

Gemeenteraad
t.a.v. Fracties CDA, PRO en GemeenteBelang
Postbus 149
3840 AC Harderwijk

datum: 24 juni 2026
ons kenmerk: 02430000259977 / 02430000900054
uw brief van: 1 juni 2026
uw kenmerk:
onderwerp: beantwoording schriftelijke vragen CDA, PRO, GemeenteBelang inz. verkoop
huurappartementen Dichterskwartier

Geachte leden Morren, Lunshof en Allabari

U heeft schriftelijke vragen gesteld over de verkoop van huurappartementen in het Dichterskwartier en over de regie op de huurvoorraad. Door middel van deze brief geven wij antwoord op uw vragen.

Voordat wij uw vragen inhoudelijk beantwoorden schetsen wij graag de context waarbinnen wij afspraken hebben gemaakt. Met de ontwikkelende partijen van het Dichterskwartier, maar ook met partijen die andere, vergelijkbare initiatieven hebben ontwikkeld. Veel van deze afspraken zijn gemaakt in een periode (langer dan vier jaar geleden) waar de volkshuisvestelijke context anders was dan nu. Er was sprake van minder overheidsregie en meer zaken werden overgelaten aan de markt. Met de introductie van de woondeals (in 2022) en van nieuwe wetgeving zoals de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap hebben wij als gemeente meer instrumenten in handen gekregen om te sturen op het behoud en de realisatie van betaalbare woningen. Door de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (1 juli 2026) komt daar aanvullend instrumentarium bij. Daarnaast hebben wij de afgelopen vier jaar ook via privaatrechtelijke weg meer mogelijkheden benut om de volkshuisvestelijke opgave goed te borgen in afspraken met ontwikkelaars. Het Dichterskwartier, maar ook vergelijkbare initiatieven, zijn echter eerder ingekaderd waardoor onze mogelijkheden soms beperkt zijn. Desondanks zoeken wij maximaal de ruimte om te sturen op behoud van betaalbare woningen en de belangen van onze woningzoekenden en inwoners goed te borgen. Dat blijft echter in deze gevallen soms ook maatwerk.

organisatie eenheid: Team Ruimtelijk Beleid
behandeld door: S.H. Tjalsma
telefoonnummer: 0341 411 397
bijlage(n):

Havendam 56
Correspondentieadres:
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
T 0341 411 911
E info@harderwijk.nl
W harderwijk.nl
B NL44 BNGH 0285 0033 13

1. *Heeft de door de initiatiefnemer/ontwikkelaar ingezette verkoopstrategie uitsluitend betrekking op woningen in het Dichterskwartier, of heeft het college signalen dat dit ook andere (recente) projecten in Harderwijk betreft? Kunt u dit uitsplitsen naar locatie, aantal woningen en huursegment?*

De eigenaar van de appartementen in het Dichterskwartier, Anders Invest, is ook eigenaar van het appartementencomplex 'Havenspoor' dat 63 appartementen bevat. Ook deze appartementen worden na verhuizing te koop aangeboden. Als gevolg van markteconomische ontwikkelingen (hogere rente) en als gevolg van gewijzigde wet en regelgeving vanuit Den Haag verkoopt Anders Invest huurwoningen die zij in portefeuille heeft. Deze situatie is niet uniek voor de gemeente Harderwijk.

2. *Hoeveel van de oorspronkelijk gerealiseerde 240 woningen in het Dichterskwartier worden op dit moment feitelijk nog verhuurd, uitgesplitst naar sociale huur, middenhuur en vrije sector huur?*

Wij kunnen vanwege privacy-overwegingen geen uitsplitsing maken naar adres. Daarom is het ook niet mogelijk om per segment een uitsplitsing te maken. Wel hebben we op basis van WOZ-data een analyse kunnen maken op het totale complex.

Het Dichterskwartier bevat 220 nieuwbouwappartementen (gelegen aan de Jan Luykenlaan, Couperuslaan en Handelsweg). Hiervan zijn momenteel (peildatum 9 juni jl.) 30 in gebruik door de eigenaar. Dat betekent dat circa 14% van deze appartementen in eigendom is van een privépersoon/particulier.

Van het totale complex van 220 appartementen zijn er 170 appartementen waarbij de eigenaar niet de geregistreerde gebruiker is. Dat wil zeggen dat deze appartementen worden verhuurd. Het gaat om ruim 77% van de 220 appartementen.

Daarnaast is er bij 20 appartementen sprake van leegstand, ongeveer 9% van het totaal. Dit betreft vermoedelijk sociale huurwoningen die na verhuizing niet meer worden verhuurd. Wij onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om deze woningen niet lang leeg te laten staan.

3. *Van de huurwoningen die binnen de aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens vallen en gedurende 5 jaar binnen het segment moeten blijven: tot welke exacte datum (of data per tranche) loopt deze instandhoudingsverplichting? Op welke wijze controleert de gemeente de naleving van deze privaatrechtelijke afspraken?*

De instandhoudingsplicht voor de sociale huurwoningen is gekoppeld is aan de start van de verhuur. De woningen moeten voor een periode van minimaal 5 jaar binnen dit segment worden verhuurd. De exacte datum is daardoor variabel, maar loopt tot exact 5 jaar na de aanvangsdatum van de eerste verhuur per specifieke woning (of tranche). In de anterieure overeenkomst en de aanvullingsovereenkomsten is geen specifieke controlemethodiek

uitgewerkt. Wel is vastgelegd dat de instandhoudingsplicht bij verkoop aan derden verplicht als kettingbeding/voorwaarde moet worden opgelegd aan de nieuwe koper.

4. *In de tabel onder antwoord 3 staat bij het sociale segment vermeld: "De eerste 15 jaar mogen gemiddeld niet meer dan 3 woningen per jaar worden verkocht met een maximum van 6 woningen per jaar."*
- a. *Op welke woningen (welke van de genoemde sociale subcategorieën) heeft deze 15-jarige afspraak exact betrekking?*
- b. *Hoe verhoudt deze restrictie zich tot de mededeling dat voor de 120 vrije sector huurwoningen géén instandhoudingsverplichting geldt en deze direct verkocht mogen worden?*
- c. *Is het juist dat nu ook huurders van het sociale huursegment op of rond 23 april 2026 bericht hebben ontvangen over voorgenomen verkoop van woningen in het complex? Zo, ja, hoe verhoudt dit zich tot de genoemde verkoopbeperking?*
- a. Deze bepaling is van toepassing op de sociale huurwoningen. Het gaat in dit geval om de sociale huurwoningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens, met een huurprijs tussen de 1^e en de 2^e aftoppingsgrens en om sociale huurwoningen tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.
- b. Voor de vrije sector huurwoningen gelden geen restricties. Dat betekent dat bij deze woningen geen instandhoudingstermijn geldt.
- c. Binnen de afspraken voor sociale huurwoningen is het mogelijk om, passend binnen de afspraken, woningen na leegstand te verkopen. Wij hebben echter van Anders Invest vernomen dat de sociale huurwoningen tot in 2028 als zodanig worden verhuurd en dat deze niet in de tussentijd worden verkocht, ook al is dat wel (beperkt) toegestaan. Dat zou betekenen dat deze woningen pas te koop worden aangeboden vanaf 2028.
5. *Bevat de anterieure overeenkomst een boete-, sanctie- of schadevergoedingsbepaling voor het geval de instandhoudingsplicht niet wordt nageleefd? Zo nee, wat is hiervan de reden? Zo ja, wat is de aard van deze bepaling en onder welke omstandigheden kan deze worden toegepast? Gaat het college deze effectueren indien zij van oordeel is dat er sprake is van niet-naleving?*

De overeenkomst bevat geen specifieke contractuele boeteclausule die gekoppeld is aan de instandhoudingsplicht van de huurwoningen. In plaats van een contractuele boete gelden volgens de overeenkomst de reguliere wettelijke bepalingen omtrent wanprestatie (tekortschieten in de nakoming). Als de eigenaar de afspraken schendt, moet de gemeente de partij eerst schriftelijk in gebreke stellen en een redelijke termijn gunnen om de situatie te herstellen. Blijft de eigenaar in gebreke, dan heeft de gemeente op grond van de overeenkomst het recht om:

1. Volledige nakoming van de afspraken te eisen via de rechter;
2. Volledige schadevergoeding te vorderen voor alle kosten en schade die de gemeente hierdoor lijdt;
3. De overeenkomst (voor het nog niet uitgevoerde deel) te ontbinden.

Of het college deze gaat effectueren (indien dat aan de orde is), is een politiek-bestuurlijk besluit; de overeenkomst geeft het college in ieder geval het volledige juridische instrumentarium in handen om via de rechter nakoming of schadevergoeding af te dwingen.

6. *Op welke wijze worden mutaties, zoals de reeds via Funda verkochte vrije sector huurwoningen, verwerkt in de gemeentelijke woningbouwmonitor? Wordt de monitor hierop gecorrigeerd van huur naar koop, zodat er een betrouwbaar beeld blijft bestaan van de feitelijke huurvoorraad?*

De gemeentelijke woningbouwmonitor is er op ingericht om te sturen op de realisatie van de opgave. De monitor wordt niet gecorrigeerd op omzetting van huur naar koop. Periodiek wordt er nieuw woningbehoefteonderzoek gedaan waarmee een 'nieuwe' nulsituatie ontstaat die bepalend is voor de ontwikkeling van de woningbehoefte. Correcties op de opgave kunnen via die weg plaats vinden. Daarbij is het goed om op te merken dat wanneer een, in dit geval vrije sectorhuurwoning, wordt verkocht als betaalbare koopwoning die ook voorziet in een woonbehoefte. De vrije sectorhuurwoning is een segment waar we weliswaar op sturen, maar dat ook gedeeltelijk als inwisselbaar wordt gezien met betaalbare koop. De woonlasten liggen bij betaalbare koop vaak zelfs lager.

7. *Wat betekent de mogelijke verkoop van deze huurwoningen voor de actuele gemeentelijke doelen rondom sociale huur, middenhuur, vrije sector huur, betaalbare koop en doorstroming? In hoeverre tast het wegvallen van dit segment de balans binnen het onlangs vastgestelde volkshuisvestelijk omgevingsprogramma aan?*

De huurwoningen (sociaal en vrije sector) uit het Dichterskwartier zijn in 2023 opgeleverd en vallen daarmee niet binnen de scope van het planaanbod in het huidige volkshuisvestelijke omgevingsprogramma. De omzetting van huur naar koop betekent wel dat er minder aanbod is aan vrije sector huurwoningen, een segment dat voorziet in een vraag naar woningen die vaak relatief snel beschikbaar zijn of voorziet in een vraag van bijv. ouderen die willen doorstromen vanuit een eengezinswoning en ontzorgd willen wonen of jongeren die nog geen woning willen of kunnen kopen. In een herziening van de woningbehoefte (die we als basis gebruiken voor een herziening van het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma) zal dit opnieuw moeten worden gewogen. Omdat vrije sectorhuurwoningen vaak uitwisselbaar zijn met betaalbare koopwoningen levert dit met het oog op de woningbehoefte ook een kans op. Wij zijn ons er van bewust dat het van belang is om afspraken te maken over instandhouding van huurwoningen. Dat is ook de reden dat wij hier afspraken over maken. De afspraken die onder deze ontwikkeling aan het Dichterskwartier ligt is echter in een andere periode gemaakt toen er anders werd gedacht over de woningmarkt en de (overheids)sturing daar op.

8. *In antwoord 11 stelt het college dat het "erop lijkt dat Dichterskwartier B.V., samen met de vereniging van eigenaars, eigenaar is van de parkeergarage." Deze formulering biedt, in onze ogen, onvoldoende zekerheid.*
- a. Kan het college, na verificatie, nu uitsluitel geven over wie juridisch eigenaar is van de parkeergarage?*
- b. Welke partij verhuurt de verplichte parkeerplaatsen, wie bepaalt de huurprijs hiervan en welke rechten hebben bewoners en kopers om zich te beschermen tegen onredelijke prijsstijgingen?*
- a. Wij hebben de akte hier nogmaals op nagelopen. Dichterskwartier BV is eigenaar van een stallingsgarage gelegen in de kelder van het gebouw, bestaande uit onder meer 186 stallingsplaatsen. Dit eigendom is gesplitst in een hoofdappartementsrecht en 186 appartementsrechten: Het hoofdappartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van een stallingsgarage gelegen in de kelder van het gebouw, bestaande uit onder meer 186 stallingsplaatsen. De 186 appartementsrechten geven recht op het uitsluitend gebruik van de stallingplaatsen gelegen op in de kelder van het Gebouw en zijn toebedeeld aan gebruiker/eigenaar van de specifieke appartementsrechten.
- b. Uit de akte blijkt er geen sprake te zijn van verhuur.
9. *Welke instrumenten heeft de gemeente (naast de doelgroepenverordening) om bij nieuwe woningbouwprojecten beter te borgen dat sociale huur, middenhuur en andere betaalbare segmenten daadwerkelijk langdurig beschikbaar blijven? Denkt het college hierbij aan aanvullende instrumenten in anterieure overeenkomsten zoals kettingbeding, boetebepalingen of een gemeentelijk terugkooprecht?*

Naast de doelgroepenverordening (die uiterlijk ultimo 2031 moet worden omgezet in het Omgevingsplan, zie vraag 11), sturen wij op dit moment via privaatrechtelijke weg op instandhouding. Dat doen wij door middel van het toepassen van antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw op gemeentelijke gronden. Onderdeel van deze privaatrechtelijke maatregelen zijn boetebepalingen en deze maatregelen worden reeds ingezet als kettingbeding.

Met de aanstaande Wet versterking regie op de volkshuisvesting wordt de definitie sociale huur wettelijk naar minimaal 25 jaar gebracht. Dat houdt in dat er straks via die weg een publiekrechtelijk kader is. Een ander mogelijk instrument is sturing via erfpacht waarbij de gemeente als grondeigenaar voorwaarden stelt aan o.a. prijssegment en instandhouding. Wij onderzoeken in het kader van de uitvoering van het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma momenteel de toegevoegde waarde van inzet van erfpacht in de gemeente Harderwijk.

10. *Hoe reflecteert het college op zijn eigen regierol wanneer een project dat met een specifiek volkshuisvestelijk doel is vergund, relatief kort na oplevering van karakter verandert door verkoop? Welke concrete lessen trekt het college uit dit dossier en vergelijkbare recente situaties in Harderwijk?*

Zoals aangegeven bij de beantwoording van vraag 7 zijn de afspraken omtrent de ontwikkeling van het Dichterskwartier in een tijd gemaakt dat er anders werd gekeken naar overheidssturing op de woningmarkt. Inmiddels is er een besef dat overheidssturing noodzakelijk is om betaalbare woningen te behouden voor de doelgroep die daarvoor afhankelijk is. U ziet dat onder andere uitgewerkt in ons volkshuisvestelijk omgevingsprogramma. Met de Omgevingswet en de aanstaande Wet versterking regie op de volkshuisvesting ontstaan meer mogelijkheden om vorm te geven aan deze wijze van regie. Wij verwachten dat deze (nieuwe) handvatten onze regierol verder te kunnen ondersteunen. Daarnaast zetten wij ook in op handhaving van privaatrechtelijke afspraken zoals bij de Academiestraat. Dit heeft in elk geval tot het besef geleid dat het van belang blijft om afspraken goed vast te leggen, zowel via publiekrechtelijke als privaatrechtelijke weg, en hier voldoende (handhavings)capaciteit voor vrij te blijven maken.

11. *In de beantwoording geeft u aan dat de doelgroepenverordening door de Omgevingswet haar werking verliest per 31 december 2031 en regels moeten worden opgenomen in het omgevingsplan.*
- a. Op welk moment wordt de gemeenteraad betrokken bij het vaststellen van deze nieuwe regels over woningbouwcategorieën en instandhoudingstermijnen in het omgevingsplan?*
 - b. Is het college bereid om de huidige termijn van 15 jaar uit de doelgroepenverordening als minimale ondergrens te hanteren?*
 - c. Is er voor het college aanleiding om te onderzoeken of we bij toekomstige projecten langer en steviger kunnen borgen?*
- a. Wij zijn in kaart aan het brengen op welke wensen en behoeften er spelen met betrekking tot het aanpassen en actualiseren van het Omgevingsplan. De wens om de woningbouwopgave te borgen is daar één van. We zullen in dat kader in kaart moeten brengen welke elementen uit de doelgroepenverordening op welke wijze moeten worden geborgd in nieuwe en andere regels. Uw raad heeft de bevoegdheid om het Omgevingsplan te wijzigen.
 - b. Zie de beantwoording onder 11a.
 - c. Het lijkt ons verstandig om in het kader van de herziening van het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma mee te wegen welke aanvullende sturingsmogelijkheden wenselijk en nodig zijn.

Wij vertrouwen erop u met deze beantwoording voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nader vragen of toelichting kunt u contact opnemen met de heer Tjalsma, strategisch adviseur wonen, via 0341-411 397 of via s.tjalsma@harderwijk.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Harderwijk,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Klaassen', with a large, sweeping flourish above it.

de heer C. Klaassen
loco-secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Joon', with a large, sweeping flourish above it.

de heer J. Joon
burgemeester