



Fractie Gemeentebelangen
t.a.v. Jan Schokker

Uw kenmerk -
Zaaknummer 56713-2021
Voor informatie Rineke Bugter
0572-347 799

Onderwerp Vragen zelfbewoningsplicht

Datum 31-8-2021
Bijlagen 0

Geachte heer Schokker,

Wij ontvingen uw vragen naar aanleiding van een artikel in de Stentor over een nieuwbouwproject in Nijmegen waarbij een ontwikkelaar starterswoningen op voorhand heeft verkocht van een belegger. U vraagt hoe dit in Raalte geregeld is.

In het algemeen kunnen we daarop antwoorden dat dit soort zaken recent benoemd zijn in het door de gemeenteraad vastgestelde programma Wonen.

Onderstaand hebben we dit voor u per gestelde vraag uitgewerkt.

1. In hoeverre is het mogelijk dat deze situatie zich ook in Raalte zou kunnen voordoen?

Uit het artikel maken wij op dat de gemeente de nieuwbouwlocatie aan een ontwikkelaar heeft verkocht voor het realiseren van koop én huurwoningen. De huurwoningen worden door een belegger gerealiseerd. Blijkbaar heeft de gemeente geoordeeld dat er vraag is naar de huurwoningen in de particuliere sector. De gemeente heeft in deze casus als oorspronkelijk verkopende partij in de hand welke voorwaarden er gesteld worden voor wat betreft het te realiseren type woningen. Ook in Raalte is dat het geval. Voor gemeentelijke locaties bepalen wij welk woningtype er gerealiseerd wordt. Dit kan in de koop zijn maar ook sociale huur of particuliere huur. Dit is afhankelijk van de woningbehoefte. Uit het krantenartikel maken wij op dat er vooral in de communicatie iets is misgegaan. Inwoners waren in de vooronderstelling dat er sprake zou zijn van koopwoningen terwijl dit niet het geval was en er particuliere huurwoningen gerealiseerd zouden worden.

2. Zo niet, hoe heeft de gemeente Raalte dit geborgd

Voor gemeentelijke locaties bepalen wij welk woningtype er gerealiseerd wordt. Dit kan in de koop zijn maar ook sociale huur of particuliere huur. Dit is afhankelijk van de woningbehoefte. In het recent vastgestelde programma wonen is door de gemeenteraad vastgesteld dat er woningen worden toegevoegd in zowel de koop, sociale huur als de midden/particuliere huur. Hierbij communiceren we het beoogde programma in een vroegtijdig stadium aan belangstellenden zodat daar geen misverstanden over kunnen ontstaan.

3. Is er in de gemeente Raalte sprake van een zelfbewoningsplicht en hoe is dit geregeld?

Ja, er is sprake van een zelfbewoningsplicht, dit is geregeld in de koopovereenkomst. Daar waar er particuliere verhuur plaats vindt kan de zelfbewoningsplicht achterwege worden gelaten.

4. In hoeverre kan de gemeente Raalte invloed uitoefenen op de huurprijzen van woningen, invulling en toewijzing van de bouw kavels die door projectontwikkelaars ontwikkeld dan wel gebouwd worden?

Voor wat betreft het te realiseren woningbouwprogramma (invulling) op een locatie in eigendom van een ontwikkelaar wordt dit geregeld middels het bestemmingsplan en een anterieure overeenkomst.

De gemeente kan bepalen of er sprake is van sociale huur of particuliere/geliberaliseerde huur. In een anterieure overeenkomst zou de gemeente eventueel ook afspraken kunnen maken over de bandbreedte van de



aanvangshuur. Als het gaat om verkoop van gemeentelijk locaties aan een ontwikkelaar kunnen er ook in de verkoopovereenkomst afspraken worden opgenomen.

Sinds mei 2021 is er overigens nieuwe regelgeving rondom de geliberaliseerde huur waardoor de huurstijging ook voor de categorie particuliere huur is gereguleerd en er de mogelijkheid is om de huurprijs te laten toetsen bij de toetsingscommissie.

Daar waar het gaat om het stellen van eisen voor toewijzing aan ontwikkelaars is het zo dat bij verkoop aan natuurlijke personen geldt dat deze afspraken zich niet mogen verzetten tegen het beginsel van vrije vestiging.

Met vriendelijke groet
burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema