

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Concernstaf

Onderwerp:

Vragen ex art 46 RvO D66-voorkeursrechten bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen.

Notagegevens

| | |
|--------------------|---|
| Bestuursorgaan | : B-en-W 15-02-2022 |
| Notanummer | : 2022-170 |
| Datum | : 15-02-2022 |
| Programma | : 05-Ruimtelijke ontwikkeling |
| Portefeuillehouder | : Wethouder De Geest, |
| Bijlage(n) | : Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO -D66-Voorkeursrechten nieuwbouwwoningen.docx, Vragen transparantie verkoop en verhuur nieuwbouwwoningen.docx |

Parafering

11-02-2022: Wethouder14-02-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling11-02-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 11-02-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

16-02-2022

B & W d.d.: 15-02-2022

Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de D66-fractie vast te stellen
2. De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Per brief van 2 februari 2022 heeft Harold Rietman van de fractie van D66 uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over voorkeursrechten bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen. Bijgaand treft u de beantwoording aan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Kader

Betrokken partijen en participatie

Argumenten voor en tegen

Financiële consequenties en dekking

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering



College van B&W
Gemeente Deventer

Schriftelijke vragen Art. 46 RvO

Betreft: voorkeursrecht medewerkers ontwikkelaar nieuwbouwwoning

Deventer 02 feb 2022

Geacht college,

We hebben een enorme woningopgave binnen Deventer. Transparantie betreffende de verkoop (en verhuur) van nieuwbouwwoningen die in onze gemeente beschikbaar komen staat voor D66 hoog op de agenda. Ontwikkelaars die samen met ons aan onze bouwambities werken zijn natuurlijk belangrijke stakeholders. In het kader van transparantie willen we graag weten of er afspraken betreffende het toewijzen van woningen zijn waarvan de gemeenteraad van op de hoogte zou moet zijn. Daarom hebben we de volgende vragen:

1. Zijn er afspraken gemaakt tussen de gemeente en ontwikkelaars betreffende de toewijzing van de te verkopen dan wel te verhuren nieuwbouwwoningen?
2. Zo ja, om welke projecten gaat het?
3. Zo ja, wat is de motivering om zulke afspraken te maken?
4. Hebben deze mogelijke afspraken invloed op de kans om als potentiële koper of huurder een huis te bemachtigen?
5. Zo ja, hoe groot is die invloed?

Ps. Kunnen deze Art. 46 vragen binnen de afgesproken termijn beantwoord worden?

Met vriendelijke groet,

Harold Rietman
D66 Deventer

Aan de fractie van D66
t.a.v. dhr. H.C. Rietman
Interne Post

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

2022-170
kenmerk

uw referentie

15 februari 2022
datum

M.C. Eggel
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte heer Rietman,

In uw brief van 2 februari jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over voorkeursrechten bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen. Ons antwoord is als volgt.

Vraag 1

Zijn er afspraken gemaakt tussen de gemeente en ontwikkelaars betreffende de toewijzing van de te verkopen dan wel te verhuren nieuwbouwwoningen?

Antwoord 1:

Er worden geen afspraken gemaakt over voorkeursposities bij de toewijzing van woningen. Dat is namelijk wettelijk niet toegestaan. Wel wordt gebruikt gemaakt van instrumenten om maximaal te sturen op het type woningen dat wordt gerealiseerd binnen een project.

Bij uitgifte van gemeentelijke gronden accepteren wij geen voorkeurspositie voor wie dan ook. Wel willen we met de uitgifte maximaal sturen op het type woningen dat wordt gebouwd en zorgen dat bepaalde woningen voor bepaalde doelgroepen beschikbaar blijven.

Bij particuliere ontwikkelingen kunnen we niet sturen op de wijze van uitgifte door die eigenaar. De uitgifte is de verantwoordelijkheid en bevoegdheid van de eigenaar van de gronden.

Met de instrumenten waarover we beschikken sturen we in alle projecten zo maximaal (als juridisch) mogelijk op het type woningen dat wordt gerealiseerd. Een instrument waarvan we gebruik maken is de Doelgroepenverordening. Door de plannen te koppelen aan deze verordening zorgen we dat realisatie van sociale huurwoningen, middeldure huur en sociale koop wordt geborgd. In de Doelgroepenverordening staan toewijzingscriteria om in aanmerking te komen voor sociale huur- en sociale koopwoningen. In de overeenkomsten die we sluiten met ontwikkelende partijen maken we sinds 1 augustus j.l. bovendien afspraken over het hanteren van een zelfbewoningsplicht voor koopwoningen. Dat betreft koopwoningen met een prijs tot de Nationale Hypotheekgrens (€ 355.000). Deze afspraak nemen we op in de anterieure overeenkomsten en geldt voor alle projecten in Deventer met koopwoningen in deze prijscategorie (zie ook raadsmededeling 2021-001670).

In onder andere de projecten Bathmense Enk, Auping en Steenbrugge, Kop Handelskade, Tuinen van Zandweerd wordt gebruik gemaakt van deze instrumenten.

Vraag 2

Zo ja, om welke projecten gaat het?

Antwoord 2:

In alle projecten proberen we binnen de juridische mogelijkheden die we hebben te sturen op het te realiseren programma.

Vraag 3

Zo ja, wat is de motivering om zulke afspraken te maken?

Antwoord

Zie het antwoord op de eerste vraag.

Vraag 4

Hebben deze mogelijke afspraken invloed op de kans om als potentiële koper of huurder een huis te bemachtigen?

Vraag 5

Zo ja, hoe groot is die invloed?

Antwoord

De afspraken die wij maken met ontwikkelaars hebben invloed op het type woningen dat wordt gerealiseerd. Waar mogelijk koppelen we toewijzing van woningen aan de Doelgroepenverordening, zodat de woningen ook bij de doelgroep komen en blijven. Bij uitgifte van gemeentelijke gronden accepteren we geen afspraken over een voorkeursrecht van medewerkers. Op de specifieke handelswijze van particuliere ontwikkelaars/eigenaren heeft het college geen invloed. Een eigenaar mag zelf bepalen aan wie hij verkoopt.

Ons is bekend dat de ontwikkelaar van een aantal woningen in Steenbrugge abusievelijk melding had gemaakt van een gelimiteerde voorkeurspositie voor eigen medewerkers. Nadat wij de ontwikkelaar daarop hebben aangesproken is deze bepaling onmiddellijk geschrapt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R.C. König