MEMO

gemeente Rheden

Onderwerp	Aankoop Havelandseweg 52 Rheden
Datum	6 november 2026
Aan	Gemeenteraad
Van	Alwin van Engelenburg

Verzoek tot verplaatsing agendapunt naar 2027

Aankomende week staat het Raadsvoorstel Aankoop Havelandseweg 52 Rheden op de agenda van de gemeenteraad. Het verzoek is om dit agendapunt te verplaatsen naar een nader te bepalen moment in 2027.

Op 17 september 2026 heeft de gemeente met Vivare (verkoper) een koopovereenkomst gesloten voor de woning gelegen aan de Havelandseweg (hierna te noemen: '*de woning*').

In de koopovereenkomst staan twee opschortende voorwaarden opgenomen. Dit betekent dat de koopovereenkomst pas in werking treedt als beide opschortende voorwaarden zijn vervuld.

- Ten behoeve van Vivare is de opschortende voorwaarde opgenomen dat zij goedkeuring moet hebben van de Autoriteit Woningcorporaties middels een te nemen besluit.
- Ten behoeve van de gemeente is de opschortende voorwaarde opgenomen dat instemming is vereist vanuit de gemeenteraad.

Vivare heeft aan de gemeente aangekondigd dat de Autoriteit Woningcorporaties haar te nemen besluit tot goedkeuring *heeft opgeschort*. De Autoriteit Woningcorporaties (hierna te noemen: '*AW*') heeft laten weten aanvullende informatie nodig te hebben om de aanvraag van Vivare te kunnen behandelen.

Het AW heeft aan Vivare medegedeeld dat zij graag ziet dat er aanvullende voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst. Juist deze aanvullende voorwaarden waren niet voorzien en betreffen hier een zodanig essentiële wijziging van de getekende koopovereenkomst dat deze op voorhand niet acceptabel zijn. In het kort gaat het om:

- Het opnemen van een artikel (kettingbeding) waarmee wordt geborgd dat de woning gedurende ten minste zeven jaar na eigendomsoverdracht voor verhuur bestemd blijft;

- Uitzondering op bovenstaande artikel als:
  - de woning gesloopt wordt t.b.v. voorgenomen nieuwbouwplan (haveland)
  - de woning verkocht wordt aan een natuurlijk persoon die de woning koopt voor eigen gebruik (anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht ook opnemen)

In reactie hierop heeft op 5 november jl. een gesprek plaatsgevonden met Vivare en de AW. De Gemeente Rheden zal de aanvullende informatie aan Vivare verstrekken, waarbij ons doel is dat de goedkeuring van het AW uiteindelijk aan Vivare wordt verleend *zonder* daaraan verbonden voorwaarden.

Behandeling Raadsvoorstel on hold

Het is noodzakelijk dat de behandeling van dit voorstel wordt uitgesteld. Dit heeft met meerdere redenen te maken.

Allereerst kan de gemeenteraad het voorstel pas goed behandelen nadat de goedkeuring door het AW is verleend. Op dat moment is namelijk pas duidelijk óf het AW goedkeuring verleend en óf zij hieraan nadere voorwaarden verbindt. Om als gemeenteraad een volledig beeld te krijgen is het dus belangrijk om het besluit van het AW af te wachten. Zonder dit besluit kan de gemeenteraad geen weloverwogen beslissing maken.

Ten tweede heeft voortijdige behandeling van dit voorstel juridisch gevolgen voor de in de koopovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarden. Door instemming van de gemeenteraad wordt de aan de zijde van de gemeente opgenomen opschortende voorwaarde vervuld. Indien het AW vervolgens een goedkeurend besluit neemt, zijn beide opschortende voorwaarden vervuld, waardoor de koopovereenkomst onmiddellijk werking krijgt. De gemeente is dan in principe gehouden uitvoering te geven aan de koopovereenkomst. Dat is onwenselijk zolang nog onduidelijk is of het AW nadere voorwaarden gaat verbinden aan haar goedkeuring.

Een afwijzing van dit voorstel door de gemeenteraad heeft tot gevolg dat de opschortende voorwaarde *niet* in werking treedt. Feitelijk verkrijgt de koopovereenkomst geen werking en kan geen uitvoering aan de overeenkomt worden gegeven. Dit terwijl deze locatie juist belangrijk is bij de voorgenomen uitvoering van het Masterplan Havenland.

Al met al is deze opschortende voorwaarde juist door de gemeente in de koopovereenkomst opgenomen om in dit soort situaties adequaat te kunnen handelen. Deze verliest haar waarde als dit voorstel nu wordt behandeld in de raad. Het proces zal dus moeten zijn:

Stap 1: Het AW neemt een besluit. Vivare verkrijgt goedkeuring of een afwijzing.

Stap 2: De gemeenteraad behandelt bij goedkeuring van het AW het voorstel.

Stap 3: De koopovereenkomst krijgt werking bij vervulling van beide opschortende voorwaarden of het mist werking bij niet vervulling van de voorwaarden.

Concluderend verzoeken wij u om de behandeling van dit voorstel on hold te zetten. In tussentijd zal de gemeente de aanvullende informatie bij Vivare aanleveren, waarmee Vivare het gesprek met het AW verder kan voortzetten om de vereiste goedkeuring te verkrijgen.

Mocht onverhoopt blijken dat het AW in haar besluit toch vasthoudt aan de hiervoor genoemde aanvullende voorwaarden, dan wordt het voorstel, met inachtneming van deze informatie, alsnog aan de raad voorgelegd ter besluitvorming.

We gaan uit van een positieve uitkomst, waarna kan worden overgegaan tot verdere uitvoering van de koopovereenkomst.