



Raadvragen Valkenburcht Oosterbeek

Achtergrond algemeen beleid

De gemeente heeft in haar beleid (onder meer de Nota Wonen 2019 en het Programma Wonen 2024-2028) ingezet op betaalbare woningen. Ook regionaal wordt dit onderschreven door de Woondeal 2.0 van de Regio Arnhem-Nijmegen.

Uit de Nota Wonen 2019 blijkt onder meer dat onder senioren veel behoefte is aan het toevoegen van middeldure huurwoningen:

Toevoegen middeldure huurwoningen

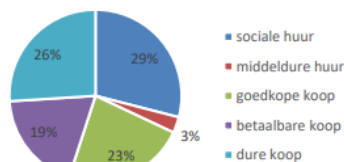
Naast het toevoegen van sociale huurwoningen willen wij ook het toevoegen van het aantal huurwoningen in het middeldure huursegment stimuleren. Uit onderzoek blijkt dat minimaal 30, maximaal 110 middeldure huurwoningen kunnen worden toegevoegd tot 2018 en dat de vraag zich vooral richt op seniorenwoningen. Dan gaat het om grondgebonden patiowoningen en/of ruime (ca. 75m²) appartementen.

Dat ouderen vooral op zoek zijn naar middeldure huurwoningen wordt ook bevestigd in het Programma Wonen 2024-2028, waarin over de behoefte onder meer is opgenomen:

De behoefte

Wat betreft de woningbehoefte valt het volgende op (uit het regionaal Woonbehoefteonderzoek):

- In de gemeente Renkum is veel behoefte aan sociale en betaalbare woningen (dat komt overeen met het landelijk beeld). De extra woningbehoefte tot en met 2030 zit in de volgende categorieën (zie grafiek rechts). Bijna drie kwart van deze behoefte ligt in het betaalbare segment (sociale en middeldure huur en koop tot €355.000);
- In de sociale huur is behoefte aan 200 tot 250 extra woningen. Volgens het Woonbehoefteonderzoek ligt het accent op het toevoegen van appartementen en levensloopgeschikte woningen. Afhankelijk van de specifiek lokale situatie zien wij dit met name als een opgave voor levensloopgeschikte woningen (appartementen of grondgebonden);
- Per saldo is er ook behoefte aan duurdere koopwoningen (> €355.000), waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen;
- In de middeldure huursector is behoefte aan extra appartementen en levensloopgeschikte woningen. Afhankelijk van de specifiek lokale situatie zien wij dit met name als een opgave voor levensloopgeschikte woningen (appartementen of grondgebonden). De vraag is met name afkomstig van ouderen;
- In de goedkope koop (< €250.000, prijspeil 2021, uit Woonbehoefteonderzoek) is naar verhouding meer behoefte aan appartementen en aan grondgebonden (rij)woningen. De vraag naar goedkope rijwoningen komt vooral van starters en jongeren met een koopwens;
- In de betaalbare koop (€250.000 - € 355.000) is vooral behoefte aan grondgebonden (rij)woningen.



Wat zeggen onze inwoners

- 17% van respondenten wil binnen 5 jaar verhuizen
- Met name jongeren <35 zijn verhuiscapabel
- Hoe oudere hoe minder verhuiscapabel
- Jongere oudere (55-74) wel kansrijker voor doorstroming
- <55 jaar sterke voorkeur voor koop
- >55 jaar minder sterke voorkeur voor koop, maar nog steeds meer dan huur
- > 55 jaar toename "geen voorkeur"



Bij ouderen is dus vraag naar de middeldure huursector, en binnen de middeldure sector dan naar zowel appartementen als grondgebonden.

Er is ook vraag naar woningen in de dure sector, maar dit betreft dit slechts 25% van de totale woningopgave. (Dit betreft volgens het Programma Wonen 2024-2028 woningen van meer dan € 355.000,-). Bij deze behoefte naar dure woningen geldt dat *“het accent ligt op grondgebonden woningen”*.

Er is dus vooral behoefte aan goedkope en middeldure koop en huur. Voor zover er behoefte is aan dure koop, betreft dit een behoefte aan grondgebonden woningen.

Meer specifiek voor de ‘zorgkamers’ stelt de Nota Wonen 2019 nog het volgende:

5. Minimaal 80% van de te realiseren woningen ‘verzorgd wonen’ hebben een huurprijs (inclusief servicekosten) onder de liberalisatiegrens.

De liberalisatiegrens ligt momenteel op € 879,66. Doelstelling van het beleid is dus dat de zorgkamers voor 80% een huurprijs hebben die, inclusief € 485 verplichte servicekosten, onder de € 879,66 bedraagt. Voor 80% zou dus een kale huur van minder dan € 400 moeten worden gehanteerd.

Achtergrond algemene Kaderstelling

Volgens de Kaderstelling worden de Valkenburchtflats herontwikkeld tot 184 zorgappartementen en 28 woonzorgkamers. Uitgangspunten in de Kaderstelling zijn daarbij onder meer:

6. 177 woningen vallen in de categorie ‘duur’. 7 woningen vallen in de categorie ‘betaalbare huur’.
7. Het staat de ontwikkelaar vrij om de woningen in de categorie ‘duur’ als huur dan wel koop in de markt te zetten. De 7 woningen in de categorie ‘betaalbaar’ worden als huur in de markt gezet.
8. Woningen die te koop dan wel huur worden aangeboden, worden eerst lokaal aangeboden.

en het uitgangspunt is dat de huidige bewoners eenzelfde soort woning,

concept en service geboden wordt. Kort gezegd: Het gebouw wordt vernieuwd, maar De Valkenburcht blijft bestaan. De bewoners verhuizen mee.



Tijdens de behandeling van de Kaderstelling zijn vragen gesteld door verschillende raadsleden. Door de wethouder is daarop onder meer als volgt geantwoord:

- De nieuwe woningen helpen om de doorstroom op gang te brengen, dat betekent ook dat goedkopere woningen vrij komen.
- De kale huur is van veel appartementen betaalbaar, minder dan €1000 per maand, maar door de servicekosten van €485 per maand valt het in het dure segment.
- Iedere woning heeft verplicht de basisservice van €485 per maand om het betaalbaar te houden. Voor extra services betalen individuele bewoners meer.
- De woonkosten in het nieuwe concept blijven gelijk aan die in de huidige situatie.



A. Vragen Kaderstelling en beleid

Alle betrokkenen in de raad lijken dus de bedoeling te hebben gehad om ervoor te zorgen dat de bestaande bewoners allemaal naar nieuwe appartementen kunnen verhuizen voor vergelijkbare prijzen als hun huidige prijzen. Om die reden hoefde het nog niet per se heel erg te zijn dat de Kaderstelling in strijd is met het beleid. Immers zolang de bewoners maar eenzelfde prijs betalen zit het goed, zo was de gedachte. Uit de beantwoording van de vragen blijkt dat ook de wethouder meent dat er waarborgen zijn voor betaalbare woonlasten voor de verhuizende bewoners. Het probleem is echter dat deze waarborgen in de Kaderstelling volstrekt afwezig zijn en daarmee een nieuw debacle in wording wordt gecreëerd voor dit college als niet tijdig wordt bijgestuurd. Meer concreet zouden op dit punt de volgende vragen kunnen worden gesteld:

1. De wethouder heeft benoemd dat de kale huur van veel appartementen betaalbaar is. Namelijk minder dan € 1.000,--. Waarop baseert de wethouder dit?

Het College baseert zich op input van de beheerorganisatie van de Valkenburcht.
Ter info: Dit is info van voor september 2022 (1^e kaderstelling is uit november '22). In de tussentijd zouden die huren hoger kunnen liggen (en nu vrijwel zeker).

2. De wethouder heeft benoemd dat de woonkosten in het nieuwe concept gelijk blijven. Waar baseert de wethouder dat op?

Dit was te allen tijde het uitgangspunt geweest. In de samenwerkingsovereenkomst zouden deze afspraken vastgelegd worden. De kaderstelling is nog geen ruimtelijk besluit, daarvoor heeft de ontwikkelaar nog steeds de gemeente nodig voor medewerking. Het is conform de RO processen de SOK te sluiten na een eventuele kaderstelling.

3. Bij alle betrokkenen leeft de gedachte dat alle bewoners kunnen verhuizen met gelijkblijvende kosten. De Kaderstelling biedt echter geen waarborgen dat veel appartementen betaalbaar zullen blijven en/ of dat de woonkosten gelijk zullen blijven.
 - a. Is het de bedoeling om dit in een bijgestelde Kaderstelling of in de overeenkomst wel te waarborgen?

In een overeenkomst, maar let op dat de appartementen niet 'betaalbaar' nu zijn, maar in het dure segment (vrije sector) liggen.
Voor wat betreft de woningeigenaren is het wel zaak dat zij er onderling óók uitkomen, maar de gemeente was en is voornemens ook hiervoor goede afspraken te maken.

- b. Of laat de wethouder dit vrij aan de ontwikkelaar?
Nee



4. Niet alleen biedt de Kaderstelling geen waarborgen voor betaalbaarheid van de woningen, er wordt zelfs actief aangemoedigd om betaalbaarheid achterwege te laten. Uitgangspunt is dat het de ontwikkelaar vrij staat om de woningen in de categorie duur te verkopen of verhuren. Is de wethouder zich ervan bewust dat dit betekent dat de huur dan tenminste € 1158 (betaalbare middelhuur) + € 485 verplichte servicekosten = € 1643,-- zal bedragen en daarboven onbegrensd is? Hoe is dit volgens de wethouder te rijmen met de eerdere beantwoording dat veel appartementen betaalbaar zijn en dat de woonkosten in het nieuwe concept gelijk blijven?

Het College zegt niet dat de woningen in de categorie betaalbaar (conform Woondeal) liggen, maar dat voor de huidige bewoners de lasten 'betaalbaar' blijven conform hun huidige huur en service afspraken.

Alle appartementen zorg vielen al in de vrije sector.

5. Uit gemeentelijk beleid blijkt dat de doelgroep behoefte heeft aan middeldure huurwoningen. Verder blijkt uit gemeentelijk beleid dat in het dure segment behoefte is aan grondgebonden woningen. Hoe is het realiseren van $184+28-7=204$ appartementen in de dure sector met dit beleid te rijmen?

Het betreft geen toevoeging van $184+28+7$ woningen. De geplande nieuwbouw uit de kaderstelling van 31 mei 2023 bestaat uit 177 appartementen met zorg in de vrije sector, 7 appartementen in de categorie betaalbare huur en 28 woonzorgkamers.

Het huidige gebouw bood ooit ruimte aan 172 appartementen met zorg in de vrije sector, maar door samenvoegingen zijn dat er 140 geworden. Sinds 2012 worden 16 van die appartementen gebruikt als zorgeenheden (34 plaatsen).

Het huidige vigerende bestemmingsplan biedt ruimte tot meer woningen (naar inschatting max 220 exclusief zorgunits).

Vergeleken met de huidige situatie van 140 appartementen met zorg is de toevoeging dus 37 woonzorgappartementen in de vrije sector en 7 appartementen in de categorie betaalbare huur. In vergelijking met het aantal appartementen met zorg ten tijde van de bouw van het huidige pand (172) is de toevoeging 5 appartementen met zorg en 7 appartementen in de categorie betaalbare huur en 28 woonzorgkamers.

Alle bestaande en toekomstige vrije sector woonzorgappartementen hebben ook een zorg-service pakket.

6. De gemeente heeft, volgens haar beleid, tot en met 2030 een woningbouwopgave van 950 woningen. Daarvan zouden er ca. 25% = ca. 236 in de dure sector moeten worden gerealiseerd. Realisatie van dit project voorziet met 204 van de 236 dure woningen in 86,5% van de totale vraag naar woningen in de dure sector tot en met 2030. Een vraag die echter vooral bestaat uit grondgebonden woningen. Volgens de Woondeal 2.0 van de Regio



Arnhem-Nijmegen zijn er al 570 dure woningen aan netto plancapaciteit. Op welke wijze gaat de wethouder harde en zachte plancapaciteit voor andere woningen in de dure sector verwijderen om niet tot een teveel te komen?

Zie vraag 5, het betreft geen toevoeging van 204 woningen, maar een toevoeging van 37 appartementen met zorg in de vrije sector (gebaseerd op het huidige aantal appartementen met zorg in de Valkenburcht). Daarnaast is de woondeal 2.0 sinds februari 2023 ondertekend door de regio en pas op 29 november 2023 Renkums beleid geworden met de vaststelling van het Programma Wonen 2024-2028. Voor lopende projecten, waaronder De Valkenburcht, is er logischerwijs een overgangperiode aangegeven waar de raad over is geïnformeerd. De kaderstelling van De Valkenburcht had namelijk daarvoor, op 31 mei 2023, al plaatsgevonden. Daarmee was de Nota Wonen 2019 destijds het richtbeleid qua betaalbaarheid (50%).

Het toevoegen van genoeg woningen in iedere categorie qua betaalbaarheid is een aandachtspunt in het Renkums beleid, met als ondergrens per categorie de regionale afspraken (tot 2030 900 woningen) en als uitgangspunt het woonbehoefte onderzoek. Dat wil niet zeggen dat er van een aantal categorieën er niet meer woningen bij mogen komen, al streeft de gemeenten naar balans. In dit geval kunnen dit soort appartementen met zorg ook leiden tot doorstroom, want uit het behoefteonderzoek blijkt ook dat er in de deze gemeente veel behoefte is aan woningen voor ouderen.

7. In het beleid is voorzien in een streefgetal van 75% betaalbare woningen en een ondergrens van 2/3^e betaalbare woningen. Het college heeft de grens hier gelegd op 7 van de 211 woningen = 3,3%

Uit de toegankelijke cijfers blijkt dat de huidige eigenaar van de flat zijn eigendommen bijzonder goedkoop heeft ingekocht. Dit maakt het des te minder aannemelijk dat juist in dit geval sprake zou zijn van een slechte businesscase indien er wel voldoende betaalbare woningen waren gerealiseerd. Onduidelijk is en blijft daarom waarom de wethouder zo makkelijk en zo fors afstand heeft genomen van het beleidskader ten faveure van de portemonnee van ontwikkelaar. Was de simpele dreiging van de ontwikkelaar dat het project met betaalbare woningen niet rendabel zou zijn al voldoende? Dit is bijna een mantra van iedere ontwikkelaar bij een gemeente.

- a. Heeft de wethouder dit zelf wel laten doorrekenen voor zij de betaalbare woningen weggaf?

Er is ingeschat of de te maken renovatiekosten versus nieuwbouw, zoals gesteld door de initiatiefnemer, plausibel waren. Er is geen uitgebreide ontwikkel- en bouwkosten analyse gemaakt.

- b. Heeft de wethouder nog gezocht naar andere oplossingen om het risico op een onrendabele businesscase voor de ontwikkelaar te voorkomen dan het weggeven van iedere waarborg voor betaalbaarheid??



Er is niet gezocht naar oplossingen qua businesscase, want aan die zijde dit oplossen zou waarschijnlijk leiden tot staatssteun.

Wel is er veelvuldig gesproken om één van de nieuwe gebouwen afzijdig van het zorgconcept te houden. Los van de businesscase leidt dit ook tot onwenselijke situaties dat zij vervolgens geen toegang hebben tot de faciliteiten van de andere gebouwen, evenals de aanwezige private spoedzorg.

Overigens is betaalbaarheid niet de enige criteria in dit project waar we rekening mee moeten en willen houden. Ook belangrijk is de stedenbouwkundige opzet (niet te veel massa, niet te hoog en voldoende ruimte tussen de gebouwen), het inpassen en realiseren van voldoende groen (goed woon- en leefklimaat nieuwe appartementen en omgeving, en voldoende mogelijkheid voor flora- en fauna in het plangebied), voldoende parkeren op eigen terrein en liefst zo veel mogelijk uit het zicht (ondergronds) en het ontwerpprincipes van appartementen waar ouderen kunnen wonen die zorg nodig hebben die zorg in de panden kunnen krijgen (dus zo inrichten dat zorg en alles wat daarbij hoort inpasbaar is in de gebouwen). Dit alles zijn belangrijke ontwerpprincipes die allemaal veel geld kosten (stapelende ambities). Dat houdt ook in dat niet aan alle principes voor 100% voldaan kan worden, waaronder die van een grote hoeveelheid aan betaalbare appartementen.

Ook is aangegeven dat de discussie over het aantal woningen in de betaalbaarheid vergeleken met de huidige situatie van 140 appartementen met zorg dus gaat om een toevoeging van 44 woningen, namelijk 37 woonzorgappartementen in de vrije sector en 7 appartementen in de categorie betaalbare huur. Of in vergelijking met het aantal appartementen met zorg ten tijde van de bouw van het huidige pand (172) een toevoeging betreft van 5 appartementen met zorg en 7 appartementen. Tot slot is het voor de ontwikkelaar ook mogelijk om binnen het vigerende bestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling te realiseren, die zelfs groter is als het bestaande gebouw. Het College vindt dit om meerdere redenen onwenselijk.

8. Heeft de wethouder erover nagedacht om, in het kader van het ongetwijfeld nog te verrichten kostenverhaal, macro-aftopping toe te passen? Dit zorgt ervoor dat er niet meer kostenverhaalsbijdragen worden vastgesteld dan er opbrengsten zijn. Op die manier kan de rendabiliteit van bouwactiviteiten worden beschermd terwijl er toch meer waarborgen voor betaalbaar wonen worden aangebracht.

De regeling kostenverhaal was voor dit project, ten tijde van de kaderstelling nog onder de Wro, waarbij ervoor is gekozen om geen exploitatiekostenplan op te stellen, maar de kosten anderszins te verzekeren (cq kostenverhaal). Hierbij is macro-aftopping zoals bedoeld in de wet (Wro 6.16) niet relevant. Had de gemeente wel een exploitatiekostenplan opgesteld, dan was macro-aftopping altijd van kracht geweest; De gemeente mag niet meer kosten in rekening brengen dan de te realiseren meerwaarde.



Ter informatie; De kostenverhaalbijdrage was geschat op ± €75.000,- op basis van het VNG model 2018. Dit bedrag verlagen zou niet wezenlijk hebben bijgedragen aan een ander plan. Zie verder hetgeen is beschreven bij punt 7.

Daarnaast zou het verlagen van dit bedrag kunnen leiden tot een vorm van staatssteun (de regeling macro-aftopping is niet zonder gegronde onderbouwing toe te passen).

9. De verplichte basisservicekosten zijn met € 485 al hoog. De wethouder heeft laten weten dat individuele bewoners voor extra services meer betalen.

a. Is er afgestemd welke services tot de verplichte basis behoren?

Nee. Dit doet de gemeente niet voor vrije sector.

b. Zo nee, is de wethouder bereid dit in een overeenkomst alsnog te doen?

Nee, dit betreft de vrije sector. Voor de bestaande bewoners zal in de nog af te sluiten samenwerkingsovereenkomst staan dat de bewoners tegen zelfde (service) voorwaarden en kosten kunnen blijven wonen in een vergelijkbaar appartement. De gemeente gaat niet voorschrijven wat er valt onder deze servicekosten.

c. Is de wethouder bekend welke type extra services tegen welke kosten er door individuele bewoners kunnen worden afgenomen?

Een aantal services zijn bekend, maar ongetwijfeld is niet alles.

10. In de argumentatie bij de Kaderstelling wordt beschreven dat het bouwen van dure woningen resulteert in een door de meeste woonexperts bekritiseerd doorstromingseffect. Deze ouderen zouden dan hun eengezinswoningen verlaten en uiteindelijk ook weer middeldure en sociale woningen vrijspelen.

a. Is het met deze argumentatie in gedachten, de bedoeling om voortaan alleen maar voor de dure sector te ontwikkelen?

Nee. Overigens staat in de argumentatie in de kaderstelling de hiervoor genoemde woorden 'door de meeste woonexperts bekritiseerd' niet

b. Kennelijk is immers de gedachte dat de andere woningen wel vrijkomen door een doorstroomeffect. Denkt de wethouder dat deze mogelijke doorstroom niet is meegenomen door de opstellers van de Nota Wonen 2019, het Programma Wonen 2024-2028 en de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen?

Nee

c. En dat ondanks deze doorstroomeffecten het nog steeds noodzakelijk is om te streven naar 75% betaalbare woningen?



Ja, of in ieder geval de ondergrens van 67% betaalbaar voor nieuwbouw gemeentebreed. Overigens viel dit project viel ten tijde van de kaderstelling nog onder de Nota Wonen 2019 waarin een percentage was opgenomen van 50% betaalbaar.



B. Betaalbare woningen

In de Kaderstelling zet de wethouder in op 7 betaalbare woningen.

1. Wat verstaat de wethouder onder betaalbare woningen?

Volgens de Nota wonen 2019 spreken we van middelduur cq betaalbare huur tot 950,- per maand (niet geïndexeerd naar 2022 of nu 2024).

De woondeal 2.0 was drie maanden voor de kaderstelling ondertekend door de regio en daarmee niet meegenomen in de kaderstelling. De woondeal is pas na de kaderstelling, op 29 november 2023, overgenomen in gemeentelijk beleid via het vaststellen van het Programma Wonen 2024-2028. . Of de categorie betaalbare huur uit de woondeal is toegepast is retroactief niet helder, maar de begripsvorming ligt niet ver uit elkaar.

2. Gaat dit om huur met een maximum van 187 punten, zoals gedefinieerd in de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen? En gaat het dus per 1 januari 2024 om een maximale huur van ca. € 1158?

Indien het plan, binnen de kaderstelling gerealiseerd gaat worden, zal de Wet betaalbare huur het uitgangspunt zijn (186 punten á €1165,81 in 2024). Het puntensysteem bepaalt dus de huurprijs.

De verwachting is dat deze zeven woningen onder de liberalisatiegrens zullen vallen, maar in de kaderstelling is ruimte opgenomen t/m betaalbare huur.

3. Zijn deze woningen nog altijd bedoeld voor mensen met een cruciaal beroep (bij voorkeur uitgeoefend in de Valkenburchtflat) en dus vermoedelijk voornamelijk voor verzorgenden?

Dit is de ruimte die de kaderstelling biedt.

4. Vindt de wethouder een huur tot € 1643 inclusief verplichte servicekosten betaalbaar? En is het betaalbaar voor verzorgenden met een gemiddeld inkomen?

- a. Zo ja, hoe is dat te rijmen met de toezegging dat veel woningen in kale huur onder de € 1000 zouden blijven en de toezegging dat woonkosten gelijk zouden blijven?

Nee, 1643 euro inclusief servicekosten valt niet binnen de categorie betaalbaar.

- b. Zo nee, hoe gaat de wethouder in een overeenkomst waarborgen dat 'betaalbare woningen' minder dan € 1643 gaan kosten? Wat wordt in dat geval de inzet voor maximale kosten inclusief verplichte servicekosten?

De servicekosten voor het wonen in de Valkenburcht bestaan uit meerdere onderdelen. Die onderdelen die het wonen in de Valkenburcht bijzonder maken (zorgconcept) zijn niet van toepassing voor deze 7 appartementen. De maximale



kosten worden bepaald door het puntensysteem enerzijds en de overige servicekosten (indien van toepassing) anderzijds. Deze servicekosten kunnen bestaan uit energie (indien collectief) en andere in pandige zaken zoals onderhoud/schoonmaak etc. Hiervoor dient de verhuurder een jaarlijks overzicht van de kosten te maken.

In dit bijzondere geval zou in de nadere uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst hier afspraken over gemaakt worden (mogelijk is er sprake van dienstwoningen).

C. Verhuizing

Alle bewoners in de huidige serviceflats zouden moeten kunnen verhuizen. In de argumentatie bij de Kaderstelling is dit als volgt verwoord:

en het uitgangspunt is dat de huidige bewoners eenzelfde soort woning, concept en service geboden wordt. Kort gezegd: Het gebouw wordt vernieuwd, maar De Valkenburcht blijft bestaan. De bewoners verhuizen mee.

Voor wat betreft de prijzen antwoordde de wethouder als volgt op enkele vragen rondom de Kaderstelling:

- De kale huur is van veel appartementen betaalbaar, minder dan €1000 per maand, maar door de servicekosten van €485 per maand valt het in het dure segment.
- De woonkosten in het nieuwe concept blijven gelijk aan die in de huidige situatie.



De huidige bewoners zijn voor het grote merendeel huurders:

1. De wethouder heeft in de Kaderstelling vastgelegd dat de woningen (op 7 na) allen in de dure sector mogen worden aangeboden.
 - a. Hoe kan de wethouder dan toch waarborgen dat de bewoners kunnen meeverhuizen?

De gemeenteraad heeft op 31 mei 2023 de kaders vastgesteld inclusief het vrijlaten van huur of koop (op die 7 na). Via de samenwerkingsovereenkomst zullen o.a. deze afspraken geborgd worden.

- b. Hoe kan de wethouder waarborgen dat de kosten gelijk blijven aan de kosten in de huidige situatie?

Via de samenwerkingsovereenkomst.

- c. Is de wethouder bereid om de waarborgen die daartoe in de Kaderstelling ontbreken, in een samenwerkingsovereenkomst alsnog op te nemen?

Het College was dit altijd al voornemens.

2. De wethouder laat in de Kaderstelling vrij of de woningen huur of koop worden. Heeft de wethouder erover nagedacht of de oudere bewoners in de huidige flat wel een hypotheek kunnen verkrijgen voor een koopwoning in de nieuwe flat?

De gemeenteraad heeft op 31 mei 2023 de kaders vastgesteld inclusief het vrijlaten van huur of koop.

Het uitgangspunt is dat de eigenaren hier zelf uitkomen, aangezien dit vrije sector is heeft de gemeente hierin geen verplichtingen.

Ongeacht dit uitgangspunt zijn er meerdere mogelijkheden voor de huidige bewoners met een appartementsrecht om een (eventuele) bijdrage aan deze ontwikkeling te financieren. Een aflossingsvrijelening is goed mogelijk, aangezien de marktwaardeontwikkeling fors hoger ligt dan de investeringslasten. Maar ook een koopgarant optie, waarbij de initiatiefnemer de extra lasten draagt, maar de woning moet kopen na bijvoorbeeld een overlijden.

De gemeente is voornemens afspraken hierover te maken in de SOK in hoeverre dit kan en mag, gezien het principiële afspraken zijn tussen twee private partijen.

3. De ontwikkelaar kan de renovatie als grondslag gebruiken om de huurovereenkomst op te zeggen in verband met dringend eigen gebruik, vanwege de huidige vermeend onrendabele exploitatie. Aan huurders dient dan een verhuiskostenvergoeding te worden aangeboden alsook een passende andere woonruimte. Juridisch wordt aan het aanbieden van andere



woningruimte al voldaan erop te wijzen dat ergens in de regio nog wel een appartement beschikbaar is. En dus niet dat er een appartement voor gelijke kosten wordt aangeboden door de ontwikkelaar.

- a. Hoe voorkomt de wethouder dat de ontwikkelaar de vrijheid die hem wordt gegund, gebruikt om appartementen zodanig in de markt te zetten dat de huidige bewoners dit niet kunnen betalen?

D.m.v. de samenwerkingsovereenkomst.

- b. Zijn er afspraken gemaakt over onder welke voorwaarden de huur van de huidige bewoners mag worden opgezegd indien zij de aangeboden woonruimte in de nieuwe flat niet passend of betaalbaar vinden?

Uitgangspunt is dat een vergelijkbaar appartement met vergelijkbare service en kosten wordt aangeboden. Deze afspraken zouden worden vastgelegd in de SOK.

- c. Zo ja, welke?

Deze zouden pas in de SOK tot stand komen.

- d. Zo nee, waarom niet?

De SOK is nog niet opgesteld, aangezien het project on hold ging vrijwel direct na de kaderstelling.

- e. Zo nee, is de wethouder bereid om dit alsnog in de samenwerkingsovereenkomst vast te leggen?

Het College was dit altijd reeds van plan.

4. De huidige huurders en de lokale markt zouden voorrang krijgen op de hernieuwde flats.

- a. Hoe wordt dit gewaarborgd?

Dit mag enkel op vrijwillige basis. Dit zou in de SOK opgenomen worden. De standaard wijze is hiervoor van toepassing (eerst lokaal aanbieden via bord en/of krant, bij gelijke inschrijvingen voorrang aan inwoner gemeente Renkum).

- b. Wordt ook vastgelegd op welke appartementen de huidige bewoners aanspraak kunnen maken?

Ja. Hier zou een plan voor worden opgesteld worden.



- c. Kunnen we uitgaan van de vrije keuze voor de huidige bewoners?

Hier zijn nog geen afspraken over gemaakt. Maar logischerwijs zal dit in beperkte maten kunnen. Niet alle bestaande huurovereenkomsten of appartementsrechten zijn gelijkwaardig. Daarnaast kan het zijn dat een appartement meer in trek is dan een ander.

- d. Of worden alleen de minst aantrekkelijke appartementen voorgelegd?

Uitgangspunt is dat de appartementen gelijkwaardig in voorzieningen en oppervlakte zijn t.o.v. de huidige bewoning. Een ander uitgangspunt is de bestaande bewoners het eerste recht krijgen op het inschrijven voor een woning in diezelfde categorie. Met de woningeigenaren moeten aparte afspraken gemaakt worden.



5. De wethouder stelt dat het project goed in de markt zou liggen. Volgens de analyse naar behoeftes die is gemaakt, hebben lokale ouderen behoefte aan middeldure huur en is er in de dure sector vraag naar grondgebonden woningen. Volgens de gemeentelijke analyse ontbreekt het dus aan lokale vraag voor appartementen in de dure sector.
- a. Is bekend welk deel van de geïnteresseerden voor dit project nu woonachtig is binnen onze gemeente, en dus behoort tot de primaire doelgroep (na de huidige bewoners) die we als gemeente met de woningbouw willen bedienen?

Nee, er is nog geen voorinschrijving geweest. Zover zijn we niet gekomen in dit plan met de toenmalige eigenaar. Verwezen wordt naar de reactie op punt A. 7 onder b (Vragen Kaderstelling en beleid). Hier is aangegeven welke ontwerpprincipes / opgaves voor deze ontwikkeling allemaal van belang zijn. Daar moet allemaal rekening mee gehouden worden wat kostenverhogend werkt voor de ontwikkeling. Grondgebonden woningen met zorg zijn daarom hier niet mogelijk. Daarnaast bestaat het huidige pand ook niet uit grondgebonden woningen met zorg, maar uit gestapelde woningen (appartementen) met zorg.

- b. Wil de wethouder normen opleggen voor het aandeel woningen dat 'binnen gemeentegrenzen' wordt verhuurd of verkocht?

Als met deze vraag bedoeld wordt hoeveel procent van de woningen worden verhuurd/verkocht aan inwoners van de gemeente Renkum, dan is het antwoord 'nee'. Ten eerste omdat het merendeel van de toekomstige bewoners de huidige bewoners van de Valkenburcht zijn, ten tweede omdat we geen normen mogen opleggen voor de vrije sector. Tot slot zijn de 7 betaalbare huur appartementen bedoeld voor het aanwezige personeel (waar deze nu woonachtig zijn is onbekend).

D. Overeenkomst

Uit het voorgaande volgt dat de gemeente in haar beleid weloverwogen keuzes heeft gemaakt, maar dat deze keuzes in de Kaderstelling vooralsnog per direct overboord zijn gezet.

Belangrijker nog dan de Kaderstelling is echter dat de afspraken helder en concreet in de uiteindelijke Samenwerkingsovereenkomst (sok) / Anterieure Overeenkomst (AO) worden gezet. Dat is immers het (in de Nota Wonen 2019 ook als zodanig benoemde) privaatrechtelijke instrumentarium waarmee afspraken worden geborgd.

In reactie op vragen van CDA en D66 heeft de wethouder over een overeenkomst eerder als volgt geantwoord (beantwoording raadvragen 24-6-2023):



Zie antwoord op vraag 1.

8. Wat is de stand van zaken m.b.t. het opstellen van een SOK in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan? Is het gezien de arrestatie van de heer V. op dit moment verstandig om te doen of wacht u de verdere juridische stappen tegen de heer V. af? Bent u bereid om de Raad vanaf het begin te betrekken bij het opstellen van de SOK gezien de huidige situatie, zodat er gedegen wordt meegedacht en verrassingen kunnen worden voorkomen?

Zolang de UBO als verdachte aangemerkt blijft wordt er geen samenwerkingsovereenkomst getekend om de integriteit van het college en daarmee de gemeente te waarborgen.

Inmiddels heeft de verdachte UBO (een deel van) zijn positie verkocht aan derden. Tot de aandelen dan wel het vastgoed daadwerkelijk zijn geleverd, kan de verdachte UBO weer terugkeren, waardoor het college toch weer in overleg met een (inmiddels vastzittende) verdachte zal moeten treden.

1. Is het college inmiddels in overleg met ontwikkelaars over een samenwerkingsovereenkomst, anterieure overeenkomst, intentieovereenkomst of welke overeenkomst dan ook aangaande de herontwikkeling van de Valkenburchtflat?

Voorafgaand aan een inhoudelijke reactie, en in reactie op het gestelde in de eerste zin van onderdeel D (Overeenkomst) van deze vraagstelling, is het zo dat de gemeenteraad de kaderstelling heeft vastgesteld op 31 mei 2023 en daarmee besloten heeft, voor zover van toepassing en gesteld in de inleiding van deze vraag, conform de voorgelegde kaders en afwegingen daarbij afgeweken heeft van geldend beleid. Daarnaast gold ten tijde van de vaststelling van de kaders de Nota Wonen 2019 (en nog niet de woondeal 2.0 en het op 29 november 2023 vastgestelde Programma Wonen 2024-2028) .

Inhoudelijk:

Wat betreft deze vraag; Op dit moment niet. Er is een eerste kennismaking gepland deze week (week 43), waarbij de initiatiefnemers zich gaan voorstellen en uitweiden wat hun plannen zijn.

2. Kan het college toezeggen niet met nieuwe ontwikkelaars te gaan overleggen totdat deze daadwerkelijk een juridische positie hebben verkregen? (Oftewel, na levering van het vastgoed of na levering van alle aandelen)?

Aan de verdachte UBO is kennisgegeven dat de gemeente enkel meewerkt aan de ontwikkeling, als alle juridisch en financiële banden tussen de Valkenburcht (en bijhorende BV's) en de verdachte niet langer bestaan. Ofwel pas wanneer een onderzoek in het kader van de wet Bibob met succes is afgerond naar de nieuwe eigenaar.

E.

In het model samenwerkingsovereenkomst d.d. 16 mei 2023 is opgenomen dat bij het Bouwplan rekening moet worden gehouden met de Kaderstelling van de gemeente. Dit sluit echter geenszins uit dat in de overeenkomst zelf meer concrete en/of aangescherpte eisen kunnen worden opgelegd.



1. Wat wordt in dit kader de inzet van het college bij de onderhandelingen over een overeenkomst en meer specifiek ten aanzien van de hiervoor benoemde tekortkomingen in de Kaderstelling?

In de SOK worden de uitgangspunten van de kaderstelling vastgelegd en geborgd. Zie antwoorden op de bovenstaande vragen voor eventuele details. Dit is mits het plan binnen de kaderstelling verder ontwikkelt wordt.

2. Zelfbewoningsplicht: De zelfbewoningsplicht is een goed instrument om te voorkomen dat beleggers de woningen opkopen voor verhuur. In het model samenwerkingsovereenkomst d.d. 16 mei 2023 van de gemeente wordt de zelfbewoningsplicht alleen opgelegd voor 'betaalbare woningen'. Volgens de Kaderstelling komen er slechts 7 betaalbare woningen. Is het college bereid om een zelfbewoningsplicht op te leggen voor meer woningen? (Of beter nog, is het college bereid om meer betaalbare woningen te laten realiseren waarop deze verplichting dan automatisch van toepassing zal zijn?)

Het uitgangspunt is dat alle woningen, op de bestaande appartementsrechten na, worden verhuurd. De zelfbewoningsplicht is ook bij meer betaalbare huurappartementen niet van toepassing, gezien het huur is.

3. Anti-speculatiebeding: Een anti-speculatiebeding waarborgt het betaalbaar blijven van woningen voor de gewenste doelgroep. De meeste gemeentes nemen een anti-speculatiebeding op in hun samenwerkingsovereenkomst. In het model samenwerkingsovereenkomst d.d. 16 mei 2023 van onze gemeente is dit niet opgenomen. Is het college bereid om dit beding hierin alsnog op te nemen?

De zelfbewoningsplicht is in feite een anti-speculatiebeding. Wederom is dit niet van toepassing gezien het huurappartementen betreft. Voor de bestaande appartementsrechten is het onwenselijk om dit af te dwingen.

Voor de 7 huur appartementen worden er afspraken gemaakt om deze in de categorie betaalbare huur te houden.

4. Change of control: In het model samenwerkingsovereenkomst d.d. 16 mei 2023 is opgenomen dat de exploitant geen rechten uit de overeenkomst mag overdragen zonder toestemming van de gemeente. Hiermee is niet uitgesloten de aandelenoverdracht binnen de B.V. waarmee de gemeente aanvankelijk contracteert. Op die manier kan de gemeente alsnog ongewenst met de verdachte UBO of een andere ongewenste contractspartij worden opgezegd. Is het college bereid het model hiertoe aan te passen met een zogeheten 'change of control clause', waarbij ook overdracht van de aandelen binnen de B.V. waarmee wordt gecontracteerd toestemming van de gemeente behoeft?



Het College is voornemens een beding op te nemen waarin wordt opgenomen dat de verdachte UBO niet opnieuw eigenaar mag worden (tenzij niet langer een verdachte). De voorgestelde 'change of control' clause is een optie.

5. Door niet de gestreefde 75% betaalbare woningen te realiseren en evenmin de ondergrens van 66% aan te houden, maar in plaats daarvan slechts 3,3% betaalbaar te realiseren, geniet de ontwikkelaar een financieel voordeel. Het is voor de gemeente niet ongebruikelijk om in een samenwerkingsovereenkomst een bijdrage kwaliteitsverbetering ex artikel 8.21 Omgevingsbesluit te vragen. Simpel gezegd, een bijdrage te vragen van de ontwikkelaar per niet-gerealiseerde betaalbare woning onder de beoogde norm. Dit geeft de ontwikkelaar een prikkel om niet alles in de dure categorie te realiseren, en geeft de gemeente inkomsten om dit elders wel te kunnen doen indien de ontwikkelaar alleen voor dure woningen kiest.
 - a. Is de wethouder van plan een dergelijke, gebruikelijke bijdrage op te nemen in de samenwerkingsovereenkomst?

Dit kan enkel indien de gemeente hiervoor beleid heeft. Op dit moment heeft de gemeente dit niet, maar is wel in ontwikkeling. Let op; Dit type beleid is niet zonder neveneffecten.

- b. Zo nee, waarom niet?

Dit kan niet zonder dit beleid.

- c. Zo ja, welke bijdrage per niet-gerealiseerde woning wordt daarbij van de ontwikkelaar gevraagd?

nvt



6. De Ubo van de huidige eigenaar is als bekend inmiddels geen wenselijke contractspartij meer voor de gemeente. Doordat de Kaderstelling onvoldoende waarborgen bevat zullen mogelijke nieuwe contractspartijen daar verwachtingen aan ontlenuen. Er mag immers naar vrij inzicht worden gebouwd en tegen onbegrensde prijzen worden verkocht of verhuurd. Hiermee wordt vertrouwen gewekt. Ervan uitgaande dat de wethouder met de raad daadwerkelijk de bedoeling heeft en heeft gehad om de huidige bewoners voor dezelfde prijs te laten verhuizen moet worden voorkomen dat de gemeente aansprakelijk wordt gesteld voor ongerechtvaardigde verwachtingen.
- a. Kan de wethouder toezeggen niet verdere toezeggingen te doen aan een contractspartij zonder nieuwe waarborgen voor de betaalbaarheid van de woningen?

Er is geen sprake van aansprakelijkheid. De uitgangspunten wat betreft de rechten van de bestaande huurders en eigenaren zijn afdoende gedocumenteerd en in woord en schrift onderdeel van de kaderstelling. Dat de specifieke afspraken nog niet waren opgesteld heeft te maken met het proces (eerst kaderstelling, dan overeenkomst).

Los hiervan is het belangrijk om te weten wat de nieuwe eigenaar voornemens is met de Valkenburg. De uitgangspunten m.b.t. bestaande bewoners zullen blijven bestaan voor iedere vorm van medewerking vanuit de gemeente of het nu een ontwikkeling is binnen of buiten de kaderstelling. Indien er binnen het vigerende bestemmingsplan wordt gebouwd, zal alsnog de intentie zijn om hierover afspraken te maken (hiervoor zijn de huurders en eigenaren ook grotendeels beschermd via wetgeving). Verder wordt verwezen naar de gegeven reactie op punt A. 7 onder b (Vragen Kaderstelling en beleid). Hier is aangegeven welke ontwerpprincipes / opgaves voor deze ontwikkeling allemaal van belang zijn (stapelingsambities). Daar moet allemaal rekening mee gehouden worden wat kostenverhogend werkt voor de ontwikkeling. Daardoor geldt ook dat niet volledig aan de betaalbaarheid kan worden voldaan (voor de extra bij te bouwen woningen ten opzichte van het aantal bestaande appartementen).

- b. Kan de wethouder toezeggen dat zij vasthoudt aan deze nieuwe waarborgen op een moment dat de ontwikkelaar haar onder druk zet met aansprakelijkheidsclaims omdat de Kaderstelling deze waarborgen nog niet bevatte?

Er is geen sprake van aansprakelijkheid. De kaderstelling is enkel de politieke besluitvorming over de gestelde kaders, maar nog niet het ruimtelijk besluit (nu wijziging omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)).

De waarborgen waarna gerefereerd wordt zijn afdoende gedocumenteerd en in woord en schrift onderdeel van de kaderstelling.

De Raad kan bij de ruimtelijke besluitvorming (wijziging Omgevingsplan of d.m.v. bindend adviesrecht) anders oordelen dan bij de kaderstelling. Indien de



ontwikkeling binnen de kaderstelling is, maar de Raad dan anders beslist kan er mogelijk sprake zijn van een onbetrouwbare overheid.