



## Raadsvragen Valkenburcht Oosterbeek

04-10-2024

### 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

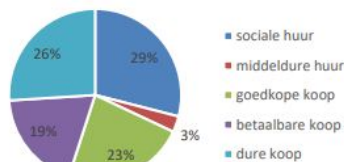
Naast het toevoegen van sociale huurwoningen willen wij ook het toevoegen van het aantal huurwoningen in het middeldure huursegment stimuleren. Uit onderzoek blijkt dat minimaal 30, maximaal 110 middeldure huurwoningen kunnen worden toegevoegd tot 2018 en dat de vraag zich vooral richt op seniorenwoningen. Dan gaat het om grondgebonden patiowoningen en/of ruime (ca. 75m<sup>2</sup>) 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 verhuisgeneigd
- Hoe oudere hoe minder verhuisgeneigd
- 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.



## 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?
2. De wethouder heeft benoemd dat de woonkosten in het nieuwe concept gelijk blijven. Waar baseert de wethouder dat op?
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.
  - o Is het de bedoeling om dit in een bijgestelde Kaderstelling of in de overeenkomst wel te waarborgen?
  - o Of laat de wethouder dit vrij aan de ontwikkelaar?
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?
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?
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?



7. In het beleid is voorzien in een streefgetal van 75% betaalbare woningen en een ondergrens van  $\frac{2}{3}$ <sup>e</sup> 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.
- Heeft de wethouder dit zelf wel laten doorrekenen voor zij de betaalbare woningen weggaf?
  - 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??
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.
9. De verplichte basisservicekosten zijn met € 485 al hoog. De wethouder heeft laten weten dat individuele bewoners voor extra services meer betalen.
- Is er afgestemd welke services tot de verplichte basis behoren?
  - Zo nee, is de wethouder bereid dit in een overeenkomst alsnog te doen?
  - Is de wethouder bekend welke type extra services tegen welke kosten er door individuele bewoners kunnen worden afgenomen?
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.
- Is het met deze argumentatie in gedachten, de bedoeling om voortaan alleen maar voor de dure sector te ontwikkelen?
  - 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?
  - En dat ondanks deze doorstroomeffecten het nog steeds noodzakelijk is om te streven naar 75% betaalbare woningen?



## Betaalbare woningen

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

1. Wat verstaat de wethouder onder betaalbare woningen?
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?
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?
4. Vindt de wethouder een huur tot € 1643 inclusief verplichte servicekosten betaalbaar? En is het betaalbaar voor verzorgenden met een gemiddeld inkomen?
  - o 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?
  - o 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?

## 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.
  - o Hoe kan de wethouder dan toch waarborgen dat de bewoners kunnen meeverhuizen?
  - o Hoe kan de wethouder waarborgen dat de kosten gelijk blijven aan de kosten in de huidige situatie?
  - o Is de wethouder bereid om de waarborgen die daartoe in de Kaderstelling ontbreken, in een samenwerkingsovereenkomst alsnog op te nemen?
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?
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.
  - o 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?
  - o 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?
  - o Zo ja, welke?
  - o Zo nee, waarom niet?
  - o Zo nee, is de wethouder bereid om dit alsnog in de samenwerkingsovereenkomst vast te leggen?
4. De huidige huurders en de lokale markt zouden voorrang krijgen op de hernieuwde flats.
  - o Hoe wordt dit gewaarborgd?
  - o Wordt ook vastgelegd op welke appartementen de huidige bewoners aanspraak kunnen maken?
  - o Kunnen we uitgaan van de vrije keuze voor de huidige bewoners?
  - o Of worden alleen de minst aantrekkelijke appartementen voorgelegd?



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

## 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 raadsvragen 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?
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)?





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?
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?)
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?
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?
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.
  - o Is de wethouder van plan een dergelijke, gebruikelijke bijdrage op te nemen in de samenwerkingsovereenkomst?
  - o Zo nee, waarom niet?
  - o Zo ja, welke bijdrage per niet-gerealiseerde woning wordt daarbij van de ontwikkelaar gevraagd?



6. De Ubo van de huidig 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 ontlene. 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.
- o Kan de wethouder toezeggen niet verdere toezeggingen te doen aan een contractspartij zonder nieuwe waarborgen voor de betaalbaarheid van de woningen?
  - o 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?