



PRD



Raad 18 december 2024
De motie vreemd is ingetrokken.



Motie 'Valkenburcht: nieuwe eigenaar = nieuwe kaders'

De raad van de gemeente Renkum, in vergadering bijeen op 18 december 2024,

weet dat:

- de gemeenteraad op 31 mei 2023 de Kaderstelling Valkenburcht heeft vastgesteld;
- heel kort daarna het project stil kwam te liggen door het arresteren van de projectontwikkelaar;
- er daarom ook nog geen Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen het college en de projectontwikkelaar is opgesteld;
- de gemeente, na antwoord op vragen vanuit de raad, nu in gesprek is met een mogelijke koper van De Valkenburcht;
- in de Regionale Woondeal 2.0 van 8 maart 2023 67% betaalbare woningbouw is afgesproken;
- het Programma Wonen 2024-2028 van 29 november 2023 zelfs 75% betaalbare woningbouw als doel heeft;
- in de perspectiefnota van 2024 is vastgelegd dat we bij ruimtelijk projecten als gemeente zorgen voor winstoptimalisatie in plaats van winstmaximalisatie;
- het college voor de Kaderstelling marginaal heeft getoetst of meer betaalbare woningbouw haalbaar was;
- het college voor de kaderstelling niet heeft getoetst of renovatie haalbaar was;
- het college in antwoord op de vragen vanuit de raad wel heeft gezegd in de SOK afspraken te willen maken over betaalbaarheid voor de huidige bewoners, maar dat dit niet in de Kaderstelling staat;
- Er deze maand landelijk op de woontop nieuwe afspraken zijn gemaakt die betaalbare woningen mogelijk maken voor projectontwikkelaar en bouwbedrijven**

vindt dat:

- het niet mogelijk moet zijn dat de servicekosten na het vertrekken van (de huidige) bewoners flink worden opgetrokken, terwijl deze nu al een derde van de woonlasten uitmaken;
- er aanvullend beleid nodig is om de ontwikkelaar te vragen om een bijdrage per niet-betalbare woning;
- de doelstellingen rond betaalbare woningbouw flink zijn aangescherpt terwijl de nieuwbouw van De Valkenburcht stillag;
- dat er te weinig is vastgelegd in de kaderstelling ten aanzien van de betaalbaarheid van de te realiseren appartementen voor huidige bewoners;
- achteraf bezien er nog niets is geregeld ten aanzien van betaalbaarheid van die appartementen waar huidige bewoners geen gebruik van zullen maken i.v.m leeftijd enz.;
- het inzicht van de raad zich sinds de Kaderstelling ook ontwikkeld heeft;

- duidelijke kaders mee moeten worden gegeven aan het college (en de koper) die al deze aangescherpte doelen en dit voortschrijdend inzicht reflecteren;

roept het college op om:

- de Kaderstelling Valkenburcht aan te passen aan het Programma Wonen 2024-2028 en er regels en kaders in op te nemen:
 - o over betaalbaarheid voor huidige en toekomstige bewoners die passen bij de afspraken zoals die zijn vastgelegd in het regionale en gemeentelijke beleid;
 - o met een 'change of control'-clausule *;
 - o die een bijdrage per niet-betaalbare woning verlangen;
- de herziene Kaderstelling aan de raad vóór de zomer 2025 voor te leggen ter vaststelling
- vooraf te toetsen of en welke juridische onkosten er kunnen zijn om de kaderstelling aan te passen m.b.t deze nieuwe projectontwikkelaar om zo een evenwichtige keuze te maken als raad alvorens de wethouder verder gaat op basis van de voorgaande afspraken.

en gaat over tot de orde van de dag.

Fractie RRR
Fractie CDA
Fractie PRD
Fractie D66

* Change of control clause

Een bepaling in een overeenkomst die de andere partij het recht geeft om het contract te beëindigen indien de controle over de onderneming van de wederpartij wijzigt omdat bijvoorbeeld een aandeelhouder uittreedt of zijn aandelen verkoopt en/of omdat het bestuur van de vennootschap wijzigt. Om niet voor verrassingen te komen staan als op enig moment de zeggenschap bij de contractspartner wordt gewijzigd, waardoor de samenwerking een andere – en mogelijk een minder positieve – dimensie zou kunnen krijgen, zie je vaak in overeenkomsten, en ook in algemene voorwaarden, een zogenaamde change of control-bepaling.

Door het opnemen van een zogenaamde 'change of control-clausule' komt de gemeente niet voor verrassingen te staan zoals bijvoorbeeld het terugkeren van eerdere of nieuwe eigenaren. Indien de zeggenschap in een aandeelhouder-rechtspersoon wijzigt, dient deze aandeelhouder-rechtspersoon dit te melden bij de gemeente. Zo niet volgt een boete. Een dergelijke change of control kan het gevolg zijn van een aandelenoverdracht in het kapitaal van de aandeelhouder-rechtspersoon, overgang (bijvoorbeeld via een juridische fusie), door uitgifte van aandelen in het kapitaal van de aandeelhouder-rechtspersoon of door overgang van stemrecht op aandelen. Vaak wordt voor de invulling van dit begrip (onder meer) verwezen naar het fusiebegrip uit het SER-besluit Fusiegedragsregels 2000. Fusie wordt in dat besluit als volgt gedefinieerd in artikel 1 sub d: "(...) verkrijging of overdracht van de zeggenschap, direct of indirect, over een onderneming of een onderdeel daarvan, als mede de vorming van een samenstel van ondernemingen(...)"

Uiteraard wordt er redelijke gronden in opgenomen om de overeenkomst door de gemeente te mogen beëindigen.

* Woontop



Adobe

Acrobat-document



PRD



Raad 18 december 2024

De motie vreemd is ingetrokken.

