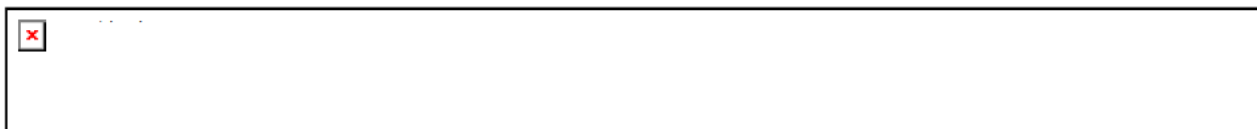


[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]@s-  
t.nl>  
**Verzonden:** donderdag 9 oktober 2014 14:45  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** bedrijfsmakelaars  
**Onderwerp:** Witsenstraat 2 arnhem  
**Bijlagen:** image005.jpg; image004.gif; image002.png; image001.jpg; image003.gif



Beste [REDACTED],

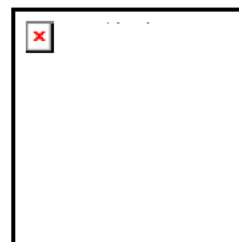
Ik ben benaderd door een partij die zich af vraagt in hoeverre de school aan de Witsenstraat aan de markt gaat komen. Heb begrepen dat deze school over enige tijd leeg komt.

Staat deze bij jou ergens bij jou op een lijstje !

Met vriendelijke groet,

Strijbosch Thunnissen Makelaars

[REDACTED]



**Strijbosch Thunnissen Makelaars**

Bezoekadres : Sweerts de Landasstraat 27, 6814 DA Arnhem

Postadres : Postbus 588, 6800 AN Arnhem

Telefoon : [REDACTED]

Mobiele nummer [REDACTED]

E-mail [REDACTED]

Website [REDACTED]

PARTNER IN DYNAMIS 



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 16 oktober 2014 15:32  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** School Witsenstraat

Geachte heer [REDACTED], Beste [REDACTED],

We hebben vernomen dat de school 'Het Palet' in de Witsenstraat op de Hoogkamp te Arnhem wellicht leeg komt.

Mocht Gemeente Arnhem overwegen om deze te verkopen, dan willen we hierbij onze serieuze interesse kenbaar maken voor de verwerving/herontwikkeling. In deze treed ik gezamenlijk op met [REDACTED] [REDACTED]). Mocht u open staan voor een afspraak, dan vernemen we dit graag.

Verneem graag meer en alvast dank voor je reactie!

M vr gr

[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 17 oktober 2014 07:24  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Betr.: Doorgest.: School Witsenstraat

Ja,  
Ik moet het pand tot 1 januari aanhouden voor speciaal onderwijs.  
Dagelijks worden we gebeld door geïnteresseerden.  
Een verkoop is geen probleem na jan. 2015 ;-)

>>> [REDACTED] 16-10-2014 17:05 >>>  
?? weet jij dit

















# REGIEGROEP TE VERKOPEN PANDEN

Aanwezig: [REDACTED]

Bijeenkomst 14 april 2015

## ALGEMEEN

-----

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**70. Witsenstraat 2**

**CAT - (Taxatie 747.887)**

Huib is het aanspreekpunt. Ingrid en Lourens zijn bezig met de splitsing van de school. 2400 bvo. De onderwijsbestemming zit er nog op. De splitsingskosten voor het loskoppelen van het gebouw is 70K (dit is met name verwarming). De boekwaarde wordt in de jaarrekening afgewaardeerd tot taxatiewaarde. Afspraak is dat er niet door belanghebbenden gekeken mag worden voordat het pand bij de makelaar ligt. Taxatie is gedaan. Deze is afgewaardeerd. Huib is aan zet.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\_\_\_\_\_

[REDACTED]

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ingediend door	Nr	Vraag	Antwoord
Christen Unie	1	<p><b><u>BR NASB - BR evenementen - Giro</u></b>  <i>Bron: Raadsvoorstel blz. 5 en 8</i>  Er wordt voorgesteld de BR die gericht was op beweeginterventies in het kader van lokaal gezondheidsbeleid te laten vervallen, en om het geld daarvan toe te voegen aan de bestemmingsreserve Evenementen als dekking voor de voorbereidingskosten Giro.  En verderop staat dat er vanuit de algemene reserve (ook nog eens?) 218.000 euro geschoven moet worden naar de BR Evenementen, ook voor de Giro.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Als dit (geld vanuit beweeginterventies) alleen maar dekking is van de voorbereidingskosten, hoeveel kost het totaal dan? Is daar al zicht op? Wanneer krijgt de raad dit kostenplaatje/een raadsvoorstel/go-no go-moment om erover te besluiten?</li> <li>2. Als dit geld naar BR Evenementen/de Giro gaat, waar wordt dan het bewegen (zoals oorspronkelijk bedoeld via Nationaal Actieplan Sport en Bewegen) van betaald? Of stoppen we daar mee? Wat gaan we niet meer doen?</li> </ol>	<p><i>Raming Giro</i>  De raming van de totale begroting van de Giro d'Italia bedraagt voor drie etappes € 8,7 miljoen euro. De provincie zal het overgrote deel van deze kosten dragen. De financiële bijdrage die van de gemeente Arnhem wordt gevraagd, bedraagt maximaal € 350.000. Als de finish van de 3e etappe op maandag in Arnhem zal zijn, is de bijdrage minder, nl. € 225.000. De provincie vergoedt de kosten van de gemeente voor ambtelijke uren, voor zover deze worden ingezet voor de centrale projectorganisatie.  Het voorstel met daarin een totaaloverzicht van de kosten en dekking van het gemeentelijk aandeel aan de Giro d'Italia wordt dinsdag 9 juni 2015 in het college besproken en daarna aan de Raad aangeboden.</p> <p><i>Nationaal Actieplan Sport en bewegen</i>  Het budget in de BR Nationaal Actieplan Sport en Bewegen was bestemd voor een tijdelijke impuls in de jaren 2008 t/m 2012. In de betreffende bestemmingsreserve resteert nog een budget van € 36.000. De inhoud van het programma is onder meer doorgezet in het programma van de leefstijlcoaches, in "Gezond de wereld rond" en in bridgen voor ouderen.</p>
Christen Unie	2	<p><b><u>Voorziening onderhoud</u></b>  <i>Bron: Raadsvoorstel blz. 6</i>  Vanuit de Algemene reserve wordt er ruim 1 miljoen naar de BR Vastgoed geschoven. Voor de meerkosten van</p>	<p>Uit de jaarschijf 2014 van het meerjarenonderhoudsplan voor het vastgoed (MJOP), zijn een aantal onderdelen niet uitgevoerd. Van een deel daarvan is geconcludeerd dat het hier alleen om uitstel gaat en dat uitvoering later zou moeten volgen. Het gaat om een totaalbedrag van</p>

Ingediend door	Nr	Vraag	Antwoord
		<p>diverse projecten. Volgens de regels BBV onvoldoende onderbouwd... (enz) staat er.</p> <p>3. Van de problemen Boulevard Heuvelink was de raad op de hoogte, kunnen we als raad ook een overzicht (nut/noodzaak/reden van meerkosten) krijgen van de andere zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brandwerende coating en opening van Arnhem Centraal (302.000)</li> <li>- Wand- en dakafwerking van Valkenhuizen (204.000)</li> <li>- Schilderwerk Musis (200.000)</li> <li>- Dakafwerking Korenmarkt (100.000)</li> </ul>	<p>€ 806.000.</p> <p>Het meenemen van dit bedrag van 2014 naar 2015 is noodzakelijk omdat er anders geen dekking meer is voor deze onderdelen. Onderstaand worden de afzonderlijke onderdelen toegelicht.</p> <p><u>Arnhem Centraal € 302.000</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Brandwerende coating busseplein Arnhem Centraal (bedrag € 121.000) Kan pas worden uitgevoerd na afronding bouwwerkzaamheden OV-Terminal;</li> <li>2. Achterstallig onderhoud, inclusief schoonmaak, busseplein AC (bedrag € 181.000) Betreft onderhoud wat is uitgesteld in afwachting van de afronding van de bouwwerkzaamheden aan de OV-Terminal en wat uitgevoerd moet worden voor de opening ervan;</li> </ol> <p><u>Herstel dak en onderhoud binnen/buitenwand complex Valkenhuizen € 204.000</u></p> <p>Dit onderhoud is uitgesteld in afwachting van besluitvorming over renovatie/nieuwbouw van dit complex, maar zal beschikbaar moeten blijven voor het geval de toestand dusdanig slecht wordt dat herstel toch direct nodig is.</p> <p><u>Muis Sacrum: schilderwerk € 200.000</u></p> <p>In 2015 komt er een grote verbouwing/renovatie. Toen dit schilderwerk in de begroting 2014 werd opgenomen, was de link tussen beide zaken nog niet helder. Het schilderwerk is daarom in 2014 niet uitgevoerd in afwachting van de concrete plannen t.a.v. de verbouw/renovatie. Het plafond schilderwerk is nu opgenomen in het nieuwe project. Dat zal integraal zorg dragen voor project plus schilderwerk. Dit bedrag vormt ook dekking van dit onderdeel in het project;</p>

Ingediend door	Nr	Vraag	Antwoord
			<p><u>Dakafwerking Korenmarkt (Korenbeurs) € 100.000</u></p> <p>Al enige jaren stellen we een noodzakelijke dakvervanging van het gemeentelijk monument – de Korenbeurs – uit. Dit had alles te maken met de geplande nieuwbouw van ARTA. Het college heeft herbevestigd dat ondanks het afketsen van ARTA er toch een nieuwe locatie voor focus filmhuis komt. De verwachting is voorsnog dat focus nog zeker 4 jaar op de huidige locatie zal blijven. Om die reden zal nu het dak in 2015 worden vervangen. Dit bedrag is daarbij een onderdeel van de dekking van de kosten.</p>
Christen Unie	3	<p><b><u>Begrotingswijziging bij Nota financiële jaarrapportage</u></b>  <i>Bron: Raadsvoorstel blz 1</i>  Vanuit de Financiële Jaarrapportage ‘moeten er een paar budgetneutrale consequenties in de begroting worden aangepast.’ Het gaat hier om een verschuiving van planning door de jaren heen. Liggen hier ook raadsbesluiten onder? Of kan dat niet?</p>	<p>De FJP is een vertaling van alle verschuivingen in de planning in financiële zin. Dat zijn dus vooral verschuivingen door de jaren. Die zijn budgetneutraal. Als er wijzigingen in de verwachte resultaten van projecten zijn dat komt dat terug in het jaarresultaat van 2014 in de vorm van het treffen/laten vrijvallen van (verlies)voorzieningen en verrekeningen van het jaarresultaat met de BR grondexploitatie en eventueel de AR.</p> <p>De raad ziet hier dus geen aparte voorstellen van maar dit is feitelijk het voorstel. Als er inhoudelijke afwijkingen te melden zijn, wordt dit via door het College middels een raadsbrief bekend gemaakt.</p>
Christen Unie	4	<p><b><u>Medewerkers WWB fietsenstalling</u></b>  <i>Bron: Jaarverslag Blz. 17:</i>  Hoe kan het dat er onvoldoende medewerkers uit de WWB waren voor het beheer van de fietsenstallingen?</p>	<p>Antwoord volgt na contact met vraagsteller.</p>
Christen Unie	5	<p><b><u>Uren begroting</u></b>  <i>Bron Jaarverslag algemeen</i></p>	<p>In 2014 is opnieuw de begroting voor de te besteden uren ingevoerd. In de praktijk blijkt dat uren gedurende het jaar op andere beleidsgebieden</p>

Ingediend door	Nr	Vraag	Antwoord
		In veel programma's blijkt het aantal uren dat begroot is , is overschreden, met financiële gevolgen. Hoe kan dat?	worden ingezet als gevolg van diverse omstandigheden. Per saldo is er geen sprake van onderbesteding op projecten met externe financiering.
Christen Unie	6	<b><u>Veiligheid nadeel</u></b> <i>Bron: Jaarverslag Blz. 57 Veiligheid</i> nadeel op Handhaving, extra inzet personeel en op Vergunning&Toezicht, automatiseringskosten. Wat is er gebeurd?	- Inzet extra personeel en inhuur: In 2014 was sprake van ziekte en daardoor langdurige uitval. Ook heeft inzet op de doelgroepenhandhaving plaatsgevonden> Tegenover de meerkosten van inhuur stonden gerelateerde opbrengsten van €158.000  - Automatiseringskosten Gepland was om software aan te schaffen en af te schrijven. Gekozen is voor een oplossing waarbij software as a service (saas) wordt gebruikt. Saas oplossingen mogen niet worden afgeschreven en komen direct voor rekening van de exploitatie.
Christen Unie	7	<b><u>Arnhem fietsstad</u></b> <i>Bron: Jaarverslag Blz. 60</i> Waarom staat er niks in over de nieuwe doelstelling/kandidaatstelling Arnhem Fietsstad?	Aanmelding/kandidaatstelling voor Fietsstad van Nederland heeft, conform de spelregels van de organisatie, in 2015 plaatsgevonden. Arnhem heeft zich ingeschreven. We nemen het op in het jaarverslag 2015.
Christen Unie	8	<b><u>Parkeer*controleurs</u></b> <i>Bron: jaarverslag Blz. 63</i> Extra parkeercontroleurs voor uitbreiding betaald parkeren. (147.000) Hoe verhouden zich deze bedragen t.o.v. de inkomsten?	de verhouding extra parkeercontroleurs staat tot meeropbrengsten naheffingen is als in de begroting 2015 1 : 1. Hierbij is rekening gehouden met het wegvallen van de pv-vergoeding Mulderfeiten.
Christen Unie	9	<b><u>Markt</u></b> <i>Bron: Jaarverslag Blz 66</i> De markt in het centrum lijkt in tegenstelling tot de markten in de wijken niet stabiel, er is sprake van leegstand. Wanneer komt er een uitslag van het onderzoek hiernaar?	Het onderzoek naar de vrijdag en zaterdag markt in het centrum loopt nog. Momenteel wordt het digipanel bevraagd. 2e week van juli worden de resultaten gepresenteerd aan de marktkooplieden.

Ingediend door	Nr	Vraag	Antwoord
Christen Unie	10	<p><b><u>Meldingen schoolverzuim</u></b>  <i>Bron: Jaarverslag Blz 70.</i>  Het aantal meldingen schoolverzuim is flink gedaald. Mooi. Hoe kan dat?</p>	<p>Vanaf 1 augustus 2013 werkt leerplicht binnen het RBL Midden-Gelre en wordt er gewerkt met een nieuw registratiesysteem. Het was noodzakelijk om zowel bij de registratie van verzuimmeldingen als bij de opzet van het jaarverslag te werken met nieuwe gemeenschappelijke systematiek. De daling van het aantal geregistreerde meldingen is geheel toe te schrijven aan deze veranderde systematiek. Het gaat om twee zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Bij de 1100 verzuimmeldingen van schooljaar 2012-2013 waren ook 136 meldingen opgenomen van zaken die vanuit het voorgaande schooljaar nog in behandeling waren. Bij de meldingen van 2013-2014 (825) gaat het alleen om nieuwe meldingen.</li> <li>· Arnhem registreerde in 2012-2013 naast beginnend verzuim, ook 134 preventieve meldingen. Bij een preventieve melding ging het om een gesprek met een jongere dat niet tot verdere actie leidde. De categorie preventieve melding is in de nieuwe registratie en rapportage als verzuimmelding komen te vervallen.</li> </ul>
Christen Unie	11	<p><b><u>Kosten onderwijshuisvesting</u></b>  <i>Bron: Jaarverslag Blz 73</i>  Flink wat kosten op onderwijshuisvesting. Wij willen graag een nadere uitleg van:  Witsenstraat,</p> <p>De Radar,</p>	<p><b>afboeken boekwaarde Witsenstraat</b>  In 2014 is een taxatie gevraagd voor de Witsenstraat. De taxatiewaarde van de Witsenstraat is € 750.000, terwijl de boekwaarde voor het gebouw 1,6 mln. bedraagt. Op grond van de voorschriften in de BBV is waardering tegen lagere taxatiewaarde verplicht.</p> <p><b>afboeken kosten (V)SO de Radar</b>  Bij het opstellen van het jaarverslag 2014 is gebleken dat voor de ontwikkeling van speciaal onderwijs in totaal voor € 506.000 aan kosten geboekt waren. Voor een bedrag van € 380.000 betrof dit</p>



Ingediend door	Nr	Vraag	Antwoord
		<p>meerkosten energie OZB</p> <p>Middachtensingel.</p>	<p>voorbereidingskosten die jaarlijks in de exploitatie moeten worden verantwoord. Het overige betrof rentekosten die op na activering van de investering zijn blijven staan.</p> <p><b>meerkosten energie OZB</b> Bij een aantal panden met name in het voortgezet onderwijs is meer ozb en water- en zuiveringslasten betaald dan in de begroting was opgenomen. Oorzaak daarvan is dat de begroting van al het gemeentelijk vastgoed in 2014 is omgevormd van één totaal bedrag in de begroting naar een begroting per pand. Jaarlijks wordt nu de begroting van vastgoed per pand geactualiseerd, in verzamelbesluit 1, op grond van de meest actuele gegevens.</p> <p><b>afboeken Middachtensingel 1</b> Bij de afwikkeling van het IHP-VO Noord is ten onrechte een deel van de investering ten laste van de Middachtensingel 1 gebracht. De middachtensingel 1 maakt geen onderdeel uit van IHP-VO. Hierdoor is de boekwaarde van dit pand te hoog geworden. In het jaarverslag 2014 wordt voorgesteld deze boekwaarde te corrigeren ten laste van de bestemmingsreserve Onderwijs.</p>
Christen Unie	12	<p><b><u>Inhuur sportprojecten</u></b> <i>Bron: Jaarverslag Blz 81</i> Er is voor ruim 6 ton aan derden ingehuurd voor sportprojecten. Wat is dat?</p>	De inhuur betreft voor het grootste deel combinatiefunctionarissen en voor de rest inhuur van specialistische kennis ten behoeve de verzelfstandiging van het sportbedrijf.
Christen Unie	13	<p><b><u>Gelrepas</u></b> <i>Bron Jaarverslag Blz 85</i> Minder huishoudens met Gelrepas dan begroot, maar toch voldoende bereik. Hoe zit dit?</p>	Antwoord volgt na contact met vraagsteller.

Ingediend door	Nr	Vraag	Antwoord
	14	<b><u>Aanvragen schuldhulpverlening</u></b> <i>Bron Jaarverslag Blz 85</i> Daling aantal aanvragen schuldhulpverlening. Hoe kan dat?	In 2012 is de activerende schulddienstverlening ingevoerd. Hiermee is het accent verlegd van het altijd schuldenvrij maken van schuldenaren naar het werken naar financiële zelfredzaamheid d.m.v. coaching (zie hiervoor de diverse beleidsstukken). Dit leidde tot een flinke toename in het aantal aanvragen in vooral 2012, maar ook in 2013. In 2013 is extra ingezet om wachtlijsten terug te dringen en vervolgens te voorkomen. In 2014 is het aantal aanvragen weer gestabiliseerd tot het aantal van 2011. Er zijn ook geen wachtlijsten (meer).
Christen Unie	15	<b><u>wijkplatforms</u></b> <i>bron jaarverslag Blz 85</i> Aantal wijkplatforms moest dalen naar 13? Maar het zijn er nog 24? Wat betekent dit?	We hebben momenteel 23 bewoners overleggen die verbonden zijn via de spelregels wijkgericht Presikhaaf west en oost zijn samen gegaan. Het getal 13 kwam van de officiële wijkplatforms. Sinds 2014 zijn andere vormen zoals een aantal wijkverenigingen officieel verbonden via de spelregels. Sindsdien noemen we alle vormen 'bewonersoverleggen'.
Christen Unie	16	<b><u>Asielzoekers</u></b> <i>Bron Jaarverslag Blz 87.</i> Asielzoekers met verblijfsvergunning verblijven noodgedwongen in de noodopvang omdat ze wachten op een woning. Wat doet het college op dit moment aan deze situatie? Hoe is dit regionaal geregeld?	Deze cliënten hebben begin 2015 alsnog met urgentie een woning gekregen waarna ze zijn uitgestroomd bij de noodopvang. Zij zijn hiervoor aangemeld bij het Stedelijk Verhuuroverleg tussen de vijf Arnhemse woningcorporaties en de gemeente. Omdat de noodopvang alleen mensen opvangt met binding met Arnhem, is hierbij geen sprake van een regionale samenwerking.
Christen Unie	17	<b><u>Kleefse Waard</u></b> <i>Bron: Rapport van bevindingen EY</i> Er is in 2014 in opdracht van de gemeente een marktonderzoek verricht, waaruit blijkt dat de huidige planopzet een onjuist beeld verschaft van de realiteit. (blz 17 en 18) De accountant vindt dat daaruit blijkt dat de waardering dient plaats te vinden tegen marktwaarde. De accountant stelt dat daaruit ook duidelijk blijkt dat de prijzen zoals gehanteerd binnen Kleefse Waard te hoog zijn.	Het college neemt het onderzoek zeer serieus. In onze brief van 21 april 2015 aan uw Raad schreven wij hierover onder meer het volgende: <i>'Het rapport bevestigt ons vermoeden dat ontwikkeling binnen de huidige kaders op korte termijn een lastige opgave is. Tegelijkertijd geeft het rapport geen inzicht in de financiële consequenties van de aanbevelingen. Bovendien zijn eventuele consequenties sterk afhankelijk van de koers die de gemeente nu gaat varen en hoe gemeenten in de regio om zullen gaan met haar bedrijventerreinen. Het college is voornemens de komende maanden te benutten om samen met uw raad tot de eerder gemelde herijking te komen en op basis</i>

Ingediend door	Nr	Vraag	Antwoord
		<p>Neemt het college dat onderzoek niet serieus? Wat is het college van plan? Wanneer komt er een regionaal perspectief (wens v college) van dit onderzoek, en waarom zou dit anders zijn de uitkomsten vh marktonderzoek?</p>	<p><i>daarvan de consequenties te bepalen. Dit financiële risico maakt al onderdeel uit van ons weerstandsvermogen.'</i></p> <p><i>'Bovendien is het aanbod op de bedrijventerreinenmarkt nadrukkelijk een bovenlokaal vraagstuk. Het college wil de uitkomsten van het marktonderzoek daarom eerst in een regionaal perspectief plaatsen alvorens conclusies te trekken. De strategische positionering van verschillende bedrijventerreinen in onder meer Arnhem, Nijmegen en Zevenaar moeten ten opzichte van elkaar worden afgewogen. Daarom zal het komend jaar in overleg worden getreden met provincie en omliggende gemeenten om onderling afstemming te verkrijgen over de planvoorraad bedrijventerreinen in de regio. We hebben de overtuiging dat Kleefse Waard (en in nog ruimere mate de kavels aan het water) hierin een stevige positie inneemt.</i></p> <p><i>Onze accountant stelt zich echter op het standpunt dat reeds nu bij de jaarrekening een bedrag moet worden afgeboekt. Tegelijkertijd is het ons inziens onmogelijk een concreet bedrag te noemen en te onderbouwen. Om die reden hebben wij besloten uw raad geen voorstel tot afboeking te doen, maar voort te gaan met de reeds ingezette zorgvuldige herijking van Kleefse Waard.'</i></p> <p>Met 'regionaal perspectief' bedoelen we dus niet een aanvullend onderzoek met mogelijk andere uitkomsten, maar dat daadwerkelijke maatregelen zoals afboeken in de context van de regionale markt afgewogen moeten worden.</p>
Christen Unie	18	<p><b><u>Rechtmatigheidsfouten</u></b>  <i>Bron: Rapport van bevindingen EY</i>            Voorgaande jaren werd de vinger ook al gelegd bij de posten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sociale Zaken (1,5 mio)</li> <li>- Europese Aanbestedingsrichtlijn (1,4 mio)</li> <li>- Kredieten Stadsbankfunctie (0,7)</li> </ul>	<p><i>Sociale zaken = Wet BUIG,</i></p> <p>De oorzaken voor de toename van de fout zijn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grotere klantenbestand en werkvoorraad,</li> <li>- grote instroom nieuwe medewerkers en</li> <li>- de ingewikkeldheid werkzaamheden.</li> </ul>

Ingediend door	Nr	Vraag	Antwoord
		<p>Wat is er het afgelopen jaar gedaan om deze zaken beter op orde te krijgen? Waarom toch nog deze rechtsmatigheidsfouten?</p>	<p>In 2014 waren de verbeteracties gericht op verhogen van kwaliteit van de medewerkers.  Voor 2015 gelden de volgende acties om het foutpercentage te verminderen:  <b>Maatregelen zijn :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•bij moeilijke werkprocessen gebruik maken van collegiale toetsing</li> <li>• rapportages en beschikkingen nalezen alvorens verder in de route te doen</li> <li>•duidelijke voorstellen maken zodat de administratie weet wat hen te doen staat</li> <li>• leer van de beschreven bevindingen vanuit de audit</li> <li>• indien collegiaal overleg niet voldoende duidelijkheid brengt, maak dan gebruik van de expertise van het Kwaliteitsbureau en/of Juridische Zaken</li> </ul> <p><i>Europese aanbestedingsrichtlijn:</i>  de fout bij de Europese aanbestedingen is in vergelijking met 2013 (2.1 mln) gedaald tot 1.4 mln in 2014.</p> <p><b>De maatregelen zijn:</b></p> <p>a. bij facturen groter dan € 10.000 dient een verplichting in financiële administratie te worden vastgelegd waardoor I&amp;A meer inzicht krijgt en beter kan monitoren;</p> <p>b. bij geconstateerde onrechtmatigheid wordt door I&amp;A contact opgenomen met betrokkenen om alsnog aan te besteden.</p> <p><i>Kredieten stadbankfunctie</i>  - de fout bij kredietverstrekking is nieuw. Uit het uitgebreide onderzoek blijkt dat kredietverstrekking plaats vindt op basis van onvolledige dossiers.(voldoen niet aan rechtmatigheidseisen).</p> <p><b>Maatregel:</b>  toezien dat bij kredietverstrekking de voorwaarden en richtlijnen worden opgevolgd.</p>

Technische vragen jaarrekening en jaarverslag 2014

Ingediend door	Nr	Vraag	Antwoord
Christen Unie	19	<p><b><u>Afwijking begroting</u></b>  <i>Bron Rapport van bevindingen blz 9</i>  Volgens de accountant wordt de omvangrijke afwijking tussen de gewijzigde begroting en de realisatie 2014 met name veroorzaakt door het doorschuiven van investeringen in de projecten naar toekomstige jaren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Is het college het hiermee eens?</li> <li>- Is dit doorschuiven iets waar de raad bij betrokken was/is/hoort te zijn?</li> </ul>	Hiervoor verwijzen wij u naar het antwoord bij vraag 3 inzake de begrotingswijziging nota FJP.

## WIJKBEDRIJF HET PALET | PLEK VOOR DE WIJK

### Het Palet

leegstaand schoolgebouw, Witsenstraat 2, aan de rand van een woonwijk.  
Bouwjaar 1971, vier verdiepingen met ca 1200m<sup>2</sup> bruikbare ruimte.

### Wijkbedrijf het Palet

Een initiatief van bewoners uit de wijken Hoogkamp en Burgemeesterswijk om herbestemming van het gebouw vanuit de wijk invulling te geven.

### Waarom?

1. Voorkomen van leegstand
2. Voorzien in behoefte van mensen die in de wijk wonen en werken
3. Kans om ontmoetingsplaats te creëren voor de omringende woonwijken
4. Versterken sociale cohesie, stimuleren ontmoetingen.

### Hoe?

De gemeente verhuurt het schoolgebouw aan het wijkbedrijf. Het wijkbedrijf is verantwoordelijk voor sluitende exploitatie van het gebouw.

We verhuren lokalen als kantoor- en cursusruimte, studio, ontwerp-werkplaats, spreekkamer en atelierruimte aan in de wijk actieve ZZP-ers. Enkele ruimten, zoals de aula, verhuren we voor incidenteel gebruik, voor buurtvergaderingen, workshops en wijkgerichte bijeenkomsten en activiteiten. Met opbrengsten van semi-commerciële verhuur van ruimten financieren we wijk gerelateerde activiteiten.

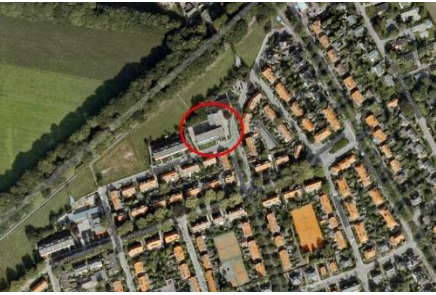
### Wat?

In de eerste tijd willen we ons concentreren op de verhuur van bedrijfsruimten en het stimuleren van economische activiteit en sociale ontmoetingen in de wijk. Zo mogelijk komt daarna het accent op seniorenhuisvesting te liggen.

Met onze werkwijze wordt de definitieve bestemming van het gebouw uitgewerkt met buurt en wijk, terwijl de eigenaar zeker kan zijn van huurinkomsten

### Als Wijkbedrijf kunnen wij buurtgericht en sociaal verbinden.

Geef ons de kans dit waar te maken!





t [REDACTED]

---

**Van:** Thor Smits  
**Verzonden:** woensdag 17 juni 2015 11:52  
**Aan:** Gerrie Elfrink  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Doorgest.: Initiatief Het Palet

Ja, komt in orde. Heb ook al doorgemailed naar [REDACTED]

Thor Smits  
[REDACTED]

---

**Van:** Gerrie Elfrink  
**verzonden:** 17-jun.-2015 11:14  
**Aan:** Thor Smits  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Doorgest.: Initiatief Het Palet

>>> "Gerrie Elfrink" 06/17/2015 11:15 >>>

Ha Thor,

Ik neem aan, dat jij bijgaande mail zult beantwoorden? Mijn laatste informatie is, dat het betreffende pand nog steeds een onderwijsbestemming c.q. -functie heeft. Maar het is alweer een tijdje geleden, dat Huib Joosten daarover heeft gemaïld richting Gerrie, ook toen naar aanleiding van een wijkinitiatief met betrekking tot deze school.

Deze reactie in cc aan Huib, zodat hij op de hoogte is van het verzoek van Van der Leij.

Groet,

Beppie

>>> "[REDACTED]" > 17-6-2015 0:04 >>>

Hoi Gerrie en Thor

Graag vraag ik jullie aandacht voor bijgevoegde flyer en het initiatief uit de wijk om zelf het schoolgebouw het Palet in de Hoogkamp te gaan exploiteren. Zoals al eerder eens voorzichtig gecommuniceerd speelt dit initiatief.

Ondertussen is dit verder geconcretiseerd tot een plan, de samenvatting staat in bijgevoegde flyer om het verhaal te kunnen vertellen. Het is een maatschappelijk verantwoord wijkinitiatief met een leuke social-return.

Graag zou ik hierover een keer van gedachten willen wisselen, samen met de groep van initiatiefnemers.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Disclaimer:

De inhoud van dit bericht en eventuele bijlagen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Gebruik van dit bericht en eventuele bijlage(n) door anderen zonder toestemming van de afzender is onrechtmatig.

Mocht dit bericht ten onrechte bij u terecht komen, dan wordt u verzocht dit direct te melden aan de verzender en

het bericht te vernietigen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.



Dit e-mailbericht is gecontroleerd op virussen met Avast antivirussoftware.

[www.avast.com](http://www.avast.com)



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED].nl>  
**Verzonden:** donderdag 18 juni 2015 10:20  
**Aan:** Gerrie Elfrink; Thor Smits  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Betr.: Initiatief Het Palet

Hoi Thor,

Dank voor je snelle en duidelijke reactie, alsmede het compliment! In lijn met de ervaring dat tijdelijk leegstandbeheer snel enkele jaren kan duren, zouden wij in ieder geval willen vragen of wij dan binnen ons concept het leegstandsbeheer zouden mogen doen, ook als het slechts van hele korte duur is, onder voor de gemeente conveniërende voorwaarden.

Daarnaast willen we zeker onderzoeken of aankoop mogelijk is, echter dit is uiteraard ook afhankelijk van prijs, plannen en bestemmingsmogelijkheden. Wat wij aangeboden hebben is om samen met de wijk te komen tot een exploitatie en in die periode het opstellen van een definitief SPvE, zodat op basis daarvan een verkoopprocedure beter kan worden doorlopen. Dit aanbod staat ook als we het leegstandsbeheer mogen doen.

Kortom wij willen hier graag op door in beide varianten, waarbij de koopvariant natuurlijk wel verder onderzocht moet worden. De behoefte binnen de wijk is wel duidelijk in beeld en deze wijk mist een dergelijke faciliteit.

Wij zouden graag het gesprek aangaan met de verantwoordelijke mensen binnen de gemeente om samen te beoordelen of we een haalbare casus kunnen maken of niet, zowel in leegstandsbeheer, als in aankoop. Een mogelijke hybride variant, een combinatie tussen leegstandsbeheer, huur en koop, is wellicht ook mogelijk en bespreekbaar.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]   
nl

Disclaimer:

De inhoud van dit bericht en eventuele bijlagen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van dit bericht en eventuele bijlage(n) door anderen zonder toestemming van de afzender is onrechtmatig. Mocht dit bericht ten onrechte bij u terecht komen, dan wordt u verzocht dit direct te melden

aan de verzender en het bericht te vernietigen.  
Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

---

**Van:** Thor Smits [mailto:Thor.Smits@arnhem.nl]

**Verzonden:** donderdag 18 juni 2015 9:31

**Aan:** Gerrie Elfrink; [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Betr.: Initiatief Het Palet

Beste [REDACTED],

Bijzonder sympathiek plan, waarvoor dank. Echter: het beleid is om panden die niet meer nodig zijn af te stoten. Verhuur is alleen een optie in de vorm van een zo kort mogelijke periode van leegstandsbeheer.

Op dit moment wordt het pand nog aangehouden voor speciaal onderwijs. Binnenkort wordt duidelijk of het nog langer aangehouden dient te worden, of dat de onderwijsbestemming definitief vervalt. Dan wordt eerst nog bekeken of het pand nodig is voor andere beleidsdoeleinden. Is dit niet het geval, dan wordt het pand te koop gezet bij de makelaar.

Om het wijkinitiatief verder te brengen doe je er dus het best aan om na te gaan of aankoop een optie is. Iets anders kan ik er helaas niet van maken, ik ben hier het liefst maar gelijk duidelijk over om geen verkeerde verwachtingen te wekken.

Met vriendelijke groet,

Thor Smits  
Ontwikkelmanager  
Gemeente Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 53  
Postbus 99  
6800 AB Arnhem  
06 100 151 12

>>> "[REDACTED] <[REDACTED]> 17-6-2015 0:04 >>>  
Hoi Gerrie en Thor

Graag vraag ik jullie aandacht voor bijgevoegde flyer en het initiatief uit de wijk om zelf het schoolgebouw het Palet in de Hoogkamp te gaan exploiteren. Zoals al eerder eens voorzichtig gecommuniceerd speelt dit initiatief. Ondertussen is dit verder geconcretiseerd tot een plan, de samenvatting staat in bijgevoegde flyer om het verhaal te kunnen vertellen. Het is een maatschappelijk verantwoord wijkinitiatief met een leuke social-return.

Graag zou ik hierover een keer van gedachten willen wisselen, samen met de groep van initiatiefnemers.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature with heart symbol]

Disclaimer:

De inhoud van dit bericht en eventuele bijlagen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Gebruik van dit bericht en eventuele bijlage(n) door anderen zonder toestemming van de afzender is onrechtmatig. Mocht dit bericht ten onrechte bij u terecht komen, dan wordt u verzocht dit direct te melden aan de verzender en het bericht te vernietigen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.



Dit e-mailbericht is gecontroleerd op virussen met Avast antivirussoftware.  
[www.avast.com](http://www.avast.com)



Dit e-mailbericht is gecontroleerd op virussen met Avast antivirussoftware.  
[www.avast.com](http://www.avast.com)

# MEMO

**Datum** : 25-06-2015

**Aan** : Regiegroep verkoop

**Van** : [REDACTED]

**Betreft** : Witsenstraat 2

---

Allen,

Het pand aan de Witsenstraat 2 verliest per direct de onderwijsbestemming.  
Momenteel wordt het pand beheerd door de leegstandsbeheerder Hod.  
Voor een deel van het terrein ligt er een gebruiksovereenkomst met openbare ruimte.

De gymzaal dient nog afgesplitst te worden (Lourens is gestart met de werkzaamheden).  
Kosten voor afsplitsing nuts-voorzieningen (€ 125.000,--) dienen ten laste van de verkoopopbrengst gebracht te worden. De Boekwaarde van het pand wordt door onderwijs op 0 gezet.  
Het onderhoudsbudget voor de Gymzaal moet nog geregeld worden.  
Er is in het kader van de her-inspectie opdracht gegeven voor sec de gymzaal.

**Algemeen:**

Het gebouw uit 1973 is gebouwd als school voor speciaal onderwijs en wordt sinds midden 2014 niet meer gebruikt voor onderwijsdoeleinden.

**Bestemmingsplan:**

In het huidige bestemmingsplan Hoogkamp Sterrenberg Gulden Bodem 2012 heeft de locatie Witsenstraat 2 de bestemming maatschappelijk met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

**Kadastrale grootte:**

De grootte van de kavel is bepaald op circa 2455 m2.  
De BVO van het gebouw bedraagt, volgens NEN 2580, 2422 m2.

**Bijlagen:**

- GEO tekening;
- Perceel rapport;
- overzicht bestemmingsplan;
- asbest rapportage;
- NEN 2580 oppervlaktmeting en plattegronden;
- Gebruiksovereenkomst openbare ruimte.

**Datum** : 25-06-2015

**Aan** : Regiegroep verkoop

**Van** : Ingrid Coenen

**Betreft** : Witsenstraat 2

---

Allen,

Het pand aan de Witsenstraat 2 verliest per direct de onderwijsbestemming.  
Momenteel wordt het pand beheerd door de leegstandsbeheerder Hod.  
Voor een deel van het terrein ligt er een gebruiksovereenkomst met openbare ruimte.

De gymzaal dient nog afgesplitst te worden (Lourens is gestart met de werkzaamheden).  
Kosten voor afsplitsing nuts-voorzieningen (€ 125.000,--) dienen ten laste van de verkoopopbrengst gebracht te worden. De Boekwaarde van het pand wordt door onderwijs op 0 gezet.  
Het onderhoudsbudget voor de Gymzaal moet nog geregeld worden.  
Er is in het kader van de her-inspectie opdracht gegeven voor sec de gymzaal.

**Algemeen:**

Het gebouw uit 1973 is gebouwd als school voor speciaal onderwijs en wordt sinds midden 2014 niet meer gebruikt voor onderwijsdoeleinden.

**Bestemmingsplan:**

In het huidige bestemmingsplan Hoogkamp Sterrenberg Gulden Bodem 2012 heeft de locatie Witsenstraat 2 de bestemming maatschappelijk met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

**Kadastrale grootte:**

De grootte van de kavel is bepaald op circa 2455 m2.  
De BVO van het gebouw bedraagt, volgens NEN 2580, 2422 m2.

**Bijlagen:**

- GEO tekening;
- Perceel rapport;
- overzicht bestemmingsplan;
- asbest rapportage;
- NEN 2580 oppervlaktmeting en plattegronden;
- Gebruiksovereenkomst openbare ruimte.



Legenda

Huisnummers

Topo

Auteur: GeoWeb

Datum: 08-07-2015

Schaal: 1:923

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 12 oktober 2015 10:51  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Verzoek Quick Scan Witsenstraat 2

Hoi [REDACTED]

Zoals vorige week besproken,

De gemeente wil bovengenoemd pand graag verkopen. Momenteel ligt er de bestemming Maatschappelijk op en zijn er in Giga al beperkingen opgenomen wat betreft bouwvlak, bouwhoogte en bebouwingspercentages.

Graag willen wij weten of dit gebouw en de locatie een bestemming Wonen (zowel inbouw in huidig pand als sloop nieuwbouw op de locatie) mogelijk is en welke beperkingen hiervoor gelden, bijv. tav parkeren, type woningen e.d. Indien de bestemming Wonen mogelijk is en of dit beperkt is tot inbouw dan wel sloop/ nieuwbouw zullen wij de taxatie herzien.

Bedankt en de groeten,  
[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 15 oktober 2015 13:06  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Witsenstraat 2, verkoopvoorbereidingen

Hoi [REDACTED],

Wij zijn bezig met de voorbereidingen tbv de verkoop van bovengenoemd pand.

Een gedeelte van de buitenruimte is door de onderwijsorganisatie die het pand gebruikte verhuurd aan Openbare Ruimte, als openbare speelplaats buiten schooltijden. Deze onderwijsorganisatie maakt geen gebruik meer van het pand en is beschikbaar voor verkoop.

Omwille van de verkoopopbrengst willen wij de huurovk. beëindigen en dit gedeelte mee- verkopen met het schoolgebouw. Het leek ons wijs om daar eerst met betrokkenen over te praten, vandaar deze mail.

Ben jij de juiste personen om dit mee te bespreken?

vriendelijke groeten,

[REDACTED]



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 20 oktober 2015 08:57  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Betr.: Opheffen openbare speelplek Witsenstraat

Heey [REDACTED],

Bedankt voor jouw uitgebreide reactie. Ik heb contact gelegd met [REDACTED] en ik weet bij wie ik moet zijn voor de beleidsmatige kant.

Groeten,

[REDACTED]

>>> [REDACTED] Maandag 19 Oktober 2015 15:16 >>>  
Hallo [REDACTED],

N.a.v. je voicemail probeerde ik je even te bellen, maar je bent denk ik in overleg. Ik ben als wijkregisseur niet degene die gaat over het opheffen of bijplaatsen van een speelplek.

Volgens mij moet je [REDACTED] hebben als beheerder en iemand van beleid en regie. Dat was altijd [REDACTED], maar ik durf niet met zekerheid te zeggen dat dit nog zo is.

Overigens hecht ik er wel aan dat er gekeken wordt naar of er nog voldoende speelruimte overblijft of hoe dat op een andere manier te organiseren is, want in de Hoogkamp komen steeds meer gezinnen met kinderen, dus er is wel echt vraag naar (veilige) speelruimte.

groeten [REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 21 oktober 2015 13:51  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Betr.: Witsenstraat 2, verkoopvoorbereidingen

Nog bedankt voor jouw reactie [REDACTED],

Ik heb [REDACTED] gesproken en een afspraak met [REDACTED] gemaakt.

Groetjes [REDACTED]  
>>> [REDACTED] Maandag 19 Oktober 2015 16:52 >>>  
[REDACTED],

Goed dat je dit bij mij navraagt. De juiste contactpersoon is Judith Schuring-Berns; vandaar dat ik deze mail doorstuur aan Judith.

Wat ik weet: Dit speelterrein is destijds met BGB specifiek openbaar gemaakt zodat alle kinderen van de buurt er kunnen spelen. Er zijn hiervoor eerder afspraken gemaakt met de school en de buurt. De vraag is of deze speelruimte in de wijk terug moet komen en zo ja hoe de speelruimte bij verkoop (elders) gerealiseerd kan worden. Daar kan Judith je verder mee helpen.

Tenslotte; het is goed als de beheerders van de beheersystemen (via Judith) doorkrijgen wat er veranderd is in het beheer zodat de beheerkaarten blijven.

Vr. groet, [REDACTED]  
[REDACTED] 15-10-2015 13:06 >>>  
Hoi [REDACTED],

Wij zijn bezig met de voorbereidingen tbv de verkoop van bovengenoemd pand.

Een gedeelte van de buitenruimte is door de onderwijsorganisatie die het pand gebruikte verhuurd aan Openbare Ruimte, als openbare speelplaats buiten schooltijden. Deze onderwijsorganisatie maakt geen gebruik meer van het pand en is beschikbaar voor verkoop.

Omwille van de verkoopopbrengst willen wij de huurovk. beëindigen en dit gedeelte mee- verkopen met het schoolgebouw. Het leek ons wijs om daar eerst met betrokkenen over te praten, vandaar deze mail.

Ben jij de juiste personen om dit mee te bespreken?

vriendelijke groeten,

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 29 december 2015 09:24  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Doorgest.: Betr.: Verzoek Quick Scan Witsenstraat 2  
**Bijlagen:** 20151014 SBH - plattegronden - 08-05-2015.pdf; 20141210170625569.pdf; witsenstraat 2.pdf; Memo Witsenstraat 2.doc; Perceel Giga Witsenstraat ex. gym, incl. zijtuin.docx

Hier de aanvraag van de QS van de Witsenstraat.

Groeten [REDACTED]  
>>> [REDACTED] Woensdag 14 Oktober 2015 14:24 >>>  
Sorry [REDACTED],

Ik had na ons gesprek niet de indruk dat ik deze gegevens moest aanleveren, had ik zelf ook wel kunnen bedenken.....

Bijgaand;  
- memo inz. verkoop (verkoop is enige tijd aangehouden ivm opties schuifactie scholen)  
- situatietekening  
- plattegronden

Wederom bedankt [REDACTED],

groeten [REDACTED]  
>>> [REDACTED] Woensdag 14 Oktober 2015 13:36 >>>  
Hallo [REDACTED],

Ik wil de quick-scan wel uitzetten, maar je hebt geen toelichting (een kort memo waarom het pand verkocht wordt, dat de gymzaal niet meeverkocht wordt etc.) en geen gegevens van het pand bijgevoegd. Ik bedoel dan tekeningen van de bestaande situatie, de m2/vloeroppervlaktes. etc. Op deze manier kunnen wonen en stedenbouw een schatting maken van hoeveel appartementen/woningen er in het bestaande pand zouden kunnen. Hier kan verkeer dan weer een parkeernorm op los laten en kijken of er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. etc. dit soort dingen!

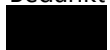
NB; bij de Reigerstraat 11 kreeg ik eerder dit jaar bijgevoegd document door jullie aangeleverd. Ook niet top maar wel meer info dan nu het geval is.

Groet,

[REDACTED]  
>>> [REDACTED] 12-10-2015 10:51 >>>  
Hoi [REDACTED],

Zoals vorige week besproken,  
De gemeente wil bovengenoemd pand graag verkopen. Momenteel ligt er de bestemming Maatschappelijk op en zijn er in Giga al beperkingen opgenomen wat betreft bouwvlak, bouwhoogte en bebouwingspercentages.  
Graag willen wij weten of dit gebouw en de locatie een bestemming Wonen (zowel inbouw in huidig pand als sloop nieuwbouw op de locatie) mogelijk is en welke beperkingen hiervoor gelden, bijv. tav parkeren, type woningen e.d. Indien de bestemming Wonen mogelijk is en of dit beperkt is tot inbouw dan wel sloop/ nieuwbouw zullen wij de taxatie herzien.

Bedankt en de groeten,



# VERSLAG

**Notulen van** : Staf Ruimtelijke Ontwikkeling en Vergunningen  
**Verslagnummer** :  
**Gehouden op** : 11 januari 2016  
**Plaats** : SK, D 2.07  
**Voorzitter** : [REDACTED]  
**Genotuleerd door** : [REDACTED]  
**In afschrift aan** :

Verder aanwezig	Fractie/Afdeling	Te gast	Bij agendapunt
Alex Mink	Wethouder	<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	7 en 11
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Projectleider ODRA	<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	10
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Bestuursadviseur RJZ	<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	10
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	PIP SLE		
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Sr. communicatieadviseur		
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Afd.hoofd ODRA		
Thor Smits	Beleid en Regie (later)		
<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Bestuursassistent		

Verslag tekst:	Naam
<b>1. Opening / mededelingen</b> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> opent de vergadering. <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	
<b>2. Vaststelling agenda</b> De agenda is akkoord.	
<b>3.</b> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	
<b>4.</b> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>



[illegible]

**Datum volgende bijeenkomst 25 januari 2016**

**Vergadering d.d. :** 11-01-2016

**Onderwerp :** concept-conclusie  
quick-scan Witsenstraat 2

**Besluitvormend, ja**  
**Zaaknummer :**

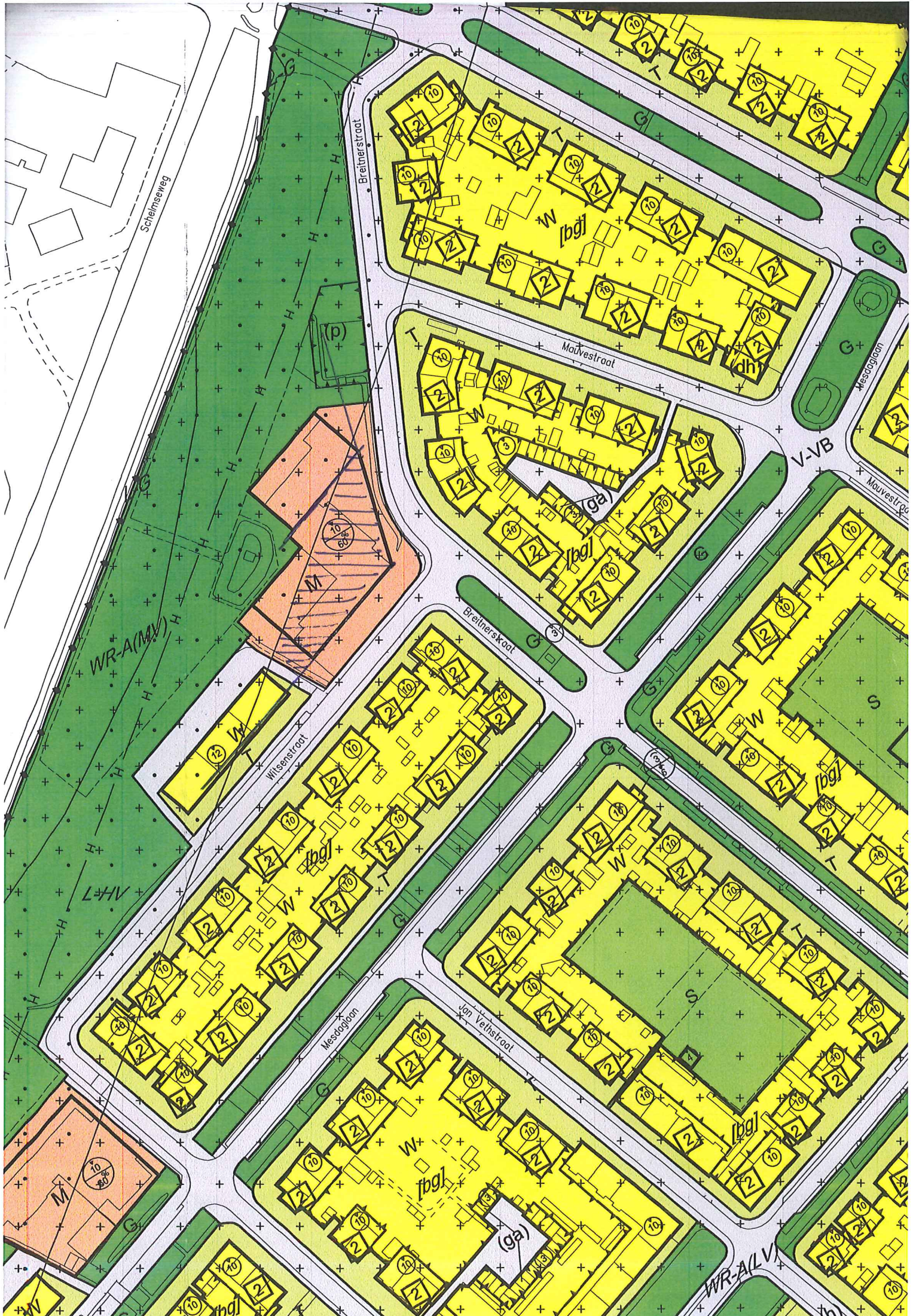
<b>In opdracht van :</b> <b>Ingebracht door :</b> B&R/ruimte, Wim Rooding	<b>Wie uitnodigen:</b> <b>Ingeschatte besprekingsduur:</b> 10 min.
<b>Politiek gevoelig / nvt</b> <b>Politiek-bestuurlijke</b> <b>Relevantie :</b> nvt	<b>Soort notitie:</b> <input type="checkbox"/> programmaontwikkeling <input type="checkbox"/> bestuurlijke opdracht /plan van aanpak / startnotitie <input type="checkbox"/> collegenota <input type="checkbox"/> raadsvoorstel <input type="checkbox"/> informierend
<b>Korte samenvatting:</b> wat / waarom (doel) / waarmee (dekking) / waartoe (resultaat)	<p>Witsenstraat 2 een voormalige basisschool (voor bijzonder onderwijs) in de wijk De Hoogkamp wordt binnenkort door de afdeling vastgoedmanagement van het cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed op de markt c.q. in de verkoop gezet. Om potentiële kopers zo goed mogelijk te kunnen faciliteren is gevraagd de "quick-scan methodiek" te gebruiken om ideeën voor nieuwe functies, uitgangspunten en randvoorwaarden op tafel te krijgen. De school is geen monument ! Om deze reden, en omdat potentiële kopers hier naar gaan vragen, is ook gevraagd naar de mogelijkheden voor sloop/nieuwbouw.</p> <p>De ambtelijke reacties op dit verzoek zijn samengevat in een concept-document. Op het einde is een discussiepunt (wel of niet sturen) voor de behandeling in de staf opgenomen. Vastgoed zal de inhoud van dit document gebruiken om een zogenaamd verkoop memorandum op te stellen.</p>
<b>beslispunten:</b>	1. akkoord gaan met randvoorwaarden in concept-verkoopdocument Witsenstraat 2; 2. akkoord gaan doorzetten van dit document naar afdeling vastgoed;
<b>Financiële consequenties + beoogde dekking?</b>	Geen.
<b>Wat zijn de financiële, publicitaire of juridische risico's en wat zijn de beheersmaatregelen?</b>	Geen, risico 's zijn voor potentiële koper .
<b>Zijn er externe partners betrokken? Zo ja, welke?</b>	Nee, het betreft een intern verzoek
<b>Afwijking t.o.v. andere beleidsdocumenten:</b>	n.v.t.
<b>Wat is het beoogde eindproduct?</b>	<input type="checkbox"/> startnotitie <input type="checkbox"/> informerende notitie <input type="checkbox"/> collegenota <input type="checkbox"/> raadsinformatiebrief <input type="checkbox"/> beantwoording van raadvragen <input type="checkbox"/> mondelinge vragen <input checked="" type="checkbox"/> quickscan <input type="checkbox"/> beschikking



# AGENDAPUNT staf

	<input type="checkbox"/> overig, namelijk:
Relevant voor & afgestemd met beleidsdomeinen / programma's	<input type="checkbox"/> samenleven
	<input type="checkbox"/> zorg
	<input type="checkbox"/> veiligheid
	<input type="checkbox"/> jeugd
	<input type="checkbox"/> onderwijs
	<input type="checkbox"/> cultuur
	<input type="checkbox"/> sport
	<input type="checkbox"/> gebiedsontwikkeling
	<input type="checkbox"/> financiën
	X verkeer
	<input type="checkbox"/> sociale zekerheid
	X milieu
	X openbare ruimte, water en ecologie
	<input type="checkbox"/> veranderopgave ....
	<input type="checkbox"/> veranderopgave ....







[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** dinsdag 19 januari 2016 12:17

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Quick Scan pand Het Palet in de Witsenstraat Arnhem

Gemeente Arnhem.

Goede morgen [REDACTED] - senior vastgoedmanager,

We hebben vorig jaar regelmatig contact met elkaar gehad over de plannen die wij, als wijkvereniging, hebben om het oude schoolgebouw aan de Witsenstaat ( Hoogkamp ) geschikt te maken voor ouderen uit onze wijk die daar dan in huur of koop appartementen kunnen gaan wonen.

De uitslag van de QUICK SCAN verwachten wij van jou eigenlijk de komende maanden. Je zou mij daarvan direct op de hoogte stellen.

" Helaas " ga ik 22 januari op vakantie en ben woensdag 24 februari weer terug.

Mocht er in mijn vakantieperiode iets van die Quick scan bekend worden wil je dan de voorzitter van de wijkvereniging De Penseelstreek,

de heer [REDACTED], via zijn mail of telefoon informeren?

Zijn telefoon; [REDACTED] of [REDACTED] en zijn mailadres; [REDACTED]

We verwachten dat de gemeente het (oude school) pand verkoopt aan een organisatie die de doelstellingen

van zowel de gemeente Arnhem maar ook van onze wijkverenigingen De Penseelstreek en de Burgemeesterswijk gaat uitvoeren.

OUDEREN MOETEN DE GELEGENHEID HEBBEN OM IN HUN EIGEN OMGEVING NAAR EEN KLEIN GESCHIKT APPARTEMENT TE KUNNEN GAAN.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
oud voorzitter Penseelstreek  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## Historisch vooronderzoek milieu Witsenstraat 2 Arnhem

Overzicht bodemkwaliteit, historisch vooronderzoek Witsenstraat 2 Arnhem

Datum: 20 januari 2016

Opdrachtgever: [REDACTED]

Opgesteld: [REDACTED]

Collegiale toets: [REDACTED]

Status: Definitief

### Projectgegevens

De gemeente Arnhem is voornemens het voormalige schoolgebouw aan de Witsenstraat 2 te verkopen. De achterliggende gymzaal maakt geen onderdeel uit van deze voorgenomen verkoop. De locatie is bebouwd met een schoolgebouw en heeft sinds de bouw tussen 1949 en 1964 altijd deze functie gehad. De locatie die is weergegeven in bijlage 1A, heeft in totaal een oppervlakte van circa 2.455 m<sup>2</sup> en staat kadastraal bekend als gemeente Arnhem, sectie M nummer 4966. Het kadastrale perceelrapport is opgenomen als bijlage 2. Op onderstaande foto's is een impressie van de locatie weergegeven (bron Giga).



Foto 1 Voorzijde pand Witsenstraat



Foto 2 Achterzijde pand vanaf zijde Schelmseweg

Het doel van het historisch vooronderzoek is het verkrijgen van informatie over mogelijke voor bodemverontreiniging verdachte deellocaties op de locatie of direct aangrenzend. De historische informatie vormt de basis voor de mogelijke uitvoering van een bodemonderzoek.

### **NEN 5725**

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5725; Bodem – Leidraad voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek. Deze norm beschrijft de werkwijze voor het uitvoeren van het vooronderzoek naar de kwaliteit van de bodem, voorafgaand aan het feitelijke veld- en laboratoriumonderzoek. De NEN 5725 onderscheidt in verband hiermee drie verschillende typen onderzoeken te weten beperkt-, standaard-, en uitgebreid vooronderzoek. Met uitzondering van de (financiële-)juridische situatie en een beschrijving van de bodemopbouw/geohydrologie wordt met het onderhavige onderzoek voldaan aan een beperkt, en standaard vooronderzoek.

### **Afbakening**

Dit historisch onderzoek is een doorlichting van de meeste relevante archieven van de gemeente Arnhem. De onderstaande gegevens hebben betrekking op de onderhavige locatie en de aangrenzende percelen tot een maximum van 25 m vanaf de onderzoekslocatie. De locatie en deze bufferzone zijn opgenomen als bijlage 1B.

### **Resultaten onderzoek**

In het digitale systeem van de gemeente Arnhem is de volgende bodeminformatie geïnventariseerd: gegevens van aanwezige bedrijven, historisch bodembestand (HBB), onder- en bovengrondse tanks en bodemonderzoeken waarbij tevens wordt vermeld waar bodemverontreiniging of mogelijk bodemverontreiniging aanwezig is. Onderstaand is per aspect de beschikbare informatie weergegeven. Op bijlage 1B is de informatie op kaart aangegeven. Onderstaand is een nadere toelichting hierop gegeven.

#### *Bedrijven*

Binnen de bufferzone van 25 m bevindt zich een tweetal (voormalige) bedrijven:

- Breitnerstraat 84 autoreparatiebedrijf (start 1954; einde niet bekend);

De locatie betreft een woonhuis met garage waar nu geen bedrijfsmatige activiteiten worden verricht. Zie onderstaand de foto van het pand.



- Breitnerstraat 88 opslag van vluchtige producten; type producten niet bekend, ook niet of dit een boven- of ondergrondse opslag was (start 1947; evt. einde niet bekend). Ook dit betreft een woonhuis.

### *Historisch bodembestand (HBB)*

Op de locatie zelf is en in de directe omgeving is er geen sprake van HBB-locaties zoals bv dempingen.

### *Bodemonderzoeken*

Op perceel Witsenstraat 2 zijn in het verleden twee bodemonderzoeken uitgevoerd. Eén van die onderzoeken valt echter buiten de huidige verkooplocatie. Het betreft onderzoek op perceel M5450. Die locatie is momenteel geadresseerd als Breitnerstraat 75.

### **Witsenstraat 2 (perceel M4966) Oriënterend bodemonderzoek Fugro 2000 (rapportnummer 82990385)**

- op locatie wordt in de bodem plaatselijk matig en sterk puinhoudende grond aangetroffen. Tevens is hier en daar een zwakke bijmenging met kolengruis aanwezig.
- In de puinhoudende bovengrond worden overschrijdingen van de streefwaarden gemeten voor lood, PAK en molybdeen en in de ondergrond voor kwik, lood en minerale olie. Daarnaast overschrijdt het gehalte aan PAK in een sterk puinhoudend monster op een diepte van 0,9-1,2 m-mv de interventiewaarde. Uit inkaderingsboringen blijkt dat de omvang van de verontreiniging < 25m3. In de rapportage wordt aanbevolen de sterk puinhoudende laag af te voeren en ter reiniging aan te bieden indien om welke reden danook graafwerkzaamheden in de nabije omgeving van boring HB1 worden uitgevoerd.

In het digitale systeem van de (GIGA) van de gemeente Arnhem wordt vervolgens geconcludeerd dat sprake is van een bodemvreemde laag en niet van een 'bodemverontreiniging'. De verwachting bestaat dat er teerhoudend materiaal in de verharding aanwezig is. Grondwateronderzoek is niet uitgevoerd omdat het grondwater zich dieper dan 5 m-mv bevindt. Een dergelijk onderzoek is dan ook niet nodig. Het onderzoeksrapport is als bijlage 4A opgenomen.

In onderhavige historisch onderzoek is getracht om een eventuele oorzaak van de aanwezigheid van deze laag kan op basis van luchtfoto's in beeld te brengen (bv een oud pad o.i.d.) maar daarvan is op de luchtfoto's niets te zien. Ook de ontsluiting van Witsenstraat nummer 10 (achterzijde school) bevond zich altijd al aan de zijde van de Schelmseweg en niet aan de Witsenstraat (zie luchtfoto's vanaf WOII). De oorzaak van de zintuiglijk aangetroffen puin en kolengruis blijft derhalve onbekend.

### Conclusie bodemkwaliteit Witsenstraat 2

Buiten de aangetoonde lichte verontreinigingen en de teerhoudende sterk puinhoudende laag (niet zijnde 'bodem') is de locatie op basis van de historie niet verdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Met het oog op een mogelijke nieuwe functie zal in het kader van het bestemmingsplan en in het kader van een (ver)bouwplan worden getoetst of er eventueel maatregelen m.b.t. de bodem nodig zijn. Vanwege de ouderdom van het beschikbare bodemonderzoek zal dan een verkennend bodemonderzoek op de bouwlocatie nodig zijn. In het kader van de verkoop is het advies om geen aanvullend bodemonderzoek uit te voeren.



**Breitnerstraat 75 (perceel M 5450; voorheen Witsenstraat 2) Oriënterend bodemonderzoek 2012 BK Bodem (rapport 122304)**

In het kader van uitbreiding van de bebouwing aan de achterzijde van de gymzaal is een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn alleen enkele overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten voor PCB's (bovengrond) en kwik en lood (ondergrond). Ook hier geldt dat het grondwater niet is onderzocht.

De verwachting bestaat dat de bodemkwaliteit op locatie Witsenstraat 2 niet negatief is beïnvloed door de heersende bodemkwaliteit op locatie Breitnerstraat 75.

**Breitnerstraat 88 historisch onderzoek 2003 De Straat 2003 (referentie B03B0219) en Oriënterend bodemonderzoek Oranjewoud 2004 (referentie 148143-598).**

Op basis van de al eerder genoemde opslag van vluchtige stoffen in een ondergrondse tank, is deze locatie als verdacht aangemerkt. Bedrijfsactiviteiten vinden er niet plaats.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat alle onderzochte stoffen in boven en ondergrond beneden de streefwaarden liggen.

De verwachting bestaat dat de bodemkwaliteit op locatie Witsenstraat 2 niet negatief is beïnvloed door de heersende bodemkwaliteit op locatie Breitnerstraat 88.

**Bodemonderzoek wegtracé Breitnerstraat, onderdeel van bodemonderzoek De Hoogkamp GRP+ Te Arnhem 2006 (referentienummer 51132).**

In het kader van voorgenomen rioolvervanging is een bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij enkele van de boringen in de Breitnerstraat zijn gesitueerd.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse geen sprake is van overschrijdingen van de Achtergrondwaarden.

De verwachting bestaat dat de bodemkwaliteit op locatie Witsenstraat 2 niet negatief is beïnvloed door de heersende bodemkwaliteit in het wegtracé van de Breitnerstraat.

**Verkennd- Nulsituatiebodemonderzoek binnen de woonwijk "De Hoogkamp" te Arnhem 2005 (referentie 2004857-2/am/sh)**

In dit onderzoek zijn potentiële waterbergingslocaties onderzocht en wel in de middenberm tussen Breitnerstraat 1 en 80. In de bodem overschrijdt geen van de onderzochte stoffen de streefwaarden.

De verwachting bestaat dat de bodemkwaliteit op locatie Witsenstraat 2 niet negatief is beïnvloed door de heersende bodemkwaliteit in de middenberm van de Breitnerstraat ter hoogte van nummer 80.

*Ondergrondse (particuliere) brandstoftanks*

Op de locatie Witsenstraat 84 een ondergrondse tank is gesaneerd op 24 september 1999. De tank is onder KIWA-certificaat (nr B04510) gereinigd en gevuld met zand. Bij de werkzaamheden is geen bodemverontreiniging aangetroffen.

De verwachting bestaat dat de bodemkwaliteit op locatie Witsenstraat 2 niet negatief is beïnvloed door de heersende bodemkwaliteit op de locatie Witsenstraat 84.

*Historische kaart en luchtfoto's*

Op de als bijlage 3A opgenomen historische topografische kaart van 1900 is de bebouwing op locatie nog niet aanwezig.

Ook de luchtfoto's van 1945 en 1949 geven nog een onbebouwd beeld (met uitzondering van een klein gebouwtje Witsenstraat 10 (net achter de huidige school; zie hiervoor ook Bijlage 1A). In 1964 is voor het eerst bebouwing op locatie aanwezig. Dan ook is het westelijk gelegen woonblok nummers 6-16 te zien.

Tot heden blijft de situatie zoals die al in 1964 aanwezig was, met een kleine uitzondering voor de aanbouw op Breitnerstraat 75 (kadastraal nummer M5450) die vanaf 2013 is te zien. Dat past binnen het beeld dat ten behoeve van de bouwvergunning in 2012 een bodemonderzoek is uitgevoerd. De luchtfoto's zijn opgenomen als bijlage 3B tot en met 3G.

### **Locatiebezoek**

Middels foto's uit het digitale systeem (Giga) van de gemeente Arnhem is de school vanaf de straatzijde en de achterzijde bekeken. Hieruit komen geen bijzonderheden naar voren. Een daadwerkelijk locatiebezoek heeft niet plaatsgevonden.

### **Achtergrondverontreiniging**

In steden is altijd een vorm van bodemverontreiniging aanwezig. Dit is de zogenaamde diffuse bodemverontreiniging, ook wel 'achtergrondverontreiniging' genoemd. Deze is ontstaan door jarenlange soms wel eeuwenlange (intensieve) bewoning van een gebied. De verontreiniging ligt als een soort deken over stad of dorp.

Deze vorm van verontreiniging komt daarom met name voor in stadskernen en oudere woonwijken. We hebben het dan over verontreiniging van de bovenste laag van de bodem met zware metalen en PAK (teerproducten). We hebben het hier nadrukkelijk niet over lokale of puntverontreinigingen ten gevolge van bijvoorbeeld een stortplaats of lekkende brandstoftanks.

Ook in Arnhem is globaal de bovenste 0,5 tot 1,5 meter van de bodem verontreinigd met de voornoemde stoffen. Uit onderzoek naar de mate van achtergrondverontreiniging blijkt dat het grondgebied van de gemeente Arnhem in diverse kwaliteitszones is in te delen welke zijn beschreven in de Nota Bodembeheer van de gemeente Arnhem d.d. 26 september 2011. Onderhavige onderzoekslocatie valt hoofdzakelijk in de bodemkwaliteitskaart zone B5/O24 (bodemkwaliteit Wonen). De bodemkwaliteitskaart is in 2014 geactualiseerd middels een addendum (kaarten en toetsingswaarden). Deze zijn respectievelijk als bijlage 5 en 6 opgenomen.

### **Conclusie en advies**

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat op het perceel Witsenstraat 2 in 2000, in de grond maximaal overschrijdingen van de Achtergrondwaarden voor kwik, lood, PAK, molybdeen en minerale olie zijn gemeten. Deze aangetroffen stoffen zijn toe te schrijven aan aangetroffen bijmengingen met puin en kolengruis en vormen geen belemmering bij het gebruik van de locatie.

Voor de op locatie, beperkt in omvang zijnde, aanwezige teerhoudende bodemvreemde laag (<25m<sup>3</sup>) geldt dat er geen sprake is van een verwijderingsplicht. De aanwezigheid van deze verhardingslaag brengt geen risico's met zich mee en kan op locatie worden gehandhaafd. Als het materiaal zou worden ontgraven in het kader van bv voorgenomen ontwikkelingen op locatie, is het niet herbruikbaar en dient het te worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

Met het oog op een mogelijke nieuwe functie zal in het kader van het bestemmingsplan en in het kader van een (ver)bouwplan door bevoegd gezag (OmgevingsDienst Regio Arnhem; namens de gemeente Arnhem) worden getoetst of er eventueel maatregelen m.b.t. de bodem nodig zijn. Vanwege de ouderdom van het beschikbare bodemonderzoek zal dan een verkennend bodemonderzoek op de bouwlocatie worden gevraagd. In het kader van de verkoop is het advies om op dit moment geen aanvullend bodemonderzoek uit te voeren.



## Bijlage 1A

# Witsenstraat 2

Ligging locatie, beschikbare bodeminformatie



## Legenda

- Bodemonderzoek
- Boringen
  - Peilbuis
  - Boring
- Ondergrondse tanks
  - Ondergrondse tanks
  - Tanks (alleen certificaat)
- Grond Gevalcontouren
  - Restverontreinigingscontour
  - Saneringscontour
  - Gevalscontour
  - Overige verontreinigingscontour
- Grondwater Gevalcontouren
  - Restverontreinigingscontour
  - Saneringscontour
  - Gevalscontour
  - Overige verontreinigingscontour
- Bodem niet ernstige verontreiniging
  - Sanering
  - Overige verontreinigingscontour
  - Restverontreiniging
- Historisch bodembestand (adres)
- Historisch bodembestand (lokatie)
- Asbestinventarisatie
  - Geen asbest aangetoond
  - Asbest aangetoond, niet conform NEN5707
  - Asbest < I-waarde
  - Asbest > I-waarde
  - Gesaneerd
  - Asbestverdacht op basis van historisch on
  - Onverdacht op basis van historisch onderz
  - Producten en/of verwerker asbest
  - Toepassing asbesthoudende producten
  - Demping / stort asbestverdacht materiaal
  - (voormalig) Agrarisch bedrijf in buitengebied
  - NAVOS locatie
  - Asbestweg; geen asbest aangetoond

## Bijlage 1B

# Witsenstraat 2

Ligging locatie, met bufferzone



## Legenda

- Bodemonderzoek
- Boringen
  - Peilbuis
  - Boring
- Ondergrondse tanks
  - Ondergrondse tanks
  - Tanks (alleen certificaat)
- Grond Gevalcontouren
  - Restverontreinigingscontour
  - Saneringscontour
  - Gevalscontour
  - Overige verontreinigingscontour
- Grondwater Gevalcontouren
  - Restverontreinigingscontour
  - Saneringscontour
  - Gevalscontour
  - Overige verontreinigingscontour
- Bodem niet ernstige verontreiniging
  - Sanering
  - Overige verontreinigingscontour
  - Restverontreiniging
- Historisch bodembestand (adres)
- Historisch bodembestand (lokatie)
- Asbestinventarisatie
  - Geen asbest aangetoond
  - Asbest aangetoond, niet conform NEN5707
  - Asbest < I-waarde
  - Asbest > I-waarde
  - Gesaneerd
  - Asbestverdacht op basis van historisch on
  - Onverdacht op basis van historisch onderz
  - Producent en/of verwerker asbest
  - Toepassing asbesthoudende producten
  - Demping / stort asbestverdacht materiaal (voormalig) Agrarisch bedrijf in buitengebied
  - NAVOS locatie
  - Asbestweg; geen asbest aangetoond

## Bijlage 2



The map shows a residential area with several plots. A large cyan-colored plot is labeled M 4965 and contains a smaller cyan-colored plot labeled 2. To the left of the large plot is a grey plot labeled M 4964 and a green plot labeled 10. To the right of the large plot is a grey plot labeled M 4960. Below the large plot is a grey plot labeled M 2616 and a green plot labeled 1. To the right of the large plot is a grey plot labeled M 2707, M 2708, M 2709, and M 2710. The street WITSENSTRAAT is visible at the bottom. Various house numbers and plot identifiers are scattered throughout the map, including 2-3, 4-1, 10-3, 10-4, 10-5, 10-6, 10-7, 10-8, 10-9, 10-10, 10-11, 10-12, 10-13, 10-14, 10-15, 10-16, 10-17, 10-18, 10-19, 10-20, 10-21, 10-22, 10-23, 10-24, 10-25, 10-26, 10-27, 10-28, 10-29, 10-30, 10-31, 10-32, 10-33, 10-34, 10-35, 10-36, 10-37, 10-38, 10-39, 10-40, 10-41, 10-42, 10-43, 10-44, 10-45, 10-46, 10-47, 10-48, 10-49, 10-50, 10-51, 10-52, 10-53, 10-54, 10-55, 10-56, 10-57, 10-58, 10-59, 10-60, 10-61, 10-62, 10-63, 10-64, 10-65, 10-66, 10-67, 10-68, 10-69, 10-70, 10-71, 10-72, 10-73, 10-74, 10-75, 10-76, 10-77, 10-78, 10-79, 10-80, 10-81, 10-82, 10-83, 10-84, 10-85, 10-86, 10-87, 10-88, 10-89, 10-90, 10-91, 10-92, 10-93, 10-94, 10-95, 10-96, 10-97, 10-98, 10-99, 10-100.

Perceelnummer: AHM01M 04966G0000  
Aard recht: Eigendom  
Aandeel: 1/1  
Zakelijk gerechtigde: GEMEENTE ARNHEM  
EUSEBIUSBUIT SNGL 53 ,6828HZ ARNHEM

Begindatum	
Aard	BZD
Beschrijving	Zakelijk recht als bedoeld in art.5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op ged. van perceel
Einddatum	

# Perceelrapportage

Begindatum

Aard

Beschrijving

BA

Lokatiegegevens ontleend aan  
Basisregistratie Adressen en  
Gebouwen

Einddatum

LET OP: Gemeentelijke Publiekrechtelijke Beperkingen (Wkpb) zijn niet opgenomen in deze rapportage.

## **Appartementsgegevens** (Bron: BRK)

## **Adresgegevens verblijfsobjecten relatiehebbend met dit perceel** (Bron: BAG)

BAG ID nummer 0202010000309941

Adres Verblijfsobject Witsenstraat 2 6813GV Arnhem

## **WOZ gegevens** (Bron: WOZ)

### Bijlage 3



## HO Milieu Witsenstraat 2

## Topografische kaart 1900



## Legenda

□ Percelen

Historische kaart 1900

Red: Band\_1

Green: Band\_2

Blue: Band\_3

Auteur: Clemens Hendriksen

Datum: 20-01-2016

Schaal: 1:5,820



# HO Milieu Witsenstraat 2

Luchtfoto WOII



## Legenda

Boringen

● Peilbuis

● Boring

● Cyclomedia

□ Percelen

Luchtfoto 1949

■ Red: Band\_1

■ Green: Band\_2

■ Blue: Band\_3

Auteur: Clemens Hendriksen

Datum: 20-01-2016

Schaal: 1:2,910

# HO Milieu Witsenstraat 2

Luchtfoto 1949



## Legenda

Boringen

● Peilbuis

● Boring

● Cyclomedia

□ Percelen

Luchtfoto 1964

■ Red: Band\_1

■ Green: Band\_2

■ Blue: Band\_3

Auteur: Clemens Hendriksen

Datum: 20-01-2016

Schaal: 1:2,910



# HO Milieu Witsenstraat 2

Luchtfoto 1964



## Legenda

Boringen

• Peilbuis

• Boring

• Cyclomedia

□ Percelen

Luchtfoto 1974

■ Red: Band\_1

■ Green: Band\_2

■ Blue: Band\_3

Auteur: Clemens Hendriksen

Datum: 20-01-2016

Schaal: 1:2,910

# HO Milieu Witsenstraat 2

Luchtfoto 1974



## Legenda

Boringen

● Peilbuis

● Boring

● Cyclomedia

□ Percelen

Luchtfoto 1987

■ Red: Band\_1

■ Green: Band\_2

■ Blue: Band\_3

Auteur: Clemens Hendriksen

Datum: 20-01-2016

Schaal: 1:2,910



# HO Milieu Witsenstraat 2

Luchtfoto 2008



## Legenda

Boringen

● Peilbuis

● Boring

● Cyclomedia

□ Percelen

Luchtfoto 2012

■ Red: Band\_1

■ Green: Band\_2

■ Blue: Band\_3



# HO Milieu Witsenstraat 2

Luchtfoto 2013



## Legenda

Boringen

● Peilbuis

● Boring

● Cyclomedia

□ Percelen

Auteur: Clemens Hendriksen

Datum: 20-01-2016

Schaal: 1:2,910

## Bijlage 4



Rapport


VERKENNEND EN AANVULLEND  
MILIEUKUNDIG BODEMONDERZOEK


WITSENSTRAAT TE ARNHEM

Projectnummer: 82990385

STADSONTWIKKELING	
Zaaknr.	00/332
Rag. nr.	RITZ
Ingekomen	- 4 FEB. 2000
BWT nr.	
Beh. ambt.	
Opm.	

Opdrachtgever : SBH Architecten  
Utrechtsestraat 41  
6800 AL ARNHEM

Projectleider	paraaf	Datum	Status
drs. E.T. Dabroek		4 februari 2000	definitief

Gecontroleerd door	paraaf	Datum	Status
ing. J.A.A. van Vliet		4 februari 2000	definitief

## INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	3
2 VOORONDERZOEK	4
2.1 Locatiebeschrijving	4
2.2 Hypothese	4
2.3 Onderzoeksprogramma	4
3 RESULTATEN	5
3.1 Veldobservaties	5
3.2 Chemische analyses	6
4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	8

## BIJLAGEN

- 1 Situatieschets met boorpunten
- 2 Boorprofielen
- 3 Normen
- 4 Analyseresultaten
  - Analyseresultaten grond
  - Toetsingswaarden grond

## 1 INLEIDING

Op een terrein gelegen aan de Witsenstraat te Arnhem heeft Fugro Milieu Consult in opdracht van SBH Architecten te Arnhem een verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.

Een verkennend bodemonderzoek heeft ten doel op een snelle en efficiënte wijze vast te stellen of op een bepaalde locatie bodemverontreiniging aanwezig is. Naar aanleiding van de analyseresultaten is aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Met de opdrachtgever zijn de volgende opzet en inhoud van het onderzoek overeengekomen:

- vooronderzoek (Hoofdstuk 2);
- resultaten (Hoofdstuk 3);
- conclusies en aanbevelingen (Hoofdstuk 4).

Het onderzoek is gebaseerd op de Nederlandse VoorNorm "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" (NVN 5740, september 1991) en het Protocol voor het Nader onderzoek deel 1.

## 2 VOORONDERZOEK

### 2.1 Locatiebeschrijving

Uit informatie van de opdrachtgever en een terreininspectie d.d. 28 oktober 1999 is het volgende naar voren gekomen:

- het onderzoeksterrein heeft een oppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup>;
- het terrein is gelegen naast het bestaande schoolgebouw "Het Baken";
- op het terrein is aan twee zijden van de bestaande school een uitbreiding gepland;
- de uitbreiding is gedeeltelijk naast een speeltuin en gedeeltelijk onder een overkapping van het bestaande gebouw gepland;
- de grondwaterspiegel bevindt zich dieper dan 5 m-mv;
- het terrein ligt in een stedelijk gebied.

In bijlage 1 is een situatieschets opgenomen.

### 2.2 Hypothese

Uit het vooronderzoek blijken geen duidelijke aanwijzingen voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

De hypothese luidt: **Niet-verdachte locatie.**

### 2.3 Onderzoeksprogramma

Het onderzoeksprogramma volgt uit de boven aangegeven hypothese. Het aantal boringen en de locaties van de boringen zijn weergegeven in tabel 1 (Hoofdstuk 3). Het uitgevoerde analyseprogramma is in tabel 2 (Hoofdstuk 3) weergegeven.

Het onderzoek is opgezet en uitgevoerd volgens de geldende NVN, NEN en AVPR normen (bijlage 3). Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd door Alcontrol Biochem Laboratorium B.V. (Sterlab).

Fugro Milieu Consult is lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodemonderzoek (VKB). Wij voeren onze werkzaamheden uit conform de kwaliteitseisen van deze vereniging. De naleving hiervan wordt periodiek getoetst door externe auditoren.

### 3 RESULTATEN

#### 3.1 Veldobservaties

De bodem op de onderzoekslocatie bestaat tot tenminste 2,0 m-mv uit een zandpakket. Voor een meer volledige beschrijving van de bodemopbouw wordt verwezen naar de boorprofielen in bijlage 2.

Tabel 1 Uitgevoerde boringen en zintuiglijke waarnemingen

Boorlocatie	Boring	Totale DIEPTE (m-mv)	Zintuiglijke Waarnemingen	
			diepte m-mv	waarneming *
<i>verkennend onderzoek</i>				
zuidzijde onderzoeksterrein	4	2,0	0,0-2,0	-
noordzijde onderzoeksterrein	1	2,0	0,0-0,9	-
			0,9-1,2	puin-3
			1,2-2,0	-
	2	0,5	0,0-0,5	-
	3	0,5	0,0-0,5	-
<i>aanvullend onderzoek</i>				
7m oostelijk van hb1	6	2,0	0,0-1,0	kooldeeltjes-1
			1,0-2,0	-
7m westelijk van hb1	7	2,0	0,1-0,7	kooldeeltjes-1
			0,7-1,3	-
			1,3-1,6	kooldeeltjes-1
			1,6-2,0	-
7m noordelijk van hb1	8	2,0	0,0-0,5	puin-2
			0,5-0,8	puin-1
			0,8-1,3	puin-2
			1,3-1,6	kooldeeltjes-1
			1,6-2,0	-

Opmerkingen bij de tabel

\* waarneming (1 = zwak, 2 = matig, 3 = sterk, 4 = hoofdbestanddeel)

Er is geen boring 5 uitgevoerd.

Op basis van de veldobservaties en de verdeling van de boorlocaties over het terrein zijn grondmonsters geselecteerd voor laboratoriumonderzoek en grondmengmonsters samengesteld.

### 3.2 Chemische analyses

De analyseresultaten (zie bijlage 4) zijn beoordeeld aan de hand van het overzicht van Streef- en Interventiewaarden zoals gesteld in de geldende normen.

**Streefwaarden (S-waarden):**

het concentratieniveau waaronder sprake is van een duurzame bodemkwaliteit, situatie waarin functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant en dier zijn gegarandeerd. Bij overschrijding van de streefwaarde is sprake van bodemverontreiniging.

**Interventiewaarden (I-waarden):**

geven aan wanneer de functionele eigenschappen van de bodem ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. De interventiewaarden zijn gerelateerd aan een ruimtelijke schaal. Er is sprake van een geval van ernstige verontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming als de gemiddelde concentratie in minimaal 25 m<sup>3</sup> grond of 100 m<sup>3</sup> grondwater de interventiewaarden overschrijdt.

**Tussenwaarden (T-waarden, (S+I)/2):**

geven het gemiddelde van de Streef- en de Interventiewaarde ofwel (S+I)/2 aan. Overschrijding van deze waarde in een verkennend of oriënterend onderzoek geeft aan dat een nader onderzoek naar de ernst en omvang van de verontreiniging noodzakelijk is.

**Classificatie van overschrijdingen:**

niet verontreinigd	: concentratie lager dan of gelijk aan de streefwaarde;
verontreinigd	: concentratie boven de streefwaarde;
sterk verontreinigd	: concentratie boven de interventiewaarde.

De Streef-, Tussen- en Interventiewaarden voor grond zijn afhankelijk gesteld van de gehalten aan lutum en/of organische stof. In het laboratorium is van grondmengmonster M1 het gehalte lutum en organische stof gemeten. De voor het onderhavige geval berekende toetsingswaarden zijn gegeven in bijlage 4.

In tabel 2 zijn de monsterselectie, analysestrategie en de mate van verontreiniging van de grondmonsters weergegeven.

Tabel 2 Monstersselectie, analysestrategie en toetsing analyseresultaten (grond)

Monster	Boring	Diepte (m-mv)	Motivatie	Analyses	Aangetroffen verhoogde concentraties		
					> S-waarde	> T-waarde	> I-waarde
M1	1 t/m 4	0,0-0,6	onverdachte bovengrond gehele onderzoeksterrein	I	PAK-totaal, minerale olie, lood		PAK-totaal
M2	1	0,9-1,2	sterk puinhoudende ondergrond	II	minerale olie		
M3	1	1,2-1,6	laag direct onder sterk puinhoudende grond	II	-		
M4	6	0,6-1,0	zwak kolengruishoudende grond 7m oostelijk van hb1	I	PAK-totaal		
M5	7	1,3-1,6	zwak koolhoudende grond 7m westelijk van hb1	I	PAK-totaal, kwik, lood		
M6	8	0,8-1,3	matig puinhoudende grond 7m noordelijk van hb1	I	PAK-totaal		

Opmerkingen bij de tabel

- M : grond(meng)monster  
 > : groter dan  
 - : er zijn geen stoffen aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde en/of detectiegrens;  
 I : NVN-bovengrondpakket  
 II : NVN-ondergrondpakket (uitgebreid)



#### 4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op een terrein gelegen aan de Witsenstraat te Arnhem heeft Fugro Milieu Consult in opdracht van SBH Architecten te Arnhem een verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.

De bodem op de onderzoekslocatie bestaat tot tenminste 2,0 m-mv uit een zandpakket. In de ondergrond van hb1 is van 0,9 tot 1,2 m-mv een sterk puinhoudende laag aangetroffen. Het geanalyseerde monster van deze laag bevat PAK-totaal in een gehalte boven de interventiewaarde.

Naar aanleiding van deze resultaten zijn rond hb1 nog drie diepe boringen uitgevoerd. Hierbij zijn plaatselijk tot 1,6 m-mv wat kooldeeltjes aangetroffen en bij boring 8 tot 1,3 m-mv puinhoudende lagen. Chemisch analytisch zijn in de zintuiglijk verontreinigde lagen rond de diepte van de sterk PAK-houdende laag bij hb1 slechts overschrijdingen van de streefwaarden aangetroffen. De sterk met PAK verontreinigde laag lijkt zich te beperken tot een beperkt oppervlak rond boring 1.

De hypothese **niet-verdacht** voor het terrein dient te worden verworpen.

De aangetroffen sterke verontreiniging met PAK-totaal is echter beperkt van omvang (  $< 25 \text{ m}^3$  ), er is dan ook geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Wij bevelen aan om indien bij hb1 graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, de sterk puinhoudende grond apart te ontgraven en ter reiniging aan te bieden.

De gemeten overschrijdingen van de streefwaarden op het overige deel van het terrein zijn dermate gering, dat zij ons inziens geen aanleiding geven beperkingen te stellen aan de gebruiksmogelijkheden van het terrein.

Opgemerkt wordt dat een verkennend onderzoek nooit volledige zekerheid omtrent de toestand van de bodem op een locatie kan geven.



## BIJLAGEN



- LEGENDA**
-  Handboring
  -  Handboring met peilbuis
  -  Bebouwing
  -  Grens onderzoeksgebied
  -  Tegels

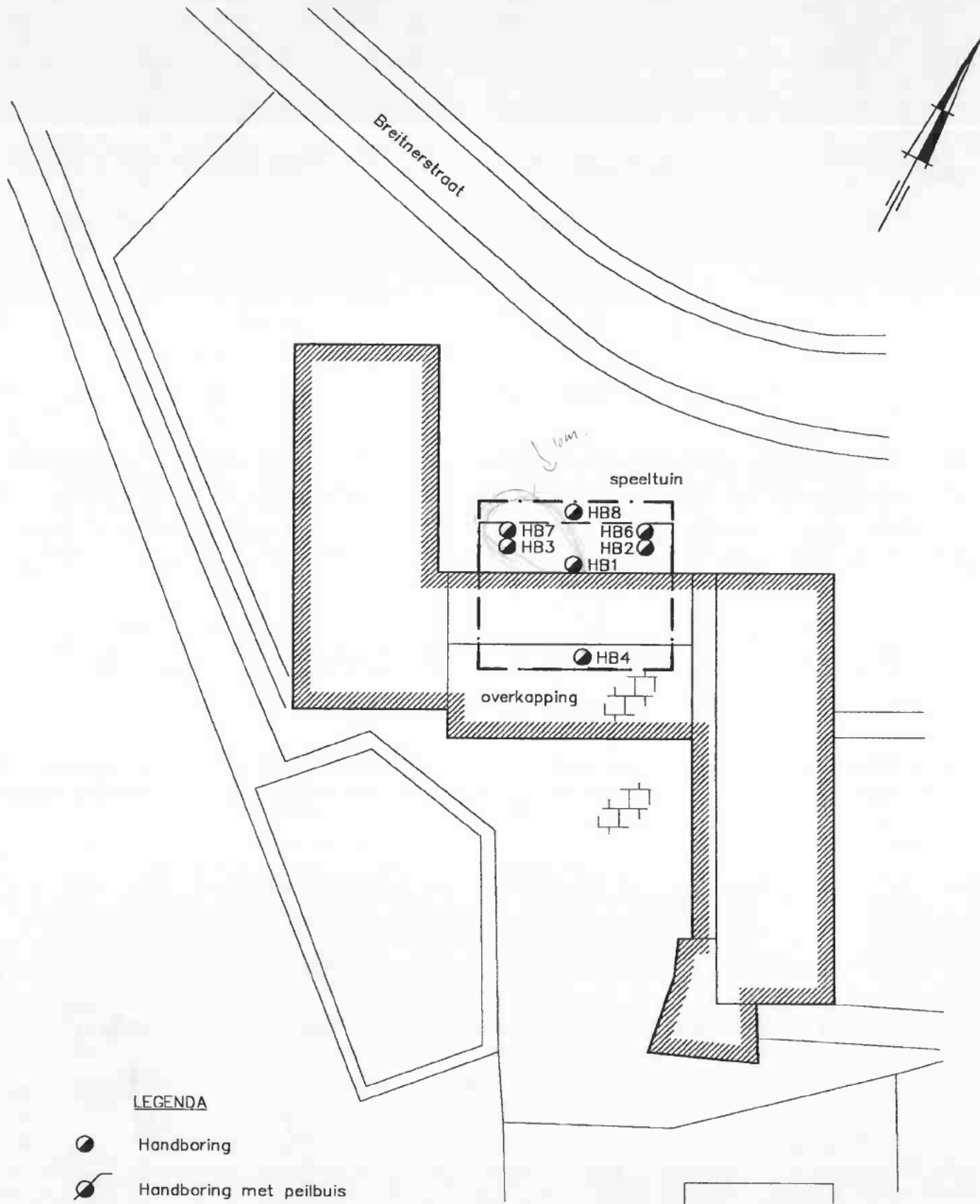
0 5 10 15 20 25 m

SCHAAL: 1:500

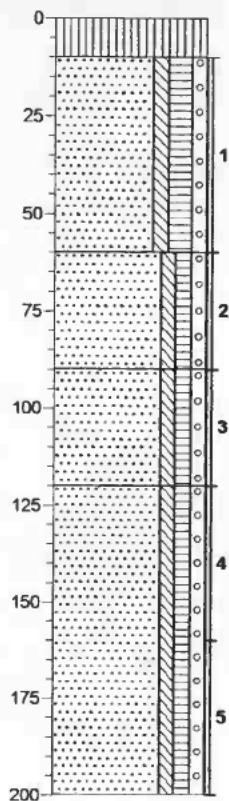
## SITUATIESCHETS MET BOORPUNTEN

"Het Baken" te Arnhem

Opdr. : 82990385  
Bijl. : 1



**1 28-10-1999**  
Diepte: 200 cm.



BOOMSCHORS.

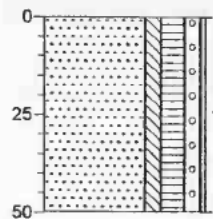
Zand, matig grof, zwak siltig, matig humeus, zwak grindig. Bruin.

Zand, matig grof, zwak siltig, zwak humeus, zwak grindig. Bruin.

▲ Zand, matig grof, zwak siltig, zwak humeus, zwak grindig. Bruingrijs, sterk puinhoudend.

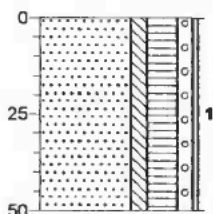
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak humeus, zwak grindig. Bruin.

**2 28-10-1999**  
Diepte: 50 cm.



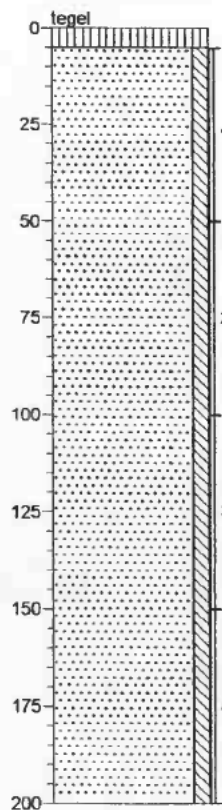
Zand, matig grof, zwak siltig, matig humeus, zwak grindig. Bruin.

**3 28-10-1999**  
Diepte: 50 cm.



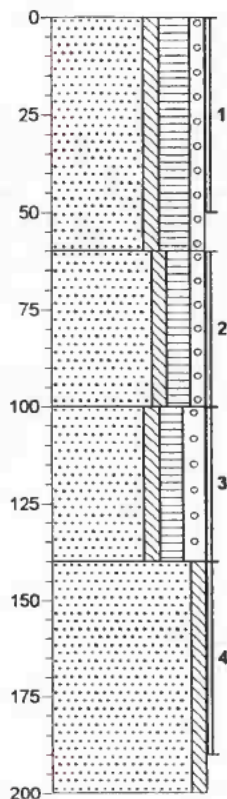
Zand, matig grof, zwak siltig, sterk humeus, zwak grindig. Bruin, OPP. LAAGJE BOOMSCHORS.

**4 28-10-1999**  
Diepte: 200 cm.



Zand, matig grof, zwak siltig. Bruin.

**6 14-12-1999**  
Diepte: 200 cm.



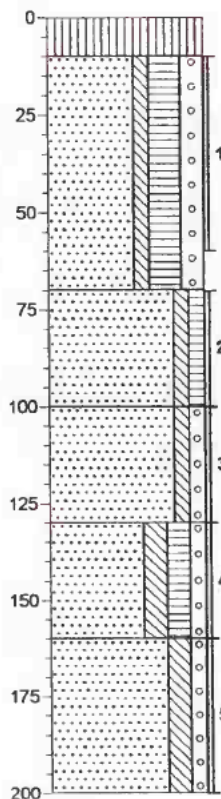
▲ Zand, matig grof, zwak siltig, sterk humeus, zwak grindig. Bruin-zwart, zwak koolhoudend.

▲ Zand, matig grof, zwak siltig, matig humeus, zwak grindig. Bruin, zwak kolengruishoudend.

Zand, matig grof, zwak siltig, matig humeus, matig grindig. Bruin, met enkele stenen.

Zand, matig grof, zwak siltig. Bruin.

**7 14-12-1999**  
Diepte: 200 cm.



Boomschors.

▲ Zand, matig grof, zwak siltig, sterk humeus, matig grindig. Bruin-zwart, zwak koolhoudend.

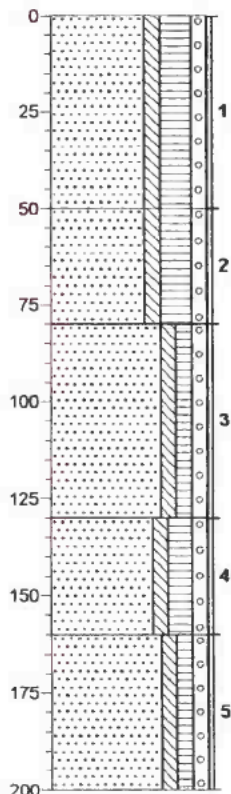
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak humeus. Bruin.

Zand, uiterst grof, zwak siltig, zwak grindig. Bruin.

▲ Zand, matig grof, matig siltig, matig humeus, zwak grindig. Bruin, zwak koolhoudend.

Zand, matig grof, matig siltig, zwak grindig. Bruin, met stenen.

**8 14-12-1999**  
Diepte: 200 cm.



▲ Zand, matig grof, zwak siltig, sterk humeus, zwak grindig. Bruin-zwart, matig puinhoudend.

▲ Zand, matig grof, zwak siltig, sterk humeus, zwak grindig. Zwart, zwak puinhoudend.

▲ Zand, matig grof, zwak siltig, zwak humeus, zwak grindig. Bruin, matig puinhoudend.

▲ Zand, matig grof, zwak siltig, matig humeus, zwak grindig. Bruin, zwak kolengruishoudend.

Zand, matig grof, zwak siltig, zwak humeus, zwak grindig. Bruin.

## Normen

- NEN 5104: 1989 Geotechniek - Classificatie van onverharde grondmonsters.
- NVN 5720: 1995 Bodem - waterbodem - Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek (in ontw.)
- NVN 5740: 1991 Bodem- Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek.
- NPR 5741: 1994 Bodem - Boorsystemen en monsternemingstoestellen voor grond, sediment en grondwater, die worden toegepast bij bodemverontreinigingsonderzoek.
- NEN 5742: 1991 Bodem - Monsterneming van grond en sediment ten behoeve van de bepaling van metalen, anorganische verbindingen, matig-vluchtige organische verbindingen en fysisch chemische bodemkenmerken.
- NEN 5743: 1995 Bodem - Monsterneming van grond en sediment ten behoeve van de bepaling van vluchtige verbindingen.
- NEN 5744: 1991 Bodem - Monsterneming van grondwater ten behoeve van de bepaling van metalen, anorganische verbindingen, matig-vluchtige organische verbindingen en fysisch chemische bodemverbindingen.
- NEN 5745: 1993 Bodem - Monsterneming van grondwater ten behoeve van de bepaling van vluchtigeverbindingen (in ontw.)
- NEN 5766: 1990 Bodem - Plaatsing van peilbuizen en bepaling van stijghoogten van grondwater in de verzadigde zone.
- NEN 6411: 1981 Water - Bepaling van de pH.
- NPR 6601: 1992 Water - Richtlijn voor conservering en behandeling van monsters voor fysisch en chemisch onderzoek (in ontw.).
- ISO 7888: 1994 Water - Bepaling van het elektrisch geleidingsvermogen.

Het veldwerk is verricht volgens de Aangepaste Voorlopige Praktijkrichtlijnen (AVPR, september 1988).

## **ANALYSERESULTATEN**

- Analyseresultaten grond
- Toetsingswaarden grond



Analyserapport : 333876  
Blad : 1 van 2 (excl. voorblad)  
Opdrachtgever : Fugro Milieu Consult B.V.  
Project : 82990385 Witsenstraat Arnhem  
Datum in bewerking: 2 november 1999  
Analyses gereed : 5 november 1999  
Controlegetal : 991105-141626-37028

## Monsteromschrijving / Barcode:

- 1.: 981468268 Grond; 1-1+2-1+3-1+4-1; (0.0-0.6)  
P2274139 P2274144 P2274193 P2274196  
2.: 981468269 Grond; 1-3; (0.9-1.2)  
P2274189  
3.: 981468270 Grond; Extra aangeleverde monsters (6)  
P2274137 P2274188 P2274190 P2274191 P2274194 P2274195

			1.	2.	3.
Extra aangeleverde monsters					0
Droge stof (gelijkw. NEN 5747)	(%)	q	89,2	95,0	
Organisch stof (NEN 5754)	(% op ds)	q	3,7		
(gecorrigeerd voor aan lutum gebonden vocht; indien geen lutum aangevraagd: lutum = 25 % op ds als stand. bodem)					
Lutum	(sedigraaf)	(% op ds)	q	2,9	
Metalen (ICP, NEN 6426)					
Chroom	(mg/kg ds)	q	< 10	< 10	
Nikkel	(mg/kg ds)	q	< 5,0	< 5,0	
Koper	(mg/kg ds)	q	11,5	< 5,0	
Zink	(mg/kg ds)	q	52	21	
Cadmium	(mg/kg ds)	q	0,27	< 0,2	
Lood	(mg/kg ds)	q	68	17	
Arseen	(mg/kg ds)	q	< 5,0	< 5,0	
Kwik	(NEN 5779)	(mg/kg ds)	q	0,12	< 0,1
PAK (Aceton/Hexaan Extractie, GCMS)					
Naftaleen	(mg/kg ds)	q	< 0,02	8,9	
Acenaftyleen	(mg/kg ds)	q	< 0,02	< 0,02	
Acenafteen	(mg/kg ds)	q	< 0,02	14,0	
Fluoreen	(mg/kg ds)	q	< 0,02	16,5	
Fenanthreen	(mg/kg ds)	q	0,05	105	
Anthraceen	(mg/kg ds)	q	< 0,02	14,0	
Fluorantheen	(mg/kg ds)	q	0,13	120	
Pyreen	(mg/kg ds)	q	0,11	81	
Benzo(a)anthraceen	(mg/kg ds)	q	0,08	40	
Chryseen	(mg/kg ds)	q	0,10	33	
Benzo(b)fluorantheen	(mg/kg ds)	q	0,14	42	
Benzo(k)fluorantheen	(mg/kg ds)	q	0,06	18,5	
Benzo(a)pyreen	(mg/kg ds)	q	0,07	33	
Indeno(1,2,3-c,d)pyreen	(mg/kg ds)	q	0,05	15,5	
Dibenz(a,h)anthraceen	(mg/kg ds)	q	< 0,02	4,7	
Benzo(g,h,i)perylene	(mg/kg ds)	q	0,06	17,5	
Totaal PAK's EPA	(mg/kg ds)	q	0,9	560	
Totaal PAK's VROM	(mg/kg ds)	q	0,6	410	
Totaal PAK's Borneff	(mg/kg ds)	q	0,5	250	
E.O.X.	(o-NEN 5735)	(mg/kg ds)	q	0,2	< 0,1







Analyserapport : 333876  
Blad : 2 van 2 (excl. voorblad)  
Opdrachtgever : Fugro Milieu Consult B.V.  
Project : 82990385 Witsenstraat Arnhem  
Datum in bewerking: 2 november 1999  
Analyses gereed : 5 november 1999  
Controlegetal : 991105-141626-37028

## Monsteromschrijving / Barcode:

1.: 981468268 Grond; 1-1+2-1+3-1+4-1; (0.0-0.6)  
P2274139 P2274144 P2274193 P2274196  
2.: 981468269 Grond; 1-3; (0.9-1.2)  
P2274189  
3.: 981468270 Grond; Extra aangeleverde monsters (6)  
P2274137 P2274188 P2274190 P2274191 P2274194 P2274195

			1.	2.	3.
Minerale Olie GC (VPR C85-19)					
Fractie C10 - C12	(mg/kg ds)	Q	< 5,0	< 5,0	
Fractie C12 - C22	(mg/kg ds)	Q	< 5,0	37	
Fractie C22 - C30	(mg/kg ds)	Q	11,0	13,0	
Fractie C30 - C40	(mg/kg ds)	Q	18,5	< 5,0	
Totaal Minerale Olie C10-C40	(mg/kg ds)	Q	30 (onb)	50 (onb)	
Silicagel (per gram monster)	(gram)	Q	0,3	0,3	
Chromatogram Minerale Olie GC		Q	0	0	

(De tussen haakjes vermelde lettercode geven aan dat de analyse van commentaar is voorzien.)

## Opmerkingen :

onb Olie-indicatie: de in dit monster gevonden olie is niet eenduidig te karakteriseren.



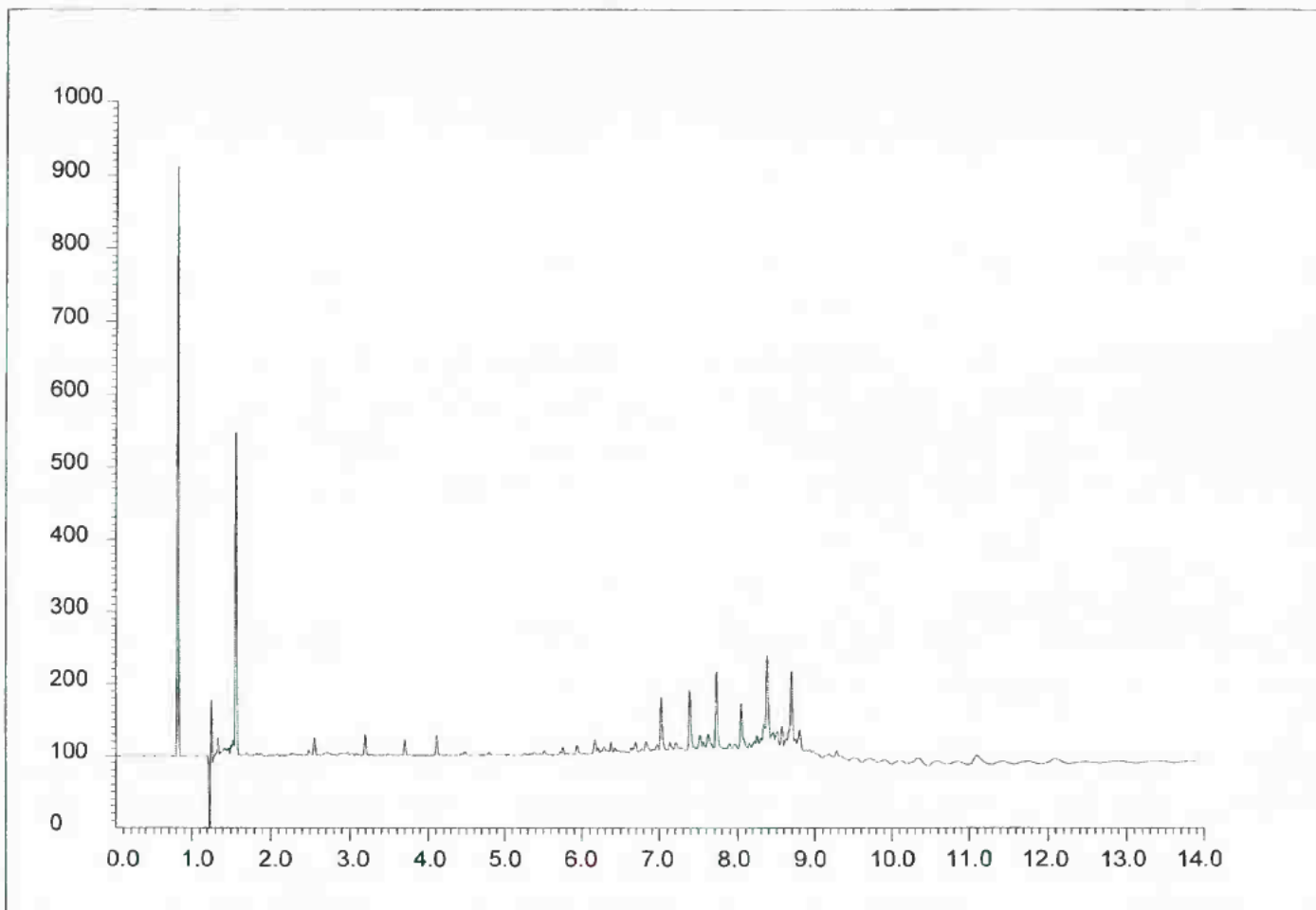
QUALIFIED BY STERLAB, BIOCHEM LABORATORIUM B.V. IS INGESCHRIJVEN IN HET STERLABREGISTER VOOR LABORATORIA ONDER NO. 6 VOOR GEBIEDEN ZOALS NADER BESCHREVEN  
IN DE CERTIFICATIE EN IS TOEGEKEND DOOR HET ISO 9002 REGISTER QUALITY ASSURANCE VOOR ISO 9002

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KANIER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE S-HEERTOGENBOSCH  
(INSCHRIJVING) HANDELSREGISTER - K.V.K. S-HEERTOGENBOSCH 36802





**Minerale oliën GC-FID**  
**Chromatogram van 981468268**



Retentietijden van de referentie-alkanen:

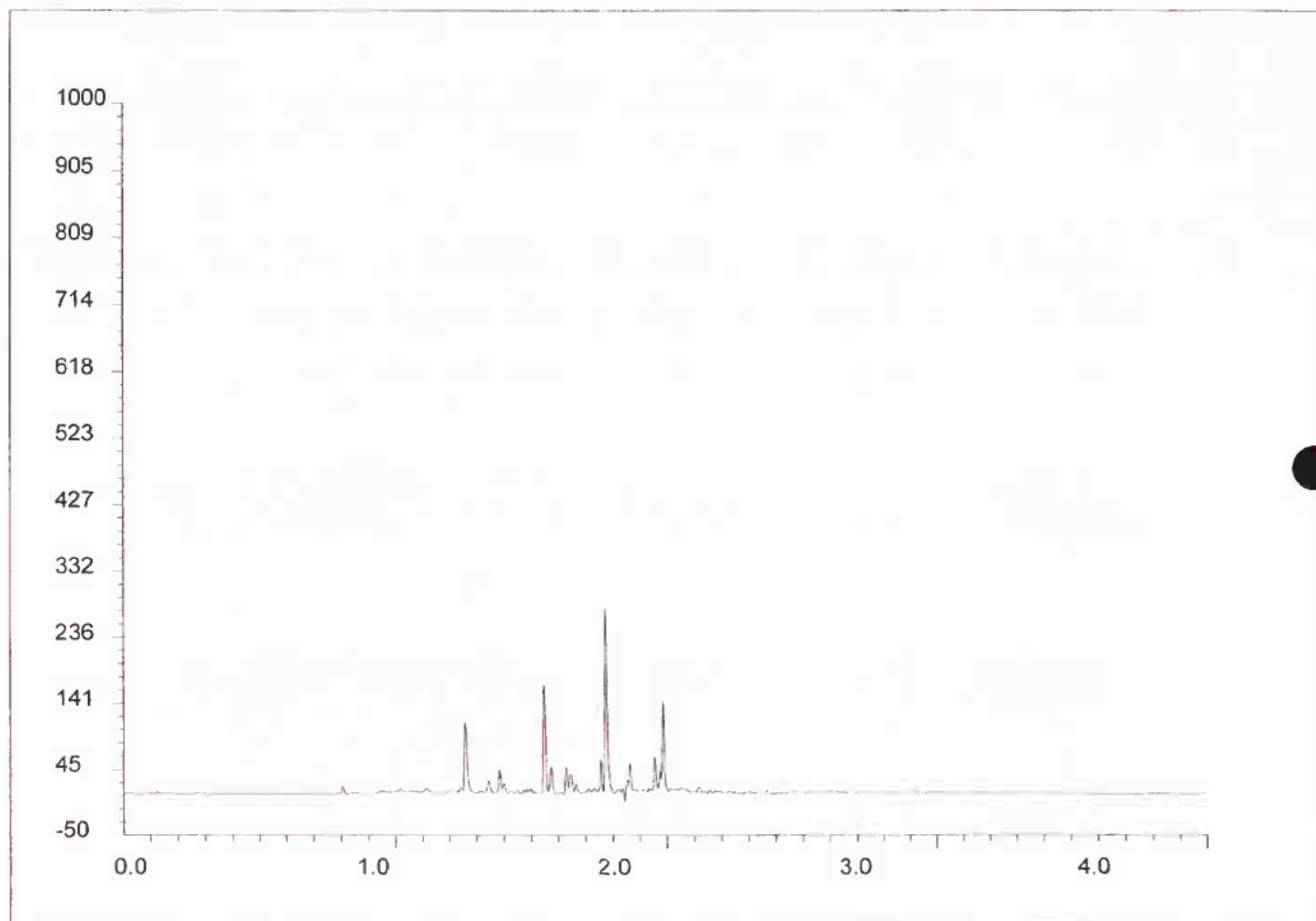
Referentie-alkaan	: C-10	C-12	C-22	C-30	C-40
Retentietijd (min.)	: ± 2.5	± 3.5	± 7.0	± 9.0	± 11.5

Algemene gegevens :

Analyserapport : 333876  
Controlegetal : 991105-141626-37028  
Datum aangeleverd : 02/11/99  
Datum gereed : 05/11/99  
Blad : 1 van 2  
Opdrachtgever : Fugro Milieu Consult B.V.  
Project : 82990385 Witsenstraat Arnhem  
Monsternaam : 981468268  
Monsteromschrijving : 1-1+2-1+3-1+4-1;(0.0-0.6);  
Pot/Fles nummer(s) : P2274139, P2274144, P2274193, P2274196



**Minerale oliën GC-FID**  
**Chromatogram van 981468269**



Retentietijden van de referentie-alkanen:

Referentie-alkaan	: C-10	C-12	C-22	C-30	C-40
Retentietijd (min.)	: ± 1.0	± 1.4	± 2.1	± 2.5	± 2.9

Algemene gegevens :

Analyserapport : 333876  
Controlegetal : 991105-141626-37028  
Datum aangeleverd : 02/11/99  
Datum gereed : 05/11/99  
Blad : 2 van 2  
Opdrachtgever : Fugro Milieu Consult B.V.  
Project : 82990385 Witsenstraat Arnhem  
Monsternaam : 981468269  
Monsteromschrijving : 1-3;(0.9-1.2);  
Pot/Fles nummer(s) : P2274189



Analyserapport : 334612  
Blad : 1 van 1 (excl. voorblad)  
Opdrachtgever : Fugro Milieu Consult B.V.  
Project : 82990385 Witsenstr Arnhem  
Datum in bewerking: 6 november 1999  
Analyses gereed : 9 november 1999  
Controlegetal : 991109-154934-28069

Monsteromschrijving / Barcode:  
1.: 981470483 Grond; 1-3 (0.9-1.2)  
P2274189

1.

Droge stof (gelijkw. NEN 5747)	(%)	Q	94,9
Vluchtige Aromaten en Gehalogeneerden (ontw. NEN 5732, Headspace, GC-MS)			
Benzeen	(mg/kg ds)	Q	< 0,05
Tolueen	(mg/kg ds)	Q	< 0,05
Ethylbenzeen	(mg/kg ds)	Q	< 0,05
p+m-Xyleen	(mg/kg ds)	Q	< 0,02
o-Xyleen	(mg/kg ds)	Q	< 0,02
Totaal BTEX	(mg/kg ds)	Q	< 0,2
Som Xylenen	(mg/kg ds)	Q	< 0,05
Naftaleen	(mg/kg ds)	Q	11,0
1.1-Dichlooretheen	(mg/kg ds)	Q	< 0,01
Dichloormethaan	(mg/kg ds)	Q	< 0,05
3-Chloorpropeen	(mg/kg ds)	Q	< 0,1
trans-1.2-Dichlooretheen	(mg/kg ds)	Q	< 0,01
1.1-Dichloorethaan	(mg/kg ds)	Q	< 0,01
cis-1.2-Dichlooretheen	(mg/kg ds)	Q	< 0,01
Trichloormethaan	(mg/kg ds)	Q	< 0,01
1.2-Dichloorethaan	(mg/kg ds)	Q	< 0,01
1.1.1-Trichloorethaan	(mg/kg ds)	Q	< 0,03
Tetrachloormethaan	(mg/kg ds)	Q	< 0,01
Broomdichloormethaan	(mg/kg ds)	Q	< 0,01
Trichlooretheen	(mg/kg ds)	Q	< 0,01
1.1.2-Trichloorethaan	(mg/kg ds)	Q	< 0,01
Tetrachlooretheen	(mg/kg ds)	Q	< 0,01
Tribroommethaan	(mg/kg ds)	Q	< 0,01
Hexachloorethaan	(mg/kg ds)	Q	< 0,01
Totaal vl. Hal. koolwaterst.	(mg/kg ds)	Q	< 0,3

Erkend door



Pakket A,B,C,D,M



QUALIFIED BY STERLAB, BIOCHEM LABORATORIUM B.V. IS INGESCHREVEN IN HET STERLABREGISTER VOOR LABORATORIA ONDER NO. 6 VOOR GEBIEDEN ZOALS NADER BESCHREVEN  
IN DE ERKENNING EN IS TEWENS ERKENND DOOR LLOYD'S REGISTER QUALITY ASSURANCE VOOR ISO-9002

AL DITSE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE 'S-HERTOGENBOSCH  
INSCHRIJVING HANDELSREGISTER RINK 'S-HERTOGENBOSCH 45602



FUGRO MILIEU CONSULT BV  
Eefic Dabroek

Bijlage 1 van 3

Projectnaam : Witsenstraat Arnhem  
Projectnummer : 82990385  
Ontvangstdatum : 06-01-2000  
Startdatum : 21-12-1999Rapportnummer : 995216K  
Rapportagedatum : 10-01-2000*aanvullende  
coningen (678)*

Analyse	Eenheid	X01	X02	X03	X04
droge stof	gew.-%	96.9	89.4	84.9	91.5
METALEN					
arsen	mg/kgds	<4	4.1	4.6	<4
cadmium	mg/kgds	<0.4	<0.4	<0.4	<0.4
chrom	mg/kgds	<15	<15	<15	<15
koper	mg/kgds	<5	11	12	<5
kwik	mg/kgds	<0.05	0.13	0.22	<0.05
lood	mg/kgds	<13	46	68	16
nikkel	mg/kgds	<3	3.4	3.4	3.3
zink	mg/kgds	<20	35	44	23
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
naftaleen	mg/kgds	0.09	<0.02	<0.02	<0.02
fenantreen	mg/kgds	1.5	0.05	0.04	0.03
antraceen	mg/kgds	0.22	<0.02	0.02	<0.02
fluoranteen	mg/kgds	1.6	0.09	0.09	0.06
benzo(a)antraceen	mg/kgds	0.50	0.04	0.05	0.03
chryseen	mg/kgds	0.40	0.04	0.06	0.03
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	0.78	0.03	0.12	0.06
benzo(a)pyreen	mg/kgds	0.41	0.03	0.05	0.05
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	0.25	0.03	0.04	0.11
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	0.23	0.02	0.03	0.09
Pak-totaal (10 van VROM)		6.0	0.33	0.50	0.46
EOX	mg/kgds	<0.1	0.11	0.15	<0.1
MINERALE OLIE (GC, incl. clean-up)					
fractie C10 - C12	mg/kgds	<5	<5	<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds	10	<5	<5	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds	<5	<5	<5	<5
fractie C30 - C40	mg/kgds	<5	<5	<5	<5
totaal olie C10-C40	mg/kgds	<20 1)	<20	<20	<20

Kode	Monstersoort	Monsterspecificatie
X01	grond	1-4 <i>grond</i>
X02	grond	6-2(0.6-1.0) P2491358
X03	grond	7-4(1.3-1.6) P2491357
X04	grond	8-3(0.8-1.3) P2491397





FUGRO MILIEU CONSULT BV  
Eefic Dabroek

Bijlage 2 van 3

Projektnaam : Witsenstraat Arnhem  
Projektnummer : 82990385  
Ontvangstdatum : 06-01-2000  
Startdatum : 21-12-1999

Rapportnummer : 995216K  
Rapportagedatum : 10-01-2000

## Opmerkingen

- 1) Een gedeelte van het gerapporteerde gehalte aan minerale olie wordt naar onze mening veroorzaakt door de aanwezigheid van polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het monsterextract.

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	grond	NEN 5747
arsen	grond	Ontsluiting conform NVN 5770, analyse afgeleid van NEN 6426
cadmium	grond	Ontsluiting conform NVN 5770, analyse afgeleid van NEN 6426
chrom	grond	Ontsluiting conform NVN 5770, analyse afgeleid van NEN 6426
koper	grond	Ontsluiting conform NVN 5770, analyse afgeleid van NEN 6426
kwik	grond	Ontsluiting conform NVN 5770, analyse afgeleid van o-NEN 5779
lood	grond	Ontsluiting conform NVN 5770, analyse afgeleid van NEN 6426
nikkel	grond	Ontsluiting conform NVN 5770, analyse afgeleid van NEN 6426
zink	grond	Ontsluiting conform NVN 5770, analyse afgeleid van NEN 6426
EOX	grond	Afgeleid van o-NEN 5735
PAK (totaal, 10)	grond	Gelijkwaardig aan 2e o-NEN 5731
olie (GC, incl. clean-up)	grond	Afgeleid van 2e o-NEN 5733

De met een \* gemerkte analyses vallen niet onder de Sterlab erkenning.







FUGRO MILIEU CONSULT BV  
Eefic Dabroek

Bijlage 3 van 3

Projektnaam : Witsenstraat Arnhem  
Projektnummer : 82990385  
Ontvangstdatum : 06-01-2000  
Startdatum : 21-12-1999

Rapportnummer : 995216K  
Rapportagedatum : 10-01-2000

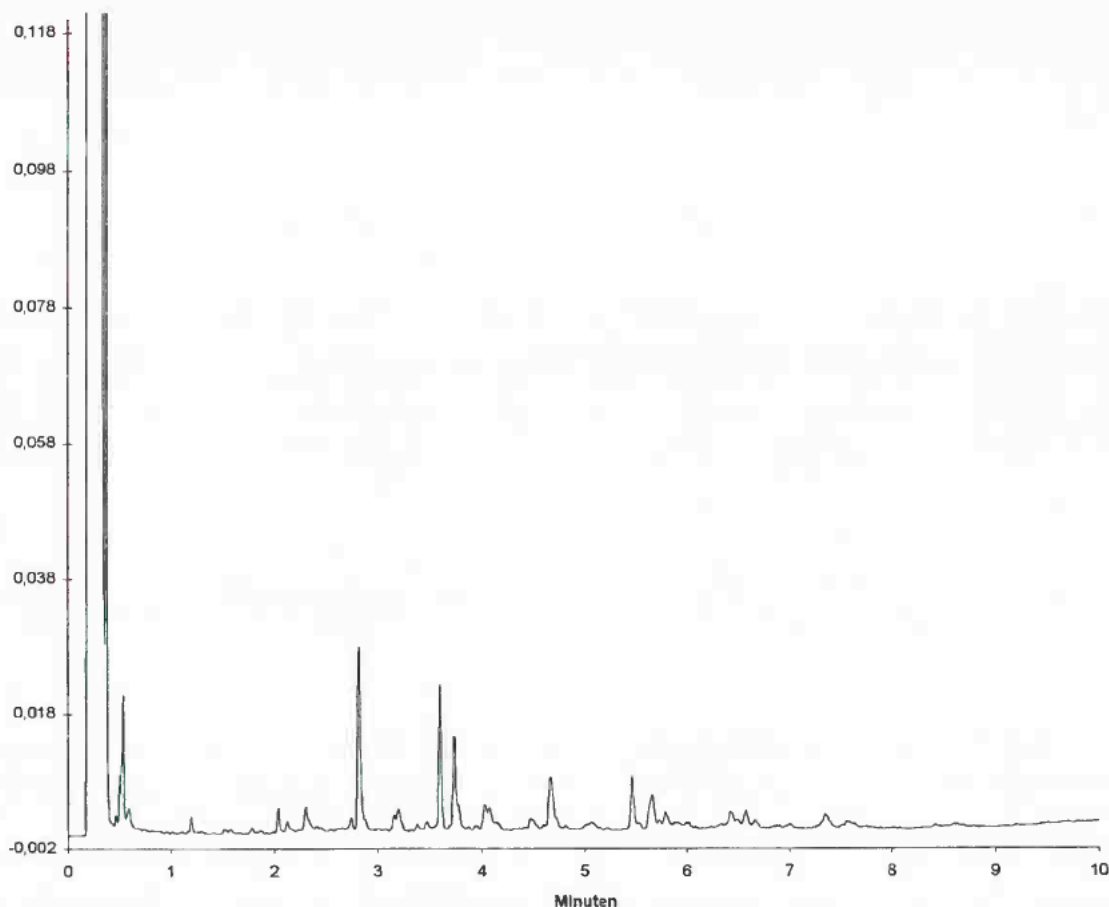
Monster informatie:

X001	p2274188
X002	p2491358
X003	p2491357
X004	p2491397



### Olie GC - chromatogram

Monsternummer 5216K X001  
Datum analyse: 01/08/00



Voor analyseresultaten: zie rapport

Karakterisering olie naar alkaantraject :

Retentietijden van de even alkanen in minuten:

benzine  
kerosine en petroleum  
diesel en gasolie  
motorolie  
stookolie  
humus

C9-C14	C10	0,7	C30	6,7
C10-C16	C12	1,4	C40	9,4
C10-C28	C22	4,4		
C20-C36				
C10-C36				
C28-C40				

## Toetsingswaarden voor grond gecorrigeerd naar lutum- en organisch-stofgehalte

Conform het gepubliceerde in de Staatscourant van 24 mei 1994. Aangepast voor de Circulaire Interventiewaarde bodemsanering voor PAK conform het gepubliceerde in de Staatscourant van 26 juni 1996

MENGMONSTER		standaardbodem			M1		
Bodemtraject m-mv					0,0-0,5		
Ook representatief voor monsters					Repres. M3-M7		
BODEMKENMERKEN							
Lutumgehalte	m-%	25			2,9		
Organische stofgehalte	m-%	10			3,7		
Gecorrigeerd O-S gehalt	m-%	10			3,7		
		S-waarde	T-waarde	I-waarde	S-waarde	T-waarde	I-waarde
ZWARE METALEN							
Arseen (As)	mg/kg	29	42	55	18	26	33
Cadmium (Cd)	mg/kg	0,8	6,4	12,0	0,5	4,1	7,6
Chroom (Cr)	mg/kg	100	240	380	56	134	212
Koper (Cu)	mg/kg	36	113	190	19	60	100
Kwik (Hg)	mg/kg	0,3	5,2	10,0	0,2	3,7	7,2
Lood (Pb)	mg/kg	85	308	530	57	205	353
Nikkel (Ni)	mg/kg	35	123	210	13	45	77
Zink (Zn)	mg/kg	140	430	720	64	197	330
PAK (VROM)	mg/kg	1	20,5	40	0,37	20,2	40
MINERALE OLIE	mg/kg	50	2525	5000	18,5	934	1850
BETX							
Benzeen	mg/kg	0,05	0,53	1	0,05	0,21	0,37
Ethylbenzeen	mg/kg	0,05	25,0	50	0,05	9,3	18,5
Tolueen	mg/kg	0,05	65,0	130	0,05	24,1	48,1
Xylenen	mg/kg	0,05	12,5	25	0,05	4,7	9,25
VOCL							
Dichloormethaan	mg/kg	0,01	10,0	20	0,01	3,7	7,4
Trichloormethaan	mg/kg	0,01	5,0	10	0,01	1,9	3,7
Tetrachloormethaan	mg/kg	0,01	0,51	1	0,01	0,19	0,37
1,2 Dichloorethaan	mg/kg	0,01	2,0	4	0,01	0,7	1,48
Trichlooretheen	mg/kg	0,01	30	60	0,01	11	22,2
Tetrachlooretheen	mg/kg	0,01	2,0	4	0,01	0,7	1,48

## Toetsingswaarden standaardparameters grondwater

Onderstaande toetsingswaarden zijn gepubliceerd in de staatscourant van 24 mei 1994.

PARAMETER	GRONDWATER (mg/l)		
	streefwaarde	signaalwaarde	interventiewaarde
<b>ZWARE METALEN</b>			
Arseen (As)	10	35	60
Cadmium (Cd)	0,4	3,2	6
Chroom (Cr)	1	16	30
Koper (Cu)	15	45	75
Kwik (Hg)	0,05	0,18	0,3
Nikkel (Ni)	15	45	75
Lood (Pb)	15	45	75
Zink (Zn)	65	430	800
<b>PAK</b>			
Naftaleen	0,1	35	70
Fenanthreen	0,02	2,5	5
Anthraceen	0,02	2,5	5
Fluorantheen	0,005	0,5	1
Benzo(a)anthracen	0,002	0,25	0,5
Chryseen	0,002	0,025	0,05
Benzo(k)fluorantheen	0,001	0,025	0,05
Benzo(a)pyreen	0,001	0,025	0,05
Benzo(g,h,i)peryleen	0,0002	0,025	0,05
Indeno(1,2,3-c,d)pyreen	0,0004	0,025	0,05
<b>BTEX</b>			
Benzeen	0,2	15	30
Tolueen	0,2	500	1000
Ethylbenzeen	0,2	75	150
Xylenen	0,2	35	70
<b>VOCI</b>			
Dichloormethaan	0,01	500	1000
Trichloormethaan	0,01	200	400
Tetrachloormethaan	0,01	5	10
1,2-Dichloorethaan	0,01	200	400
Trichlooretheen	0,01	250	500
Tetrachlooretheen	0,01	20	40
Minerale olie	50	325	600

## **Bijlage 5**



## Deelgebieden bovengrond

### Deelgebieden

- B1 Arnhem – Spijkerviertel
- B2 Arnhem – Wonen 't Broek
- B3 Arnhem – Oud bebouwd gebied
- B4 Arnhem – Uitbreidingsgebieden oud
- B5 Arnhem – Uitbreidingsgebieden recent
- B6 Historische bebouwing landelijke gemeente
- B7 Oude bebouwing landelijke gemeente
- B8 Overige bebouwing landelijke gemeente
- B9 Arnhem – Industrie 't Broek
- B10 Industrie oud
- B11 Industrie recent
- B12 Buitengebied klei
- B13 Buitengebied zand

### Gemeente Lingewaard (eigen BKK)

- Bebouwing Huissen voor 1950
- Bebouwing voor 1950
- Bebouwing na 1950
- Buitengebied

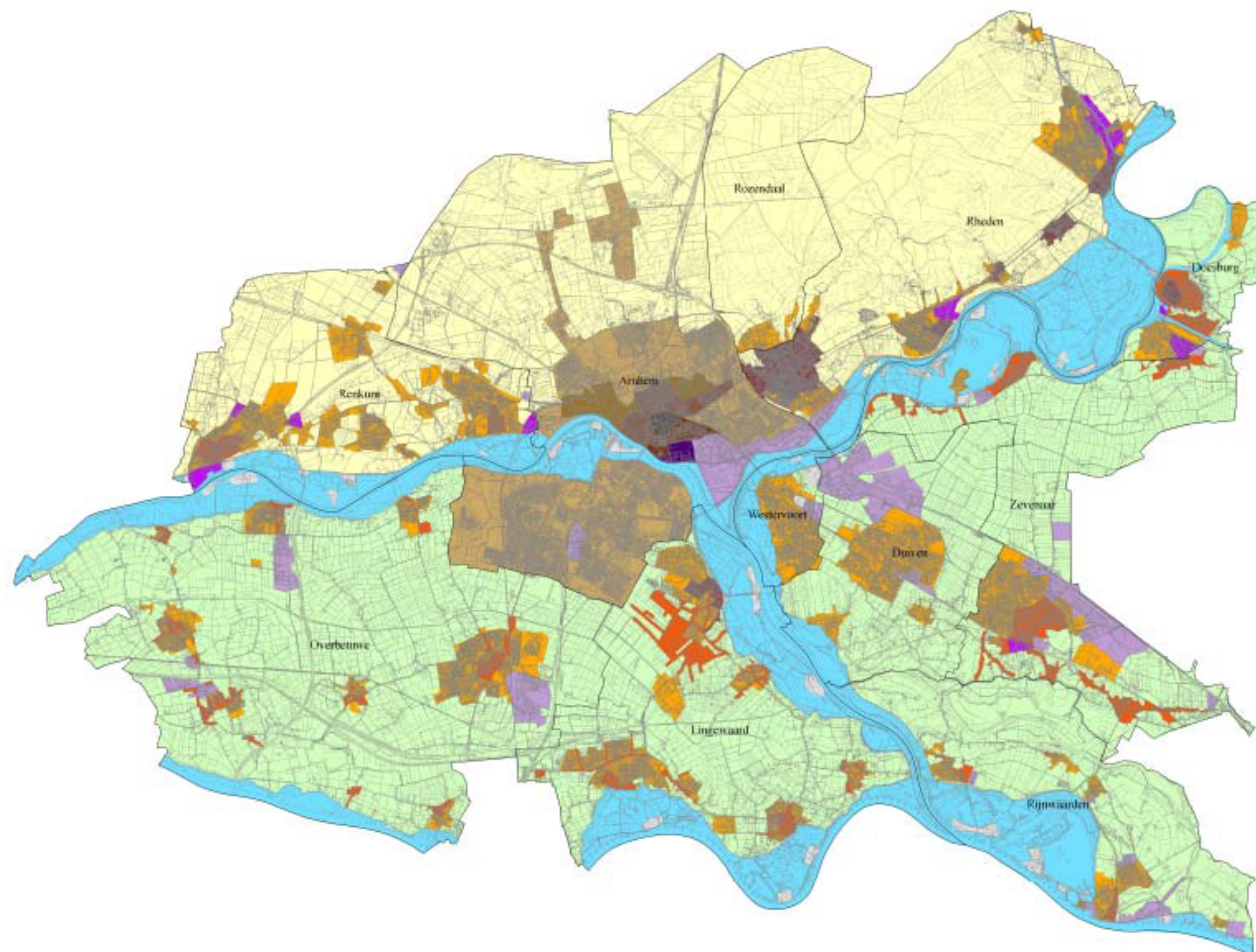
### Gemeente Overbetuwe (eigen BKK)\*

- Wonen, licht verontreinigd
- Wonen, schoon
- Bedrijven, licht verontreinigd en schoon
- Buitengebied

### Overige

- Buitendijks gebied / water
- Niet gezoneerd

*\*) Het deelgebied wegharmen voor de gemeente Overbetuwe (0 - 1 m.-m) is niet weergegeven.*



Project:

**Bodemkwaliteitskaart regio Arnhem**

Opdrachtgever:

**Milieusamenwerking regio Arnhem**

Datum: oktober 2010

Projectnr. 08K118

Kaartnr. 8A

Auteur: Paul Karels

Gezien: Jeroen Sprok

0 1 2 4 Kilometers 1:125.000 (A3)

MILIEU - RUIMTE - WATER

**CSO**

Reguleringsring 6

3981 LB Bunnik

TEL 030-6594321

FAX 030-6571792





## Deelgebieden ondergrond

### Deelgebieden

- O14 Arnhem – Sijkerkwartier
- O15 Arnhem – Wonen 't Broek
- O16 Arnhem – Oud bebouwd gebied
- O17 Historische bebouwing, gemeente Doesburg
- O18 Oude bebouwing op klei, gemeente Doesburg
- O19 Oude bebouwing op zand, gemeente Renkum
- O20 Arnhem - Industrie 't Broek
- O21 Industrie op klei, gemeenten Doesburg en Zevenaar
- O22 Industrie op zand, gemeente Renkum
- O23 Klei
- O24 Zand

### Gemeente Lingewaard (eigen BKK)

- Bebouwing Huizen voor 1950
- Bebouwing voor 1950
- Bebouwing na 1950
- Buitengebied

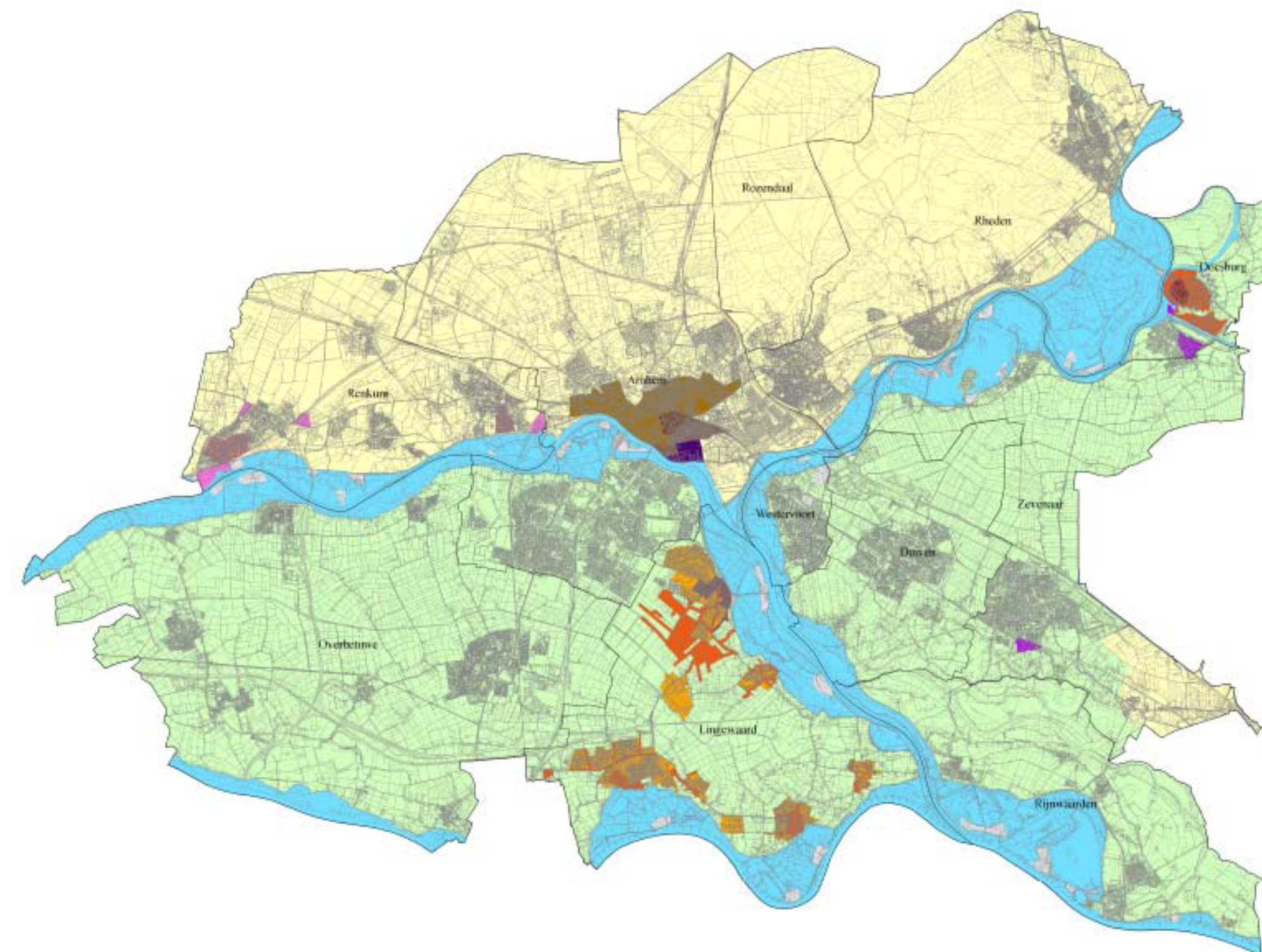
### Gemeente Overbetuwe (eigen BKK)\*

- Ondergrond Overbetuwe

### Overige

- Buitendijks gebied / water
- Niet gezoneerd

*\*) Het deelgebied wegbarren voor de gemeente Overbetuwe (0 - 1 m.-m) is niet afgebeeld.*



**Project:** Bodemkwaliteitskaart regio Arnhem

**Opdrachtgever:** Milieusamenwerking regio Arnhem

**Datum:** oktober 2010

**Projectnr.** 08K118 **Kaartnr.** 8B

**Auteur:** Paul Karels

**Gezien:** Jeroen Spronk

**Schaal:** 1:125.000 (A3)


MILIEU - RUIMTE - WATER  
**CSO**  
 Regulieringsring 6  
 3981 LB Bunnik  
 TEL 030-6594321  
 FAX 030-6571792



## Bijlage 6



Witteveen+Bos  
Van Twickelostraat 2  
Postbus 233  
7400 AE Deventer  
0570 69 79 11  
www.witteveenbos.nl

onderwerp	addendum Bodemkwaliteitskaart, kengetallen voor standaard bodem	
project	actualisatie bodemkwaliteitskaart	
opdrachtgever	gemeente Arnhem	
projectcode	AH664-1	
referentie	AH664-1/14-016.074	
opgemaakt door	drs. J. Lackin	
goedgekeurd door	ing. G.H. Heuver	paraaf 
status	concept 01	
datum opmaak	21 augustus 2014	
bijlagen	tabellen kengetallen	

aan	gemeente Arnhem	P. Bouter
kopie	-	

### Inleiding

De milieuregio Arnhem beschikt over een bodemkwaliteitskaart die een samenvoeging is van 3 afzonderlijke bodemkwaliteitskaarten: de regionale bodemkwaliteitskaart Arnhem van 5 oktober 2010, de een bodemkwaliteitskaart gemeente Lingewaard van 2009 en de bodemkwaliteitskaart gemeente Overbetuwe. Uit deze bodemkwaliteitskaarten zijn de gebiedseigen toetswaarden afgeleid per zone. Deze waarden waren uitgedrukt in gebiedseigen humus en lutum gehalten. Vanuit de wijziging van regelgeving is het nodig dat deze waarden eveneens gerapporteerd worden in standaard bodem.

### Omrekening naar standaard bodem

De gebiedseigen toetswaarden wordt gekenmerkt door de 80 percentielwaarde (p80). Deze percentielwaarde is het gehalte waar 80 procent van de waarnemingen onder valt. Voor de omrekening zijn de kengetallen (p80) per zone en per stof uit de bijlagen van de bodemkwaliteitskaarten overgenomen. Deze waarden zijn omgerekend naar standaard bodem. Hierbij zijn de rekenregels voor bodemtypecorrectie gebruikt, zoals beschreven in de Regeling bodemkwaliteit. Bij samengestelde zones van boven- en ondergrond is het gehalte humus en lutum van de bovengrond gebruikt voor het doorvoeren van de correctie. Voor gehalten die onder de achtergrondwaarden lagen zijn de achtergrondwaarden gehanteerd als gebiedseigen toetswaarden. Het resultaat is als tabel opgenomen in de bijlage.

### Gebruik van de tabel

De gebiedseigen toetswaarden kunnen worden gebruikt bij grondverzet en saneringen. In de regel wordt de bodemkwaliteitskaart gebruikt voor het grondverzet maar in sommige gevallen is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek levert aanvullende informatie over de bodemkwaliteit ter plaatse. Met de gebiedseigen toetswaarden wordt bepaald of de bodemkwaliteit uit het bodemonderzoek van vergelijkbare kwaliteit is als de bodemkwaliteitskaart.

Indien de aangetroffen gehalten in het bodemonderzoek gelijk of lager zijn dan de gebiedseigen toetswaarden mag de bodemkwaliteitskaart gebruikt worden als bewijsmiddel. Indien deze er boven liggen kan sprake zijn van een verdachte bron locatie en is een nadere beoordeling noodzakelijk.

In het kader van saneringen kan een bodemonderzoek er op zijn gericht om de verontreiniging af te perken. Deze afperking hoeft niet verder plaats te vinden dan de gebiedseigen toetswaarden. Ook de terugsaneerwaarde bij saneringen is gelijk aan de gebiedseigen toetswaarden, je hoeft niet schoner te saneren dan de omgeving.

Eveneens zijn in de tabel de bodemfunctie, ontgravingskwaliteit en toepassingskwaliteit opgenomen. De ontgravingskwaliteit is de gebiedseigen bodemkwaliteit en bepaald op basis van de gemiddelde bodemkwaliteit van een zone. Een combinatie van bodemfunctie, ontgravingskwaliteit en gebiedspecifieke beleidskeuzes bepalen de toepassingskwaliteit. Door het gebruik van andere uitgangspunten en kengetallen (gemiddelde en 80 percentielwaarden) ontstaat er een verschil tussen toepassingskwaliteit en de gebiedseigen toetsingswaarde. Het is daarom van belang deze in gebruik niet met elkaar te verwarren.

## **BIJLAGE I    TABEL MET GEBIEDSEIGEN TOETSWAARDEN**

	80-percentielwaarde, P80 ( in mg/kg ds, standaard bodem) NB als de P80 lager dan de AW2000 is vastgesteld, dan is de AW2000 vermeld.										Lutum (%)	Org. Stof (%)				Aferking van een sanerings- geval	Terugsaneerwaarde	
BKK-zone	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PAK	Olie			Bodemfunctie	Ontgravings- kwaliteit	Toepassings- kwaliteit		Oud geval	Nieuw geval
Arnhem																		
B1/O14: Arnhem- Spijkerkwartier (0-2 m-mv)	20	0,6	55	46,1	0,56	427	35	327	4,1	190	3,8   5,5	1,9   2,4	Wonen	Industrie/Wonen	Industrie	Grens altijd de P80 of  AW2000 als de P80 lager is vastgesteld dan de AW2000.	Wanneer kosteneffectief terugsaneren tot de P80 of AW2000 als de P80 lager is vastgesteld dan terugsaneren tot de P80 niet mogelijk dan terugsaneren tot de bodemfunctie op de locatie.	Terugsaneren tot de P80. Als de P80 onder de streefwaarde voor grond en grondwater is vastgestelde, dan geldt de streefwaarden. Op terreinen met een Wm-vergunning terugsaneren tot de nulsituatie. Als de nulsituatie onder de lager is dan de P80 dan geldt de P80.
B2/O15: Arnhem Wonen 'tBroek (0-2 m-mv)	20	0,80	69	45,0	0,29	204	84,9	343	4,0	190	6   17,6	2,3   5,7	Wonen/ Industrie	Industrie/Wonen	Wonen/LMW (zink)			
B3: Arnhem-Oud beb. geb. (0-0,5 m-mv)	20	0,6	55	53,3	0,52	286	35	273	7,6	190	4,6	1,9	Wonen/ Industrie	Wonen	Wonen			
B4: Arnhem-Uitbr. geb. oud (0-0,5 m-mv)	20	0,6	55	40	0,38	262	35	205	4,1	190	3,3	1,9	Wonen/ Industrie	Wonen	Wonen			
B5/O23/O24\$: Arnhem- Uitbr.geb.recent (0-2 m-mv)	21,9	0,64	73	40,8	0,19	75	65,4	192	1,6	190	6,6   20,9	2,2   3,4	Wonen/ Industrie	Landbouw/natuur/ Wonen@	Wonen#			
B9: Arnhem-Industrie 'tBroek (0-0,5 m-mv)	20	0,66	55	44,6	0,26	156	35,8	294	5,1	190	6,9	3,1	Wonen/ Industrie	Wonen	Wonen			
B11/O24: Koningspley (0-2 m-mv)	23,5	0,67	68	47,9	0,15	59	80,1	211	1,5	190	6,6   17,1	2,2   3,4	Industrie	Landbouw/natuur/ Wonen@	Industrie#			
B11: Arnhem industrie recent (0-2 m-mv)	23,5	0,67	68	47,9	0,15	59	80,1	211	1,5	190	6,6   20,9	2,2   3,4	Industrie	Landbouw/natuur/ Wonen@	Wonen#			
O16: Arnhem-Oud beb. geb. (0,5-2 m-mv)	20	0,6	55	40,9	0,38	183	35	146	1,6	190	4,2	1,6	Wonen/ Industrie	Wonen	Wonen			
O20: Arnhem-Industrie 'tBroek (0,5-2m-mv)	20	0,6	55	46,6	0,36	100	35	184	1,9	190	4	1,1	Wonen/ Industrie	Wonen	Wonen			
\$ In zone O24 (Buitengebied -zand-) mag zonder toestemming van de gemeente geen kleigrond worden toegepast																		
#/# Grond van buiten het beheergebied moet voldoen aan de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur																		
@ Grond afkomstig uit de gemeente Arnhem, met de bodemfunctie wonen of industrie, en met de ontgravingskwaliteit Landbouw/natuur en wordt toegepast buiten dit gebied waar de toepassingeis Landbouw/natuur is, moet worden gekeurd.																		



	80-percentielwaarde, P80 ( in mg/kg ds, standaard bodem) <i>NB als de P80 lager dan de AW2000 is vastgesteld, dan is de AW2000 vermeld.</i>										Lutum (%)	Org. Stof (%)				Aferking van een sanerings- geval	Terugsaneerwaarde	
BKK-zone	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PAK	Olie			Bodemfunctie	Ontgravings- kwaliteit	Toepassings- kwaliteit		Oud geval	Nieuw geval
<b>MRA 0,0-0,5 m-mv</b>																		
B6: Hist. bebouwing landelijke gemeente	20	0,6	55	40	0,30	360	35	319	6,7	190	3,8	2,9	Wonen/ Industrie	Wonen	Wonen	*	**	***
B7: Oude bebouwing landelijke gemeente	20	0,6	55	40	0,23	77	35	220	3,5	190	9,3	3,3	Wonen/ Industrie	Wonen	Wonen	*	**	***
B8: Overige bebouwing landelijke gemeente	20	0,6	55	40	0,18	73	40,7	166	2,2	190	8,9	3	Wonen/ Industrie	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
B8: Overige bebouwing landelijke gemeente <b>niet gezoneerd<sup>1</sup></b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Wonen/ Industrie	Uitvoeren partijkeuring	Generiek beleid Bbk	AW2000	Streefwaarde	Streefwaarde
B10: Industrie oud	20	0,6	55	40	0,15	53	35	140	2,4	190	6,1	3	Wonen/ Industrie	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
B10: Industrie oud <b>niet gezoneerd<sup>2</sup></b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Wonen/ Industrie	Uitvoeren partijkeuring	Generiek beleid Bbk	AW2000	Streefwaarde	Streefwaarde
B11: Industrie recent	20	0,6	55	40	0,15	50	49,1	145	1,5	190	17,1	3,4	Wonen/ Industrie	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
B11: Industrie recent <b>niet gezoneerd<sup>3</sup></b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Wonen/ Industrie	Uitvoeren partijkeuring	Generiek beleid Bbk	AW2000	Streefwaarde	Streefwaarde
B12: Buitengebied klei	20	0,60	55	40	0,16	50	39,7	152	2,2	190	15,4	3,5	Wonen/ Industrie/ Niet ingedeeld	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
B13\$: Buitengebied zand	20	0,6	55	40	0,19	101	35	140	2,0	190	4,7	2,8	Wonen/ Industrie/ Niet ingedeeld	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
<b>Tussenlaag 0,5-1,0 m-mv</b>																		
T25: Zand historische bebouwing Rheden	20	0,6	55	40	0,19	154	35	188	2,4	190	5	2,3	Wonen	Wonen	Wonen	*	**	***
<b>MRA 0,5-2,0 m-mv</b>																		
O17: Historische bebouwing gemeente Doesburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Wonen	Uitvoeren partijkeuring	Generiek beleid Bbk	AW2000	Streefwaarde	Streefwaarde
O18: Oude bebouwing klei gemeente Doesburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Wonen	Uitvoeren partijkeuring	Generiek beleid Bbk	AW2000	Streefwaarde	Streefwaarde
O19: Oude bebouwing zand gemeente Renkum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Wonen	Uitvoeren partijkeuring	Generiek beleid Bbk	AW2000	Streefwaarde	Streefwaarde
O21: Industrie klei gemeenten Doesburg, Zevenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Industrie	Uitvoeren partijkeuring	Generiek beleid Bbk	AW2000	Streefwaarde	Streefwaarde
\$ In zone B13 (Buitengebied -zand-) mag zonder toestemming van de gemeente geen kleigrond worden toegepast																		
* Grens altijd de P80 of AW2000 als de P80 lager is vastgesteld dan de AW2000.																		
** Wanneer kosteneffectief terugsaneren tot de P80 òf AW2000 als de P80 lager is vastgesteld dan de AW2000. Is terugsaneren tot de P80 niet mogelijk dan terugsaneren tot de bodemfunctie op de locatie.																		
*** Terugsaneren tot de P80. Als de P80 onder de streefwaarde voor grond en grondwater is vastgestelde, dan gelden de streefwaarden. Op terreinen met een Wm-vergunning terugsaneren tot de nulsituatie. Als de nulsituatie onder de lager is dan de P80 dan geldt de P80.																		

1 niet-aaneengesloten deelgebied ten noorden van Doesburg, niet-aaneengesloten deelgebied ten noorden van Wolfheze

2 niet-aaneengesloten deelgebieden ten noorden en westen van Doesburg, niet-aaneengesloten deelgebieden ten noorden, oosten en zuiden van Renkum

3 niet-aaneengesloten deelgebieden in de gemeente Renkum

	<b>80-percentielwaarde, P80 ( in mg/kg ds, standaard bodem)</b> <i>NB als de P80 lager dan de AW2000 is vastgesteld, dan is de AW2000 vermeld.</i>										Lutum (%)	Org. Stof (%)				Aferpering van een sanerings-geval	Terugsaneerwaarde	
BKK-zone	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PAK	Olie			Bodemfunctie	Ontgravings-kwaliteit	Toepassings-kwaliteit		Oud geval	Nieuw geval
O22: Industriegebied zand gemeente Renkum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Industrie	Uitvoeren partijkeuring	Generiek beleid Bbk	AW2000	Streefwaarde	Streefwaarde
O23: Klei	20	0,6	55	40	0,15	50	45,3	140	1,5	190	20,9	3,3	Wonen/ Industrie/ Niet ingedeeld	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
O24\$: Zand	20	0,6	55	40	0,15	50	35	140	1,5	190	6,6	2,2	Wonen/ Industrie/ Niet ingedeeld	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
<b>Lingewaard 0,0-0,5 m-mv</b>																		
Bebouwing < 1950	20	0,71	55	44,7	0,22	82	41,4	185	2,2	190	12	3,3	Wonen/ Industrie	Wonen	Wonen	*	**	***
Bebouwing Huissen < 1950	20	0,60	55	41,9	0,28	159	35	210	3,0	190	10	3,7	Wonen/ Industrie	Wonen	Wonen	*	**	***
Bebouwing > 1950	20	0,68	55	40,7	0,15	52	43,1	140	1,6	190	16	3,2	Wonen/ Industrie	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
Buitengebied	20	0,65	55	40,4	0,19	56	45,4	157	1,5	190	17	4,1	Wonen/ Industrie/ Niet ingedeeld	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
<b>Lingewaard 0,5-2,0 m-mv</b>																		
Bebouwing < 1950	20	0,6	55	40	0,15	50	46,3	140	1,5	190	18	2,8	Wonen/ Industrie	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
Bebouwing Huissen < 1950	20	0,6	55	52,8	0,25	71	43,0	140	1,5	190	12	2,8	Wonen/ Industrie	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
Bebouwing > 1950	20	0,6	55	40	0,15	50	44,0	140	1,5	190	21	3	Wonen/ Industrie	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
Buitengebied	20	0,6	57	40	0,15	50	51,4	140	1,5	190	22	3	Wonen/ Industrie/ Niet ingedeeld	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
<b>Overbetuwe 0,0-0,5 m-mv</b>																		
Wonen LV	20	0,89	55	61,2	0,30	111	49,8	278	7,0	190	17,8	0,89	Wonen	Wonen	Wonen	*	**	***
Wonen S	20,6	0,84	55	58,2	0,18	67	52,4	174	1,5	190	20,6	0,84	Wonen	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
Bedrijven LV	20	0,77	55	41,6	0,15	59	45,8	145	3,0	190	18,5	0,77	Industrie	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
Bedrijven S	21,1	0,74	55	40,1	0,15	50	41,5	140	1,5	190	21,1	0,74	Industrie	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
Buitengebied	20	0,86	55	46,6	0,16	58	45,7	153	1,6	190	17,7	0,86	Wonen/ Industrie/ Niet ingedeeld	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***
\$ In zone O24 (Buitengebied -zand-) mag zonder toestemming van de gemeente geen kleigrond worden toegepast																		
* Grens altijd de P80 of AW2000 als de P80 lager is vastgesteld dan de AW2000.																		
** Wanneer kosteneffectief terugsaneren tot de P80 óf AW2000 als de P80 lager is vastgesteld dan de AW2000. Is terugsaneren tot de P80 niet mogelijk dan terugsaneren tot de bodemfunctie op de locatie.																		
*** Terugsaneren tot de P80. Als de P80 onder de streefwaarde voor grond en grondwater is vastgestelde, dan gelden de streefwwaarden. Op terreinen met een Wm-vergunning terugsaneren tot de nulsituatie. Als de nulsituatie onder de lager is dan de P80 dan geldt de P80.																		

	80-percentielwaarde, P80 ( in mg/kg ds, standaard bodem) NB als de P80 lager dan de AW2000 is vastgesteld, dan is de AW2000 vermeld.										Lutum (%)	Org. Stof (%)				Afperking van een sanerings- geval	Terugsaneerwaarde	
BKK-zone	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PAK	Olie							Bodemfunctie	Ontgravings- kwaliteit
Overbetuwe 0,0-1,0 m-mv																		
Wegbermen	20	0,6	55	40	0,19	50	35	140	6,6	190	22,36	3,4	Industrie	Industrie	Wonen	*	**	***
Overbetuwe 0,5-2,0 m-mv																		
Gemeente Overbetuwe	20	0,6	55	40	0,15	50	48,0	140	1,5	190	21,54	3,17	Wonen/ Industrie/ Niet ingedeeld	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	*	**	***

\* Grens altijd de P80 of AW2000 als de P80 lager is vastgesteld dan de AW2000.

\*\* Wanneer kosteneffectief terugsaneren tot de P80 òf AW2000 als de P80 lager is vastgesteld dan de AW2000. Is terugsaneren tot de P80 niet mogelijk dan terugsaneren tot de bodemfunctie op de locatie.

\*\*\* Terugsaneren tot de P80. Als de P80 onder de streefwaarde voor grond en grondwater is vastgestelde, dan gelden de streefwaarden. Op terreinen met een Wm-vergunning terugsaneren tot de nulsituatie. Als de nulsituatie onder de lager is dan de P80 dan geldt de P80.

# Quick-scan

**Datum** : 10 februari 2016

**Aan** : Diversen

**Van** : Cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed ██████████

**Betreft** : Quick-scan locatie Witsestraat 2

---

## **INLEIDING**

Het college van B&W heeft besloten tot het afstoten van een aantal vastgoedobjecten.

De voormalige school, gelegen aan de Witsestraat 2, is een vastgoedobject dat kan worden afgestoten. De opbrengst en het gebruik van panden worden voor het grootste gedeelte bepaald door het bestemmingsplan. Op verzoek van het Cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed is de "quick-scan" methodiek gebruikt om te onderzoeken of voor dit te verkopen pand het realiseren van een andere bestemming zijnde 'wonen' (huidige bestemming 'maatschappelijk') een reële optie kan zijn. Een "quick-scan" is een ambtelijke draagvlaktoets waarbij afgewogen wordt of er de wil bestaat om medewerking te verlenen aan een verzoek dat strijdig is met het geldende bestemmingsplan. Over deze quick-scan heeft geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden.

In deze memo wordt voor de locatie Witsestraat 2 vanuit de verschillende disciplines ingegaan op de diverse functiemogelijkheden van die betreffende locatie. Vervolgens komen in algemene zin de juridische-, financiële- en procedurele aspecten aan de orde.

Vanuit de gemeente hebben de volgende disciplines geparticipeerd in deze quick-scan: Stedenbouw & Landschap, Milieu, Mobiliteit/Verkeer, Wonen, Economische zaken en Ruimtelijk Juridische Zaken.

## **Locatie: Witsestraat 2:**

### **Stedenbouw, landschap en erfgoed**

In het geldende bestemmingsplan "Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012" heeft deze voormalige school de bestemming "maatschappelijk" en deels een dubbelbestemming "leiding-hoogspanningsverbinding". De maximale bouwhoogte binnen deze bestemming bedraagt 10 meter en het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60.

De bestemming "maatschappelijk" is een "verzamelbestemming" voor de volgende functies; onderwijs en zandsport, gezondheids- en welzijnszorg, levensbeschouwelijke functies, politieke-, belangen-, en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs, openbare dienstverlening, voorzieningen t.b.v. verkeer, groen, speelvoorzieningen en straatmeubilair, functies vergelijkbaar met die genoemd onder lid 8.1 a t/m e van de bestemming maatschappelijk (artikel 8), dienstwoningen en kleinschalige horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van genoemde bestemmingsomschrijvingen.

Bestaande bouw omvormen tot woon- en/of werkeenheden is geen probleem. Deze functies passen best in bestaande buurt. Bij sloop/nieuwbouw alleen woondoeleinden, andere functies niet toestaan. Parkeren bij voorkeur aan de achterzijde oplossen. Huidige voorruimte aan de straat als openbaar groen inrichten

# Quick-scan

en niet uitgeven aan bewoners. De maximale bouwhoogte mag 3 lagen bedragen en moet bij voorkeur (plat) net als bij naastgelegen appartementen afgedekt worden.

## **Mobiliteit**

Bij zowel een functiewijziging of sloop/nieuwbouw waarbij wonen gecombineerd met werken het meest voor de hand ligt is een belangrijkste randvoorwaarde dat het autoparkeren goed wordt opgelost. Daarvoor is het mogelijk dit geheel op eigen terrein te doen. Ten allen tijden geldt dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn (parkeernorm volgens beleidsregels).

Voor fietsgebruikers moeten de bergingen goed bereikbaar zijn en voor bezoekers moeten fietsklemmen bij de entree(s) gerealiseerd worden. Bij sloop/ nieuwbouw gelden aanvullende eisen voor afval (kliko-opstelplek of ondergrondse containers).

Het noordelijk gedeelte dat blijft staan, de gymzaal, dient als los gebouw goed bereikbaar te blijven en ook daarvoor geldt dat het parkeren moet zijn geregeld! Het is immers geen gymzaal voor de school meer, dus er zal voor exploitatie gezocht worden naar andere invulling/gebruikers. Belangrijk is dat gebruikers van gymzaal geen (parkeer)overlast bij gebouw/nieuwbouw veroorzaken.

## **Wonen**

Deze voormalige basisschool ligt in de wijk Hoogkamp en wordt omgeven door woningen. In de wijk is een variatie aan woningen te vinden. Opvallend is het lage corporatiebezit in de wijk.

Onder voorbehoud, of er knelpunten en belemmerend zijn (b.v. hoogspanningsleiding), kan hier wonen toegevoegd worden. Ook gezien de directe omgeving waarin gewoond wordt. Bij een keuze voor wonen zijn er mogelijkheden zoals transformatie en nieuwbouw. Nieuwbouw biedt hier meer mogelijkheden om kwalitatief goede woningen toe te voegen die in de wijk nog in mindere mate aanwezig zijn. Er kan dan gedacht worden aan woningen voor senioren (eventueel met zorg). Ook sociale huurwoningen zijn weinig aanwezig in de wijk en zouden een mooie toevoeging zijn.

## **Economische zaken**

Er is belangstelling uit de wijk om dit pand te kop. Vanuit de wijk wordt al een aantal jaren de wens geuit voor betaalbare woningen voor ouderen. Ook is er een groep bewoners een initiatief werkbedrijf Palet gestart. Zij zouden graag ruimte voor zzp'ers, wijkactiviteiten en ouderenhuisvesting willen op dit terrein.

## **Milieu**

Eventuele nieuwe functies in het bestaande gebouw maar ook bij sloop/nieuwbouw kunnen belemmerd worden door de aanwezige milieuaspecten voor deze locatie. Hieronder is kort samengevat waar rekening mee gehouden moet worden;

### **Hinder en externe veiligheid**

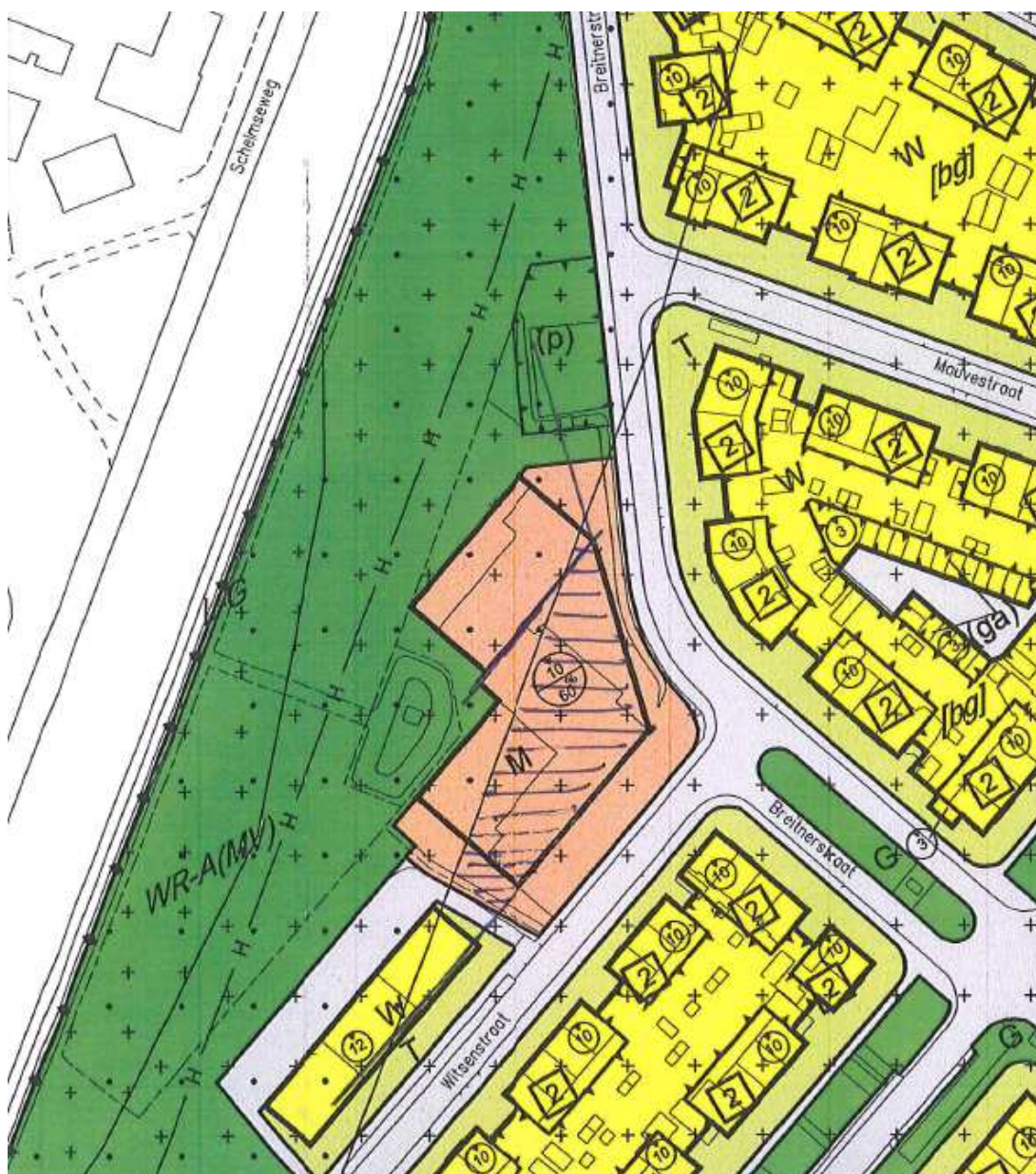
Vanuit externe veiligheid zijn er twee aandachtspunten het betreft een de ondergrondse aardgasleiding die aan de noordkant parallel aan de Schelmseweg langs de locatie loopt . En de aanwezigheid van een bovengrondse hoogspanningsverbinding De locatie ligt binnen het invloedsgebied van deze leiding.

In november 2005 en 2008 hebben alle betrokkenen (gemeenten, provincie) een brief van het ministerie van VROM gehad met hierin een advies met betrekking tot hoogspanningslijnen. Voor een 150 kV hoogspanningslijn geldt een indicatieve zone van 2 maal 80 meter (vanuit het hart van de lijnen). Indien



# Quick-scan

een nieuwe ontwikkeling binnen de indicatieve zone ligt moet er naar de specifieke zone worden gekeken. De specifieke zone van een 150 kV hoogspanningslijn is 2 x 35 meter. Voor nieuwe ontwikkelingen (na 1 januari 2006) wordt geadviseerd om geen gevoelige bestemmingen (langdurig verblijf) zoals woningen, kinderdagverblijven, scholen (kinderen tot 15 jaar) binnen deze specifieke zone te situeren. Op de bestemmingsplankaart hierna staan zowel de aardgasleiding, de hoogspanningsverbinding alsmede de contour 'wonen' aangegeven.



# Quick-scan

## Geluid en Lucht

Indien binnen de locatie geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt dan zal de locatie getoetst moeten worden aan de Wet Geluidhinder en ons beleidsplan geluid. Ook bij 30 km/uur wegen moet er in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken worden of er voldaan wordt aan een akoestisch acceptabel klimaat.

Een luchtonderzoek kan achterwege blijven tenzij er heel veel woningen gebouwd gaan worden dan volstaat een niet in betekenende mate toets.

## Bodem

De volgende bodemgegevens zijn bekend van de locatie Witsenstraat 2:

- Oriënterend bodemonderzoek Witsenstraat 2, BK Bodem dd 27-4-2012 (projectnummer 1930.33.02)
- Oriënterend bodemonderzoek Witsenstraat 2, Fugro Milieuconsult, dd 04-02-2000 (projectnummer 21584980)

Beiden onderzoeken betreffen maar een klein deel van de locatie. Er is bij de gemeente Arnhem voor het **grootste deel** van de locatie geen bodemonderzoek bekend.

In het kader van een eventueel nieuwbouw/verbouwplan en van een eventuele wijziging van het bestemmingsplan moet minimaal een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd worden.

Meer informatie over de bodemkwaliteit in Arnhem is te vinden op de internetsite [www.arnhem.nl/bodem](http://www.arnhem.nl/bodem).

## Water

Geen belemmeringen. Vanuit water voorkeur voor sloop/nieuwbouw. Aandachtspunten zijn dat:

- achter de school een rioolgemaaltje staat dat het afvalwater van een gedeelte van de wijk verzorgd
- en dat onder het gebouw nog een oud riool ligt dat buiten gebruik is (opgevuld)

## Groen, water en ecologie

De achterkant van het perceel is bestemd al Groen - Park. Deze grens moet gehandhaafd blijven. Dus geen verkoop van terrein dat valt binnen deze bestemming. Op het perceel aan de achterzijde van het gebouw staan twee fraaie solitaire bomen. Deze moeten gewaarborgd blijven. Dit geldt ook voor een bomenrij aan de Breitnerstraat en Witsenstraat. Risico is, dat bij verkoop deze bomen zonder vergunning kunnen worden gekapt. Behoud van een groenstrook aan deze straten met de bomenrij is uitgangspunt, door de groenstrook niet te verkopen. Bij een evt. nieuwe bouwlijn/ -contour de groei van de bomen waarborgen. Voor de afstand kroon volwassen boom + 2 meter aanhouden.

## **Spelen**

- Op de locatie ligt een speelplek voor 0 - 6 jaar. Conform het beleid is het uitgangspunt de plek te behouden of direct grenzend (sporthal) aan de locatie nieuw in te richten. Afstemmen met de buurt is daarbij wellicht gewenst.

# Quick-scan

## **JURIDISCHE – FINANCIËLE- EN PROCEDURELE ASPECTEN**

Indien een (markt)partij op basis van het vorenstaande besluit een pand te willen kopen met de huidige bestemming en de daarvoor geldende prijs, komt een eventuele wijziging van het bestemmingplan voor zijn rekening en risico. Het initiatief tot het indienen van een dergelijk verzoek ligt bij de betreffende nieuwe eigenaar. Hij zal rekening moeten houden met de doorlooptijd van wijziging van het bestemmingplan van circa 1 jaar. Uitgangspunt is dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten om zo de gemeentelijke kosten te verhalen. Hierover dient met hem overeenstemming te zijn voordat de planologische procedure wordt opgestart.

Sinds de invoering van de Wabo staan voor dit geval twee procedures open voor het verlenen van planologische medewerking. Naast de bestemmingsplanwijziging kan ook een buitenplanse afwijkingsprocedure ivm de Wabo gevoerd worden.

Het verlenen van medewerking aan een dergelijke particuliere ontwikkeling brengt kosten voor de gemeente met zich mee: kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan c.q. voor de buitenplanse afwijking, met de eventuele onderzoekskosten, kosten opstellen overeenkomst en mogelijk ook planschadekosten. Daarnaast kan het zijn dat de gemeente kosten moet maken voor bijv. aanpassingen in de openbare ruimte, aanleg riolering, nieuwe ontsluiting e.d.

Zoals gezegd zullen al deze kosten op de initiatiefnemer worden verhaald middels het sluiten van een anterieure overeenkomst met hem.

## **CONCLUSIE QUICK-SCAN**

Er is wel ambtelijk draagvlak voor het eventueel wijzigen van een maatschappelijke bestemming naar wonen mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Naast de functies die in het huidige bestemmingsplan al toe gestaan worden is er na verkoop bij een verzoek om een herbestemming van dit pand ambtelijk draagvlak voor vooral de functie wonen al dan niet in combinatie met verschillende vormen van zorg en werken. De voorkeur gaat hierbij uit naar woningen voor senioren (eventueel met zorg). Ook sociale huurwoningen zijn weinig aanwezig in de wijk en kunnen een goede aanvulling zijn. Grootschalige functies en of functies met een verkeersaantrekkende werking of functies die noemenswaardig veel overlast veroorzaken worden uitgesloten of liggen minder voor de hand. Ik alle gevallen zal een eventueel verzoek tot het wijzigen van de bestemming van dit pand getoetst worden aan de gestelde voorwaarden en aandachtspunten en aanbevelingen.

Binnen de zelfde randvoorwaarden en condities kan ook sprake zijn van sloop/nieuwbouw. Door de aanwezigheid van de bovengrondse hoogspanningsverbinding en de (rand)voorwaarden om geen grond aan de voorzijde uit te geven (handhaven huidige rooilijn), de aanwezige bomenrij te sparen, oplossen parkeren en oplossen parkeren sporthal blijft er een potentiële bouwlocatie over die beperkt wordt in mogelijkheden en vraagt om een nadere studie (zie bijgevoegde kaart met arcering).

*We wijzen nog voor de potentiële koper op het draagvlak in de buurt!!. Het betreft een bestaand pand dat grenst aan woningen en tegenover woningen ligt. Bij een eventueel verzoek om een herbestemming van dit pand wordt geadviseerd het wijkplatform en omwonenden nadrukkelijk te betrekken.*

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@s-t.nl>  
**Verzonden:** maandag 29 februari 2016 09:27  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: scholen witsenstraat  
**Bijlagen:** image005.jpg; image004.jpg; image003.jpg; image001.jpg; image002.jpg

Hallo [REDACTED],

Dank voor je bericht.

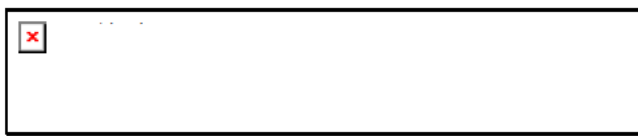
Wij zijn op dit moment bezig met de voorbereidingen. Verwacht dat wij eind maart, begin april gaan starten.

Voor die tijd kunnen we daar helaas nog niet terecht !

Ik hou je op de hoogte !

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] MRICS

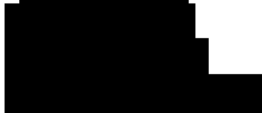


**Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars**

**Bezoekadres** : Sweerts de Landasstraat 27, 6814 DA Arnhem

**Postadres** : Postbus 588, 6800 AN Arnhem

**Telefoon** :



Deze e-mail en eventueel meegezonden bestand(en) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van de informatie in dit bericht door anderen dan geadresseerde(n) en door hen die niet gerechtigd zijn hiervan kennis te nemen is verboden, evenals openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en verstrekking aan derden. Mocht u dit bericht abusievelijk hebben ontvangen, dan verzoeken wij u de afzender daarvan onmiddellijk in kennis te stellen en dit bericht te vernietigen. Wij staan niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van dit bericht, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem is een besloten vennootschap ingeschreven in het handelsregister KvK onder nummer 09146079. Op onze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen zijn de Algemene Voorwaarden en tarieven Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. voor professionele opdrachtgevers van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijk is opgenomen. Deze voorwaarden zijn te raadplegen op [www.stmakelaars.nl](http://www.stmakelaars.nl) en worden op verzoek kosteloos toegestuurd.

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 29 februari 2016 9:15  
**Aan:** [REDACTED] Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** scholen

Goedemorgen [REDACTED],

Alwin gaf onlangs aan, dat binnenkort de verkoop vd scholen start. Gezien de agenda's van onze partners in dit project vraag ik je of we al een bezichtiging kunnen inplannen?

Groet,

[REDACTED]

Deze mail is met succes gescand op virussen, malware en spam door [MailCleaner](#) van [DirectICT](#).



# Quick-scan

**Datum** : 10 februari 2016

**Aan** : Diversen

**Van** : Cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed/Alwin Kuijper

**Betreft** : Quick-scan locatie Witsestraat 2

---

## **INLEIDING**

Het college van B&W heeft besloten tot het afstoten van een aantal vastgoedobjecten.

De voormalige school, gelegen aan de Witsestraat 2, is een vastgoedobject dat kan worden afgestoten. De opbrengst en het gebruik van panden worden voor het grootste gedeelte bepaald door het bestemmingsplan. Op verzoek van het Cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed is de “quick-scan” methodiek gebruikt om te onderzoeken of voor dit te verkopen pand het realiseren van een andere bestemming zijnde 'wonen' (huidige bestemming 'maatschappelijk') een reële optie kan zijn. Een “quick-scan” is een ambtelijke draagvlaktoets waarbij afgewogen wordt of er de wil bestaat om medewerking te verlenen aan een verzoek dat strijdig is met het geldende bestemmingsplan. Over deze quick-scan heeft geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden.

In deze memo wordt voor de locatie Witsestraat 2 vanuit de verschillende disciplines ingegaan op de diverse functiemogelijkheden van die betreffende locatie. Vervolgens komen in algemene zin de juridische-, financiële- en procedurele aspecten aan de orde.

Vanuit de gemeente hebben de volgende disciplines geparticipeerd in deze quick-scan: Stedenbouw & Landschap, Milieu, Mobiliteit/Verkeer, Wonen, Economische zaken en Ruimtelijk Juridische Zaken.

## **Locatie: Witsestraat 2:**

### **Stedenbouw, landschap en erfgoed**

In het geldende bestemmingsplan “Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012” heeft deze voormalige school de bestemming "maatschappelijk" en deels een dubbelbestemming "leiding-hoogspanningsverbinding". De maximale bouwhoogte binnen deze bestemming bedraagt 10 meter en het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60.

De bestemming "maatschappelijk" is een "verzamelbestemming" voor de volgende functies; onderwijs en zandsport, gezondheids- en welzijnszorg, levensbeschouwelijke functies, politieke-, belangen-, en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs, openbare dienstverlening, voorzieningen t.b.v. verkeer, groen, speelvoorzieningen en straatmeubilair, functies vergelijkbaar met die genoemd onder lid 8.1 a t/m e van de bestemming maatschappelijk (artikel 8), dienstwoningen en kleinschalige horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van genoemde bestemmingsomschrijvingen.

Bestaande bouw omvormen tot woon- en/of werkeenheden is geen probleem. Deze functies passen best in bestaande buurt. Bij sloop/nieuwbouw alleen woondoeleinden, andere functies niet toestaan. Parkeren bij voorkeur aan de achterzijde oplossen. Huidige voorruimte aan de straat als openbaar groen inrichten

# Quick-scan

en niet uitgeven aan bewoners. De maximale bouwhoogte mag 3 lagen bedragen en moet bij voorkeur (plat) net als bij naastgelegen appartementen afgedekt worden.

## **Mobiliteit**

Bij zowel een functiewijziging of sloop/nieuwbouw waarbij wonen gecombineerd met werken het meestvoor de hand ligt is een belangrijkste randvoorwaarde dat het autoparkeren goed wordt opgelost. Daarvoor is het mogelijk dit geheel op eigen terrein te doen. Ten allen tijden geldt dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn (parkeernorm volgens beleidsregels).

Voor fietsgebruikers moeten de bergingen goed bereikbaar zijn en voor bezoekers moeten fietsklemmen bij de entree(s) gerealiseerd worden. Bij sloop/ nieuwbouw gelden aanvullende eisen voor afval (kliko-opstelplek of ondergrondse containers).

Het noordelijk gedeelte dat blijft staan, de gymzaal, dient als los gebouw goed bereikbaar te blijven en ook daarvoor geldt dat het parkeren moet zijn geregeld! Het is immers geen gymzaal voor de school meer, dus er zal voor exploitatie gezocht worden naar andere invulling/gebruikers. Belangrijk is dat gebruikers van gymzaal geen (parkeer)overlast bij gebouw/nieuwbouw veroorzaken.

## **Wonen**

Deze voormalige basisschool ligt in de wijk Hoogkamp en wordt omgeven door woningen. In de wijk is een variatie aan woningen te vinden. Opvallend is het lage corporatiebezit in de wijk.

Onder voorbehoud, of er knelpunten en belemmerend zijn (b.v. hoogspanningsleiding), kan hier wonen toegevoegd worden. Ook gezien de directe omgeving waarin gewoond wordt. Bij een keuze voor wonen zijn er mogelijkheden zoals transformatie en nieuwbouw. Nieuwbouw biedt hier meer mogelijkheden om kwalitatief goede woningen toe te voegen die in de wijk nog in mindere mate aanwezig zijn. Er kan dan gedacht worden aan woningen voor senioren (eventueel met zorg). Ook sociale huurwoningen zijn weinig aanwezig in de wijk en zouden een mooie toevoeging zijn.

## **Economische zaken**

Er is belangstelling uit de wijk om dit pand te kop. Vanuit de wijk wordt al een aantal jaren de wens geuit voor betaalbare woningen voor ouderen. Ook is er een groep bewoners een initiatief werkbedrijf Palet gestart. Zij zouden graag ruimte voor zzp'ers, wijkactiviteiten en ouderenhuisvesting willen op dit terrein.

## **Milieu**

Eventuele nieuwe functies in het bestaande gebouw maar ook bij sloop/nieuwbouw kunnen belemmerd worden door de aanwezige milieuaspecten voor deze locatie. Hieronder is kort samengevat waar rekening mee gehouden moet worden;

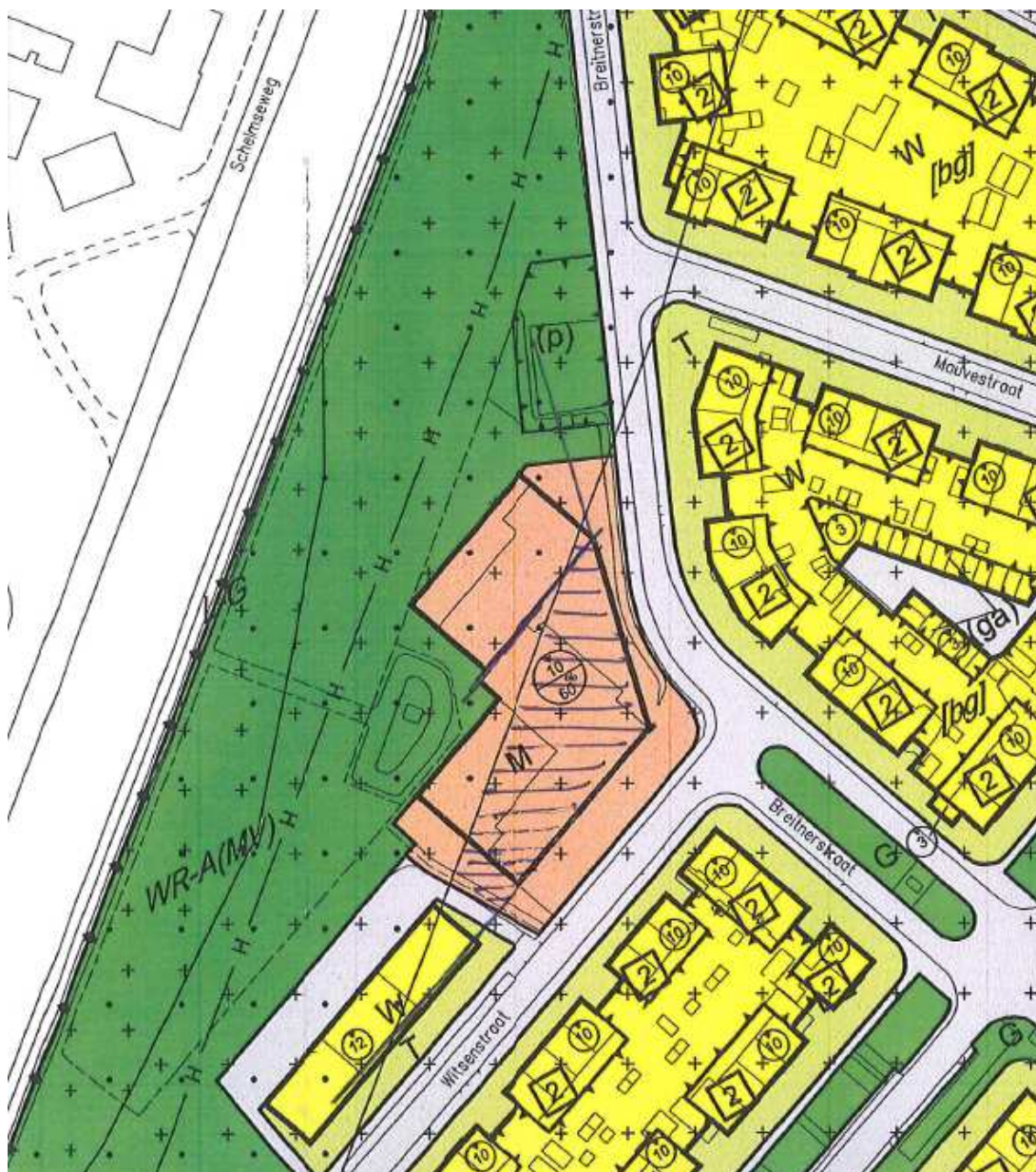
### **Hinder en externe veiligheid**

Vanuit externe veiligheid zijn er twee aandachtspunten het betreft een de ondergrondse aardgasleiding die aan de noordkant parallel aan de Schelmseweg langs de locatie loopt . En de aanwezigheid van een bovengrondse hoogspanningsverbinding De locatie ligt binnen het invloedsgebied van deze leiding.

In november 2005 en 2008 hebben alle betrokkenen (gemeenten, provincie) een brief van het ministerie van VROM gehad met hierin een advies met betrekking tot hoogspanningslijnen. Voor een 150 kV hoogspanningslijn geldt een indicatieve zone van 2 maal 80 meter (vanuit het hart van de lijnen). Indien

# Quick-scan

een nieuwe ontwikkeling binnen de indicatieve zone ligt moet er naar de specifieke zone worden gekeken. De specifieke zone van een 150 kV hoogspanningslijn is 2 x 35 meter. Voor nieuwe ontwikkelingen (na 1 januari 2006) wordt geadviseerd om geen gevoelige bestemmingen (langdurig verblijf) zoals woningen, kinderdagverblijven, scholen (kinderen tot 15 jaar) binnen deze specifieke zone te situeren. Op de bestemmingsplankaart hierna staan zowel de aardgasleiding, de hoogspanningsverbinding alsmede de contour 'wonen' aangegeven.



# Quick-scan

## Geluid en Lucht

Indien binnen de locatie geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt dan zal de locatie getoetst moeten worden aan de Wet Geluidhinder en ons beleidsplan geluid. Ook bij 30 km/uur wegen moet er in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken worden of er voldaan wordt aan een akoestisch acceptabel klimaat.

Een luchtonderzoek kan achterwege blijven tenzij er heel veel woningen gebouwd gaan worden dan volstaat een niet in betekenende mate toets.

## Bodem

De volgende bodemgegevens zijn bekend van de locatie Witsenstraat 2:

- Oriënterend bodemonderzoek Witsenstraat 2, BK Bodem dd 27-4-2012 (projectnummer 1930.33.02)
- Oriënterend bodemonderzoek Witsenstraat 2, Fugro Milieuconsult, dd 04-02-2000 (projectnummer 21584980)

Beiden onderzoeken betreffen maar een klein deel van de locatie. Er is bij de gemeente Arnhem voor het **grootste deel** van de locatie geen bodemonderzoek bekend.

In het kader van een eventueel nieuwbouw/verbouwplan en van een eventuele wijziging van het bestemmingsplan moet minimaal een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd worden.

Meer informatie over de bodemkwaliteit in Arnhem is te vinden op de internetsite [www.arnhem.nl/bodem](http://www.arnhem.nl/bodem).

## Water

Geen belemmeringen. Vanuit water voorkeur voor sloop/nieuwbouw. Aandachtspunten zijn dat:

- achter de school een rioolgemaaltje staat dat het afvalwater van een gedeelte van de wijk verzorgd
- en dat onder het gebouw nog een oud riool ligt dat buiten gebruik is (opgevuld)

## Groen, water en ecologie

De achterkant van het perceel is bestemd al Groen - Park. Deze grens moet gehandhaafd blijven. Dus geen verkoop van terrein dat valt binnen deze bestemming. Op het perceel aan de achterzijde van het gebouw staan twee fraaie solitaire bomen. Deze moeten gewaarborgd blijven. Dit geldt ook voor een bomenrij aan de Breitnerstraat en Witsenstraat. Risico is, dat bij verkoop deze bomen zonder vergunning kunnen worden gekapt. Behoud van een groenstrook aan deze straten met de bomenrij is uitgangspunt, door de groenstrook niet te verkopen. Bij een evt. nieuwe bouwlijn/ -contour de groei van de bomen waarborgen. Voor de afstand kroon volwassen boom + 2 meter aanhouden.

## **Spelen**

- Op de locatie ligt een speelplek voor 0 - 6 jaar. Conform het beleid is het uitgangspunt de plek te behouden of direct grenzend (sporthal) aan de locatie nieuw in te richten. Afstemmen met de buurt is daarbij wellicht gewenst.

# Quick-scan

## **JURIDISCHE – FINANCIËLE- EN PROCEDURELE ASPECTEN**

Indien een (markt)partij op basis van het vorenstaande besluit een pand te willen kopen met de huidige bestemming en de daarvoor geldende prijs, komt een eventuele wijziging van het bestemmingplan voor zijn rekening en risico. Het initiatief tot het indienen van een dergelijk verzoek ligt bij de betreffende nieuwe eigenaar. Hij zal rekening moeten houden met de doorlooptijd van wijziging van het bestemmingplan van circa 1 jaar. Uitgangspunt is dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten om zo de gemeentelijke kosten te verhalen. Hierover dient met hem overeenstemming te zijn voordat de planologische procedure wordt opgestart.

Sinds de invoering van de Wabo staan voor dit geval twee procedures open voor het verlenen van planologische medewerking. Naast de bestemmingsplanwijziging kan ook een buitenplanse afwijkingsprocedure ivm de Wabo gevoerd worden.

Het verlenen van medewerking aan een dergelijke particuliere ontwikkeling brengt kosten voor de gemeente met zich mee: kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan c.q. voor de buitenplanse afwijking, met de eventuele onderzoekskosten, kosten opstellen overeenkomst en mogelijk ook planschadekosten. Daarnaast kan het zijn dat de gemeente kosten moet maken voor bijv. aanpassingen in de openbare ruimte, aanleg riolering, nieuwe ontsluiting e.d.

Zoals gezegd zullen al deze kosten op de initiatiefnemer worden verhaald middels het sluiten van een anterieure overeenkomst met hem.

## **CONCLUSIE QUICK-SCAN**

Er is wel ambtelijk draagvlak voor het eventueel wijzigen van een maatschappelijke bestemming naar wonen mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.


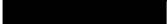
Naast de functies die in het huidige bestemmingsplan al toe gestaan worden is er na verkoop bij een verzoek om een herbestemming van dit pand ambtelijk draagvlak voor vooral de functie wonen al dan niet in combinatie met verschillende vormen van zorg en werken. De voorkeur gaat hierbij uit naar woningen voor senioren (eventueel met zorg). Ook sociale huurwoningen zijn weinig aanwezig in de wijk en kunnen een goede aanvulling zijn. Grootschalige functies en of functies met een verkeersaantrekkende werking of functies die noemenswaardig veel overlast veroorzaken worden uitgesloten of liggen minder voor de hand. Ik alle gevallen zal een eventueel verzoek tot het wijzigen van de bestemming van dit pand getoetst worden aan de gestelde voorwaarden en aandachtspunten en aanbevelingen.

Binnen de zelfde randvoorwaarden en condities kan ook sprake zijn van sloop/nieuwbouw. Door de aanwezigheid van de bovengrondse hoogspanningsverbinding en de (rand)voorwaarden om geen grond aan de voorzijde uit te geven (handhaven huidige rooilijn), de aanwezige bomenrij te sparen, oplossen parkeren en oplossen parkeren sporthal blijft er een potentiële bouwlocatie over die beperkt wordt in mogelijkheden en vraagt om een nadere studie (zie bijgevoegde kaart met arcering).

*We wijzen nog voor de potentiële koper op het draagvlak in de buurt!!. Het betreft een bestaand pand dat grenst aan woningen en tegenover woningen ligt. Bij een eventueel verzoek om een herbestemming van dit pand wordt geadviseerd het wijkplatform en omwonenden nadrukkelijk te betrekken.*




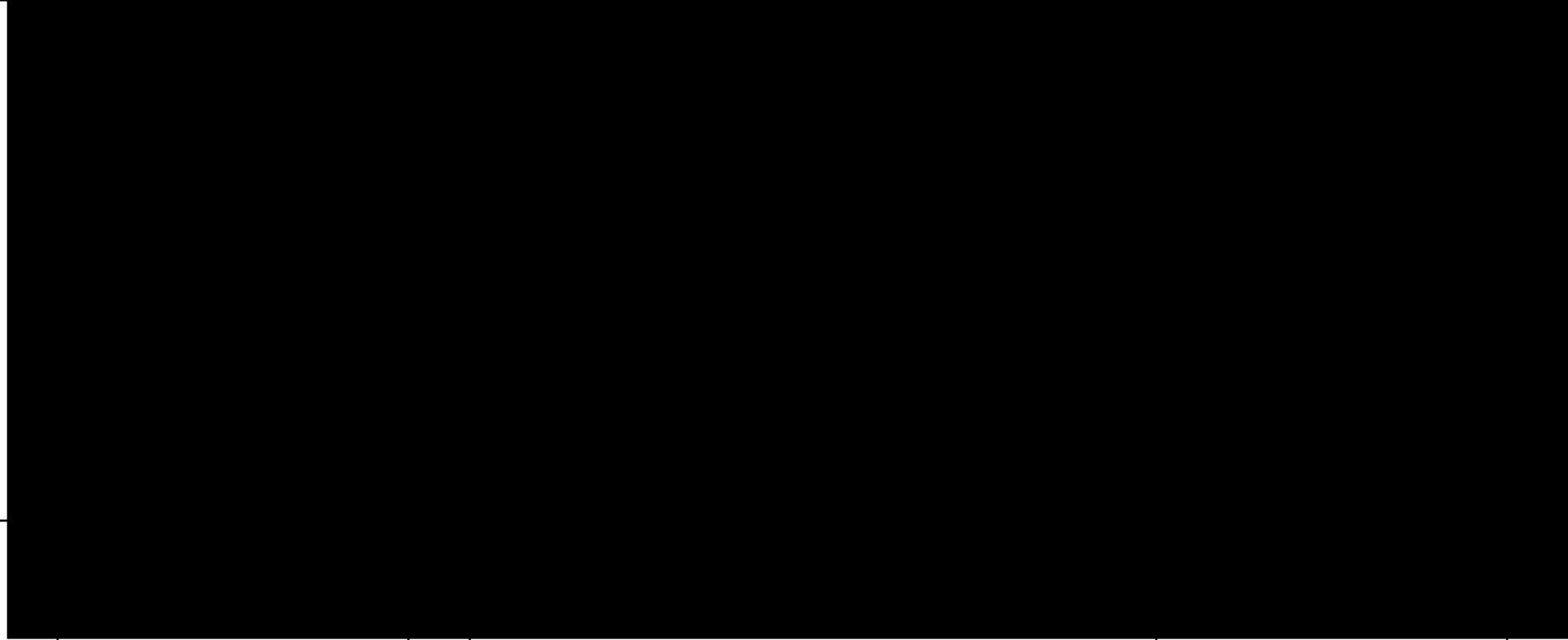
# Concept besluitenlijst staf Vastgoed

Datum : 14 april 2016  
Tijdstip : 15 – 16 uur  
Plaats : kamer Gerrie Elfrink  
Voorzitter :   
Notulist : 

Afwezig

## Verder Aanwezig

Wethouderr Gerrie Elfrink  


Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt / informatie	Besluit	Actie
					


7.	Rondvraag	/	<p><i>Witsenstraat;</i></p> <p>Portaal heeft aangegeven dit pand graag te willen kopen om statushouders hierin te vestigen.</p> <p>Er dient dan wel minstens de taxatiewaarde en de al gemaakte kosten voor verkoop betaald ervoor te worden.</p> <p>Martijn Willemen zal gevraagd worden om een rondvraagmemo voor B&amp;W op te stellen of B&amp;W dit pand wil aanbieden aan Portaal voor huisvesten statushouders en hiermee dus de verkoop van het pand t.b.v. behalen taakstelling af te stoten vastgoed te stoppen.</p>		
----	-----------	---	--	--	--

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 14 april 2016 20:01  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Witsenstraat

Hallo [REDACTED],

Wat is er dan volgens jullie besloten in de staf? Want nadat jullie de staf hebben gehad, vroeg Gerrie dit aan mij om aan Marijn te vragen een rondvraagmemo te maken. En over de Eusebiusveste was Gerrie heel duidelijk, er is al voldoende sociale woningbouw in de zuidelijke binnenstad. Maar ik hoor graag wat jullie hebben afgesproken.

Groet,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPad

> Op 14 apr. 2016 om 19:44 heeft [REDACTED]@arnhem.nl> het volgende geschreven:

>

> Dag [REDACTED],

>

> Goh, dan heb ik vanmiddag blijkbaar in een andere staf gezeten..... Want los van de taxatiewaarde op wonen (850k) staat het pand letterlijk bij de makelaar klaar om verkocht te worden. De kosten van Strijbosch zullen minimaal ook moeten worden vergoed door de gemeente.

>

> Oh ja, het bestemmingsplan moet worden gewijzigd voor deze locatie en ik voorspel een enorme boze buurt tegenover ons..... Tot de raad van state en slagingskans minimaal!

>

> Overigens, vind ik het eusebiuspleincomplex meer geschikt en heeft al een woonbestemming....

>

> Fijne avond, groet [REDACTED]

>

> [REDACTED]

>

> Gemeente Arnhem,

> Cluster gebiedsrealisatie en vastgoed, Afdeling vastgoedmanagement

>

> Verstuurd vanaf mijn iPad

>

>> Op 14 apr. 2016 om 19:25 heeft [REDACTED]@arnhem.nl> het volgende geschreven:

>>

>> Hoi [REDACTED]

>>

>> Vanmiddag is er in de staf vastgoed gesproken over de Witsenstraat. Gerrie is bereid om dit pand aan Portaal aan te bieden tegen taxatiewaarde met bestemming wonen (tbv oa statushouders). Hiervoor wil Gerrie een rondvraagmemo as. dinsdag in het college.

>> @ [REDACTED] wil jij hiervoor zorgen?

>>

>> Groet,

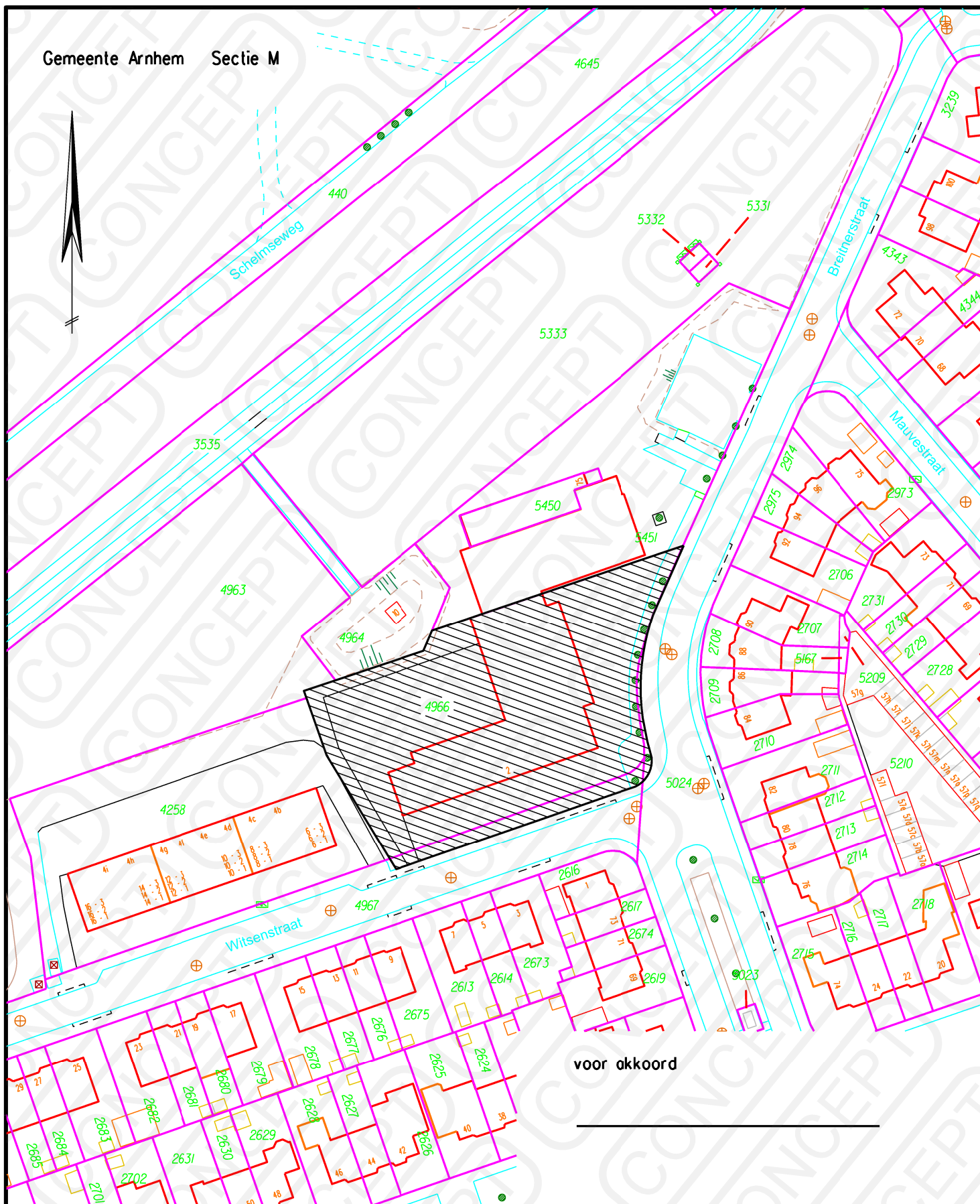
>>

>> 

>>

>> Verstuurd vanaf mijn iPad





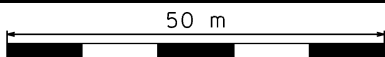
Verkoop aan:  
Opp. +/- 2635 ca.

tekeningnummer  
2016-GEO-00123

Datum:	15-04-2016	Gewijzigd	Datum
Schaal:	1:1000		
Formaat:	A4		
Getekend:	DGe		
Gecontroleerd:	RV		

## Cluster Interne Ondersteuning

Bezoekadres:  
Eusebiusbuitensingel 53  
6825 HZ Arnhem  
Postbus 5465  
6802 EL Arnhem





## Aan burgemeester en wethouders

Documentnummer		Portefeuillehouder(s)	Gerrie Elfrink
Zaaknummer			
Cluster		Vertrouwelijk	JA
Ambtenaar	Marijn Willemen / Yvonne vd Graaf	Datum in college	26-4-2016
Telefoonnummer	0263773351	Datum fataal	ja

## ONDERWERP: Verkoop Witsenstraat 2

### Voorstel

Te besluiten om de Witsenstraat 2 tegen taxatiewaarde (huidige bestemming) te verkopen aan Portaal met de verplichting om een gedeelte van de woningen beschikbaar te stellen voor statushouders.

### Inleiding

Door de hoge instroom van asielzoekers in Nederland is het aantal statushouders dat gehuisvest wordt in Arnhem eveneens sterk verhoogd. In 2014 bedroeg de taakstelling huisvesting 178 personen; in 2016 is deze taakstelling 389.

Om te voorkomen dat de huisvesting van statushouders zal leiden tot een onevenwichtige verdeling van de beschikbare woningvoorraad in Arnhem tussen statushouders en gewone woningzoekenden, heeft de gemeenteraad in januari 2016 nieuw beleid vastgesteld met als doel de beschikbare woningvoorraad te verruimen. Inmiddels is de gemeente samen met de betrokken partijen volop bezig om de nieuwe beleidskaders uit te werken. Eén van de zaken waar op wordt ingezet is het door corporaties omvormen van gebouwen naar woningen voor 1-persoonshuishoudens.

Binnen dit kader heeft Portaal te kennen gegeven interesse te hebben om de Witsenstraat 2 te ontwikkelen. Het betreft een voormalig schoolpand met een maatschappelijke bestemming. De achterliggende gymzaal behoort niet tot het te verkopen deel. Taxatiewaarde huidige bestemming: €750.000,-

### Beoogd effect

De gemeente wil haar maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen door in het pand op de Witsenstraat 2 een deel van de te huisvesten statushouders te plaatsen met daarbij andere doelgroepen om integratie mogelijk te maken.

### Argumenten

1. Het is goed als de gemeente zelf het goede voorbeeld geeft om dit grote maatschappelijke probleem op te lossen. De gemeente lobbyt zelf bij de provincie en het Rijk om gezien de problematiek rondom statushouders niet altijd voor de hoofdprijs te gaan maar zich ook maatschappelijk in te zetten.

2. Het besluit moet vandaag genomen worden aangezien het pand is voorbereid / gereed om deze maand nog in de openbare verkoop te worden gezet.
3. Het biedt een mooie kans om binnen het pand 25%-35% statushouders te huisvesten.

### Kanttekeningen

1. Er is veel vraag naar het pand; het is een gewilde locatie en daarbij leent het pand zich goed voor transformatie naar wonen; diverse partijen zijn op de hoogte van start verkoop in april;.
2. Er wordt deze week nog een aanvullend onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van enkele asbestverdachte locaties; dit kan de taxatiewaarde nog beïnvloeden.
3. Voorgelegde is met Portaal afgestemd, Portaal heeft ook de intentie uitgesproken om in deze lijn het pand te verwerven maar er moet nav het voorliggende besluit nog wel een verkoopovereenkomst worden opgesteld.
4. De verwachting is dat er vanuit de buurt veel verzet zal komen tegen het vestigen van statushouders, ook al omdat de buurt / wijkraad van mening is dat het gebouw geschikt moet worden gemaakt voor het vestigen van oudere wijkbewoners die in de wijk willen blijven wonen;
5. Het is te verwachten dat door het kleine verschil tussen de huidige boekwaarde, reeds gemaakte kosten (bodemonderzoeken, taxaties, makelaarskosten etc.) en de opbrengst (zijnde taxatiewaarde van het pand) er geen opbrengst wordt gerealiseerd die ten gunste kan worden gebracht van de opgelegde bezuinigingstaakstelling op vastgoed 2016-2019.

### Financiën

Portaal koopt het pand in huidige staat voor de taxatiewaarde huidige bestemming €750.000,-, daarnaast worden de reeds gemaakte voorbereidingskosten voor verkoop aan de markt in rekening gebracht. Portaal dient zelf de kosten van de bestemmingsplanwijziging voor haar rekening te nemen.

### Uitvoering

- indien voor 15 juni 2016 geen overeenstemming is met Portaal over de verkoop cq verkoopvoorwaarden, dan zal het pand toch op de markt worden gebracht.

- Afname van het pand vindt plaats uiterlijk een maand na ondertekening contract in verband met huidige tijdelijke beheerkosten. .

- -

### Communicatie

Communicatie volgt direct na besluitvorming in college.

### Bijlagen

Stukken voor college

n.v.t.

Ter inzage stukken voor college

n.v.t.

Stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 21 april 2016 18:04  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Betr.: Taxatie Witsenstraat

Waardering beziet op de bestemming Wonen, vanwege het ontbreken van een programma is uitgegaan van appartementen die te koop worden aangeboden voor € 185.000,- k.k.

Groeten Manfred

>>> [REDACTED]@arnhem.nl> Donderdag 21 April 2016 17:01 >>>  
Is dit ook de taxatie voor sociale huur?

Groeten [REDACTED]

> Op 18 apr. 2016 om 09:55 heeft [REDACTED]@arnhem.nl> het volgende geschreven:  
>  
> Beste [REDACTED],  
>  
> In de bijlage tref je de zg. waarderingsindicatie aan van de Witsenstraat 2, huidig pand met bestemming Wonen.  
>  
> Groeten,  
>  
> [REDACTED]  
> >>> [REDACTED]@arnhem.nl> Vrijdag 15 April 2016 14:46 >>>  
> Hoi [REDACTED],  
>  
> Maandagochtend heb ik een taxatie nodig van het pand Witsenstraat met woonbestemming met behoud pand voor het college van dinsdag. Ik hoop dat het lukt. Groet en alvast bedankt,  
>  
> [REDACTED]  
>  
> Verstuurd vanaf mijn iPad  
> <20160329 Waarderingsindicatie Witsenstraat 2.pdf>



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 2 mei 2016 08:54  
**Aan:** [REDACTED] - Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars  
**Onderwerp:** Betr.: afspraak Witsenstraat / Bechtlaan  
**Bijlagen:** IMAGE.png

Beste heren,

Ik leg deze vraag even bij jullie neer. Is er een mogelijkheid dat deze heren alvast kunnen kijken of het kunnen bespreken met 1 van jullie/jullie beide? Zodat ze gelijk kunnen toehappen als het pand in de verkoop gaat.

Gesprek met [REDACTED] lijkt me weinig toegevoegde waarde in deze fase maar dat zal ik dan wel toelichten.

Graag jullie reactie,  
groet,

>>> "[REDACTED]" [REDACTED] > 29-4-2016 14:15 >>>

Beste [REDACTED],

Naar ik heb vernomen ben je afgelopen week met vakantie geweest. Ik hoop dat je een fijne vakantie hebt genoten. Zoals ik ook al op je voicemail heb ingesproken zou ik graag in aansluiting van ons gesprek, na de lezing bij Dirkzwager, een afspraak arrangeren met de verantwoordelijke ambtenaren van de projecten gelegen aan de Witsenstraat 2 en de Dominee Bechtlaan 1 te Arnhem. Wethouder Ron Konig heeft mij verwezen naar [REDACTED] (vastgoed) echter begreep ik dat [REDACTED] (projectleider) wat betreft visie en nieuwe invulling tevens nauw betrokken is. Mocht er nog iemand moeten aanschuiven, dan verneem ik graag.

Doel van het gesprek is een korte kennismaking, bespreken van uitgangspunten van verkoop alsmede een informatief karakter inzake de visie van de gemeente m.b.t. betreffende projecten.

Graag zie ik je uitnodiging met veel interesse tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 25 mei 2016 09:02  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Betr.: bijdrage Witsestraat

Prima,

Ik zie je zo.

[REDACTED]  
>>> [REDACTED] 25-5-2016 9:00 >>>  
Hoi G [REDACTED],

Ik loop even bij je langs, moet eerst naar een ander overleg namelijk.


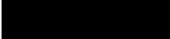
Groeten [REDACTED]  
>>> [REDACTED] van 20-5-2016 15:11 >>>  
Hoi [REDACTED],

Vandaag gesprek geweest tussen o.a. Johan Noppe en Gerrie Elfrink over Witsestraat. Johan wil schuiven met de bieding. Gerrie wil een bijdrage geven (max 150.000). Laten we samen even kijken hoe dit het beste kan worden geregeld om te voorkomen dat er sprake is van staatssteun en precedentwerking en de taxatiewaarde kan worden gekregen (evt nog eens tegen het licht houden) en wie dan wat daarvoor kan doen.

Groet,

[REDACTED]

# Concept besluitenlijst staf Vastgoed

Datum : 9 juni 2016  
Tijdstip : 15 – 16 uur  
Plaats : kamer Gerrie Elfrink  
Voorzitter :   
Notulist : 

Verder Aanwezig				Afwezig	
Wethouderr Gerrie Elfrink [redacted]					
Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt / informatie	Besluit	Actie
1	[redacted]  [redacted] [redacted] [redacted]	1		[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  [redacted] [redacted]<	

	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	
	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	
4.	Verkoopvoorwaarden Witsenstraat 2			Zeker voorwaarden opnemen bij de verkoop aan Portaal.	
	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	
	[REDACTED] [REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]  [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	
	[REDACTED]			[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  [REDACTED]  [REDACTED]     [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 20 juni 2016 15:01  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Omwonendenbijeenkomst Witsenstraat

Beste [REDACTED],

Omdat ik je telefonisch even niet kan bereiken, deze mail.

Ik ben samen met Maarten betrokken bij de communicatie over de Witsenstraat (mogelijke aankoop door Portaal). De planning is dat we in de week van 11 juli een informatiebijeenkomst willen organiseren voor omwonenden. Datum daarvoor volgt asap (tijdstip is vanaf 20.00 uur).

Van Marijn hoorde ik dat ik bij jou moest zijn m.b.t. het regelen van een locatie.

We denken in eerste instantie aan de gymzaal. Het Palet zelf niet omdat ik begreep dat daar eea is verhuurd.

Is dit ook jouw idee? En kan die gymzaal ingericht worden met stoelen en catering (koffie, thee, koeken en water)? En zou jij dit (kunnen) laten regelen?

Ik hoor het graag z.s.m. want begin volgende week willen we de uitnodiging verspreiden in de buurt.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Communicatieadviseur

Gemeente Arnhem  
Afdeling communicatie  
[REDACTED]





## **Nieuwe bestemming schoolgebouw Het Palet - Witsenstraat 2 (Hoogkamp)**

### **Situatie**

Gemeente Arnhem is eigenaar van schoolgebouw Het Palet. Wethouder Gerrie Elfrink heeft destijds bepaald dat het verkocht gaat worden aan Portaal voor sociale woningbouw waarvan een gedeelte van de woningen bestemd is voor statushouders.

De reden dat gemeente Arnhem het schoolgebouw verkoopt is tweeledig:

- 1 vastgoed dat we niet meer nodig hebben voor beleidsdoelen, stoten we af
- 2 bezuinigingsdoelstelling van raad

### **Achtergrondinformatie**

Gemeente Arnhem is de verkoop van het pand gaan voorbereiden. De functie van het gebouw zou wonen worden. Er is een quick scan voor wonen uitgevoerd. Daarin is meegenomen het onderzoek naar de hoogspanningskabels die boven het schoolgebouw lopen. De uitkomsten van deze quick scan zijn niet gecommuniceerd met omwonenden.

Omwonenden hebben het idee opgevat om zelf het pand te willen kopen van de gemeente, voor weinig geld. Gemeente heeft destijds aangegeven dat zij het pand in de openbare verkoop brengt (standaardprocedure).

Een fanatieke omwonende, de heer Schoenmakers (oud raadslid) is nauw betrokken bij de herbestemming van het pand. Hij heeft ook contact gehad met Gerrie omdat hij niet met de 'gewone' ambtenaren wil praten. De heer Schoenmakers heeft zich onmogelijk gemaakt in gesprek met gemeente (Alwin/Ingrid) makelaar en vertegenwoordigers van wijkvereniging.

De gemeente had alles klaar voor verkoop en op laatste moment heeft Gerrie aangegeven dat Portaal het pand gereed mag maken voor sociale woningbouw inclusief plek voor statushouders.

Het pand zit inmiddels 1 ½ in leegstandsbeheer.

De bestemming van het pand moet aangepast worden.

Het plan is om een omwonendenbijeenkomst te organiseren die we aankondigen middels een brief.

Er is waarschijnlijk geen 'wisselgeld' naar omwonenden toe.

De parkeerruimte zal zoveel mogelijk op het terrein van het schoolgebouw gerealiseerd worden.

Echter, mogelijk is daar niet voldoende plek. Wellicht moet restgroen opgeofferd worden om voldoende parkeerplekken te maken. De parkeernorm is 1. N.b. De omwonenden hebben een stuk restgroen in gebruik voor sociale activiteiten.

Het proces kan als volgt verlopen:

- momenteel constatering dat het in strijd is met het bestemmingsplan
- er wordt een vrijstellingsprocedure opgesteld om het om te vormen naar wonen (en niet maatschappelijk)
- dit gebeurt in dezelfde vergunningsprocedure die je aanvraagt om het pand te verbouwen
- daarop kan men zienswijzen indienen
- er wordt dan een afweging gemaakt
- als de vergunning verleent wordt dan geldt de gewone bezwaar en beroep procedure (6 weken)
- als vergunning in stand blijft dan kan men naar bestuursrechter
- en tot slot naar Raad van State

Gemiddelde doorlooptijd hiervan is 1 jaar.

## **Omwonenden**

De betrokkenheid van de omwonenden is groot. Het zijn hoogopgeleiden met flinke inkomens, huizen van gemiddeld €400.000,--. Er wonen ook (oud)raadsleden in de wijk.

De inschatting is dat er veel weerstand te verwachten is als gewoon gemeld gaat worden dat het pand gebruikt gaat worden voor sociale woningbouw.

De omwonenden hebben eerder last gehad van hangjongeren bij de school (60 man).

Voordat er een omwonendenbijeenkomst komt, is het raadzaam dat iemand van de gemeente (wijkregisseur) gaat praten met de wijkvereniging.

Een andere idee is dat Gerrie alvast een paar (oud)raadsleden gaat polsen die nu in deze wijk wonen.

## **Communicatieinsteek**

Voor de omwonendenbrief willen we aangegeven dat:

- het pand al enige tijd leegstaat en dat het een herbestemming krijgt
- het waarom ervan
- dat we voornemens zijn het te verkopen aan Portaal
- het in te gaan zetten voor sociale woningbouw
- en voordat het college erover een besluit neemt het met omwonenden te bespreken.

Brief wordt voorzien van logo's van gemeente en Portaal + ondertekening.

Advies is om de brief breed in de wijk te verspreiden (hele Hoogkamp).

Belangrijk in communicatie:

- mee te nemen dat gemeente Arnhem spreiding wil van sociale woningen over diverse wijken dus ook in Hoogkamp
- inzetten op realiseren van woning van starters waar statushouders een onderdeel van zijn (Arnhemse beleid)
- uitleggen waarom we subsidie geven aan Portaal van €150.000 versus geen tegemoedkoming in € naar omwonenden toe toen zij met hun ideeën kwamen betreffende de aankoop van het pand.

Streven is om voor de zomer (juli) de bijeenkomst te organiseren in het schoolgebouw zelf.

Voorgestelde tijd voor omwonendenbijeenkomst is vanaf 20.00 - 21.30 uur.

[REDACTED]

---

**Van:** Gerrie Elfrink  
**Verzonden:** vrijdag 1 juli 2016 11:51  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Doorgest.: Bestuursbesluit Portaal Witsenstraat  
**Bijlagen:** IMAGE.jpeg

Hoi [REDACTED],

Bijgaande mail ter info voor jullie.

Groet,

>>> [REDACTED]@portaal.nl> 1-7-2016 11:46 >>>

Beste Gerrie,

Van de week sprak je Johan Noppe over de besluitvorming bij Portaal over de Witsenstraat. Bij deze kan ik je berichten dat er een positief bestuursbesluit is over de aankoop van de Witsenstraat onder de voorwaarden die wij met Alwin Kuijper en Marijn Willemsen hebben besproken. Onze RvC wordt nog geïnformeerd. De uitnodiging voor de informatieavond kan worden verstuurd.

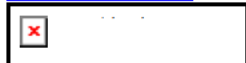
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht

Bezoekadres: Beneluxlaan 9, Utrecht

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



*Niet aanwezig op maandagmiddag en woensdagmiddag*

Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurd of namens Portaal verstuurd e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd.

Aan de bewoners van dit pand

Datum :  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 2016.0.034.690  
Zaaknummer : 2015-11-00788

Onderwerp : Bijeenkomst voor omwonenden -  
Nieuwe bestemming schoolgebouw Het Palet

Geachte heer, mevrouw,

Gemeente Arnhem en woningcorporatie Portaal nodigen u uit voor een bijeenkomst over de mogelijk nieuwe bestemming van het voormalig schoolgebouw Het Palet. Deze bijeenkomst vindt plaats op woensdagavond 13 juli om 20.00 uur in de Diaconessenkerk aan de G.A. van Nispenstraat 139.

Gemeente Arnhem is voornemens om het schoolgebouw te verkopen aan woningcorporatie Portaal. Portaal wil het gebouw renoveren en inzetten voor sociale huurwoningen en huisvesting van statushouders. Het betreft ongeveer 20 appartementen (waarvan 7 voor statushouders). We willen graag met u hierover van gedachten wisselen.

Op deze avond zal vanuit gemeente Arnhem wethouder Elfrink en vanuit Portaal mevrouw De Ruiter, asset manager, aanwezig zijn. De heer Elfrink en mevrouw De Ruiter zullen gezamenlijk toelichten waarom de gemeente en Portaal dit voornemen hebben en waarom zij juist deze doelgroep, de starters op de woningmarkt, de juiste keuze vindt voor de locatie aan de Witsenstraat. Na deze toelichting is er voldoende tijd beschikbaar om in gesprek te gaan met zowel gemeente Arnhem als Portaal.

Contactpersonen

Contactpersoon vanuit de gemeente is mevrouw Willemen. Zij is te bereiken op nummer 0900 - 1809. Vanuit Portaal is dit de heer Bakers, te bereiken op nummer 0800 - 767 82 25.

We zien u graag op woensdag 13 juli aanstaande.

Met vriendelijke groet,

Namens gemeente Arnhem

Namens Portaal

De heer G. Elfrink  
Wethouder

Mevrouw M. de Ruiter  
Asset manager



# NOTITIE

Aan : [redacted] (Portaal), [redacted] (Portaal), [redacted] (Gemeente Arnhem), [redacted] (Gemeente Arnhem), [redacted] (Gemeente Arnhem), [redacted] (Gemeente Arnhem)

CC : -

Van : [redacted] (Portaal)

Aantal pagina's : 12

Datum: : 11 juli 2016

Betreft : Communicatie project Witsenstraat

Status : Concept v4

Referentie : -

Bijlagen :  
1. Q&A  
2. Programma bewonersavond  
3. Actorenanalyse

## Doel

Deze notitie is bedoeld om bij te dragen aan een succesvolle verkoop en transitie van het schoolgebouw 'Het Palet' aan de Witsenstraat in Arnhem naar woonruimte voor sociale huurders, waarvan een deel statushouders. Dit communicatieplan beschrijft tevens de rolverdeling in de communicatie tussen Gemeente Arnhem en Portaal en kan worden opgenomen als communicatieparagraaf in het projectplan van Portaal.

## Communicatiedoelstellingen

- Direct omwonenden en wijkbewoners weten van het plan om de school te renoveren tot appartementen voor sociale huurders, waaronder statushouders.
- Direct omwonenden en wijkbewoners weten hoe het proces gaat verlopen.
- Direct omwonenden voelen zich, binnen de beperkte kaders die er zijn, betrokken bij de planvorming.
- Direct omwonenden en wijkbewoners staan positief tegenover de komst van sociale huurders, waaronder statushouders, in de wijk.
- De intermediairs hebben een positieve houding t.o.v. de manier waarop de gemeente en Portaal hen betrekken in het proces.
- De intermediairs helpen waar nodig de gemeente en Portaal om het proces en de communicatie te optimaliseren.

Postadres  
Postbus 2211  
3500 GE Utrecht

Bezoekadres  
Roermondsplein 25  
Arnhem

Algemeen  
0800 767 82 25  
info@portaal.nl  
www.portaal.nl

BNG Bank  
NL15BNGH0285162624

Stichting Portaal  
KvK Utrecht 30038487

## Strategie

De belangrijkste groepen in de actorenanalyse behoren naar verwachting tot opponenten en twijfelaars en in mindere mate tot opportunisten. Voor deze eerste twee groepen geldt dat we vooral investeren in wederzijds respect en het geven van informatie over zowel proces als inhoud.

Daarnaast activeren we bewoners op secundaire zaken, zoals parkeren en groen (waar dat mogelijk is), die voor bewoners mogelijk hoofdzaken zijn. Wij vragen actief naar hun mening en hiermee proberen wij op hun belangen en behoeften in te spelen. Zie illustratie.



Ook houden we er rekening mee dat de doelgroep in Hoogkamp van bovengemiddeld niveau is, afgeleid uit onder meer 85% koopwoningen en 43% hoge inkomens. Dit leidt tot de volgende spelregels:

- We informeren in een vroeg stadium, nog voordat formele besluitvorming heeft plaatsgevonden, om vertrouwen te bestendigen.
- We maken gebruik van de bestaande in- en externe intermediairs zoals de wijkregisseur, (oud) raadsleden, de wijkvereniging en anderen die eerder een actieve rol hebben gespeeld in het proces.
- We spreken op gelijkwaardig niveau met elkaar.
- We zijn open over onze intenties, waaronder het plaatsen van statushouders.
- We formeren geen klankbordgroep, daar het aantal direct omwonenden beperkt is, maar sturen op persoonlijk contact.
- We geven heel duidelijk aan waar 'wisselgeld' zit en waar niet.
- Gemeente Arnhem en Portaal trekken gezamenlijk op en stemmen boodschappen met elkaar af.

## Kernboodschappen

- *Nieuw elan voor oude school:*  
De school aan de Witsenstraat krijgt een nieuwe bestemming als appartementencomplex. Ook de ruimte rondom de school wordt opgefrist. Daarmee komt een einde aan een lange periode van leegstand en wordt het straatbeeld in dit deel van de Hoogkamp beter.
- *Woningen voor sociale huurders, waaronder statushouders:*  
Het is een bewuste keuze van de Gemeente Arnhem en Portaal om het schoolgebouw in Hoogkamp om te vormen tot sociale huurwoningen. Op deze manier geven we invulling aan
  - de wens van Gemeente Arnhem om ongebruikt vastgoed te verkopen,
  - de behoefte aan meer kleine en betaalbare huurwoningen,
  - de taakstelling vanuit de Rijksoverheid voor het plaatsen van statushouders en
  - het principe van wijken met identiteit en verscheidenheid, waarin verschillende groepen met elkaar samenleven.<sup>1</sup>
- *Aanpak proces en ruimte inspraak:*  
Gemeente Arnhem en Portaal vinden een goede inbedding van dit project in de wijk erg belangrijk, daarom informeren wij u vandaag al, nog voordat er besluiten over de aankoop

<sup>1</sup> Bron: De Arnhemse Woonprincipes 2025, pagina 9. Vastgesteld door de raad bij besluit van 14 december 2015. Documentnummer 2015.0.089.310.

zijn genomen. Uw suggesties en opmerkingen nemen wij mee voor de uitwerking van onze plannen. Houdt u er wel rekening mee dat Portaal waarschijnlijk geen verschillende ontwerpen/varianties kan uitwerken, gezien de ruimte in en rondom het pand daarvoor weinig ruimte laat.

#### Gewenst resultaat

- Start renovatie binnen één jaar
- Omwonenden en wijkbewoners tevreden met proces

#### Fasering en rolverdeling

Dit project kent een totale doorlooptijd van meer dan een jaar, waarbij we verschillende fases onderscheiden:

<i>Fase</i>	<i>Communicatieteam</i>	<i>Elementen communicatie</i>
Verkoop	1. Gemeente Arnhem 2. Portaal	Voornemen gemeente Voornemen Portaal Procesbeschrijving
Wijziging bestemmingsplan	1. Gemeente Arnhem 2. Portaal	Procesinformatie
Vorbereiding renovatie	1. Portaal 2. Gemeente Arnhem	Praktische informatie (need to know)
Renovatie	1. Portaal	Persoonlijk contact Procesinformatie
Oplevering	1. Portaal 2. Gemeente Arnhem 3. Vluchtelingenwerk	Feestvieren: betrekken Human interest
Nazorg	1. Portaal 2. Gemeente Arnhem 3. Vluchtelingenwerk	Inventariseren Persoonlijk contact; human interest

#### Middelen & ideeën

- Uitnodigingsbrief
- Bewonersavond
- Nieuwsbrief digitaal (vanuit Portaal)
- Feest kennismaken nieuwe bewoners **NTB**
- Buddy systeem statushouders **NTB**
- Persoonlijk aanspreekpunt: Marijn en Martijn
- Whatsapp groep tijdens renovatie
- Bouwbord
- Naam project: competitie **NTB**
- FAQ

#### Planning

<i>Wat</i>	<i>Wanneer</i>	<i>Wie</i>
Uitnodigingsbrief omwonenden	01-07-2016	Esmiralda
Informereren klantenservice Portaal	01-07-2016	Simon
Quick scan delen met bestuur wijkvereniging	Zsm	Alwin, Wendy
Gesprek bestuur wijkvereniging informeren	08-07-2016	Wendy
Bewonersavond 1	13-07-2016	Esmiralda, Simon
<b>CHECK: agenda raadvergadering</b>	18-07-2016, 12.00 uur	Esmiralda, Simon

Brief voortgang koop + responder e-mailadressen	September	Esmiralda, Simon
Bouwbord	Oktober	Simon
Uitnodigingsbrief	November	Simon, Esmiralda
Bewonersavond 2	November	Simon, Esmiralda
Nieuwsbrief 1	November	Simon
...	NTB	

## Bijlage 1: Q&A

### Rol gemeente

Woordvoerder: gemeente of Portaal

- *Wat gebeurt er met de gymzaal naast de school?*  
De gymzaal wordt uitgebaat door het Sportbedrijf Arnhem en is geen onderdeel van het gepresenteerde plan.
- *Hoe zit het besluitvormingsproces er uit?*  
Deze zomer beraden wij ons samen met Portaal op de verkoop. Het is onze bedoeling om in september tot een go / no-go te komen. Bij een 'go' volgt daarna in het najaar vanuit Portaal de aanvraag om de functie van het pand te wijzigen.
- *Van welke besluitvormingsprocedure gaat Portaal gebruik maken?*  
Er is nog geen keuze gemaakt voor een procedure, want deze is afhankelijk van het plan wat gemaakt wordt. Portaal zal de procedure volgen die nodig is. Natuurlijk is het in het belang van zowel Portaal als de gemeente dat we komen tot een vlotte renovatie.
- *Waarom wordt er gekozen voor de kruimelgevallenregeling? Willen partijen bezwaarprocedures omzeilen?*  
Er is nog geen keuze gemaakt voor een procedure, want deze is afhankelijk van het plan wat gemaakt wordt. Portaal zal de procedure volgen die nodig is en er is geen enkele intentie om bezwaarprocedures te omzeilen.
- *Wat is het verschil tussen de bestemmingsplanwijziging en de kruimelgevallenregeling?*  
Bij een bestemmingsplanwijziging wordt niet alleen de functie van een pand aangepast, maar ook de uiterlijke kenmerken. Als de wijzigingen aan het pand beperkt zijn en alleen de functie gewijzigd wordt is de kruimelgevallenregeling van toepassing. Ook deze regeling laat uiteraard ruimte aan omwonenden om te reageren of bezwaar te maken.
- *Hoe zit de bouwplanning er uit?*  
Er is nog geen bouwplanning, omdat we eerst het besluitvormingsproces gaan doorlopen. Wanneer we meer informatie hebben, zullen we de buurt hier als eerste over informeren.
- *Ik ben direct omwonende, wordt mijn woning minder waard door deze renovatie?*  
Het is niet onze verwachting dat woningen minder waard worden. In vergelijkbare gevallen, zoals bijvoorbeeld de vestiging van een noodopvang is dit effect niet opgetreden. Indien u hierover anders denkt kunt u natuurlijk altijd bezwaar maken, of planschade indienen, als duidelijk is welke procedure wordt gevolgd informeren wij u hier ook over.
- *In het verleden is vanuit de wijk voorgesteld om het pand te kopen en te gebruiken voor ouderen, zodat zij in de wijk konden blijven wonen. Hoe kan het dat de gemeente daar niet op in is gegaan? Dat is toch ook een vorm van spreiding in wijken?*  
De eerdere plannen vanuit de wijk bleken niet financieel haalbaar.
- *Hoeveel betaald Portaal aan de gemeente Arnhem voor de school?*  
Er is nog geen koopovereenkomst. Op dit moment zijn beide partijen nog in gesprek over de voorwaarden voor de verkoop.
- *Ik heb begrepen dat er over een bedrag van 750.000 euro gesproken wordt?*  
Het pand is in de huidige bestemming getaxeerd op een waarde van 750.000 euro. Dit bedrag is natuurlijk gedeeld tussen de partijen.



## Plannen van Portaal

### Woordvoerder: Portaal

- *Waarom vind Portaal dit pand interessant?*  
Portaal is actief op zoek naar locaties en bestaande panden om haar voorraad sociale huurwoningen uit te breiden. Met name richten wij ons momenteel op woonruimte voor kleine huishoudens (1 a 2 personen), omdat daar de komende jaren de meeste behoefte naar is. Dit pand biedt daarvoor een goede mogelijkheden. Het kent daarnaast een mooie ligging en een goede bereikbaarheid.
- *Hoeveel woningen maakt Portaal? / Is er al een vloerplan?*  
Er is nog geen definitief ontwerp of vloerplan voor het gebouw. Het is ons voornemen om ongeveer 20 sociale huurwoningen te realiseren. Dit is ruwweg per voormalig klaslokaal één woning.
- *Wat voor woningen gaat Portaal maken in de oude school?*  
Portaal zal in het gebouw ongeveer twintig sociale huurwoningen realiseren. Het betreffen eenvoudige appartementen met twee kamers, geschikt voor huishoudens van één à twee personen.
- *Welke aanpassingen doet Portaal aan de buitenzijde van het pand?*  
Het is nog niet bekend welke aanpassingen we aan de buitenzijde gaan doen. Het is ons voornemen om aan de buitenkant cosmetische aanpassingen te doen, die het aanzicht verbeteren.
- *Is het mogelijk dat er in het gebouw een ruimte komt voor de buurt?*  
Wij horen graag uw ideeën en zullen die serieus overwegen. Houdt u er wel rekening mee dat wij hiervoor als corporatie, ook vanwege de Woningwet, weinig mogelijkheden hebben.
- *Krijgen de woningen balkons?*  
Het is nog niet bekend of de woningen balkons krijgen.
- *Hoe gaat Portaal voorkomen dat er overlast ontstaat tijdens de bouw?*  
Wij doen bij ieder project ons best om overlast te beperken, enige overlast is onvermijdbaar. Na een eventuele 'go'-beslissing en voorafgaand aan de renovatie zal Portaal de direct omwonende informeren over de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- *Kunnen nieuwe bewoners van het pand parkeren op eigen terrein?*  
Er is nog geen plan voor het parkeren. Het is onze verwachting dat we zowel parkeren aan de achterzijde en aan de voorzijde van de school en in de straat mogelijk maken. In het najaar willen wij graag met bewoners nadenken over de beste manier hiervoor.
- *Er lopen kabels van hoogspanningsmasten dicht langs het pand. Wordt daar rekening mee gehouden?*  
Ja, de gemeente adviseert om binnen een straal van 25/35 meter geen permanent verblijf in te richten. Slechts een klein deel van het pand valt binnen deze zone. Portaal zal hier in haar plan rekening mee houden.
- *Het is toch verboden om woonruimte te realiseren binnen deze straal van hoogspanningsmasten?*  
Nee, er is geen sprake van een wettelijk verbod, maar van een advies. Ook valt slechts een klein deel van het pand binnen deze zone.
- *Wat gebeurt er met het groen rondom de school?*  
Er is nog geen plan voor de groenvoorziening. Het voornemen is om zoveel mogelijk

groen in stand te houden of te verbeteren.

- *Hoe wordt het afval van de nieuwe bewoners ingezameld?*  
Er is nog geen plan voor de afvalinzameling.

## **Toekomstige huurders**

*Woordvoerder: Portaal*

- *Wie zijn de toekomstige huurders?*  
Wij maken de ongeveer 20 appartementen voor de sociale huur, waaronder statushouders. Wij richten op een verdeling van 2/3 reguliere sociale huurders en 1/3 statushouders (ongeveer 7).
- *Wat is de verwachte huurprijs van de appartementen?*  
De huurprijs zal naar verwachting rond de 560 – 570 euro bedragen.
- *Voor welke inkomensgroepen zijn deze woningen daarmee bedoeld?*  
De woningen zijn bedoeld voor mensen met een inkomen onder de grens voor sociale huur (maximaal gezinsinkomen € 35.739,- per jaar).
- *Staat het percentage statushouders vast?*  
De Gemeente Arnhem en Portaal streven naar spreiding van diverse huurdersgroepen over de Arnhemse samenleving. Het is niet de bedoeling van Portaal om te komen tot collectieve huisvesting van deze huurdersgroep. 1/3 Van het geheel is voor Portaal en de gemeente in dit project een gewenst streefcijfer.
- *Waarom is het percentage statushouders in dit project (35%) hoger dan het streefcijfer wat de gemeente hanteert bij andere projecten (25%)?*  
Het gaat hier om een relatief kleinschalig project, met slechts circa 20 appartementen, in een wijk waarin nog geen huisvesting voor statushouders bestaat. Het effect van dit project op de wijk is daarom klein, wat een hoger percentage mogelijk maakt.
- *Krijgen de woningen speciale voorzieningen voor bijvoorbeeld ouderen of bijzondere doelgroepen?*  
Nee, de woningen zijn bedoeld voor sociale huurders op de woningmarkt en niet voor bijzondere doelgroepen of ouderen. Het pand krijgt dan ook geen lift.
- *Hoe worden de huurders geselecteerd?*  
De reguliere huurders kunnen zich inschrijven voor deze woningen via Entree, het digitale woningplatform van de corporaties in Arnhem. Statushouders worden in overleg tussen de gemeente en de corporaties toegewezen.
- *Komt er in dit pand ook een vorm van begeleid wonen?*  
De woningen zijn bedoeld voor zelfstandige huurders en er is geen intentie voor een collectieve overeenkomst voor begeleid wonen.

## Bijlage 2: Programma bewonersavond

**Datum:** 13 juli

**Locatie:** Diaconessenkerk,

**Faciliteiten zaal** (ACTIE Gemeente Arnhem):

- Stoelen: 100 zitplaatsen, op basis van 10-15% opkomst
- Beamer / laptop / scherm
- Geluidsinstallatie
- Koffie / thee
- Aankleding zaal

### **Aanwezigen:**

- Gemeente Arnhem:
  - Wethouder: Gerrie Elfrink
  - Wijkregisseur: Wendy Beukhof
  - Projectmanager: Marijn Willemen
  - Communicatie: Esmiralda van Lieshout
- Portaal:
  - Asset Manager: Michèle de Ruiter
  - Projectmanager: Martijn Bakers
  - Communicatie: Simon de Ridder
  - Verhuurconsulent: Hakima el Hamouni

### **Genodigden:**

- Direct omwonenden per brief
  - Witsenstraat
  - Mesdaglaan, vanaf Van Goghstraat tot en met Bakenbergseweg
  - Breitnerstraat, vanaf Mesdaglaan tot en met Bakenbergseweg
  - Mauvestraat, vanaf Breitnerstraat tot en met Mesdaglaan
  - Van Goghstraat, vanaf Mesdaglaan tot en met Witsenstraat
- Bewoners Hoogkamp per brief en via wijkwebsite
- Wijkvereniging en wijkblad de Penseelstreek

**Programma:**

19.45 uur: Inloop

20.00 uur: Introductie

door [REDACTED]

- Welkom
- Voorstellen aanwezigen
- Uitleggen programma:  
Wat kun je vandaag verwachten (toelichting verkoop, geen ontwerpen, waar zitten we in proces)
- Toelichting plenair
- Korte vragenronde
- Daarna gaan we uiteen in groepen met mogelijkheid door te praten op onderwerpen, per groep worden de drie belangrijkste vragen in kaart gebracht
- Terugkoppeling plenair, toelichting meest gestelde vragen

20.05 uur: Toelichting voornemen verkoop Het Palet

door Gerrie

- Voornemen om oude schoolgebouw te verkopen aan Portaal
- Ten behoeve van circa 20 sociale huurwoningen, waarvan 7 voor statushouders
- Destijds gesprekken gevoerd met gemeente over nieuwe bestemming - seniorenwoningen / ruimte voor Zzp'ers. Dit bleek financieel niet haalbaar.
- Bewuste keuze van de Gemeente Arnhem voor verkoop van dit pand aan Portaal, omdat:
  - Gemeente verkoopt vastgoed dat niet meer nodig is voor beleidsdoelstellingen
  - Gemeente wil verval en verloedering tegengaan en is gebaat bij snelle verkoop.
  - Meer betaalbare kleine woningen zijn nodig om aan de vraag op de woningmarkt te voldoen
  - De gemeente een taakstelling vanuit de Rijksoverheid heeft om statushouders te huisvesten en we dat in Arnhem gespreid over wijken doen
  - We in alle Arnhemse wijken vanuit de vastgestelde Arnhemse woonprincipes sturen op identiteit en verscheidenheid, waarin verschillende doelgroepen met elkaar samenleven.
- Gemeente Arnhem en Portaal vinden een goede inbedding van dit project in de wijk erg belangrijk, daarom informeren wij u vandaag al, nog voordat er besluiten over de aankoop zijn genomen.

20.10 uur: Toelichting voornemen aankoop Het Palet

door [REDACTED]

- In samenwerking met de gemeente ligt bij ons de praktische opgave om te zorgen dat er ook de komende jaren voldoende betaalbare woningen zijn voor starters. Dit pand biedt de mogelijkheid voor deze doelgroep woningen te realiseren.
- Het is onze bedoeling om circa 20 appartementen te realiseren in het gebouw, waarvan ongeveer 1/3 voor statushouders en 2/3 voor reguliere sociale huurders.
- Het gaat om eenvoudige appartementen met twee kamers, voor één a twee personen.
- We geven met dit voornemen tot koop een nieuwe impuls aan de oude school. We stoppen verval van de school en we verbeteren zo het aanzicht in dit deel van de Hoogkamp.
- Deze zomer beraden wij ons met de gemeente op de koop. Het is onze bedoeling om in september tot een go / no go beslissing te komen.
- We proberen vandaag al jullie vragen te beantwoorden, maar veel is nog niet bekend. Al uw vragen en opmerkingen worden genoteerd en die nemen we mee in de planvorming.

20.15 uur: Korte vragenronde

door [REDACTED]

- <Eerste vragen kunnen gesteld worden. Daarna snel uiteen in groepjes.>

- Uitnodigen om aan te schuiven bij de onderwerpen: rol gemeente, plannen Portaal, de nieuwe huurders.
- Half uur de tijd.

20.20 uur: Verder praten per onderwerp

- Rol van de gemeente door Gerrie & [REDACTED] a
- Plannen van Portaal door [REDACTED]
- De nieuwe huurders: sociale huurder en statushouders door [REDACTED]

20.50 uur: Afsluiting & terugkoppeling door [REDACTED]

- Belangrijkste opmerkingen / vragen uit flip-overs delen
- Het is onze bedoeling om in september tot een go / no go beslissing te komen, daarover informeren we u dan per brief.
- Deze informatiebijeenkomst is nu officieel afgelopen, hartelijk dank voor uw komst en betrokkenheid bij dit onderwerp.



## Actorenanalyse

(gebaseerd op aannames; te bespreken / aan te vullen / te verfijnen en te plotten in actorenkwadrant)

<u>Doelgroep</u>	<u>Classificatie</u>	<u>Behoeften</u> Wat heeft de actor nodig?	<u>Belangen</u> Waar heeft hij belang bij?	<u>Beweegredenen</u> Wat kan motiverende kracht zijn?
Direct omwonenden	Opponent	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Procesinformatie</li> <li>- Ruimte voor eigen mening</li> <li>- Serieus genomen worden</li> <li>- Afspraken over overlast bouw(verkeer)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen inkijk</li> <li>- Voldoende parkeergelegenheid</li> <li>- Mogelijke overlast bouw</li> <li>- Handhaving huidige leefomgeving (groen en samenstelling wijk)</li> <li>- Gebruiksdoel pand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Moreel appel integratie statushouders</li> <li>- Langsparkeren Witsenstraat</li> <li>- Verbetering uitstraling pand</li> <li>- Gemeenschappelijke ruimte in het pand</li> </ul>
Wijkbewoners Hoogkamp	Twijfelaar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Procesinformatie</li> <li>- Afspraken over bouwverkeer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Handhaving huidige leefomgeving (groen en samenstelling wijk)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Moreel appel integratie statushouders</li> <li>- Diversiteit (jongeren) in wijk</li> </ul>
Gemeente Arnhem	Bondgenoot	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Procesinformatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Succesvolle en tijdige overdracht en oplevering pand om taakstelling te halen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vertraging leidt tot politieke druk en wachtlijsten voor statushouders en starters</li> </ul>
Vluchtelingenwerk	Bondgenoot	?	?	?
Lokale media (Wijkkrant en website de Penseelstreek & Burgermeesterswijk, RTV Gelderland, LOA Arnhem, Gelderlander)	Opportunist	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Procesinformatie</li> <li>- Praktische informatie</li> <li>- Toegankelijkheid betrokkenen</li> <li>- Beeldmateriaal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuws: feiten, verhalen; goed danwel slecht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vooraankondigingen</li> </ul>
Wijkvereniging de Penseelstreek	Opponent	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Procesinformatie</li> <li>- Ruimte voor eigen mening</li> <li>- Serieus (in zijn rol) genomen worden</li> <li>- Afspraken over overlast bouw(verkeer)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voldoende parkeergelegenheid</li> <li>- Mogelijke overlast bouw</li> <li>- Handhaving huidige leefomgeving (groen en samenstelling wijk)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Moreel appel integratie statushouders</li> <li>- Diversiteit (jongeren) in wijk</li> <li>- Langsparkeren Witsenstraat</li> <li>- Verbetering uitstraling pand</li> </ul>
Gebruikers sporthal	Opponent	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Praktische informatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voldoende parkeergelegenheid</li> <li>- Ongehinderd gebruik gymzaal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Langsparkeren Witsenstraat</li> </ul>
Wijkvereniging Burgemeesterswijk	Twijfelaar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Procesinformatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Handhaving huidige leefomgeving (groen en samenstelling wijk)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Moreel appel integratie statushouders</li> </ul>

				- Diversiteit (jongeren) in de wijk
Dhr. Schoenmakers	Vijand	- Erkenning positie	- Gebruiksdoel pand - Relatie gemeente Arnhem - 'Oud zeer' opruimen	- Gemeenschappelijke ruimte in het pand
Raadsleden – vz VVD + D66	?			
?				

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 14 juli 2016 13:29  
**Aan:** Gerrie Elfrink  
**Onderwerp:** Re: Mail naar raad Witsenstraat

Hoi,

Portaal wil niet;

Ook werd een combinatie voorgesteld met ouderen en statushouders samen in Het Palet. Hier gaan gemeente Arnhem en Portaal over in gesprek.

zij willen

Ook werd een combinatie voorgesteld met ouderen en statushouders samen in Het Palet. Portaal kan hier niet aan meewerken aangezien ze alleen sociale woningbouw mogen realiseren.

Nog steeds akkoord?

Op 14 jul. 2016 om 13:24 heeft Gerrie Elfrink <[g.elfrink@arnhem.nl](mailto:g.elfrink@arnhem.nl)> het volgende geschreven:

Men is akkoord!

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 14 jul. 2016 om 12:37 heeft [REDACTED] > het volgende geschreven:

Geacht college,

Gerrie vroeg me bijgevoegde mail even naar jullie te sturen ter kennisname. Om 16 uur wil ik hem naar de raadsleden sturen, als ik niks hoor ga ik er vanuit dat de mail akkoord is. Anders hoor ik het graag voor die tijd.

Groeten [REDACTED]

Geachte Raadsleden,

Graag wil ik u informeren over de bewonersavond Witsenstraat.

Gisterenavond vond de goed bezochte bijeenkomst plaats voor omwonenden van het schoolgebouw Het Palet aan de Witsenstraat in de Hoogkamp (opkomst 130 personen). Gemeente Arnhem is voornemens om het pand te verkopen aan Portaal. Portaal wil het gebouw renoveren en inzetten voor sociale huurwoningen en huisvesting van statushouders. Het betreft ongeveer 20 kleine appartementen (waarvan 7 voor statushouders). De boodschap vanuit de gemeente was dat we een Rijks-verplichting hebben om statushouders de komende jaren te huisvesten in Arnhem en dat we daarbij kiezen voor spreiding van de statushouders over de gehele stad om de integratie te optimaliseren. (Daarbij zoeken we projecten die ook sociale woningen toevoegen om de mutatiegraad stabiel te houden). We verwachten

juist in een wijk als de Hoogkamp dat de integratiekansen voor statushouders groot zijn vanwege voldoende draagkracht.

De omwonenden ontvingen de komst van statushouders positief maar een deel van de omwonende pleit in plaats van sociale huurwoningen voor meer (niet sociale) seniorenwoningen in de wijk zodat de huidige oudere bewoners binnen de wijk kunnen doorstromen naar kleinere wooneenheden. Een aantal bewoners gaf ook aan sociale huur een mooie toevoeging te vinden voor de wijk.

Vanuit de gemeente is toegezegd dat er samen met vertegenwoordigers vanuit de wijk verder over nagedacht over hoe ouderen gehuisvest kunnen worden in de wijk. Gezamenlijk wordt gekeken naar alternatieve wooneenheden die geschikt zijn of aangepast kunnen worden voor ouderen. Ook werd een combinatie voorgesteld met ouderen en statushouders samen in Het Palet. Hier gaan gemeente Arnhem en Portaal over in gesprek. Een andere belangrijk item was de vraag of gemeente en Portaal willen nadenken over de hoogspanningsleidingen ondergronds te laten plaatsen. Dit wordt verder onderzocht.

Tijdens de bijeenkomst zijn vragen geïnventariseerd. In het najaar wordt een tweede bijeenkomst georganiseerd om de omwonenden hierover een terugkoppeling inclusief de verdere vervolgstappen.

Men kan nieuwe vragen mailen naar Portaal. Portaal zorgt ervoor dat de vragen die betrekking hebben op de gemeente worden doorgestuurd.

Met vriendelijke groet,

<IMAGE.jpg>

Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem  
Postbus 9200  
6800 LK Arnhem

Projectmanager  
Cluster  
Project- & Interimmanagement



@arnhem.nl

internet  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)



## Motie (woon)principes: kijken & luisteren naar de vraag in de wijk

De gemeenteraad van Arnhem, in vergadering bijeen op 18 juli 2016 ter bespreking van de woonprincipes;

### Constaterende dat:

- in het wijkactieplan Burgemeesterswijk/Hoogkamp staat dat de wijk behoefte heeft aan woningen/appartementen voor ouderen die in de wijk kleiner willen gaan wonen cq. graag in hun wijk willen blijven wonen;
- er niet veel ruimte in de wijk is zodat ieder vrijkomend perceel/schoolgebouw een kans is;
- het plan van de gemeente is om ism Portaal in de voormalige school 'Het Palet' 20 appartementen te realiseren (sociale huur) waarvan 7 voor statushouders.

### Is van mening dat:

- Statushouders net als overigens andere woningzoekenden gehuisvest moeten worden;
- Het college met het voorliggende plan voor de locatie 'Palet' geheel voorbij gaat aan het wijkactieplan en aan de vaak uitgesproken uitgangspunten dat we kijken en luisteren naar de vraag in de wijk;
- Er op basis van de bijeenkomst met bewoners d.d. 13 juli 2016 goede alternatieven mogelijk zijn. Bijvoorbeeld op de locatie 'Het Palet' een combinatie maken van woningen voor het voorgenomen aantal statushouders en vrije-sector woningen/appartementen voor ouderen.

### Draagt het college op:

Om in overleg met de wijk te kijken naar een oplossing voor de locatie 'Het Palet' die meer recht doet aan het wijkactieplan; *in combinatie met het voorgenomen aantal statushouders.*

En gaat over tot de orde van de dag.

VVD

Roeland van der Zee  
Leendert Combee

Arnhem Centraal

Lea Manders

AANGENOMEN



**Voor** **25** Motie "Kijken & luisteren naar de wijk" (16M80)

**Tegen** **14**

**D66** 8 0

Andeweg  
Kemperman  
Loor  
de Vroome  
Venhoek  
Güven  
Kaatee  
Hamersveld

**VVD ARNHEM** 4 0

Combée  
Kalthoff  
van der Zee  
Kelderman

**Arnhem Centraal** 2 0

Manders  
van der Laak

**Totaal**  
**39**

**SP.** 0 8

J. Elfrink  
van Geffen  
Kusters  
Lenting  
Lunter  
van Sprang  
Çetintas  
Noordzij

**GROENLINKS** 4 0

Bouwkamp  
de Groot  
Peters  
Coenders

**ChristenUnie** 2 0

Plieger-Bos  
Becker

**Arnhemse Ouderen Partij** 1 0

van Beers

**PvdA** 0 5

Louwers  
de Vries  
A-Kum  
Greving  
Lasthuizen

**CDA** 3 0

Karssenbergh  
Montfrooy  
van Dillen

**Verenigd Arnhem** 0 1

Bal

**Partij voor de Dieren**  
Gemeenteraad fractie Arnhem 1 0

de Groot





Aan het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

Onderwerp : Het Palet

Arnhem, 21 juli 2016

Geacht college,

Tijdens de vergadering van de gemeenteraad op 18 juli jl. is er, in relatie tot het onderwerp “woonprincipes: kijken en luisteren naar de vraag in de wijk”, een motie aangenomen. In die motie wordt uw college opgedragen om in overleg met de wijk te kijken naar een oplossing voor de locatie “Het Palet” die meer recht doet aan het wijkactieplan. Omtrent de uitvoering van deze motie bericht ik u het volgende.

De motie refereert aan een door uw college uit te voeren “overleg met de wijk om te kijken naar een oplossing”. Graag verneem ik van uw college hoe u voornemens bent dit “overleg met de wijk” vorm en inhoud te geven. Achtergrond van mijn vraag is het volgende.

De motie haalt onder meer hetgeen naar voren is gekomen tijdens de informatieavond van 13 juli jl. aan. De motie benoemt dat daar de nodige alternatieven aan de orde zijn geweest die meer draagvlak zouden hebben. Ik herken mij hier niet in. De avond had een informeel karakter waar vragen gesteld konden worden. Het betrof geen discussie-avond over voor- en nadelen en zeker geen avond waar een opinie (afwegingen in alternatieven) van de aanwezigen werd gevraagd. Het geluid dat het een prima plan is was dan ook niet aan de orde. Dat een aantal aanwezigen zich op dominante wijze inzetten voor seniorenwoningen is een mening, maar niet in de context van een overleg met het bredere geluid uit de wijk.

Als ik dan doel op een “ander geluid” ( en dan kan ik inmiddels spreken namens meerdere inwoners van de Hoogkamp) dan gaat het om een mix van overwegingen als :

- De Hoogkamp maakt deel uit van een brede samenleving met een diversiteit aan maatschappelijke opgaves die verder gaan dan de eigen wijkgrenzen; elke inwoner moet daar de verantwoordelijkheid in nemen ( zie ook uw coalitieakkoord);
- Het tekort aan goedkopere huurwoningen ( de gemiddelde woningbezetting daalt nog steeds) vereist prioriteit ; dit geldt overigens ook voor senioren die AOW en een zeer gering pensioen hebben; ik ben daarbij benieuwd naar cijfers over “kapitaalkrachtige senioren”, die door de woningmarkt niet in staat zijn een appartement in de regio te kopen;
- De maatschappelijke verantwoordelijkheid om huisvesting te bieden aan statushouders kent geen enkele twijfel en dult geen uitstel;
- Diversiteit in leeftijdsopbouw en maatschappelijk achtergrond houdt een wijk vitaal, leefbaar en draagt bij aan een duurzame sociale cohesie, dus ook de Hoogkamp, misschien wel juist de Hoogkamp : leefbare wijken is bepleit tijdens de vorming van het wijkactieplan, maar niet overgenomen (hierover later meer);

- Een leegstaand Palet kost de gemeente, dus de belastingbetaler, geld ; noodzaak voor een spoedige realisatie zou prioriteit één moeten hebben ( en geen jarenlange speurtocht naar een projectontwikkelaar voor de vrije sector) ;
- Woonprincipes is meer dan “kijken en luisteren naar de vraag in de wijk”, maar vergt eveneens (!) een up-to-date visie van een stadsbestuur rekening houdend met de regionale volkshuisvestingsproblematiek en het pakken van kansen (leegstand publiek onroerend goed).

Hoewel een heel rijtje van overwegingen is dit niet uitputtend, maar hoort bij een weloverwogen te nemen besluit. Nogmaals er is een aantal wijkbewoners die tegen deze achtergrond een bijdrage willen leveren.

Het aanhalen van het wijkactieplan vind ik een wat wrang punt, maar wil dat niet onbenoemd laten. Ten eerste geldt het plan voor de wijken Hoogkamp/Burgemeesterswijk en Transvaal. Is een gebiedskeuze, maar heeft een poldermodel-effect. Immers de eindlijst moest bepekt in aantal punten en dan gaat de scherpte snel verloren. Bij de totstandkoming van de lijst Hoogkamp-Gulden Bodem-Sterrenberg waren slechts een 25-tal inwoners betrokken, waarvan een groot aantal bestuursleden en oud bestuursleden van de Penseelstreek. Daar was geen tot nauwelijks opening voor een nieuw geluid, laat staan voor nuancering op de nog openstaande punten uit het oude plan. Ik noemde al , een wrang punt, maar de absolute betekenis van dit plan in relatie tot een maatschappelijke verantwoorde afweging met betrekking tot de toekomst van het gebouw Palet, is het waard om dit als achtergrond te kennen. En dan benoem ik hierbij eveneens dat velen in de wijk zich niet herkennen in de vertegenwoordiging door de wijkvereniging Penseelstreek voor dit soort onderwerpen. En eveneens (zeker) niet in de “groep Schoenmakers”.

Het is al met al toch een heel verhaal geworden, waarbij mijn eerdere vraag, namelijk “Graag verneem ik van uw college hoe u voornemens bent dit “overleg met de wijk” vorm en inhoud te geven”, hopelijk voor u meer context heeft gekregen. Ik verzoek u indringend dit te betrekken bij uw antwoord. Het gaat immers vooral op de wijze waarop de inhoud (lees de diversiteit aan overwegingen) een plek krijgen in dit overleg en ingebracht kan worden door anderen dan de usual suspects. Ik sta daar voor open en weet dat een aantal buurtgenoten dit ook wil.

Tenslotte een zeer praktische. De komende weken is het vakantietijd in Arnhem. Ik vertrouw er op dat u met uw planning hier rekening mee houdt.

Met vriendelijke groet,



Cc gemeenteraad

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] s  
**Verzonden:** woensdag 17 augustus 2016 11:19  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Koopovereenkomst witsenstraat

Hoi [REDACTED],

Kun jij contact opnemen met [REDACTED] van portaal?

Het heeft wat haast, naast dat Gerrie door wil, is er ook zoiets als de Woon regio beslissing vanuit miniserie. Deze hangt boven de markt en het is handig als we daarvoor al een concrete stap hebben gemaakt. Aangezien ze als Arnhem een woongebied wordt ze wel door mogen als ze al een contract hebben.

Dit zou kunnen gaan spelen vanaf 1 september, kan ook later.

Groeten [REDACTED]

## KOOPOVEREENKOMST

DEZE OVEREENKOMST KOMT PAS TOT STAND EN KRIJGT PAS RECHTSKRACHT ALS HET COLLEGE VAN B&W OP ..... 2016 POSITIEF HEEFT BESLIST OM DEZE OVEREENKOMST AAN TE GAAN EN DEZE DAADWERKELIJK DOOR DE GEMANDATEERDE IS ONDERTEKEND. ZONDER GOEDKEURING VAN HET COLLEGE VAN B&W KOMT IN HET GEHEEL GEEN – OOK GEEN VOORWAARDELIJKE – OVEREENKOMST TOT STAND.

### De ondergetekenden:

en

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Arnhem**, gevestigd en kantoorhoudende te 6828 HZ Arnhem, Eusebiusbuitensingel 53 (postadres: Postbus 99, 6800 AB Arnhem), Belasting Toegevoegde Waarde nummer (BTW-nummer) 0018.25.112.B.09, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09214908 met vermelding RSIN 001825112, vertegenwoordigd door mevrouw Everdina Wilhelmina Maria van der Graaf-Peerenboom, clustermanager afdeling Gebiedsrealisatie en Vastgoed van de gemeente Arnhem, geboren te Uden op drieëntwintig mei negentienhonderd vijfenzeestig, zich legitimerend met een rijbewijs met nummer 4110807407, geldig tot elf maart tweeduizend en negentien, daar toe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders op 23 februari 2016 genomen Algemeen mandaat- en volmachtbesluit gemeente Arnhem 2016, documentnr. 2016.0.008.951 (en het Ondermandaatbesluit cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed van de clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed van de gemeente Arnhem d.d. 10 maart 2016, documentnr. 2016.0.110.883),
2. **Stichting Portaal**, gevestigd te Utrecht aan Beneluxlaan 9, 3527 HS, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30038487, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L.H. Keijts, geboren op 27 september 1952 te 's-Gravenhage en de heer D.J. van der Zeep, geboren op 20 oktober 1966 te Leiden,

hierna ook gezamenlijk te noemen: **partijen**;

**komen overeen als volgt:**

**Artikel 1 Het Verkochte, de koopsom, notariële akte van levering en betaling**

- 1.1 Verkoper verkoopt aan Koper, die hierbij koopt van Verkoper, het perceel grond [met opstallen] gelegen aan de **Witsenstraat 2 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M, nummer 4966, groot 24 are en 55 centiare** (hierna te noemen: **het Verkochte**).
- 1.2 De koopsom van het Verkochte bedraagt **€ 750.000,- (zegge: zevenhonderdvijftig duizend euro)**, exclusief de eventueel daarover verschuldigde btw en/of overdrachtsbelasting.
- 1.3 Ter zake van de levering is geen omzetbelasting verschuldigd.
- 1.4 De notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS te Arnhem, diens waarnemer of een van de andere notarissen verbonden aan Dirkzwager advocaten & notarissen (telefoonnummer: 026-3655558, mail: wijnmaalen@dirkzwager.nl), hierna te noemen : "Notaris".
- 1.5 De koopsom wordt door Koper voldaan voor of uiterlijk op het tijdstip van het passeren van de notariële akte. De aktepassering zal uiterlijk op **1 oktober 2016** plaatsvinden.
- 1.6 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de juridische levering, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, omzetbelasting en de kosten van kadastrale inschrijving en inmeting, zijn voor rekening van de Koper. Alle lasten en belastingen die van het Verkochte (zullen) worden geheven, zijn vanaf het tijdstip van risico-overgang voor rekening van de Koper. De verrekening van deze kosten en lasten zal plaatsvinden bij de juridische levering van het Verkochte.

**Artikel 2 Bestemming en gebruik**

- 2.1 Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt conform het vigerende bestemmingsplan **"Hoogkamp Sterrenweg Gulden Bodem 2012"**, vastgesteld d.d. **26 november 2012**. Wat hieronder wordt verstaan staat uitsluitend ter beoordeling van burgemeester en wethouders.
- 2.2 Een ander gebruik dan in lid 1 omschreven is slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming (financiële) voorwaarden kunnen worden verbonden. Bedoelde toestemming staat los van eventueel anderszins vereiste goedkeuringen (vergunningen, vrijstellingen e.d.).
- 2.3 Verkoper staat er voor in dat hij dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt de risico's voortvloeiende uit feiten die aan hem, dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, ter zake van het Verkochte bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden.

- 2.4 Koper is bekend dat een omgevingsvergunning vereist is bij restauratie, aan- en verbouw van de aanwezige opstallen op het Verkochte als ook bij de meeste interne verbouwingen van de aanwezige opstallen.

### **Artikel 3 Juridische staat van het Verkochte**

- 3.1. De juridische levering van het Verkochte geschiedt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, doch vrij van beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan.
- 3.2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle haar bekende aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen.
- 3.3. Ten laste van het Verkochte zijn geen beperkingenbesluiten genomen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKpb).

### **Artikel 4 Feitelijke levering**

- 4.1 De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte van levering, of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen, in de staat waarin het zich op dat moment bevindt, doch vrij van huur. **Uitgangspunt is dat de levering aan de Koper “as is, where is” plaatsvindt, inhoudende onder meer dat het in artikel 7:17 Burgerlijk Wetboek bepaalde is uitgesloten. Verkoper geeft geen garanties ten aanzien van de feitelijke en de jurische staat van het verkochte.**
- 4.2 Verschil tussen de grootte van de onroerende zaak, zoals die in de Koopovereenkomst is aangegeven en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, is mogelijk en wordt niet tussen partijen verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 10% bedraagt van de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte en het te verrekenen bedrag is groter is dan € 1.000,--. Indien er verrekening plaatsvindt, worden alle tot het verschil behorende vierkante meters verrekend. Verrekening vindt uitsluitend plaats, indien de verkoop is geschied op basis van een in de Koopovereenkomst genoemde prijs per vierkante meter van het Verkochte. Het te verrekenen bedrag wordt vermeerderd met de verschuldigde belastingen.
- 4.3 Verrekening op grond van het gestelde in lid 2 van dit artikel kan zowel door Koper als door de Verkoper gevorderd worden door schriftelijk aan de wederpartij bekend te maken dat hij tot verrekening wenst over te gaan. Het recht om een verrekeningvordering aanhangig te maken vervalt zes maanden na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster aan partijen van de resultaten van de inmeting.
- 4.4 Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de Registergoed meer dan vijftig jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe registergoederen.



- 4.5 Het gebouw is sinds enige tijd niet meer in gebruik. Het betreft een herontwikkelingsproject waar bij er aanzienlijke investeringen nodig zijn om de panden geschikt te maken voor toekomstige gebruiksfuncties.

#### **Artikel 5 Risico-overgang, overdracht aanspraken**

- 5.1 Vanaf het tijdstip van feitelijke levering, komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en komt het Verkochte geheel voor zijn risico.
- 5.2 Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op Koper vanaf het tijdstip van feitelijke levering van het Verkochte.
- 5.3 Verkoper zal bij het ondertekenen van de akte van levering aan Koper alle bescheiden overhandigen ter zake van het Verkochte. Daaronder zijn in ieder geval begrepen alle gebruiksaanwijzingen en handleidingen ten aanzien van de in het Verkochte aanwezige technische installaties, alsmede de bouwtekening van het Verkochte, alles voor zover deze bescheiden nog in bezit van Verkoper zijn.

#### **Artikel 6 Garanties Verkoper**

Verkoper garandeert, onverminderd het overigens in deze overeenkomst bepaalde, het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. vanwege de overheid en/of nutsbedrijven zijn Verkoper tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd;
- c. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- d. aan Verkoper is betreffende het Verkochte **geen** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
  - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen, en ten aanzien van het Verkochte bestaat geen verplichting om het Verkochte te koop aan te bieden aan de gemeente, de provincie of het rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

#### **Artikel 7 Milieu**

- 7.1 Op basis van de voor Verkoper beschikbare gegevens en het historisch vooronderzoek NEN 5725 Witsenstraat 2 te Arnhem, uitgevoerd door de Gemeente Arnhem d.d. 20 januari 2016 zijn er aan Verkoper geen feiten bekend die erop wijzen dat het Verkochte en/of het grondwater in het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd dat die verontreiniging ten nadele strekt van het in artikel 2 lid 1 omschreven beoogde gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een ver-

plichting tot sanering van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Het onderzoek is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

- 7.2 Onder verontreiniging wordt niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
- 7.3 Bij de asbestinventarisatie Type A d.d. 1 februari 2016, opgesteld door Buurman & Buurman Asbestinventarisatie B.V. met projectnummer 16.00401 is op een aantal plaatsen asbest aangetroffen. Dit rapport is als bijlage aan deze overeenkomst gehecht. **(EXTRA ASBESTRAPPORT ALWIN)**
- 7.4 Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- of septic tanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, aanwezig.
- 7.5 Het risico dat na het tijdstip van risico-overgang van het Verkochte blijkt dat nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is geheel voor rekening van Koper, tenzij Koper kan aantonen dat deze verontreiniging aan Verkoper bekend was of redelijkerwijze bekend had moeten zijn. Voor zover blijkt dat de grond of het grondwater ten tijde van de levering verontreinigd is en deze verontreiniging bij Verkoper bekend wordt geacht, maar:
- niet is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de ten tijde van de levering geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak en/of
  - voor de Koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs aanvaardbaar is te achten,
- dan is het risico van deze verontreiniging geheel voor rekening van Koper. Verkoper kan behoudens het vorenstaande niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen te aanzien van het Verkochte of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het Verkochte.
- Deze exonerationclausule wordt ten behoeve van Verkoper en ten laste van Koper in de akte van levering als kwalitatieve verplichting tussen Verkoper en Koper overeengekomen, zodat de verplichting van de Koper zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

#### **Artikel 8    Waarborgsom, bankgarantie**

- 8.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper uit hoofde van deze Koopovereenkomst wordt door deze, uiterlijk 10 dagen nadat de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden, gestort als waarborgsom in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening een bedrag van **€ 75.000- (zegge: vijfenzeventig duizend euro)**, zijnde 10% van de koopsom. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde, met de koopprijs worden verrekend voor zover de koopprijs en de kosten en belastingen in de zin van artikel 1 niet uit een door Koper verkregen of te verkrijgen financiering worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper te-

rugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan. Over deze waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.

- 8.2 In plaats van de in lid 1 bedoelde waarborgsom te storten kan Koper tot op de uiterste datum die in lid 1 is genoemd, een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het in lid 1 bedoelde bedrag, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van juridische levering, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Onder bankinstelling wordt in dit artikel tevens begrepen een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf.
- 8.3 Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege aan Verkoper zijn verbeurd.

#### **Artikel 9    Anti-speculatiebeding**

Indien koper het gekochte in huidige, dan wel in getransformeerde staat, doorverkoopt binnen een periode van 5 (vijf) jaar is koper een direct opeisbare boete van € 100.000,- verschuldigd aan verkoper.

#### **Artikel 10   Kettingbeding**

- 10.1 Behoudens schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders moet bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, het bepaalde in artikel 7 alsmede de onderhavige opnameverplichting zelf, woordelijk in de notariële akte van levering worden opgenomen, aan de rechtsopvolger(s) worden opgelegd en ten behoeve van Verkoper worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte van een boete ter hoogte van 10% van de koopsom, door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meerdere partijen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van Verkoper.
- 10.2 Bij niet nakoming van de verplichting als opgenomen in lid 1, is geen voorafgaande ingebrekestelling nodig en is de overdragende partij(en) aldus direct in verzuim en verbeurt de overdragende partij direct de in lid 1 bedoelde boete.
- 10.3 Het bepaalde in dit artikel is van gelijke toepassing bij een overdracht in economische zin, alsmede bij de vestiging van beperkte zakelijke gebruiksrechten op het Verkochte c.q. de overdracht van die rechten.

**Artikel 11**      **Ontbinding Koopovereenkomst ingeval van beschadiging of teniet gaan**

Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen. Verkoper kan de Koopovereenkomst alsdan ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de datum van juridische levering:

- a. Koper niettemin uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede alle rechten die Verkoper terzake van de schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden, zonder dat Koper daarvoor enige bijzondere tegenprestatie is verschuldigd naast de overeengekomen koopsom en eventuele rentevergoeding;  
of
- b. Verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de juridische levering dan wel vier weken nadat de schade is ontstaan. De juridische levering zal alsdan, zo nodig, worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft Koper alsnog het recht de Koopovereenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. In deze gevallen van opschorting van de juridische levering wordt ook de uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigde rente opgeschort.

**Artikel 12**      **Ontbindende voorwaarden**

- 12.1 Indien vóór de datum waarop de notariële akte tot levering passeert, Koper zijn faillissement aanvraagt, een derde het faillissement van Koper aanvraagt, dan wel indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of heeft verkregen, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval een onderhands akkoord wordt voorbereid tussen Koper en zijn crediteuren, is de Verkoper met ingang van de datum waarop een van deze situaties zich voordoet bevoegd, de Koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Aan deze ontbinding kan Koper, of kunnen zijn rechthebbenden, jegens de Verkoper geen enkel recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd, ontlenen.

- 12.2 Indien het Verkochte reeds feitelijk is geleverd op het moment van de ontbinding als bedoeld dit artikel, verplicht Koper zich hierbij om het Verkochte geheel ter vrije beschikking van de Verkoper te (doen) stellen, vrij van beperkte rechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, kwalitatieve verplichtingen, pacht, huur of gebruik en voor het overige voor zover mogelijk in dezelfde staat als waarin Koper het Verkochte heeft aanvaard, tenzij Koper en Verkoper hierover andere afspraken maken.

### **Artikel 13**      **Boetebepaling**

Indien Koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst:

- a. verbeurt Koper ten gunste van de Verkoper tot het moment van nakoming dan wel eventuele ontbinding als hierna bedoeld onder b, een onmiddellijk opeisbare boete van 0,3% van de koopsom per dag, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van wettelijke rente en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen
- én
- b. heeft de Gemeente het recht de Koopovereenkomst voor ontbonden te verklaren door middel van een daartoe strekkende kennisgeving bij aangetekende brief aan de Koper. In dat geval verbeurt de Koper een onmiddellijk opeisbaar bedrag gelijk aan 10% van de koopsom, met een minimum van € 10.000,--, als boete en schadevergoeding, zonder dat enige nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De Gemeente heeft daarbij het recht en wordt daartoe door de Koper onherroepelijk gemachtigd om dit bedrag te verrekenen met de door hem gestorte waarborgsom als bepaald in de Koopovereenkomst.

### **Artikel 14**      **Slotbepalingen**

- 14.1 Deze overeenkomst vervangt alle eerdere tussen partijen gemaakte afspraken. Afwijking van deze overeenkomst is uitsluitend schriftelijk mogelijk door middel van een daartoe strekkend, door beide partijen ondertekend document.
- 14.2 Indien in de Koopovereenkomst en/of de akte van levering ter zake van het Verkochte meer dan één natuurlijke of rechtspersonen als Koper zijn vermeld, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle aan de Koper opgelegde verplichtingen.
- 14.3 Indien de eigendom van het Verkochte direct of indirect op naam wordt of zal worden gesteld van (een) tot dezelfde ondernemingsgroep als de Koper behorende, c.q. feitelijk of juridisch aan de Koper gelieerde rechtspersoon/rechtspersonen, staat hij er voor in dat alle uit de verkoop voortvloeiende verplichtingen eveneens onverkort door die rechtverkrijgende(n) zullen worden nagekomen.

De Koper verplicht zich om bedoelde rechtverkrijgende(n) de Koopovereenkomst mede te laten ondertekenen, tenzij de Gemeente daarvan ontheffing verleent.

14.4 Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

14.5 Alle geschillen, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Arnhem, tenzij partijen schriftelijk ter zake van de beslechting van enig geschil arbitrage of mediation zijn overeengekomen.

14.6 Verkoper en Koper stellen geen prijs op registratie van deze overeenkomst.

#### **Artikel 15**      **Publiekrechtelijke bevoegdheden**

Het bestuur van de gemeente Arnhem blijft, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van de hoorlijk bestuur, bij de nakoming van hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald, volledig autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat het gemeentebestuur onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen. De Gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld op grond van toerekenbare tekortkoming als gevolg van de uitoefening van bedoelde publiekrechtelijke bevoegdheden. Aan de Koopovereenkomst kunnen derhalve geenszins rechten worden ontleend voor handelingen waarvoor krachtens enigerlei wettelijke regeling of voorschrift instemming, vergunning of een besluit hoe ook genaamd van het gemeentebestuur of van een ander overheidsorgaan vereist is.

#### **Artikel 16**      **Bijlagen**

16.1 De bij deze Koopovereenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte bijlagen maken onverbrekelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Deze bijlagen zijn:

- Bijlage 1: Kadastrale gegevens;
- Bijlage 2: Kopie legitimatiebewijzen Kopers

16.2 Naast bovenstaande bijlagen zijn onderstaande documenten aan Koper verstrekt en maken deze eveneens onverbrekelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Het betreft de navolgende documenten:

- Plattegrondtekeningen;
- Oppervlakteanalyse NEN 2580 uitgevoerd door Grontmij d.d. 29 juni 2012;
- Kadastrale gegevens;
- Eigendomsbewijs;
- Verklaring buiten buitengebruikstelling d.d. 7 november 2014;
- Energielabel;



- Bestemmingsplan;
- Quick scan wonen gemeente Arnhem d.d. 10 februari 2016;
- Inspectierapport Grontmij d.d. 18 september 2012 met kenmerk 02216;
- Historisch vooronderzoek milieu Witsenstraat 2 te Arnhem, opgesteld door de heer C. Hendriksen, Adviseur Milieu gemeente Arnhem d.d. 20 januari 2016;
- Verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek Witsenstraat te Arnhem d.d. 4 februari 2000 door Fugro Milieu Consult B.V., met projectnummer 82990385;
- Asbestinventarisatie Witsenstraat 2 te Arnhem, d.d. 1 februari 2016, uitgevoerd door Buurman & Buurman Asbestinventarisatie B.V., met rapportnummer 16.00401;
- **EXTRA ASBESTRAPPORT ALWIN**

16.3 Koper verklaart voor ondertekening van deze overeenkomst in het bezit te zijn gesteld en kennis te hebben genomen van de hierboven genoemde bijlagen en documenten.

16.4 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen en documenten afwijken van dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

**Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Arnhem op:**

..... - ..... – 2016

**De gemeente Arnhem,**

---

de Burgemeester van de gemeente Arnhem,  
namens deze,  
mevrouw drs. Y. van der Graaf  
Clustermanager cluster Gebiedsrealisatie en vastgoed

..... - ..... – 2016

**Stichting Portaal**

---

De heer L.H. Keijts

---

De heer D.J. van der Zee

Aan de gemeenteraad

Datum : 11 oktober 2016  
Uw kenmerk : 2016.0.052.199/KD  
Zaaknummer : 2016-07-01222  
Contactpersoon : Marijn Willemen  
Telefoonnummer : 026 377 3351

Onderwerp: afdoening motie nr. 16M80 inzake woonprincipes

Geachte voorzitter en leden,

Wij hebben op 11 oktober besloten uw bovengenoemde motie op de volgende wijze uit te voeren.

### **Aanleiding**

In de vergadering van uw raad op 18-07-2016, documentnummer 16M80 en zaaknummer is de volgende motie aangenomen.

*Motie (woon)principes: kijken & luisteren naar de vraag in de wijk  
De gemeenteraad van Arnhem, in vergadering bijeen op 18 juli 2016 ter bespreking van de  
woonprincipes;*

*Constaterende dat:*

- in het wijkactieplan Burgemeesterswijk/Hoogkamp staat dat de wijk behoefte heeft aan woningen/appartementen voor ouderen die in de wijk kleiner willen gaan wonen c.q. graag in hun wijk willen blijven wonen;*
- er niet veel ruimte in de wijk IS zodat ieder vrijkomend perceel/schoolgebouw een kans is;*
- het plan van de gemeente is om i.s.m. Portaal in de voormalige school 'Het Palet' 20 appartementen te realiseren (sociale huur) waarvan 7 voor statushouders.*

*Is van mening dat:*

- Statushouders net als overigens andere woningzoekenden gehuisvest moeten worden;*
- Het college met het voorliggende plan voor de locatie 'Palet' geheel voorbij gaat aan het wijkactieplan en aan de vaak uitgesproken uitgangspunten dat we kijken en luisteren naar de vraag in de wijk;*
- Er op basis van de bijeenkomst met bewoners d.d. 13 juli 2016 goede alternatieven mogelijk zijn. Bijvoorbeeld op de locatie 'Het Palet' een combinatie maken van woningen voor het voorgenomen aantal statushouders en vrije-sector woningen/appartementen voor ouderen.*

*Draagt het college op:*



Datum: 11 oktober 2016  
Ons kenmerk: 2016.0.052.199/KD  
Pagina: 2

*Om in overleg met de wijk te kijken naar een oplossing voor de locatie 'Het Palet' die meer recht doet aan het wijkactieplan in combinatie met het voorgenomen aantal statushouders.'*

### **Argumenten**

Er heeft een gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van het bestuur van de wijkvereniging, dhr Schoenmakers en wethouder Elfrink. Hier is onder andere besproken:

- Om met Portaal overeen te komen dat 1/3 van de (sociale sector) woningen in het Palet wordt ontwikkeld voor senioren.
- Naast de woningen die nu worden toegevoegd, zal de gemeente de bouw van seniorenwoningen zoveel mogelijk stimuleren. Bijvoorbeeld wanneer het gebouw van het Briantcollege aan de Bakenbergseweg 76, naar verwachting over 2 jaar, op de markt komt.

De volgende bijeenkomst voor de wijk zal in het najaar door Portaal worden georganiseerd, daar wordt het ontwerp besproken.

Waarmee aan de opdracht van de motie van is voldaan.

### **Financiën en risico's**

Er zijn signalen dat niet alle bewoners van de wijk zich vertegenwoordigd voelen door de wijkvereniging. Dit is echter wel de gesprekspartner in de wijk voor de gemeente.

### **Uitvoering en evaluatie**

Na besluit gaat gemeente in deze lijn verder met het overleg met Portaal.

Gelet op het hiervoor beschrevene beschouwen wij de motie hiermee als afgedaan.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,

de burgemeester,

Aan de bewoners van dit pand

Datum **VERZONDEN 12 OKT. 2016**  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 2016.0.053.141  
Zaaknummer : 2015-11-00788  
Contactpersoon : Marijn Willemen  
Telefoonnummer : (026) 377 3351

Onderwerp : nieuwe bestemming schoolgebouw Het Palet

Geachte heer, mevrouw,

In juli 2016 hebben wij u geïnformeerd over het voornemen om voormalig schoolgebouw Het Palet te verkopen aan woningcorporatie Portaal.

Portaal wil het gebouw renoveren en inzetten voor sociale huurwoningen en huisvesting van statushouders. Het betreft ongeveer 20 appartementen, waarvan 7 voor statushouders.

De overwegingen voor dit voornemen zijn:

- Sociale huurwoningen zijn nodig om statushouders te huisvesten.
- In de woningvoorraad van Arnhem bestaat behoefte aan kleine appartementen, voor één en twee persoonshuishoudens, waaronder statushouders, ouderen en starters.
- De gemeenteraad heeft zich uitgesproken voor spreiding van statushouders in de stad, om de integratie te bevorderen.
- De realisatie van sociale huurwoningen, inclusief huisvesting voor statushouders, is een stadsbrede opgave, waaraan ook deze wijk haar bijdrage dient te leveren.

Op 13 juli is er een goed bezochte bijeenkomst georganiseerd. In de gemeenteraadsvergadering van 18 juli is een motie aangenomen om in overleg met de wijk te kijken naar een oplossing die meer recht doet aan het wijkactieplan, in combinatie met het voorgenomen aantal statushouders. Wethouder Gerrie Elfrink heeft vervolgens een gesprek gevoerd met een afvaardiging van de wijkvereniging en wijkbewoner dhr. Schoenmakers.

Zowel tijdens de bijeenkomst, als in het gesprek en uit het wijkactieplan is gebleken dat vanuit de wijk specifiek vraag is aan huisvesting voor ouderen. We hebben dan ook met woningcorporatie Portaal afgesproken dat - naast 7 woningen voor statushouders - ook 7 sociale huurwoningen geschikt voor senioren worden gerealiseerd. Naast deze woningen, zal de gemeente ook op andere manieren de bouw van seniorenwoningen zoveel mogelijk stimuleren. Bijvoorbeeld wanneer het gebouw van het Briantcollege aan de Bakenbergseweg 76, naar verwachting over 2 jaar, op de markt komt.



Ons kenmerk: 2016.0.053.141  
Zaaknummer: 2015-11-00788  
Pagina: 2

Diverse andere opties die vanuit de wijk zijn aangedragen, zijn ook onderzocht. Vanwege de bovengenoemde overwegingen is het niet wenselijk om een deel van de woningen geschikt te maken voor gezinnen, omdat op de (sociale) woningmarkt juist behoefte is aan kleine appartementen. En in verband met de woningwet dient Portaal zich te beperken tot haar kerntaak; het realiseren van sociale huurwoningen, waardoor het creëren van een wijkfunctie in het pand niet wenselijk is.

### **Hoe verder?**

Nu het college van Burgemeester en Wethouders invulling heeft gegeven aan de eerder genoemde motie, wordt de verkoopprocedure voortgezet en gaan de gesprekken tussen woningcorporatie Portaal en de gemeente verder.

Portaal gaat de plannen voor Het Palet verder uitwerken. Voor het einde van het jaar ontvangt u van Portaal een uitnodiging voor een bijeenkomst om u te informeren over het interne ontwerp en om mee te denken over de invulling rondom het gebouw.

Met vriendelijke groet,

Marijn Willemen  
Projectmanager

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 30 november 2016 11:13  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Betr.: Witsenstraat

Hoi [REDACTED],

Ok. nou hopen dat het niet nodig is om een nieuw besluit te nemen.

Groeten [REDACTED]  
>>> "[REDACTED]@portaal.nl" <[REDACTED]@portaal.nl> 30-11-2016 10:27 >>>

[REDACTED],  
Omdat ik niet volledig aan heb bestuursbesluit voor aankoop voldoe ga ik eerst naar het bestuur met een memo. Dit komt omdat we maar 20 ipv 21 appartementen gaan vanwege de hoogspanningskabel. Dit onderwerp hebben we nu uitgezocht en precies duidelijk welke invloed dit op het plan heeft.

Als dit soepel verloopt heb ik eind volgende week besluit en kunnen we daarna tekenen.

In het negatieve scenario moet ik eerst de volledige besluitvorming opnieuw doen en kunnen we pas in januari 2017 tekenen.

Ik doe er alles aan om de positieve planning te halen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Postadres: Portaal, Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Beneluxlaan 9, Utrecht / Roermondsplein 25, Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

---

**Van:** [REDACTED]@arnhem.nl]  
**Verzonden:** dinsdag 29 november 2016 13:30  
**Aan:** [REDACTED]@portaal.nl>  
**Onderwerp:** Doorgest.: Contract

Hoi Martijn,

Ik vind eigenlijk ook dat het allemaal wel lang duurt. Kun je me de planning afgeven? Die ik volgens mij al gehad had moeten hebben?

Waar ligt dat aan?

[REDACTED]  
Is het contract met Portaal tav 't Palet al getekend?

Zo nee, wat is de reden dat het zo lang duurt?

Groet [REDACTED]

Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurde of namens Portaal verstuurde e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen,



intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd.

1.5: geen harde datum voor levering (want met boete belast) maar toevoegen: 'of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen' (gebruikelijke bepaling). opnemen, levering na akkoord ministerie op ontheffing woonregio's plus zes weken en "of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen"

2.2 De beoogde bestemming en gebruik door Portaal moet worden toegevoegd, in de overeenkomst wordt daar ook naar verwezen bijv. in 4.4., 7.1 (staat grond geschikt voor gebruik) en 7.5 en 16

Wijziging bestemming is voor risico en rekening Portaal, uit 2.4 maak ik op dat we het pand kunnen herontwikkelen zonder bestemmingswijziging maar er wel omgevingsvergunning(en) nodig is/zijn.

2.2 toevoegen gebruik is wonen t.b.v. sociale huur met de doelgroep te weten:

- o 7 woningen voor statushouder
- 7 woningen die geschikt zijn voor senioren en Portaal zal deze woningen ook zo omschrijven in de advertentie. De woningen worden niet gelabeld als senioren woningen.

**Met opmaak:** Lijstaline, Met opsommingstekens +  
Niveau: 2 + Uitgelijnd op: 1,9 cm + Inspringen op: 2,54 cm

4.1 De vetgedrukte uitsluiting is NIET akkoord, met name niet t.a.v. het buiten toepassing verklaren van artikel 7:17 BW: (non)conformiteit. Dat wil zeggen dat Portaal de gemeente nimmer zou kunnen aanspreken op dat het geleverde pand toch niet voldoet aan wat is overeengekomen. Uiteraard moet Portaal dat kunnen, alleen komen we ook overeen dat we het pand afnemen 'in de staat waarin het zich op dat moment bevindt'. Niet: 'geen garanties' zoals de gemeente opneemt, maar 'geen garanties, anders dan uit de koopovereenkomst of bijbehorende bijlagen blijkt', want er zijn immers (milieu)onderzoeken gedaan etc. op basis waarvan Portaal wel degelijk mag verwachten dat het verkochte een bepaalde staat heeft, zoals grond die niet zodanig vervuild is dat alsnog gesaneerd moet worden.

Dik gedrukte Tekst is niet akkoord, volgende tekst kan wel "garanties, anders dan uit de koopovereenkomst of bijbehorende bijlagen blijkt"

4.4. graag verduidelijken: Koper/Portaal ~~koop~~ het verkochte om te herontwikkelen ten behoeve van het in 2.2. aangegeven gebruik. Daarbij zijn er aanzienlijke investeringen nodig....toekomstig gebruik. Graag de bedoeling van deze tekst verduidelijken of knn deze tekst niet weg ?

5.1 en 1.6 overlappen elkaar, toevoeging in 1.6 kan weg wat mij betreft.

Dit lijkt een dubbele tekst, graag één van beide weg halen.

8: waarborgsom en andere zekerheden: mijn advies, niet in meegaan. Ik zie niet in waarom Portaal die zou moeten stellen. Zo ja, dan conform gebruikelijke koopovereenkomst tussen 2 professionele partijen: de partij die niet nakomt verbeurt 10% van de koopsom. De tekst gaat uit van een koper die nog financiering moet verkrijgen etc, allemaal niet van toepassing op een type partij als Portaal. Ook een faillissement risico is er niet, evenmin/even groot als voor de gemeente, die onder toezicht kan worden geplaatst.

Een concerngarantie is geen alternatief: Portaal behoort niet tot een concern maar is een stichting. Ik zie geen toegevoegde waarde in het opstellen van een afzonderlijk document namens bestuur met toezegging dat Portaal gelden betaalt of reserveert t.b.v. de gemeente. Welke verhouding willen we met elkaar?

Artikel 8: voorstel is laten vervallen, wij zijn geen commerciële partij en financieel draagkrachtig plus de hoeveelheid werk is niet logisch voor 6 weken (termijn tussen ontbindende voorwaarde en beoogde levering).

~~9 Anti-speculatiebeding: waarom? Zie mijn opmerking hierboven, advies: niet accepteren.~~

10: Kettingbeding: Als er al een boete moet staan op het niet doorleggen van de betreffende mileubepaling in de akte van levering, dan een die in verhouding staat tot de 'schade', dat is zeker geen 10% van de koopsom.

Geen boete opnemen in akte. Deze verantwoordelijkheid ligt gewoon bij de notaris. Artikel lid 2+3 laten vervallen.

Lid 3 moet vervallen: ik zie niet in waarom een (dergelijke hoge) boete op het vestigen van zakelijke rechten (erfdienstbaarheid, opstal) moet staan, volstrekt niet in verhouding.

12 Ontbindende voorwaarden: wederzijds maken, ook de gemeente kan 'failliet' gaan e.d., waarom zou Portaal dan niet dezelfde rechten hebben? 12.2 vervalt dan t.a.v. Portaal.

12.1 Wederzijds maken en 12.2 laten vervallen ten aanzien van Portaal

13 Boetebepaling: een dubbele boete, waarom? Dit is 'over de top', zie hierboven. Er lijkt een standaard format en percentages te worden opgenomen, zonder daarbij door te kijken naar de verhouding die we met elkaar willen en de werkelijke schade die de gemeente kan lijden. Zo willen we niet met (maatschappelijk) geld omgaan lijkt me.

13a Wederzijds en boete € 100 euro per dag voor eventuele rente kosten + recht op overige schade vergoeding blijft voor gemeente.

13b dubbel dus niet akkoord

16: Bijzondere bepalingen:

Lid 1: graag de omschrijving aanscherpen; zijn senioren geen 'reguliere sociale huur'? Wat is een 'evenredige verhouding'? : de 3 genoemde groepen, ieder 1/3 van het aantal te realiseren woningen? 'Alle procedures en een bestemmingsplanwijziging' zijn voor rekening van koper: dat laatste is al in 2.2. opgenomen en kan hier dus vervallen, en 'alle procedures' is vaag: wat kunnen we verwachten?

Zie tekst 2.2



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 9 december 2016 15:16  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Betr.: Fw: Doorgest.: bevestiging besluit 150.000 euro beschikbaar te stellen voor Witsestraat (Afwezig maandag en vrijdag)

Beste mailer,

Momenteel ben ik niet aanwezig. Mijn reguliere werkdagen zijn: dinsdag, woensdag en donderdag. Voor dringende zaken kan je contact opnemen met een van mijn collega's van de afdeling Gegevensmanagement.

met vriendelijke groeten,

[REDACTED]  
Interne Ondersteuning, Gegevensmanagement  
[REDACTED]

>>> [REDACTED]@arnhem.nl> 09/12/16 15:17 >>>

Dag alken

Geert Ritsema heeft het besluit Witsestraat alsnog bevestigd zie mail. Gerrie kan de koopovereenkomst nu tekenen.

Groet

[REDACTED]  
Verzonden vanaf Samsung Mobile

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: Geert Ritsema  
Datum:09-12-2016 14:29 (GMT+01:00)  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: Re: Doorgest.: bevestiging besluit 150.000 euro beschikbaar te stellen voor Witsestraat

>>> "Geert Ritsema" 12/09/2016 14:29 >>>

Beste [REDACTED],

Hierbij mijn akkoord. Lijkt me een goed plan !

Groet van

Geert

Verstuurd vanaf mijn iPad

> Op 9 dec. 2016 om 13:53 heeft [REDACTED]@arnhem.nl> het volgende geschreven:

>

> Hierbij opnieuw.

>

> Groet,

>

> [REDACTED]  
> >>> [REDACTED] 7-12-2016 17:31 >>>  
> Dag Geert,  
>  
> Nu met bijlage.  
>  
> Op 12 september 2016 heb je in de staf wonen besloten om te bevestigen dat uit de BR Stimuleringsfonds woningbouw 150.000 euro beschikbaar is gesteld t.b.v. de bouw van sociale huurwoningen door Portaal, mede voor statushouders (dat was al besloten in de staf wonen van 9 juni 2016, maar niet duidelijk verwoord in het verslag, zie bijlage). Het doel van de bijdrage voldoet aan de uitgangspunten van de BR. en de wethouder is bevoegd om hierover te beslissen.  
> Per abuis is jou besluit niet terecht gekomen in het verslag van 12 september 2016. Om formeel de besluitvorming nu (nog eens) te regelen en daarmee dat wethouder Elfrink het koopcontract met Portaal nu z.s.m. kan ondertekenen, verzoek ik je per mail te bevestigen dat je het volgende besloten hebt op 12 september:  
>  
> 150.000 euro beschikbaar te stellen uit de BR Stimuleringsfonds woningbouw ten behoeve van het plan Witsestraat van Portaal voor de realisering van sociale huurwoningen, waaronder huisvesting statushouders.  
>  
> Op basis daarvan wordt het vastgelegd in een begrotingswijzing of jaarrekening. Verder zal een subsidiebeschikking worden opgesteld om het bedrag aan Portaal beschikbaar te stellen.  
>  
>  
>  
> met vriendelijke groet,  
> [REDACTED]  
>  
>  
> <IMAGE.jpg>  
>  
> Eusebiusbuitensingel 53  
> 6828 HZ Arnhem  
> Postbus 9029  
> 6800 EL Arnhem  
> [REDACTED]  
> hoofdadviseur wonen  
>  
> Afdeling Ruimte  
> Cluster  
> Beleid en Regie  
> Bereikbaar op maandag t/m vrijdag  
> telefoon  
> [REDACTED]  
>  
> e-mail  
> g [REDACTED]  
>  
> internet  
> www.arnhem.nl  
>  
> <2 Conceptbesluitenlijst Staf Wonen 9 juni 2016.doc>



[REDACTED]

---

**Van:** Geert Ritsema  
**Verzonden:** vrijdag 9 december 2016 14:30  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Doorgest.: bevestiging besluit 150.000 euro beschikbaar te stellen voor Witsestraat

Beste Gert,

Hierbij mijn akkoord. Lijkt me een goed plan !

Groet van

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 9 dec. 2016 om 13:53 heeft [REDACTED] [\[REDACTED\]@arnhem.nl](mailto:[REDACTED]@arnhem.nl) het volgende geschreven:

Hierbij opnieuw.

Groet,

[REDACTED]  
>>> [REDACTED] 7-12-2016 17:31 >>>

Dag Geert,

Nu met bijlage.

Op 12 september 2016 heb je in de staf wonen besloten om te bevestigen dat uit de BR Stimuleringsfonds woningbouw 150.000 euro beschikbaar is gesteld t.b.v. de bouw van sociale huurwoningen door Portaal, mede voor statushouders (dat was al besloten in de staf wonen van 9 juni 2016, maar niet duidelijk verwoord in het verslag, zie bijlage). Het doel van de bijdrage voldoet aan de uitgangspunten van de BR. en de wethouder is bevoegd om hierover te beslissen. Per abuis is jou besluit niet terecht gekomen in het verslag van 12 september 2016. Om formeel de besluitvorming nu (nog eens) te regelen en daarmee dat wethouder Elfrink het koopcontract met Portaal nu z.s.m. kan ondertekenen, verzoek ik je per mail te bevestigen dat je het volgende besloten hebt op 12 september:

*150.000 euro beschikbaar te stellen uit de BR Stimuleringsfonds woningbouw ten behoeve van het plan Witsestraat van Portaal voor de realisering van sociale huurwoningen, waaronder huisvesting statushouders.*

Op basis daarvan wordt het vastgelegd in een begrotingswijzing of jaarrekening. Verder zal een subsidiebeschikking worden opgesteld om het bedrag aan Portaal beschikbaar te stellen.

met vriendelijke groet,

[REDACTED]

<IMAGE.jpg>

[REDACTED]

telefoon [REDACTED]

Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

Afdeling Ruimte  
Cluster  
Beleid en Regie  
Bereikbaar op maandag t/m vrijdag



**e-mail**  
gert.van.putten@arnhem.nl

**internet**  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

<2 Conceptbesluitenlijst Staf Wonen 9 juni 2016.doc>

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 15 december 2016 16:54  
**Aan:** [REDACTED]; Gerrie Elfrink  
**Onderwerp:** Re: Betr.: Re: Witsenstraat en Portaal

Lijkt me prima plan. Spreek maar een datum af.

Groeten [REDACTED]

Op 15 dec. 2016 om 16:28 heeft [REDACTED] [@arnhem.nl](mailto:[REDACTED]@arnhem.nl)> het volgende geschreven:

Hoi Gerrie,  
dat laat ik aan jou en [REDACTED] ter beoordeling. Ik schets alleen de feiten (-;  
Gr [REDACTED]  
>>> Gerrie Elfrink <[g.elfrink@arnhem.nl](mailto:g.elfrink@arnhem.nl)> 15-12-2016 16:26 >>>  
Hoi [REDACTED],  
Dank. Met jullie welbevinden ga ik Johan Noppen  
benaderen. [REDACTED] kun jij een telefonische afspraak  
maken zsm?  
Alvast dank!  
Groet Gerrie

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 15 dec. 2016 om 16:21 heeft [REDACTED] [@arnhem.nl](mailto:[REDACTED]@arnhem.nl)> het volgende geschreven:

Ha Gerrie,

Mede op verzoek van Marijn informeer ik je over de stavaza Witsenstraat.

Nadat ik vorige week een vreemde juridische reactie ontving op de koopovereenkomst (versie september 2016!!) die eigenlijk vooral leek uit te stralen dat Portaal niet meer wilde kopen, heb ik gisteren een goed en constructief gesprek met [REDACTED] van Portaal gehad. Excuses zijn ook aangeboden.

We hebben geconcludeerd dat de aankoopintentie van Portaal niet is veranderd, er zijn nog een paar opmerkingen in de concept koopovereenkomst die ik van een reactie ga voorzien of zal leiden tot een aanpassing op de koopovereenkomst.

Ik koers op een aangepaste, definitieve koopovereenkomst op 21 december richting Portaal.

Wat mij betreft ligt de bal dan weer bij Portaal.

Het valt mij op dat er niet veel urgentie aan de kant van Portaal zit..... het werd prima gevonden om een aangepaste versie in januari toe te sturen..... op zich best fijn gezien alles wat er af moet worden gerond, maar volgens mij sta jij er iets anders in en ik eigenlijk ook (-;

■■■■■ heb ik telefonisch al geïnformeerd en zet ik in de cc.

Als je nog vragen hebt, hoor ik het graag, met groet ■■■■■

<IMAGE.jpg>

Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem  
Postbus 99  
6800 AB Arnhem

■■■■■  
Sr. vastgoedmanager & accountmanager  
Cluster gebiedsrealisatie en vastgoed  
Afdeling Vastgoedmanagement



## KOOPOVEREENKOMST

DEZE OVEREENKOMST KOMT PAS TOT STAND EN KRIJGT PAS RECHTSKRACHT ALS HET COLLEGE VAN B&W OP ..... 2016 POSITIEF HEEFT BESLIST OM DEZE OVEREENKOMST AAN TE GAAN EN DEZE DAADWERKELIJK DOOR DE GEMANDATEERDE IS ONDERTEKEND. ZONDER GOEDKEURING VAN HET COLLEGE VAN B&W KOMT IN HET GEHEEL GEEN – OOK GEEN VOORWAARDELIJKE – OVEREENKOMST TOT STAND.

### De ondergetekenden:

en

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Arnhem**, gevestigd en kantoorhoudende te 6828 HZ Arnhem, Eusebiusbuitensingel 53 (postadres: Postbus 99, 6800 AB Arnhem), Belasting Toegevoegde Waarde nummer (BTW-nummer) 0018.25.112.B.09, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09214908 met vermelding RSIN 001825112, vertegenwoordigd door mevrouw Everdina Wilhelmina Maria van der Graaf-Peerenboom, clustermanager afdeling Gebiedsrealisatie en Vastgoed van de gemeente Arnhem, geboren te Uden op drieëntwintig mei negentienhonderd vijfenzeestig, zich legitimerend met een rijbewijs met nummer 4110807407, geldig tot elf maart tweeduizend en negentien, daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders op 23 februari 2016 genomen Algemeen mandaat- en volmachtbesluit gemeente Arnhem 2016, documentnr. 2016.0.008.951 (en het Ondermandaatbesluit cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed van de clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed van de gemeente Arnhem d.d. 10 maart 2016, documentnr. 2016.0.110.883),
2. **Stichting Portaal**, gevestigd te Utrecht aan Beneluxlaan 9, 3527 HS, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30038487, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L.H. Keijts, geboren op 27 september 1952 te 's-Gravenhage en de heer D.J. van der Zeep, geboren op 20 oktober 1966 te Leiden,

hierna ook gezamenlijk te noemen: **partijen**;

**komen overeen als volgt:**

**Artikel 1 Het Verkochte, de koopsom, notariële akte van levering en betaling**

- 1.1 Verkoper verkoopt aan Koper, die hierbij koopt van Verkoper, het perceel grond [met opstallen] gelegen aan de **Witsenstraat 2 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M, nummer 4966, groot 24 are en 55 centiare** (hierna te noemen: **het Verkochte**).
- 1.2 De koopsom van het Verkochte bedraagt **€ 750.000,- (zegge: zevenhonderdvijftig duizend euro)**, exclusief de eventueel daarover verschuldigde btw en/of overdrachtsbelasting.
- 1.3 Ter zake van de levering is geen omzetbelasting verschuldigd.
- 1.4 De notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS te Arnhem, diens waarnemer of een van de andere notarissen verbonden aan Dirkzwager advocaten & notarissen (telefoonnummer: 026-3655558, mail: wijnmaalen@dirkzwager.nl), hierna te noemen : "Notaris".
- 1.5 De koopsom wordt door Koper voldaan voor of uiterlijk op het tijdstip van het passeren van de notariële akte. De aktepassering zal uiterlijk op **1 maart 2017 plaatsvinden, of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen, onder de voorwaarde dat Koper beschikt over een ontheffing van het uitbreidingsverbod voor Koper c.q. onder de juiste voorwaarden c.q. over de juiste bevoegdheden en Koper zich niet beroept op het ontbreken daarvan en op ontbinding van de Koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 12 lid 3. Indien op 1 januari 2018 nog geen duidelijkheid bestaat over de verkrijging van de hiervoor bedoelde ontheffing c.q. voorwaarden c.q. bevoegdheden, dan treden partijen in overleg met elkaar over voortzetting of beëindiging van de Koopovereenkomst. Dit overleg laat onverlet het recht van Koper op ontbinding zoals bedoeld in artikel 12 lid 3.**
- 1.6 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de juridische levering, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, omzetbelasting en de kosten van kadastrale inschrijving en inmeting, zijn voor rekening van de Koper. Alle lasten en belastingen die van het Verkochte (zullen) worden geheven, zijn vanaf het tijdstip van risico-overgang voor rekening van de Koper. De verrekening van deze kosten en lasten zal plaatsvinden bij de juridische levering van het Verkochte.

**Artikel 2 Bestemming en gebruik**

- 2.1 Het Verkochte valt onder het vigerende bestemmingsplan "**Hoogkamp Sterrenweg Gulden Bodem 2012**", vastgesteld d.d. **26 november 2012**.
- 2.2 Een eventuele wijziging van de bestemming is geheel voor risico en rekening van koper (zie ook artikel 16.1).
- 2.3 Verkoper staat er voor in dat hij dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie heeft



gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt de risico's voortvloeiende uit feiten die aan hem, dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, ter zake van het Verkochte bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden.

- 2.4 Koper is bekend dat een omgevingsvergunning vereist is bij restauratie, aan- en verbouw van de aanwezige opstallen op het Verkochte als ook bij de meeste interne verbouwingen van de aanwezige opstallen.

### **Artikel 3 Juridische staat van het Verkochte**

- 3.1. De juridische levering van het Verkochte geschiedt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, doch vrij van beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan.
- 3.2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle haar bekende aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen.
- 3.3 Ten laste van het Verkochte zijn geen beperkingenbesluiten genomen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKpb).

### **Artikel 4 Feitelijke levering**

- 4.1 De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte van levering, of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen, in de staat waarin het zich op dat moment bevindt, doch vrij van huur. **Uitgangspunt is dat de levering aan de Koper “as is, where is” plaatsvindt.**
- 4.2 Verschil tussen de grootte van de onroerende zaak, zoals die in de Koopovereenkomst is aangegeven en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, is mogelijk en wordt niet tussen partijen verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 10% bedraagt van de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte en het te verrekenen bedrag is groter is dan € 1.000,--. Indien er verrekening plaatsvindt, worden alle tot het verschil behorende vierkante meters verrekend. Verrekening vindt uitsluitend plaats, indien de verkoop is geschied op basis van een in de Koopovereenkomst genoemde prijs per vierkante meter van het Verkochte. Het te verrekenen bedrag wordt vermeerderd met de verschuldigde belastingen.
- 4.3 Verrekening op grond van het gestelde in lid 2 van dit artikel kan zowel door Koper als door de Verkoper gevorderd worden door schriftelijk aan de wederpartij bekend te maken dat hij tot verrekening wenst over te gaan. Het recht om een verrekeningvordering aanhangig te maken vervalt zes maanden na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster aan partijen van de resultaten van de inmeting.

## **Artikel 5**    **Risico-overgang, overdracht aanspraken**

- 5.1 Vanaf het tijdstip van feitelijke levering, komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en komt het Verkochte geheel voor zijn risico.
- 5.2 Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op Koper vanaf het tijdstip van feitelijke levering van het Verkochte.
- 5.3 Verkoper zal bij het ondertekenen van de akte van levering aan Koper alle bescheiden overhandigen ter zake van het Verkochte. Daaronder zijn in ieder geval begrepen alle gebruiksaanwijzingen en handleidingen ten aanzien van de in het Verkochte aanwezige technische installaties, alsmede de bouwtekening van het Verkochte, alles voor zover deze bescheiden nog in bezit van Verkoper zijn.

## **Artikel 6**    **Garanties Verkoper**

Verkoper garandeert, onverminderd het overigens in deze overeenkomst bepaalde, het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. vanwege de overheid en/of nutsbedrijven zijn Verkoper tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd;
- c. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- d. aan Verkoper is betreffende het Verkochte **geen** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
  - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen, en ten aanzien van het Verkochte bestaat geen verplichting om het Verkochte te koop aan te bieden aan de gemeente, de provincie of het rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

## **Artikel 7**    **Milieu**

- 7.1 Op basis van de voor Verkoper beschikbare gegevens en het historisch vooronderzoek NEN 5725 Witsenstraat 2 te Arnhem, uitgevoerd door de Gemeente Arnhem d.d. 20 januari 2016 zijn er aan Verkoper geen feiten bekend die erop wijzen dat het Verkochte en/of het grondwater in het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd dat die verontreiniging ten nadele strekt van het in artikel 2 lid 1 omschreven beoogde gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Het onderzoek is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

- 7.2 Onder verontreiniging wordt niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
- 7.3 Bij de asbestinventarisatie Type A d.d. 1 februari 2016, opgesteld door Buurman & Buurman Asbestinventarisatie B.V. met projectnummer 16.00401 en de asbestinventarisatie Type A en B, d.d. 19 mei 2016 met projectnummer 16.00401, opgesteld door Buurman & Buurman Asbestinventarisatie B.V. is op een aantal plaatsen asbest aangetroffen. De rapporten zijn als bijlagen aan deze overeenkomst gehecht.
- 7.4 Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- of septic tanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, aanwezig.
- 7.5 Het risico dat na het tijdstip van risico-overgang van het Verkochte blijkt dat nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is geheel voor rekening van Koper, tenzij Koper kan aantonen dat deze verontreiniging aan Verkoper bekend was of redelijkerwijze bekend had moeten zijn. Voor zover blijkt dat de grond of het grondwater ten tijde van de levering verontreinigd is en deze verontreiniging bij Verkoper bekend wordt geacht, maar:
- niet is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de ten tijde van de levering geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak en/of
  - voor de Koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs aanvaardbaar is te achten,
- dan is het risico van deze verontreiniging geheel voor rekening van Koper. Verkoper kan behoudens het vorenstaande niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen te aanzien van het Verkochte of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het Verkochte.
- Deze exoneratieclausule wordt ten behoeve van Verkoper en ten laste van Koper in de akte van levering als kwalitatieve verplichting tussen Verkoper en Koper overeengekomen, zodat de verplichting van de Koper zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

## **Artikel 8    Waarborgsom, bankgarantie**

- 8.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper uit hoofde van deze Koopovereenkomst wordt door deze, uiterlijk 10 dagen nadat de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden, gestort als waarborgsom in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening een bedrag van **€ 75.000- (zegge: vijfenzeventig duizend euro)**, zijnde 10% van de koopsom. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde, met de koopprijs worden verrekend voor zover de koopprijs en de kosten en belastingen in de zin van artikel 1 niet uit een door Koper verkregen of te verkrijgen financiering worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper te-

rugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan. Over deze waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.

8.2 In plaats van de in lid 1 bedoelde waarborgsom te storten kan Koper tot op de uiterste datum die in lid 1 is genoemd, een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het in lid 1 bedoelde bedrag, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van juridische levering, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Onder bankinstelling wordt in dit artikel tevens begrepen een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf.

8.3 Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege aan Verkoper zijn verbeurd.

#### **Artikel 9 Anti-speculatiebeding**

Indien koper het gekochte in huidige, dan wel in getransformeerde staat, geheel of gedeeltelijk, doorverkoopt binnen een periode van 10 (tien) jaar is koper een direct opeisbare boete van € 150.000,- verschuldigd aan verkoper.

#### **Artikel 10 Kettingbeding**

**Niet van toepassing.**

**Artikel 11**      **Ontbinding Koopovereenkomst ingeval van beschadiging of teniet gaan**

Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen. Verkoper kan de Koopovereenkomst alsdan ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de datum van juridische levering:

- a. Koper niettemin uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede alle rechten die Verkoper terzake van de schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden, zonder dat Koper daarvoor enige bijzondere tegenprestatie is verschuldigd naast de overeengekomen koopsom en eventuele rentevergoeding;  
of
- b. Verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de juridische levering dan wel vier weken nadat de schade is ontstaan. De juridische levering zal alsdan, zo nodig, worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft Koper alsnog het recht de Koopovereenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. In deze gevallen van opschorting van de juridische levering wordt ook de uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigde rente opgeschort.

**Artikel 12**      **Ontbindende voorwaarden**

- 12.1 Indien vóór de datum waarop de notariële akte tot levering passeert, Koper zijn faillissement aanvraagt, een derde het faillissement van Koper aanvraagt, dan wel indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of heeft verkregen, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval een onderhands akkoord wordt voorbereid tussen Koper en zijn crediteuren, is de Verkoper met ingang van de datum waarop een van deze situaties zich voordoet bevoegd, de Koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Aan deze ontbinding kan Koper, of kunnen zijn rechthebbenden, jegens de Verkoper geen enkel recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd, ontlenen.

- 12.2 Indien het Verkochte reeds feitelijk is geleverd op het moment van de ontbinding als bedoeld dit artikel, verplicht Koper zich hierbij om het Verkochte geheel ter vrije beschikking van de Verkoper te (doen) stellen, vrij van beperkte rechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, kwalitatieve verplichtingen, pacht, huur of gebruik en voor het overige voor zover mogelijk in dezelfde staat als waarin Koper het Verkochte heeft aanvaard, tenzij Koper en Verkoper hierover andere afspraken maken.
- 12.3 Deze overeenkomst kan door Portaal worden ontbonden (waarna zij aldus niet gehouden is tot on der meer betaling en afname) zonder dat te behoeven motiveren of te onderbouwen en daarmee dus volledig naar het oordeel van Portaal indien:
- (i) er niet wordt of kan worden beschikt over een ontheffing van het uitbreidingsverbod verleend door het daartoe bevoegde gezag en/of
  - (ii) er aan voornoemde ontheffing voorwaarden zijn verbonden die door Portaal niet aanvaardbaar worden geacht en/of
  - (iii) Portaal als toegelaten instelling niet de volledige bevoegdheid krijgt om binnen de woningwet de locatie aan te kopen en te ontwikkelen naar sociale huurwoningen met verschillen de doelgroepen (waaronder statushouder, senioren en regulier).
- 12.4 Bij ontbinding krachtens deze overeenkomst komen de reeds gemaakte kosten en gedane inves teringen voor eigen rekening van partijen.”

### **Artikel 13**      **Boetebepaling**

Indien Koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst:

- a. heeft de Gemeente het recht de Koopovereenkomst voor ontbonden te verklaren door middel van een daartoe strekkende kennisgeving bij aangetekende brief aan de Koper. In dat geval verbeurt de Koper een onmiddellijk opeisbaar bedrag gelijk aan 10% van de koopsom, met een minimum van € 10.000,-, als boete en schadevergoeding, zonder dat enige nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De Gemeente heeft daarbij het recht en wordt daartoe door de Koper onherroepelijk gemachtigd om dit bedrag te verrekenen met de door hem gestorte waarborgsom als bepaald in de Koopovereenkomst.

### **Artikel 14**      **Slotbepalingen**

- 14.1 Deze overeenkomst vervangt alle eerdere tussen partijen gemaakte afspraken. Afwijking van deze overeenkomst is uitsluitend schriftelijk mogelijk door middel van een daartoe strekkend, door beide partijen ondertekend document.
- 14.2 Indien in de Koopovereenkomst en/of de akte van levering ter zake van het Verkochte meer dan één natuurlijke of rechtspersonen als Koper zijn vermeld, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle aan de Koper opgelegde verplichtingen.



- 14.3 Indien de eigendom van het Verkochte direct of indirect op naam wordt of zal worden gesteld van (een) tot dezelfde ondernemingsgroep als de Koper behorende, c.q. feitelijk of juridisch aan de Koper gelieerde rechtspersoon/rechtspersonen, staat hij er voor in dat alle uit de verkoop voortvloeiende verplichtingen eveneens onverkort door die rechtverkrijgende(n) zullen worden nagekomen. De Koper verplicht zich om bedoelde rechtverkrijgende(n) de Koopovereenkomst mede te laten ondertekenen, tenzij de Gemeente daarvan ontheffing verleent.
- 14.4 Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 14.5 Alle geschillen, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Arnhem, tenzij partijen schriftelijk ter zake van de beslechting van enig geschil arbitrage of mediation zijn overeengekomen.
- 14.6 Verkoper en Koper stellen geen prijs op registratie van deze overeenkomst.

#### **Artikel 15**      **Publiekrechtelijke bevoegdheden**

Het bestuur van de gemeente Arnhem blijft, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van be hoorlijk bestuur, bij de nakoming van hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald, volledig autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat het gemeentebestuur onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen. De Gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld op grond van toerekenbare tekortkoming als gevolg van de uitoefening van bedoelde publiekrechtelijke bevoegdheden. Aan de Koopovereenkomst kunnen derhalve geenszins rechten worden ontleend voor handelingen waarvoor krachtens enigerlei wettelijke regeling of voorschrift instemming, vergunning of een besluit hoe ook genaamd van het gemeentebestuur of van een ander overheidsorgaan vereist is.

#### **Artikel 16**      **Bijzondere bepalingen**

- 16.1 Koper verplicht zich het gekochte in gebruik te nemen voor wonen ten behoeve van sociale huur. Hiervan zijn in ieder geval 7 woningen voor statushouders en 7 woningen die geschikt zijn voor senioren waarbij Portaal zich verplicht om deze woningen ook zo te omschrijven in de advertentie. De woningen worden niet gelabeld als senioren woningen.
- 16.2 Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden.
- 16.3 Indien koper niet uiterlijk 2 jaar na overdrachtsdatum de benodigde bestemming/vergunning heeft verkregen en minimaal is gestart met de uitvoering is deze verplicht op eerste verzoek van verkoper het gekochte terug te leveren aan verkoper tegen dezelfde prijs en in vergelijkbare conditie.

Bovenstaande zal opgenomen worden in de leveringsakte, met een bijbehorend boetebeding.

**Artikel 17**      **Bijlagen**

- 17.1 De bij deze Koopovereenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte bijlagen maken onverbrekelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Deze bijlagen zijn:  
Bijlage 1: Kadastrale gegevens;  
Bijlage 2: Kopie legitimatiebewijzen Kopers
- 17.2 Naast bovenstaande bijlagen zijn onderstaande documenten aan Koper verstrekt en maken deze eveneens onverbrekelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Het betreft de navolgende documenten:
- Plattegrondtekeningen;
  - Oppervlakteanalyse NEN 2580 uitgevoerd door Grontmij d.d. 29 juni 2012;
  - Kadastrale gegevens;
  - Eigendomsbewijs;
  - Verklaring buiten buitengebruikstelling d.d. 7 november 2014;
  - Energielabel;
  - Bestemmingsplan;
  - Quick scan wonen gemeente Arnhem d.d. 10 februari 2016;
  - Inspectierapport Grontmij d.d. 18 september 2012 met kenmerk 02216;
  - Historisch vooronderzoek milieu Witsenstraat 2 te Arnhem, opgesteld door de heer C. Hendriksen, Adviseur Milieu gemeente Arnhem d.d. 20 januari 2016;
  - Verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek Witsenstraat te Arnhem d.d. 4 februari 2000 door Fugro Milieu Consult B.V., met projectnummer 82990385;
  - Asbestinventarisatie Witsenstraat 2 te Arnhem, d.d. 1 februari 2016, uitgevoerd door Buurman & Buurman Asbestinventarisatie B.V., met rapportnummer 16.00401;
  - Asbestinventarisatie Witsenstraat 2 te Arnhem Type A en B, d.d. 19 mei 2016 met projectnummer 16.00401, opgesteld door Buurman & Buurman Asbestinventarisatie B.V.
- 17.3 Koper verklaart voor ondertekening van deze overeenkomst in het bezit te zijn gesteld en kennis te hebben genomen van de hierboven genoemde bijlagen en documenten.
- 17.4 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen en documenten afwijken van dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.



**Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Arnhem op:**

..... - ..... – 2016

**De gemeente Arnhem,**

---

de Burgemeester van de gemeente Arnhem,  
namens deze,  
mevrouw drs. Y. van der Graaf  
Clustermanager cluster Gebiedsrealisatie en vastgoed

..... - ..... – 2016

**Stichting Portaal**

---

De heer L.H. Keijts

---

De heer D.J. van der Zee

## REGIEGROEP TE VERKOPEN PANDEN

**Aanwezig:** \_\_\_\_\_

Bijeenkomst : 9 januari 2017

## ALGEMEEN

.....

11/11/2016

[illegible]

[REDACTED]

## Categorie 1

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Categorie 2

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

## Categorie 3 (panden in het park)

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

## Categorie 4

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

70. Witsenstraat 2: INGRID

(Waarde indicatie [REDACTED] taxatie 747.887.

Portaal koopt voor € 750.000 en krijgt een terugkoopbeding. De motie is overgenomen door Gerrie: als de

Bakenbergseweg 76 vrij komt (volgens Marten komt deze over 3-5 jaar op de markt), dan komt deze openbaar op de markt en kan iedereen bieden en de gemeente zal dan meegeven dat in deze wijk seniorenwoningen kunnen komen. De netto opbrengst van de Witsenstraat is naar verwachting ongeveer € 30K. De toestemming bij de minister moet nog aangevraagd worden. *Deze gaat niet in 2016 geleverd worden. Er ligt een aangepaste overeenkomst bij Portaal.*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## GRONDEXPLOITATIES / Geen strategisch bezit

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Opmerkingen koopovereenkomst:

- 16.3 de koop zal ongedaan gemaakt moeten worden als .... en Portaal zal het pand dan terug leveren en de gemeente afnemen neem het pand dan af. Dit is toch alsnog een ontbinding van de koopovereenkomst. En past dus waarschijnlijk beter bij artikel 12.
- 1.6 in geval van 16.3 is de overdrachtsbelasting / btw voor rekening van koper.
- 4.1 wat voegt de vet gedrukte tekst toe?
- 13 wederzijds maken + juridisch goed opbouwen (bijzin klopt niet wat is opgenomen in de eerste zin)
  - Ingebrekestelling
  - Verzuim
  - Verrekenen met het depot
- 1.5 1 april 2017

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 20 januari 2017 09:21  
**Aan:** [REDACTED] t  
**Onderwerp:** HELP ! Fwd: Koopovereenkomst Witsenstraat 2 te Arnhem - Portaal  
**Bijlagen:** image005.jpg; image003.jpg; image004.jpg; image002.jpg; image001.jpg; Koopovereenkomst Witsenstraat 2 te Arnhem - Portaal.pdf

Mannen,

Graag jullie hulp bij het volgende.

Ik heb bijgevoegd de aangepaste koopovereenkomst voor de Witsenstraat. Gebouw wordt verkocht aan portaal voor o.a. Statushouders. Deze aangepaste overeenkomst heb ik vervolgens naar Portaal gezonden en daar komen weer een paar opmerkingen op.

Ik heb dit deze week met [REDACTED] besproken en hij is van mening dat we niet verder moeten aanpassen, anders wordt het steeds meer een "gedrocht" van een overeenkomst en neemt het risico voor de gemeente teveel toe. (Het voelt als het Brinkman visser gemaal). Ik deel de mening van Jacco maar wil ook heel graag jullie reactie / steun hierbij. De reactie van portaal stuur ik separaat (inloggen lukt niet en ik stuur jullie beiden omdat ik ook niet kan zien wie hier naar zou kunnen kijken).

Ik heb ondertussen maandag een afstemming met Gerrie en [REDACTED] over de ontstane situatie, ik heb de indruk dat ze mij steunen in de hele gang van zaken.

Willen en kunnen jullie ook eens kritisch kijken. Ik heb het helaas op hele korte termijn nodig....

Hoor graag, groet [REDACTED]

[REDACTED]

Gemeente Arnhem,  
Cluster gebiedsrealisatie en vastgoed,  
Afdeling vastgoedmanagement

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** "[REDACTED] Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars" [REDACTED]  
**Datum:** 28 december 2016 14:51:39 CET  
**Aan:** [REDACTED]  
**Kopie:** "bedrijfsmakelaars" <[bedrijfsmakelaars@s-t.nl](mailto:bedrijfsmakelaars@s-t.nl)>  
**Onderwerp:** Koopovereenkomst Witsenstraat 2 te Arnhem - Portaal

Beste [REDACTED]


Ik heb de tekstsuggesties die jij mij hebt gezonden. Op een drietal dingen na is alles verwerkt:

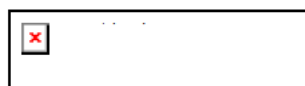
- 5.1/1.6 overlappen elkaar niet; het 1 gaat over verrekening van lasten en het andere heeft betrekking op exploitatieniet
- Artikel 8 is naar mijn idee geen issue, 10% is pas van toepassing als er sprake is van een ONVOORWAARDELIJK overeenkomst
- Artikel 13 heb ik de helft verwijderd, de reguliere 10% is standaard in elke overeenkomst

Artikel 1.5 in combinatie met 12.3 is naar mijn idee een gedrocht, in de aangeleverde tekstvoorstellen zit zowel in 1.5 als 12.3 het voorbehoud, strikt juridisch kan je in 12.3 geen overeenkomst ontbinden die volgens 1.5 nog geen overeenkomst is. Ik ben van mening dat je in 1.5 gewoon een datum moet nemen en dat in 12.3 een ontbindende danwel opschortende voorwaarde moet komen. Vooralsnog heb ik de aangeleverde formulering aangehouden.

Ik ben tot 9 januari niet aanwezig, anouk kan eventueel nog aanpassingen doen.

Met vriendelijke groet,





Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem



**Stedelijk manager wijken**  
Strategie, Beleid en Regie

**Telefoon**



**E-mail**



**Internet**

[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)



---

**Van:** [Redacted]

**Verzonden:** dinsdag 24 januari 2017 13:50

**Aan:** [Redacted]

**CC:** [Redacted]

**Onderwerp:** Verantwoordelijkheid Subsidie Witsenstraat

**Dag** [Redacted],

[Redacted] en ik verschillen van mening over wie er verantwoordelijk is voor een subsidiebeschikking. Het gaat om het volgende:

Er wordt een gemeentelijk pand verkocht aan woningcorporatie Portaal. De afspraak is dat deze wordt verkocht voor de taxatiewaarde € 750.000,-.

Portaal heeft aangegeven het met deze verkoopprijs niet te kunnen ontwikkelen. Gert heeft toen in de staf (april 2016) aangegeven dat er vanuit de bestemmingsreserve Stimulering Woningbouw € 150.000,- bij te kunnen leggen.

Omdat deze koop tot stand komt om woningen voor statushouders te kunnen ontwikkelen ben ik vanuit het project huisvesting statushouders aangesloten.

Er is onderzocht of het bedrag van € 150.000,- rechtstreeks naar Vastgoed overgemaakt kan worden, maar dit blijkt via een subsidiebeschikking te moeten.

Dit werd bekend in december. Gert stelde zich toen al op het standpunt dat de subsidiebeschikking de verantwoordelijkheid was van het project en niet van afdeling wonen. Ik ben toen de discussie al aangegaan, maar heb toen omwille van de voortgang een start gemaakt.

Inmiddels is de beschikking bijna klaar (met hulp van juridische zaken en het subsidiebureau) en moet de subsidie verstrekt gaan worden.



Gert en ik zijn het er over eens dat jij de brief als budgethouder moet ondertekenen, maar ik vind dat de contactpersoon boven aan de brief iemand van afdeling Wonen moet zijn. Daarmee is afdeling wonen ook verantwoordelijk voor de beschikking en de vaststelling van de subsidie als de woningen zijn opgeleverd.

Volgens mij kan het niet zo zijn dat ik vanuit projecten geld beschikbaar stel dat van afdeling Wonen is en de vaststelling van de subsidie gebeurt pas over een paar jaar en moet dus zeker vanuit de lijn gebeuren. Ik word hierin gesteund door het subsidiebureau, Gerrie Elfrink en Yvonne vd Graaf.

De verkoop van het pand staat voor volgende week gepland, er is dus haast bij de subsidiebeschikking. Dit dossier is ook politiek gevoelig.

Kan jij helpen?

**Met vriendelijke groet,**

**Gemeente Arnhem, cluster PIM**

[Redacted signature]

Projectmanager

[Redacted email address]@arnhem.nl

Eusebiusbuitensingel 53, 6828 HZ Arnhem - Postbus 9200, 6800 AB Arnhem



## Aan burgemeester en wethouders

Documentnummer		Portefeuillehouder(s)	Geert Ritsema
Zaaknummer	113053		
Cluster	Beleid en Regie	Vertrouwelijk	Nee
Ambtenaar	Mira Jansen	Datum in college	4-4-2017
Telefoonnummer	026 377 5861	Datum fataal	nee

## ONDERWERP: Subsidie Witsenstraat

### Voorstel

1. Subsidie van € 150.000,- te verlenen aan Portaal tbv verbouw Het Palet aan de Witsenstraat 2.

### Inleiding

Portaal en de Gemeente Arnhem zijn overeengekomen dat Portaal het pand aan de Witsenstraat 2 van de gemeente koopt. Ten behoeve van het realiseren van wooneenheden in de sociale huur waaronder de toekenning van 7 wooneenheden voor statushouders.

Het gaat om een incidentele subsidie. Daarnaast is vastgesteld dat dit een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) is, waardoor bij subsidieverlening geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

### Beoogd effect

Realiseren van 20 wooneenheden met een sociale huur waarvan 7 worden bestemd en toegewezen aan statushouders.

### Argumenten

#### 1.1 toevoegen van sociale huur aan de Arnhemse woningvoorraad

In Arnhem bestaat nog een aanzienlijke behoefte aan sociale huurwoningen, met het toevoegen van deze woningen wordt een deel van deze behoefte vervuld.

#### 1.2 spreiding van sociale woningbouw en statushouders over de stad

Het is beleid van de gemeente Arnhem om statushouders zo veel mogelijk gespreid over de stad te huisvesten, om daarmee de kans op integratie te bevorderen.

### Kanttekeningen

### *1.1 contractonderhandelingen nog niet afgerond*

De onderhandelingen met Portaal over dit contract bevinden zich in de eindfase, maar het contract is nog niet ondertekend.

### *1.2 uitbreiding werkgebied Portaal nog niet duidelijk*

Er ligt een aanvraag van Portaal bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor uitbreiding van het werkgebied naar de regio Arnhem-Nijmegen. Er is nog geen reactie of de aanvraag toegekend wordt. In het koopcontract is dit als ontbindende voorwaarde opgenomen.

## **Financiën**

Dekking komt uit het BR Stimuleringsfonds Woningbouw. Het betreft een incidentele subsidie.

## **Uitvoering**

Na ondertekening van het koopcontract en toekenning van de subsidie start Portaal met het ontwikkelen van deze locatie. Uiterlijk 1 april 2020 moeten de werkzaamheden afgerond zijn en moeten de wooneenheden zijn opgeleverd.

## **Communicatie**

Niet van toepassing

## **Bijlage**

Stukken voor college

- subsidiebeschikking

Ter inzage stukken voor college

n.v.t.

Stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

Het bestuur van Stichting Portaal  
Beneluxlaan 9  
3527 HS Utrecht

Datum beschikking :  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk :  
Zaaknummer : 113053  
K2Subs kenmerk :  
Contactpersoon : Mira Jansen  
Telefoonnummer : 026- 377 5861

Onderwerp: Subsidie Witsenstraat

Geachte heer, mevrouw,

Portaal en de gemeente Arnhem zijn overeengekomen dat Portaal het pand aan de Witsenstraat 2 van de gemeente koopt voor een bedrag van € 750.000,-. De geplande datum voor deze overdracht is 1 april 2017. Portaal zal in het oude schoolgebouw 'Het Palet' aan de Witsenstraat 2, 20 wooneenheden realiseren met een sociale huur, waarvan er zeven zullen worden bestemd en toegewezen aan statushouders. Een deel van de overige wooneenheden wordt geschikt gemaakt voor oudere bewoners. Het college van burgemeester en wethouders wil statushouders verspreid over de stad huisvesten en we vinden het belangrijk dat in deze wijk sociale huurwoningen, waaronder voor ouderen, worden toegevoegd, omdat die er weinig zijn. Ten behoeve van het realiseren van de wooneenheden hebben wij in dit geval besloten u uit het BR Stimuleringsfonds Woningbouw een incidentele subsidie toe te kennen van € 150.000,-.

Wij hebben vastgesteld dat dit een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) is, waardoor bij subsidieverlening geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun.  
Op de aan u verleende subsidie zijn de hierna opgenomen verplichtingen van toepassing.

### **Verplichtingen**

De fysieke uitvoering van het project waarvoor subsidie is verleend moet binnen 2 jaar na overdrachtsdatum starten. Vervolgens geldt een uitvoeringstermijn van 1 jaar. Op basis hiervan gaan wij ervan uit dat uw werkzaamheden uiterlijk op 1 april 2019 starten en op 1 april 2020 in hun geheel zijn uitgevoerd. Na afronding van het project stelt u de gemeente op de hoogte van het feit dat de activiteiten zijn verricht en aan de voorwaarden is voldaan. U verzoekt de gemeente daarbij tot vaststelling van de subsidie. Indien blijkt dat niet aan de verplichtingen van subsidieverlening is voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten de subsidie lager vast te stellen. Eventuele uitgekeerde voorschotten kunnen dan worden teruggevorderd.

### **Betalingen**

Wij verstrekken u een voorschot van € 150.000,-. Betaling van dit voorschot zal zo snel mogelijk nadat de koopsom voor het pand door u is voldaan, geschieden.

Het subsidiebedrag wordt overgemaakt op uw rekeningnummer van Stichting Portaal



Ons kenmerk: @stuk-opm[aanvraag]@  
Zaaknummer: @stuk-code[aanvraag]@  
Pagina: 2

NL15BNGH0285162624, onder vermelding van S 2017/00249

### **Vaststelling**

De subsidieontvanger dient uiterlijk 3 maanden na afloop van voltooiing van de activiteit een aanvraag tot vaststelling van de subsidie in bij het college;

De aanvraag dient vergezeld te gaan van een financieel verslag van het project, een inhoudelijk verslag en de jaarrekening van de instelling;

Desgevraagd geeft de instelling aanvullende informatie inzake de financiële afwikkeling van het project, als er aanleiding toe is ook een accountantsverklaring.

Het college stelt de subsidie vast 3 maanden na ontvangst van de aanvraag tot vaststelling. Het college maakt deze beslissing schriftelijk bekend aan de aanvrager binnen drie weken nadat zij is genomen. Deze periode kan in onderling overleg worden verlengd.

### **Bezwaar**

Indien u het met deze beslissing niet eens bent, kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de dag waarop deze beslissing is verzonden een bezwaarschrift bij het college van burgemeester en wethouders (t.a.v. Cluster Intern Advies, postbus 9029, 6800 EL Arnhem).

Uw bezwaarschrift dient door u te worden ondertekend en ten minste te bevatten (artikel 6.5 van de Algemene wet bestuursrecht):

- a. uw naam en adres;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaarschrift is gericht;
- d. de gronden van uw bezwaar.

Tevens kan, nadat bezwaar is gemaakt, op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter. Het adres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Hoogachtend

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,

de burgemeester,

Verwijzing: - algemene subsidieverplichtingen


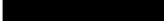
[http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Arnhem/419457/419457\\_1.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Arnhem/419457/419457_1.html)



Ons kenmerk: @stuk-opm[aanvraag]@  
Zaaknummer: @stuk-code[aanvraag]@  
Pagina: 3

i.a.a. Mira Jansen (B&R), Ilse de Vries (PIM), Wim Reusken (subsidiebureau)

# Concept besluitenlijst staf Vastgoed

Datum : 30 januari 2017  
Tijdstip : 09.00 - 09.30 uur  
Plaats : E207  
Voorzitter :   
Notulist : 










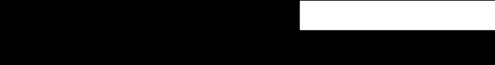


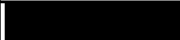






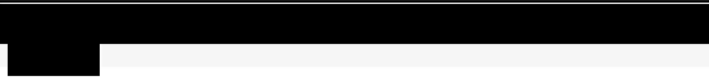

Verder Aanwezig

Afwezig

Wethouderr Geert Ritsema





Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt / informatie	Besluit	Actie
1	Mededelingen	/	Witzenstraat 2; Met Portaal is er een koopovereenkomst gesloten en zal eind van deze week getekend worden Het wordt verkocht voor de taxatiewaarde.		
					
					
					
					



[illegible]



## Aan burgemeester en wethouders

Documentnummer		Portefeuillehouder(s)	Geert Ritsema
Zaaknummer	113053		
Cluster	Beleid en Regie	Vertrouwelijk	Ja
Ambtenaar	Mira Jansen	Datum in college	21-3-2017
Telefoonnummer	026 377 5861	Datum fataal	nee

## ONDERWERP: Subsidie Witsenstraat

### Voorstel

1. Subsidie van € 150.000,- te verlenen voor Portaal tbv verbouw Het Palet aan de Witsenstraat.

### Inleiding

Portaal en de Gemeente Arnhem zijn overeengekomen dat Portaal het pand aan de Witsenstraat 2 van de gemeente koopt. Ten behoeve van het realiseren van wooneenheden in de sociale huur waaronder statushouders.

### Beoogd effect

Realiseren van 20 wooneenheden met een sociale huur waarvan 7 worden bestemd en toegewezen aan statushouders.

### Argumenten

#### 1.1 toevoegen van sociale huur aan de Arnhemse woningvoorraad

In Arnhem bestaat nog een aanzienlijke behoefte aan sociale huurwoningen, met het toevoegen van deze woningen wordt een deel van deze behoefte vervuld.

#### 1.2 spreiding van sociale woningbouw en statushouders over de stad

Het is beleid van de gemeente Arnhem om statushouders zo veel mogelijk gespreid over de stad te huisvesten, om daarmee de kans op integratie te bevorderen.

### Kantttekeningen

n.v.t.

### Financiën

Dekking komt uit het BR Stimuleringsfonds Woningbouw. Het betreft een incidentele subsidie.

## **Uitvoering**

Na ondertekening van het koopcontract en toekenning van de subsidie start Portaal met het ontwikkelen van deze locatie. Uiterlijk 1 april 2020 moeten de werkzaamheden afgerond zijn en moeten de wooneenheden zijn opgeleverd.

## **Communicatie**

Niet van toepassing

## **Bijlage**

Stukken voor college

- subsidiebeschikking

Ter inzage stukken voor college

n.v.t.

Stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

## KOOPOVEREENKOMST

### De ondergetekenden:

en

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Arnhem**, gevestigd en kantoorhoudende te 6828 HZ Arnhem, Eusebiusbuitensingel 53 (postadres: Postbus 99, 6800 AB Arnhem), Be-lasting Toegevoegde Waarde nummer (BTW-nummer) 0018.25.112.B.09, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09214908 met vermelding RSIN 001825112, vertegenwoordigd door mevrouw drs. Y van der Graaf, daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders op 23 februari 2016 genomen Algemeen mandaat- en volmachtbesluit gemeente Arnhem 2016, documentnr. 2016.0.008.951 (en het Ondermandaatbesluit cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed van de clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed van de gemeente Arnhem d.d. 10 maart 2016, documentnr. 2016.0.110.883),

hierna te noemen: "de Gemeente" of "Verkoper"

2. **Stichting Portaal**, gevestigd te Utrecht aan Beneluxlaan 9, 3527 HS, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30038487, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur VGP, mevrouw C.M.E. Krol-Cools, geboren op 29 augustus 1958 te Eindhoven,

hierna te noemen: "Koper" of "Portaal"

hierna ook gezamenlijk te noemen: **partijen**;

### komen overeen als volgt:

#### Artikel 1 Het Verkochte, de koopsom, notariële akte van levering en betaling

- 1.1 Verkoper verkoopt aan Koper, die hierbij koopt van Verkoper, de opstal met bijbehorende grond gelegen aan de **Witsenstraat 2 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M, nummers 4966, 4967 (ged.), 5024 (ged.), groot 26 are en 15 centiare** (hierna te noemen: **het Verkochte**), zoals aan partijen genoegzaam bekend is en op tekening nummer 2017-GEO-00018 gedateerd 26 januari 2017 met arcering schetsmatig is aangegeven.

Paraaf verkoper



Paraaf koper

1





- 1.2 De koopsom van het Verkochte bedraagt **€ 750.000,- k.k. (zegge: zevenhonderdvijftig duizend euro)**, exclusief de eventueel daarover verschuldigde btw en/of overdrachtsbelasting.
- 1.3 Ter zake van de levering is geen omzetbelasting verschuldigd.
- 1.4 De notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS te Arnhem, diens waarnemer of een van de andere notarissen verbonden aan Dirkzwager advocaten & notarissen (telefoonnummer: 026-3655558, mail: wijnmaalen@dirkzwager.nl), hierna te noemen : "Notaris".
- 1.5 De koopsom wordt door Koper voldaan voor of uiterlijk op het tijdstip van het passeren van de notariële akte. De aktepassering zal uiterlijk op **1 april 2017 plaatsvinden, of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen**
- 1.6 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de juridische levering, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, omzetbelasting en de kosten van kadastrale inschrijving en inmeting, zijn voor rekening van de Koper.

## **Artikel 2 Bestemming en gebruik**

- 2.1 Het Verkochte valt onder het vigerende bestemmingsplan "**Hoogkamp Sterrenweg Gulden Bodem 2012**", **vastgesteld d.d. 26 november 2012** en heeft de bestemming "Maatschappelijk" en deels een dubbelbestemming "leiding- hoogspanningsverbinding".
- 2.2 Koper heeft de intentie het Verkochte in gebruik te nemen ten behoeve van wonen in de sociale huur sector. De te realiseren woningen zijn in ieder geval 7 woningen voor statushouders en 7 woningen die geschikt zijn voor senioren. De woningen worden niet gelabeld als senioren woningen. De hiervoor benodigde wijziging van de bestemming is geheel voor risico en rekening van Koper (zie ook artikel 16.1).
- 2.3 Verkoper staat er voor in dat hij dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt de risico's voortvloeiende uit feiten die aan hem, dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, ter zake van het Verkochte bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden.
- 2.4 Koper is bekend dat een omgevingsvergunning vereist is bij restauratie, aan- en verbouw van de aanwezige opstallen op het Verkochte alsook bij de meeste interne verbouwingen van de aanwezige opstallen.



**Artikel 3**    **Juridische levering**

- 3.1. De juridische levering van het Verkochte geschiedt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, doch vrij van beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan.
- 3.2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle haar bekende aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen.-Koper aanvaardt deze lasten en beperkingen
- 3.3 Ten laste van het Verkochte zijn geen beperkingenbesluiten genomen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKpb).

**Artikel 4**    **Feitelijke levering/over- en ondermaat**

- 4.1 De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte van levering, of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen, in de staat waarin het zich op dat moment bevindt, doch vrij van huur, pacht of enig ander gebruik.
- 4.2 Verschil tussen de grootte van de onroerende zaak, zoals die in de Koopovereenkomst is aangegeven en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, is mogelijk en wordt niet tussen partijen verrekend.

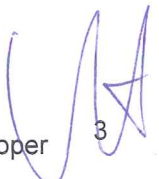
**Artikel 5**    **Risico-overgang, overdracht aanspraken**

- 5.1 Vanaf het tijdstip van feitelijke levering, komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en komt het Verkochte geheel voor zijn risico.
- 5.2 Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden te genover derden, gaan over op Koper vanaf het tijdstip van feitelijke levering van het Verkochte.
- 5.3 Verkoper zal bij het ondertekenen van de akte van levering aan Koper alle bescheiden overhandigen ter zake van het Verkochte. Daaronder zijn in ieder geval begrepen alle gebruiksaanwijzingen en handleidingen ten aanzien van de in het Verkochte aanwezige technische installaties, alsmede de bouwtekening van het Verkochte, alles voor zover deze bescheiden nog in bezit van Verkoper zijn.

Paraaf verkoper



Paraaf koper



3



## **Artikel 6**    **Garanties Verkoper**

Verkoper garandeert, onverminderd het overigens in deze overeenkomst bepaalde, het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. vanwege de overheid en/of nutsbedrijven zijn Verkoper tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd;
- c. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- d. aan Verkoper is betreffende het Verkochte **geen** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
  - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen, en ten aanzien van het Verkochte bestaat geen verplichting om het Verkochte te koop aan te bieden aan de gemeente, de provincie of het rijk op grond van de Wet verkooprecht gemeenten.

## **Artikel 7**    **Milieu**

- 7.1 Op basis van de voor Verkoper beschikbare gegevens en het historisch vooronderzoek NEN 5725 Witsenstraat 2 te Arnhem, uitgevoerd door de Gemeente Arnhem d.d. 20 januari 2016 zijn er aan Verkoper geen feiten bekend die erop wijzen dat het Verkochte en/of het grondwater in het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd dat die verontreiniging ten nadele strekt van het in artikel 2 lid 1 omschreven beoogde gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Het onderzoek is aan Koper verstrekt.
- 7.2 Onder verontreiniging wordt niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
- 7.3 Bij de asbestinventarisatie Type A d.d. 1 februari 2016, opgesteld door Buurman & Buurman Asbestinventarisatie B.V. met projectnummer 16.00401 en de asbestinventarisatie Type A en B, d.d. 19 mei 2016 met projectnummer 16.00401, opgesteld door Buurman & Buurman Asbestinventarisatie B.V. is op een aantal plaatsen asbest aangetroffen. De rapporten zijn aan Koper verstrekt.
- 7.4 Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- of septictanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, aanwezig.





- 7.5 Het risico dat na het tijdstip van risico-overgang van het Verkochte blijkt dat nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is geheel voor rekening van Koper, tenzij Koper kan aantonen dat deze verontreiniging aan Verkoper bekend was of redelijkerwijze bekend had moeten zijn. Voor zover blijkt dat de grond of het grondwater ten tijde van de levering verontreinigd is en deze verontreiniging bij Verkoper bekend wordt geacht, maar:

- niet is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de ten tijde van de levering geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak en/of
- voor de Koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs aanvaardbaar is te achten,

dan is het risico van deze verontreiniging geheel voor rekening van Koper. Verkoper kan behoudens het vorenstaande niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen te aanzien van het Verkochte of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het Verkochte.

Deze exoneratieclausule wordt ten behoeve van Verkoper en ten laste van Koper in de akte van levering als kwalitatieve verplichting tussen Verkoper en Koper overeengekomen, zodat de verplichting van de Koper zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

## **Artikel 8    Waarborgsom, bankgarantie**

- 8.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper uit hoofde van deze Koopovereenkomst wordt door deze, uiterlijk 10 dagen nadat de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden, gestort als waarborgsom in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening een bedrag van **€ 75.000- (zegge: vijfenzeventig duizend euro)**, zijnde 10% van de koopsom. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde, met de koopprijs worden verrekend voor zover de koopprijs en de kosten en belastingen in de zin van artikel 1 niet uit een door Koper verkregen of te verkrijgen financiering worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan. Over deze waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.
- 8.2 In plaats van de in lid 1 bedoelde waarborgsom te storten kan Koper tot op de uiterste datum die in lid 1 is genoemd, een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het in lid 1 bedoelde bedrag, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van juridische levering, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Onder bankinstelling wordt in dit artikel tevens begrepen een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf.
- 8.3 Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege aan Verkoper zijn verbeurd.

Paraaf verkoper

Paraaf koper



**Artikel 9    Anti-speculatiebeding**

Indien koper het Verkochte in huidige, dan wel in getransformeerde staat, geheel of gedeeltelijk, doorverkoopt binnen een periode van 10 (tien) jaar is Koper een direct opeisbare boete van € 150.000,- verschuldigd aan Verkoper.

**Artikel 10   Kettingbeding**

**Niet van toepassing.**

**Artikel 11    Ontbinding Koopovereenkomst ingeval van beschadiging of teniet gaan**

Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen. Verkoper kan de Koopovereenkomst alsdan ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de datum van juridische levering:

- a. Koper niettemin uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede alle rechten die Verkoper terzake van de schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden, zonder dat Koper daarvoor enige bijzondere tegenprestatie is verschuldigd naast de overeengekomen koopsom en eventuele rentevergoeding;  
of
- b. Verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de juridische levering dan wel vier weken nadat de schade is ontstaan. De juridische levering zal alsdan, zo nodig, worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft Koper alsnog het recht de Koopovereenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. In deze gevallen van opschorting van de juridische levering wordt ook de uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigde rente opgeschort.





**Artikel 12**      **Ontbindende voorwaarden**

- 12.1 Indien vóór de datum waarop de notariële akte tot levering passeert, Koper zijn faillissement aanvraagt, een derde het faillissement van Koper aanvraagt, dan wel indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of heeft verkregen, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval een onderhands akkoord wordt voorbereid tussen Koper en zijn crediteuren, is de Verkoper met ingang van de datum waarop een van deze situaties zich voordoet bevoegd, de Koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Aan deze ontbinding kan Koper, of kunnen zijn rechthebbenden, jegens de Verkoper geen enkel recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd, ontlenen.
- 12.2 Indien het Verkochte reeds feitelijk is geleverd op het moment van de ontbinding als bedoeld dit artikel, verplicht Koper zich hierbij om het Verkochte geheel ter vrije beschikking van de Verkoper te (doen) stellen, vrij van beperkte rechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, kwalitatieve verplichtingen, pacht, huur of gebruik en voor het overige voor zover mogelijk in dezelfde staat als waarin Koper het Verkochte heeft aanvaard, tenzij Koper en Verkoper hierover andere afspraken maken.
- 12.3 Deze overeenkomst kan voor de levering door partijen worden ontbonden (waarna zij aldus niet gehouden zijntot onder meer betaling en levering/afname) zonder verdere motivatie of onderbouwing indien:
- (i) er niet wordt of kan worden beschikt over een ontheffing van het uitbreidingsverbod verleend door het daartoe bevoegde gezag en/of
  - (ii) Portaal als toegelaten instelling niet de volledige bevoegdheid krijgt om binnen de woningwet de locatie aan te kopen en te ontwikkelen naar sociale huurwoningen met verschillen de doelgroepen (waaronder statushouder, senioren en regulier).
- 12.4 Bij ontbinding krachtens deze overeenkomst komen de reeds gemaakte kosten en gedane investeringen voor eigen rekening van partijen.

**Artikel 13**      **Boetebepaling**

Indien Koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst heeft de Gemeente het recht de Koopovereenkomst voor ontbonden te verklaren door middel van een daartoe strekkende kennisgeving bij aangetekende brief aan de Koper. In dat geval verbeurt de Koper een onmiddellijk opeisbaar bedrag gelijk aan 10% van de koopsom, met een minimum van € 10.000,--, als boete en schadevergoeding, zonder dat enige nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De Gemeente heeft daarbij het recht en wordt daartoe door de Koper onherroepelijk gemachtigd om dit bedrag te verrekenen met de door hem gestorte waarborgsom als bepaald in de Koopovereenkomst.

Paraaf verkoper

Paraaf koper



**Artikel 14**      **Slotbepalingen**

- 14.1 Deze overeenkomst vervangt alle eerdere tussen partijen gemaakte afspraken. Afwijking van deze overeenkomst is uitsluitend schriftelijk mogelijk door middel van een daartoe strekkend, door beide partijen ondertekend document.
- 14.2 Indien in de Koopovereenkomst en/of de akte van levering ter zake van het Verkochte meer dan één natuurlijke of rechtspersonen als Koper zijn vermeld, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle aan de Koper opgelegde verplichtingen.
- 14.3 Indien de eigendom van het Verkochte direct of indirect op naam wordt of zal worden gesteld van (een) tot dezelfde ondernemingsgroep als de Koper behorende, c.q. feitelijk of juridisch aan de Koper gelieerde rechtspersoon/rechtspersonen, staat hij er voor in dat alle uit de verkoop voortvloeiende verplichtingen eveneens onverkort door die rechtverkrijgende(n) zullen worden nagekomen. De Koper verplicht zich om bedoelde rechtverkrijgende(n) de Koopovereenkomst mede te laten ondertekenen, tenzij de Gemeente daarvan ontheffing verleent.
- 14.4 Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 14.5 Alle geschillen, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Arnhem, tenzij partijen schriftelijk ter zake van de beslechting van enig geschil arbitrage of mediation zijn overeengekomen.
- 14.6 Verkoper en Koper stellen geen prijs op registratie van deze overeenkomst.

**Artikel 15**      **Publiekrechtelijke bevoegdheden**

Het bestuur van de gemeente Arnhem blijft, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van beoordeelbaar bestuur, bij de nakoming van hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald, volledig autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat het gemeentebestuur onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen. De Gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld op grond van toerekenbare tekortkoming als gevolg van de uitoefening van bedoelde publiekrechtelijke bevoegdheden. Aan de Koopovereenkomst kunnen derhalve geenszins rechten worden ontleend voor handelingen waarvoor krachtens enigerlei wettelijke regeling of voorschrift instemming, vergunning of een besluit hoe ook genaamd van het gemeentebestuur of van een ander overheidsorgaan vereist is.





**Artikel 16**      **Bijzondere bepalingen**

- 16.1 Koper verplicht zich het gekochte in gebruik te nemen voor wonen ten behoeve van sociale huur. Hiervan zijn in ieder geval 7 woningen voor statushouders en 7 woningen die geschikt zijn voor senioren waarbij Portaal zich verplicht om deze woningen ook zo te omschrijven in de advertentie. De woningen worden niet gelabeld als senioren woningen.
- 16.2 Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden.
- 16.3 Indien Koper niet uiterlijk 2 jaar na overdrachtsdatum, uitgezonderd bezwaar- en beroepsprocedures, de benodigde bestemming/omgevingsvergunning heeft verkregen en minimaal is gestart met de uitvoering van de noodzakelijke (verbouwings-)werkzaamheden is Koper verplicht op eerste verzoek van Koper en/of Verkoper het hierbij Verkochte terug te leveren aan Verkoper tegen dezelfde prijs en in een conditie welke vergelijkbaar is met de conditie bij huidige levering. De kosten voor deze (terug)levering komen voor rekening van Portaal.

Bovenstaande zal opgenomen worden in de leveringsakte, met een bijbehorend boetebeding.

**Artikel 17**      **Bijlagen**

- 17.1 De bij deze Koopovereenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte bijlagen maken onverbrekkelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Deze bijlagen zijn:  
Bijlage 1: Kadastrale gegevens;  
Bijlage 2: Kopie legitimatiebewijzen Kopers
- 17.2 Naast bovenstaande bijlagen zijn onderstaande documenten aan Koper verstrekt en maken deze eveneens onverbrekkelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Het betreft de navolgende documenten:
- Plattegrondtekeningen;
  - Oppervlakteanalyse NEN 2580 uitgevoerd door Grontmij d.d. 29 juni 2012;
  - Kadastrale gegevens;
  - Eigendomsbewijs;
  - Verklaring buiten gebruikstelling, d.d. 7 november 2014
  - Energielabel;
  - Bestemmingsplan;
  - Quick scan wonen gemeente Arnhem d.d. 10 februari 2016;
  - Inspectierapport Grontmij d.d. 18 september 2012 met kenmerk 02216;
  - Historisch vooronderzoek milieu Witsenstraat 2 te Arnhem, opgesteld door de heer C. Hendriksen, Adviseur Milieu gemeente Arnhem d.d. 20 januari 2016;
  - Verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek Witsenstraat te Arnhem d.d. 4 februari 2000 door Fugro Milieu Consult B.V., met projectnummer 82990385;
  - Asbestinventarisatie Witsenstraat 2 te Arnhem Type A en B, d.d. 19 mei 2016 met projectnummer 16.00401, opgesteld door Buurman & Buurman Asbestinventarisatie B.V.

Paraaf verkoper

Paraaf koper



- 17.3 Koper verklaart voor ondertekening van deze overeenkomst in het bezit te zijn gesteld en kennis te hebben genomen van de hierboven genoemde bijlagen en documenten.
- 17.4 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen en documenten afwijken van dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

**Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Arnhem op:**

24 - 2 - 2017

**De gemeente Arnhem,**

de Burgemeester van de gemeente Arnhem,  
namens deze,  
mevrouw drs. Y. van der Graaf  
Clustermanager cluster Gebiedsrealisatie en vastgoed

Wethouder G.E. Elfrink

24 - 2 - 2017

**Stichting Portaal**

Mevrouw C.M.E. Krol-Cools  
Directeur VGP

Gemeente Arnhem Sectie M

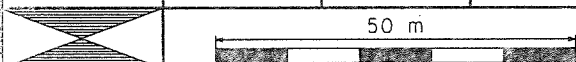


voor akkoord

Verkoop aan: Portaal  
Opp. +/- 2615 ca.

tekeningnummer  
2017-GEO-00018

Datum:	26-01-2017	Gewijzigd	Datum
Schaal:	1 : 1000		
Formaat:	A4		
Getekend:	DGe		
Gecontroleerd:	RV		



## Cluster Interne Ondersteuning

Bezoekadres:  
Eusebiusbuitensingel 53  
6825 HZ Arnhem  
Postbus 5465  
6802 EL Arnhem







## VOLMACHT

**Ondergetekende**, C.M.E (Marlies) Krol-Cools, directeur Vastgoed Project van Stichting Portaal, gevestigd te (3527 HS) Utrecht, aan de Beneluxlaan 9:

### **Overwegende dat:**

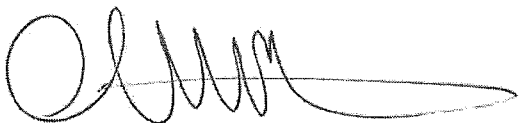
de gemeente Arnhem met Stichting Portaal een 'koopovereenkomst Witsenstraat' wil aangaan voor de aankoop van het pand aan de Witsenstraat te Arnhem;

### **Verleent hierbij volmacht aan:**

Johan Noppe

om als gemachtigde namens Vastgoed Projecten van Stichting Portaal voornoemde koopovereenkomst Witsenstraat te ondertekenen en al datgene te doen wat ter zake nuttig en wenselijk is.

Aldus getekend te Utrecht op 14. februari 2017,



C.M.E (Marlies) Krol-Cools



3  
GELDIG VOOR ALLE LANDEN

Valid for all countries / Valable pour tous les pays

14 OPMERKINGEN VAN BEVOEGDE INSTANTIES

Page reserved for the authorities responsible for issuing the passport /

Page réservée aux autorités compétentes pour délivrer le passeport

PASPOORT  
PASSPORT  
PASSEPORT



KONINKRIJK DER NEDERLANDEN

KINGDOM OF THE NETHERLANDS

ROYAUME DES PAYS-BAS

type code 2 nationaliteit/nationality/nationalité

P NLD Nederlandse

3.naam / surname / nom

du document

195



P

NT



# REGIEGROEP TE VERKOPEN PANDEN

Aanwezig: [REDACTED]

Bijeenkomst : 20 februari 2017

## ALGEMEEN

-----  
Algemeen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**70. Witsenstraat 2: INGRID / Manfred** (Waarde indicatie 850.000 & (oude) taxatie 747.887.  
Portaal koopt voor € 750.000 en krijgt een terugkoopbeding. De netto opbrengst van de Witsenstraat is naar verwachting ongeveer € 30K. De toestemming bij de minister is nog niet geregeld. Naar verwachting wordt eind deze week de overeenkomst getekend. *Op 24-2 is de overeenkomst getekend met toestemming van de minister. Levering dan zo spoedig mogelijk.*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[REDACTED]

[REDACTED]

\_\_\_\_\_

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 21 februari 2017 12:27

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: 22-02 gemeente verkoopt schoolpand Palet aan de Witsenstraat.docx

Dag allen,

Met dank aan [REDACTED] van Portaal, bijgaand een klein persberichtje om mensen (en pers ook natuurlijk) te informeren over de ondertekening van het contract met Portaal over de Witsenstraat. Strategie is: wel wereldkundig maken, maar niet te groot.

Wat vinden jullie ervan?

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

woordvoerder / communicatieadviseur gemeente Arnhem

[REDACTED]

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: ARNHEM M 4966 22-2-2017  
Witsenstraat 2 6813 GV ARNHEM 15:23:40  
Uw referentie: Witsenstraat 2  
Toestandsdatum: 21-2-2017

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ARNHEM M 4966  
Grootte: 24 a 55 ca  
Coördinaten: 188780-445676  
Omschrijving kadastraal object: ONDERWIJS RECREATIE - SPORT  
Locatie: Witsenstraat 2  
6813 GV ARNHEM  
Ontstaan op: 2-5-1990  
Ontstaan uit: ARNHEM M 4341  
ARNHEM M 4340 gedeeltelijk  
ARNHEM M 3531 gedeeltelijk  
ARNHEM M 4259 gedeeltelijk

## Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75203 d.d. 7-7-2011

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM  
Postadres: Postbus: 99  
6800 AB ARNHEM  
Zetel: ARNHEM  
KvK-nummer: 09214908 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: HYP4 65066/124 d.d. 7-11-2014  
Eerst genoemde object in ARNHEM M 4966  
brondocument:

## Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 70129/15 d.d. 20-2-2017  
HYP4 70115/48 d.d. 17-2-2017  
HYP4 12422/19 reeks ARNHEM d.d. 2-11-1993  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 12422/20 reeks ARNHEM d.d. 2-11-1993  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 12422/21 reeks ARNHEM d.d. 2-11-1993  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 12551/1 reeks ARNHEM d.d. 23-12-1993  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN



---

Betreft:	ARNHEM M 4966	22-2-2017
	Witsenstraat 2 6813 GV ARNHEM	15:23:40
Uw referentie:	Witsenstraat 2	
Toestandsdatum:	21-2-2017	

---

**Gerechtigde****ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**Liander Infra N.V.

Utrechtseweg 68

6812 AH ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

08021677 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 2749/133 reeks ARNHEM

d.d. 11-10-1955

---

**Einde overzicht**

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

donderdag 23 februari 2017

### ***School Palet aan Witsenstraat verkocht aan Portaal***

#### *Ondertekening koopcontract aanstaande vrijdag*

**De school aan de Witsenstraat krijgt een bestemming als appartementencomplex. Er komen 20 appartementen, waarvan 7 voor statushouders en 7 geschikt voor senioren. Daarmee komt een einde aan een lange periode van leegstand. Aanstaande vrijdag, 24 februari, wordt het koopcontract getekend.**

Het is een bewuste keuze van de gemeente Arnhem en woningcorporatie Portaal om het schoolgebouw in de Hoogkamp om te vormen tot een complex met sociale huurwoningen. Wethouder Gerrie Elfrink is blij met deze keuze: "er is veel behoefte aan kleine en betaalbare huurwoningen. Sociale huur was er in Hoogkamp nog niet. Ook fijn dat hier statushouders komen wonen. Ik hoop dat zij zich snel thuis zullen voelen op deze mooie plek in onze stad." De gemeenteraad heeft zich eerder al uitgesproken voor spreiding van statushouders in de stad, om de integratie te bevorderen.

#### **Volgende stappen**

Portaal zal in maart een verzoek doen voor een kleine planologische afwijking van het bestemmingsplan, zodat wonen mogelijk wordt in het gebouw. Daarna zal Portaal de noodzakelijke bouwvergunning aanvragen. Direct omwonenden worden binnenkort door de woningcorporatie uitgenodigd voor een kleinschalige informatiebijeenkomst. De verwachting is dat de appartementen in 2018 worden opgeleverd.

#### Meer informatie voor de pers:

*De ondertekening van het koopcontract is op vrijdag 24 februari om 15.00 uur in het stadhuis. Namens de gemeente tekent wethouder Gerrie Elfrink, namens woningcorporatie Portaal de manager volkshuisvesting, Johan Noppe. Wilt u de ondertekening bijwonen, meld u dan via [martine.baar@arnhem.nl](mailto:martine.baar@arnhem.nl) of via 06 52375218*

*Hebt u vragen over de renovatieplannen, neem dan contact op met [simon.d.ridder@portaal.nl](mailto:simon.d.ridder@portaal.nl) of via 06 1335 9713.*

Aanhef  
Straat Huisnummer  
Postcode Plaats

**Datum**  
24 februari 2017

**Betreft**  
Realisatie appartementencomplex  
krijgt vervolg

**Ons kenmerk**  
20170224-SIRID

**Behandeld door**  
[REDACTED]

Geachte heer/mevrouw,

Graag informeren wij u dat woningcorporatie Portaal vandaag de nieuwe eigenaar is geworden van schoolgebouw Het Palet aan de Witsenstraat. Het is onze bedoeling om dit pand een nieuwe bestemming te geven als appartementencomplex. Er komen ongeveer 20 appartementen, waarvan 7 voor statushouders en 7 geschikt voor senioren. Daarmee komt een einde aan een lange periode van leegstand.

#### **Behoefte aan kleine en betaalbare huurwoningen**

Het is een bewuste keuze van de gemeente Arnhem en woningcorporatie Portaal om het schoolgebouw in de Hoogkamp om te vormen tot sociale huurwoningen. Er is veel behoefte aan kleine en betaalbare huurwoningen. Daarnaast heeft de gemeente een de taakstelling vanuit de Rijksoverheid voor het plaatsen van statushouders. De gemeenteraad heeft zich uitgesproken voor spreiding van statushouders in de stad, om de integratie te bevorderen.

#### **Vervolg snel oppakken**

U weet dat er enige tijd overheen gegaan is, sinds wij afgelopen zomer onze intentie tot koop van dit pand uitspraken. Het is vanwege bovengenoemde doelstellingen dat wij het vervolg van dit project snel op willen pakken. Portaal zal in maart een verzoek doen voor een kleine planologische afwijking van het bestemmingsplan, zodat wonen mogelijk wordt in het gebouw. Daarna zal Portaal de noodzakelijke bouwvergunning aanvragen. De verwachting is dat de appartementen in 2018 worden opgeleverd.

#### **Uitnodiging inloopbijeenkomst**

Graag spreken wij u als direct omwonende persoonlijk over deze procedures en over de grove schetsmatige invulling van het pand (plattegronden). Wij nodigen u van harte voor een inloopbijeenkomst op dinsdag 21 maart van 19.30 uur tot 21.00 uur in basisschool 't Panorama, Mesdaglaan 70. Mocht u op dat moment niet in de gelegenheid zijn, dan kunt u mij direct bereiken op [REDACTED]@portaal.nl of telefonisch via [REDACTED].

Ik hoop u op dinsdag 21 maart te ontmoeten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectleider

REGIEGROEP TE VERKOPEN PANDEN

[Redacted]

ALGEMEEN

-----

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

-----

Categorie 1

[Redacted]

-----

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**70. Witsenstraat 2: INGRID / Manfred**

(Waarde indicatie [REDACTED] taxatie 747.887.

Portaal koopt voor € 750.000 en krijgt een terugkoopbeding. De netto opbrengst van de Witsenstraat is naar verwachting ongeveer € 30K. De toestemming bij de minister is nog niet geregeld. Naar verwachting wordt eind deze

week de overeenkomst getekend. Levering zo spoedig mogelijk. Portaal neemt HOD over. Op 24-2 is de overeenkomst getekend met toestemming van de minister, maar helaas niet volledig ondertekend; Marijn Willemen is aan zet om dit op te lossen.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - - - - -

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## verkoop Vastgoedbedrijf

20 maart 2017

## Algemeen

- 
- [REDACTED]

## Lopende voorraad

Categorie 1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

██████████

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**70. Witsenstraat 2: INGRID / Manfred**

(Waarde indicatie [REDACTED] taxatie

747.887.

Portaal koopt voor € 750.000 en krijgt een terugkoopbeding. De netto opbrengst van de Witsenstraat is naar verwachting ongeveer € 30K. De toestemming bij de minister is nog niet geregeld. Naar verwachting wordt eind deze week de overeenkomst getekend. Levering zo spoedig mogelijk. Portaal neemt HOD over. Op 24-2 is de overeenkomst getekend met toestemming van de minister, maar helaas niet volledig ondertekend; Marijn Willemsen is aan zet om dit op te lossen.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## Verkocht

**IN 2013:** 9. Eusebiusbuitensingel 22b, 13. Kemperbergerweg 5A, 19. Parkstraat 34a, 22. Schoolstraat 35, 23. Spijkerstraat 134, 24. St Janskerkstraat 86A

**IN 2014:** 1. Bosweg 1, 15. Marienburgstraat 12, 13, 17. Mooieweg 8, 21. Rosendaalsestraat 373,25. Statenlaan 6, 8, 26. Vijverlaan 30, 27. Weverstraat 16, 46. Oude Huissenweg 4.

**IN 2015:** 61. Veldbloemenlaan 32 (object 1720), 69. Neerlandstuinstraat 16 (VERHUURD), 68. Markt 24-25

### IN 2016:

44. Meginhardweg 53 op 25 januari 2016 voor €1.	Voor taakstelling: € 1.
73. Reigerstraat 11 op 15 februari 2016 voor € 675.000.	Voor taakstelling: € 93.000.
4. Boulevard Heuvelink 48 op 29 april 2016 voor € 3.360.000.	Voor taakstelling: € 2.288.000.
35. Klapstraat op 1 juni 2016 voor € 44.000 (25+19).	Voor taakstelling: € 44.000.
41. Agnietenstraat 88 op 1 augustus 2016 voor € 360.000	Voor taakstelling: € 360.000
65. Ds. Bechtlaan 1 op 30 september voor € 913.500.	Voor taakstelling: € 620.000
10. Gelderse Rooslaan 85 op 30 december 2016 voor €1	Voor taakstelling: € 1.

### IN 2017:

31. Callunastraat 54 op @ @ 2017 voor € @.	Voor taakstelling: € @.
70. Witsenstraat 2: op @ @ 2017 voor € @.	Voor taakstelling: € @.

## Niet verkocht

**7. Coehoornstraat 60 (De Rank) categorie 1:** Deze is per 1 september 2015 over naar Tijdelijk Vastgoed.

**37. Remisestraat 2 (Dag- en nachtopvang) categorie 2:** Voor dit pand zijn specifieke investeringen gedaan.

**39. Willemsplein 1 (Jongeren sociëteit) categorie 2:** Voor dit pand zijn specifieke investeringen gedaan.

**42. Julianalaan 17: categorie 1:** Het is niet mogelijk dit pand op korte termijn te verkopen.

**43. Rietgrachtstraat 0 categorie 4:** Het is niet mogelijk dit pand op korte termijn te verkopen.

**62. Gorinchemstraat 70 (Brandweerkazerne):** Deze gaat verhuurd worden aan een doelgroep van beleid.

**67. Elderhofseweg 51:** Er komen asielzoekers in voor de duur van 5 jaar (2016 t/m 2020).

**72. Dennenweg 106 categorie 1:** Deze gaat nu van de lijst af. Gaat in erfpacht.

**74. Middachtensingel 1:** Dit pand gaat verhuurd worden aan MBO 't Venster om les te geven aan vluchtelingen.

**79. Dullertstraat 31: Thialf:** Hierin zit oa het Sportbedrijf en een café.

**78. Meijnerswijk (01) huisnummer 2:** Darko meldt dat dit object valt binnen projectgebied Meijnerswijk.

**80. Dunoweg 2:** Dit is het voormalige noodgebouw bij de Busremise wat verplaatst is. Dit is om niet ter beschikking gesteld aan de Budovereniging, waarbij nog geen recht van opstal gevestigd is.

**82. Randweg 2,6:** deze is verhuurd aan Stichting Boerderij De Kroon. De Stichting kan de kpd huur niet betalen. Deze stichting stelt deze locatie beschikbaar voor de wijk. Er zit ook SPA en een zorgboerderij in. De zorgboerderij heeft interesse om dit pand te huren of te kopen.

**83. Slochterenweg 29:** Hierin zitten een Huisartsenpraktijk, diëtisten praktijk, podotherapie, en onder een sportschool. Dit wordt niet door ons verhuurd. Ook de wijkvereniging huurt dit pand en ook sportbedrijf gebruikt dit pand. Hierin zitten daarnaast allerlei activiteiten, die veelal op basis van dagdelen huren.

**85. Brinkhorsterweg 0:** Rond 11 januari is het beheer overgedragen aan Bossen & Parken. Eigendom blijft bij Vastgoed.

**86. Koningsweg 19:** Er wordt een intentieovereenkomst opgesteld voor maximaal 2 jaar met de Stichting Verborgten Landschap. Slak is de leegstandsbeheerder. Eventuele verkoop zal naar verwachting €1 worden. Over 2 jaar er eventueel weer op te zetten.



## **Doorkijk af te stoten panden onderwijs, opgave per begin november 2016 van Marten**

Zodra de SO-projecten en het IHP PO verder uitgewerkt zijn en er meer duidelijkheid is over de gebouwen aan de Spiekmanlaan, Bakenbergseweg en Agnietenstraat, dan horen jullie dat.

### **Kinderkamp 3**

Boekwaarde € 94K en taxatiewaarde € 125K.

Zoals aangegeven tijdens ons gesprek op 20 juni jl. kan de conciërge woning aan de Kinderkamp 3 wat mij betreft in de verkoop. De renovatie van de achterliggende school wordt in de komende jaren (in de zomervakanties) gefaseerd uitgevoerd, waarmee men probeert een tijdelijke uithuizing te voorkomen. Deze inrichting van het project zal vermoedelijk geen heftige overlast veroorzaken voor de woning, dus m.i. is het niet nodig om de woning al die tijd aan te houden.

### **Alexanderstraat 35**

Boekwaarde € 0. Taxatiewaarde nnb.

Yvonne is in gesprek met ROC Rijn IJssel over verschillende locaties in de stad naar aanleiding van het huisvestingsplan dat het ROC aan het uitwerken is. De Alexanderstraat 35 wordt in dit verband meegenomen door Yvonne.

### **Spiekmanlaan 16**

Boekwaarde € 352K. Taxatiewaarde € 335K.

De termijn waarop deze vrijkomt is nog steeds onduidelijk, zou ook zomaar richting 3-5 jaar kunnen gaan. Vanuit Team leefomgeving is gevraagd of we interesse hebben in het kopen van een aangrenzend kavel zonder opstal, Alwin is hiervan op de hoogte.

### **Bakenbergseweg 76**

Boekwaarde € 317K, Taxatiewaarde nnb.

De termijn waarop dit gebouw vrijkomt zou wel eens richting 3-5 jaar kunnen gaan. Een ontwikkelaar die iets met de naastgelegen kerk gaat doen is geïnteresseerd in dit gebouw, ook hier is Alwin aangesloten.

### **Sperwerstraat 97**

Boekwaarde 374K, Taxatiewaarde nnb.

Sperwerstraat 97 wordt 1 september 2017 leeg aan Gemeente Arnhem terug geleverd. Het zoeken van nieuwe invulling of het voorbereiden van verkoop kan wat mij betreft hier gestart worden.

### **Agnietenstraat 227**

Boekwaarde € 773K, Taxatiewaarde nnb

Het is nog niet gelukt om een nieuwe plek te vinden voor deze school (IBN-I-Sina). De denkrichting is nu om deze op te nemen in een nieuw te bouwen school elders in de stad, deze dient nog uitgewerkt te worden in het IHP (gereed voorjaar 2017). Termijn kan dus richting 3-5 jaar gaan.

### **Doorwerthlaan 2**

Boekwaarde € 860K, Taxatiewaarde € 465K.

Komt leeg nadat nieuwbouw De Ommezwaai, opvolgend renovatie/uitbreiding Briant College en opvolgend renovatie Mariëndaal gereed zijn.

Het bestuur van Stichting Portaal  
Beneluxlaan 9  
3527 HS Utrecht

Datum beschikking : 28 maart 2017  
Zaaknummer : 124384  
113053  
K2Subs kenmerk :  
Contactpersoon : Mira Jansen  
Telefoonnummer : 026- 377 5861

Onderwerp: Subsidie Witsenstraat

Geachte heer, mevrouw,

Portaal en de gemeente Arnhem zijn overeengekomen dat Portaal het pand aan de Witsenstraat 2 van de gemeente koopt voor een bedrag van € 750.000,-. De geplande datum voor deze overdracht is 1 april 2017. Portaal zal in het oude schoolgebouw 'Het Palet' aan de Witsenstraat 2, 20 wooneenheden realiseren met een sociale huur, waarvan er zeven zullen worden bestemd en toegewezen aan statushouders. Een deel van de overige wooneenheden wordt geschikt gemaakt voor oudere bewoners. Het college van burgemeester en wethouders wil statushouders verspreid over de stad huisvesten en we vinden het belangrijk dat in deze wijk sociale huurwoningen, waaronder voor ouderen, worden toegevoegd, omdat die er weinig zijn. Ten behoeve van het realiseren van de wooneenheden hebben wij in dit geval besloten u uit het BR Stimuleringsfonds Woningbouw een incidentele subsidie toe te kennen van € 150.000,-.

Wij hebben vastgesteld dat dit een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) is, waardoor bij subsidieverlening geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun.  
Op de aan u verleende subsidie zijn de hierna opgenomen verplichtingen van toepassing.

### **Verplichtingen**

De fysieke uitvoering van het project waarvoor subsidie is verleend moet binnen 2 jaar na overdrachtsdatum starten. Vervolgens geldt een uitvoeringstermijn van 1 jaar. Op basis hiervan gaan wij ervan uit dat uw werkzaamheden uiterlijk op 1 april 2019 starten en op 1 april 2020 in hun geheel zijn uitgevoerd. Na afronding van het project stelt u de gemeente op de hoogte van het feit dat de activiteiten zijn verricht en aan de voorwaarden is voldaan. U verzoekt de gemeente daarbij tot vaststelling van de subsidie. Indien blijkt dat niet aan de verplichtingen van subsidieverlening is voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten de subsidie lager vast te stellen. Eventuele uitgekeerde voorschotten kunnen dan worden teruggevorderd.

### **Betalingen**

Wij verstrekken u een voorschot van € 150.000,-. Betaling van dit voorschot zal zo snel mogelijk nadat de koopsom voor het pand door u is voldaan, geschieden.



Zaaknummer: 124384  
113053

Pagina: 2

Het subsidiebedrag wordt overgemaakt op uw rekeningnummer van Stichting Portaal  
NL15BNGH0285162624, onder vermelding van S 2017/00249

### Vaststelling

De subsidieontvanger dient uiterlijk 3 maanden na afloop van voltooiing van de activiteit een aanvraag tot vaststelling van de subsidie in bij het college;

De aanvraag dient vergezeld te gaan van een financieel verslag van het project, een inhoudelijk verslag en de jaarrekening van de instelling;

Desgevraagd geeft de instelling aanvullende informatie inzake de financiële afwikkeling van het project, als er aanleiding toe is ook een accountantsverklaring.

Het college stelt de subsidie vast 3 maanden na ontvangst van de aanvraag tot vaststelling. Het college maakt deze beslissing schriftelijk bekend aan de aanvrager binnen drie weken nadat zij is genomen. Deze periode kan in onderling overleg worden verlengd.

### Bezwaar

Indien u het met deze beslissing niet eens bent, kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de dag waarop deze beslissing is verzonden een bezwaarschrift bij het college van burgemeester en wethouders (t.a.v. Cluster Intern Advies, postbus 9029, 6800 EL Arnhem).

Uw bezwaarschrift dient door u te worden ondertekend en ten minste te bevatten (artikel 6.5 van de Algemene wet bestuursrecht):

- a. uw naam en adres;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaarschrift is gericht;
- d. de gronden van uw bezwaar.

Tevens kan, nadat bezwaar is gemaakt, op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter. Het adres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Hoogachtend

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,

de burgemeester,

Verwijzing: - algemene subsidieverplichtingen

[http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmlloutput/Historie/Arnhem/419457/419457\\_1.htm](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmlloutput/Historie/Arnhem/419457/419457_1.htm)

i.a.a. Mira Jansen (B&R), Ilse de Vries (PIM), Wim Reusken (subsidiebureau)

Het bestuur van Stichting Portaal  
Beneluxlaan 9  
3527 HS UTRECHT

Datum beschikking : 25 juli 2017  
Zaaknummer : 124384  
K2Subs kenmerk : 2017/00249  
Contactpersoon : Gemmy Hermesen  
Telefoonnummer : (026) 377 4307

Onderwerp: Aanvullende incidentele subsidie Witsenstraat

Geacht bestuur,

Bij schrijven van 28 maart 2017 heeft ons college uw Stichting een incidentele subsidie verstrekt van €150.000,- ten behoeve van het realiseren van wooneenheden voor statushouders en ouderen. Gebleken is dat dit bedrag in totaal €160.000,- had moeten zijn. Daarom kennen wij u hierbij alsnog een incidentele subsidie van €10.000,- toe.

Op deze subsidiebeschikking zijn dezelfde voorwaarden van toepassing als op het besluit van 28 maart 2017. Volledigheidshalve nemen wij deze hieronder nogmaals op.

### **Verplichtingen**

De fysieke uitvoering van het project waarvoor subsidie is verleend moet binnen 2 jaar na overdrachtsdatum starten. Vervolgens geldt een uitvoeringstermijn van 1 jaar. Op basis hiervan gaan wij ervan uit dat uw werkzaamheden uiterlijk op 1 april 2019 starten en op 1 april 2020 in hun geheel zijn uitgevoerd. Na afronding van het project stelt u de gemeente op de hoogte van het feit dat de activiteiten zijn verricht en aan de voorwaarden is voldaan. U verzoekt de gemeente daarbij tot vaststelling van de subsidie van €160.000,-. Indien blijkt dat niet aan de verplichtingen is voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten de subsidie lager vast te stellen. Eventuele uitgekeerde voorschotten kunnen dan worden teruggevorderd.

### **Betalingen**

Wij verstrekken u een voorschot van €10.000,-. Het subsidiebedrag wordt op 15 augustus 2017 overgemaakt op uw rekeningnummer van Stichting Portaal NL15BNGH0285162624, onder vermelding van S 2017/00249

### **Vaststelling**

De subsidieontvanger dient uiterlijk 3 maanden na afloop van voltooiing van de activiteit een aanvraag tot vaststelling van de subsidie in bij het college;

De aanvraag dient vergezeld te gaan van een financieel verslag van het project, een inhoudelijk verslag en de jaarrekening van de instelling;



Zaaknummer: 124384  
Pagina: 2

Desgevraagd geeft de instelling aanvullende informatie inzake de financiële afwikkeling van het project, als er aanleiding toe is ook een accountantsverklaring.

Het college stelt de subsidie vast 3 maanden na ontvangst van de aanvraag tot vaststelling. Het college maakt deze beslissing schriftelijk bekend aan de aanvrager binnen 3 weken nadat zij is genomen. De periode kan in onderling overleg verlengd worden.

### Bezwaar

Indien u het met deze beslissing niet eens bent, kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de dag waarop deze beslissing is verzonden een bezwaarschrift bij het college van burgemeester en wethouders (t.a.v. Cluster Intern Advies, postbus 9029, 5800 EL Arnhem).

Uw bezwaarschrift dient door u te worden ondertekend en ten minste te bevatten (artikel 6.5 van de Algemene wet bestuursrecht):

- a) Uw naam en adres;
- b) De dagtekening;
- c) Een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaarschrift is gericht;
- d) De gronden van uw bezwaar.

Tevens kan, nadat bezwaar is gemaakt, op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter. Het adres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

De secretaris

de burgemeester

Verwijzing: - algemene subsidieverplichtingen

[http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Arnhem/419457/419457\\_1.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Arnhem/419457/419457_1.html)

i.a.a. Tony Kersten (subsidiebeheer)

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 5 april 2017 08:55  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** vraag vanuit de raad over termijn waarbinnen Portaal witsenstraat moet realiseren

Dag [REDACTED],  
Er moet nog een vraag beantwoord worden waarvan Geert Ritsema heeft toegezegd dat die beantwoord zal worden. Moet Portaal binnen een bepaalde termijn starten en realiseren? In de subsidiebeschikking staat start uiterlijk 1 april 2009 en op 1 april 2020 in zijn geheel uitgevoerd. Kweet jij waar die data vandaan komen en of ze ook in het koopcontract staan?

Groet,

[REDACTED]

# Memo

**Datum** : dinsdag 11 april 2017  
**Aan** : de gemeenteraad  
**Kopie aan** : Griffie  
**Van** : Wethouder G. Ritsema  
**Betreft** : beantwoording gedane toezegging subsidie Witsenstraat

---

Tijdens de behandeling in de raadsvergadering van 3 april 2017 van het agendapunt Subsidie aan Portaal betreffende de Witsenstraat heb ik toegezegd om aan te geven binnen welke termijn de woningen worden gerealiseerd.

In het koopcontract is opgenomen dat uiterlijk 2 jaar na overdrachtsdatum (uitgezonderd bezwaar- en beroepsprocedures) de benodigde bestemming/omgevingsvergunning moet zijn verkregen en minimaal is gestart met de uitvoering van de noodzakelijke (verbouwings-)werkzaamheden.

Daarom zijn in de subsidiebeschikking Witsenstraat de volgende termijnen opgenomen: start uiterlijk 1 april 2019 en afronding 1 april 2020.

Portaal geeft zelf aan er naar te streven om de woningen eind 2018 op te leveren, zie bijgevoegde uitnodigingsbrief voor een informatiebijeenkomst voor omwonenden, gehouden op 21 maart 2017.

Met vriendelijke groet,  
Geert Ritsema



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 12 april 2017 09:06  
**Aan:** Griffie-Fractievoorgers; Griffie-Raadsleden  
**CC:** [REDACTED] Geert Ritsema; [REDACTED]; johan.noppe@portaal.nl; [REDACTED] -  
**Onderwerp:** beantwoording toezegging subsidie Witsenstraat  
**Bijlagen:** 20170224 Brief direct omwonenden inzake koopcontract.pdf; memo beantwoording toezegging Witsenstraat.pdf; IMAGE.jpg

Geachte dames en heren,

Hierbij de beantwoording van wethouder Ritsema van de toezegging m.b.t. de subsidie aan Portaal betreffende Witsenstraat (raad 3 april 2017).

met vriendelijke groet,



Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

[REDACTED]  
hoofdadviseur wonen  
Afdeling Ruimte  
Cluster  
Beleid en Regie  
Bereikbaar op maandag t/m vrijdag

telefoon



e-mail

[REDACTED]@arnhem.nl

internet

[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 25 april 2017 09:34  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Doorgest.: beantwoording toezegging subsidie Witsenstraat  
**Bijlagen:** 20170224 Brief direct omwonenden inzake koopcontract.pdf; IMAGE.jpg; memo beantwoording toezegging Witsenstraat.pdf

Dag [REDACTED],

met bijgevoegde mail is aan de toezegging voldaan. (zaak nr. 134154).

groet,

[REDACTED]  
>>> [REDACTED]-van 12-4-2017 9:05 >>>  
Geachte dames en heren,

Hierbij de beantwoording van wethouder Ritsema van de toezegging m.b.t. de subsidie aan Portaal betreffende Witsenstraat (raad 3 april 2017).

met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem



## Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

142772

## ONDERWERP: **Verzamelbesluit-2 2017**

### Voorstel

Verzamelbesluit-2 2017 - *inclusief de structurele doorwerking daarvan* - vast te stellen.

### Inleiding

Op basis van het budgetrecht is het wijzigen van de begroting een taak van de gemeenteraad. In het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) wordt deze budgettoewijzende taak van de gemeenteraad vastgesteld op het niveau van de programmabegroting. Wijzigingen die van invloed zijn op het niveau van lasten, baten of mutaties reserves van een programma moeten dus altijd ter vaststelling worden voorgelegd. Waar dat speelt bij beleidsinhoudelijke zaken, gebeurt dat door middel van afzonderlijke raadsvoorstellen, inclusief de daarbij behorende specifieke begrotingswijzigingen. Daar waar het feitelijk alleen om technische mutaties gaat zoals:

1. Effecten van besluiten die nog niet in de Meerjarenprogrammabegroting (MJPB) verwerkt;
2. Actualisatie Rijksbijdragen / -beschikkingen, subsidies en bijdragen derden;
3. Technische aanpassingen, bijvoorbeeld:
  - wijziging in ureninzet tussen producten en programma's;
  - toewijzing van de budgetten voor onvoorzien en strikt onvermijdbaar;
  - actualisatie loonsom;

is met u afgesproken dergelijke mutaties te verzamelen, die vervolgens in één begrotingswijziging - lees verzamelbesluit - op te nemen en die periodiek (3 tot 4x per jaar) aan u ter vaststelling voor te leggen. Het voorliggende Verzamelbesluit-2 2017 is zo'n begrotingswijziging (*verzamelbesluit-1 2017 is 30 januari jl. door de raad vastgesteld*). Conform de geldende spelregels bevat ook het voorliggende verzamelbesluit geen inhoudelijke beleidswijzigingen en vormt daarmee in principe een hamerstuk.

### Beoogd effect

Het beoogd effect is het bewerkstelligen van een actuele begroting waarvan de mutaties formeel en rechtmatig zijn vastgesteld. De mutaties zoals opgenomen in het verzamelbesluit zijn gemeentebreed budgettair neutraal.

## Argumenten

Hieronder per onderwerp een beknopte toelichting. De nummering van het onderwerp verwijst naar de nummering in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel. In deze bijlage is per onderwerp het cijfermatige effect voor het betreffende Wijk- / Stadprogramma's opgenomen.

### **Exploitatie**

#### **1.01 Verzelfstandiging Natuurcentrum en Sportbedrijf (Geb1 t/m Geb8 en R4, R5 en R9)**

18 juli 2016 heeft de raad ingestemd met de verzelfstandiging van het Natuurcentrum en het Sportbedrijf per 1 januari 2017. Op dat moment kon de financiële ontvlechting daarvan niet meer in de MJPB 2017-2020 worden verwerkt. Een en ander wordt nu door middel van dit verzamelbesluit geëffectueerd.

#### **1.02 Herinrichting Parkeerbedrijf (Geb1 en R2 en R9)**

Bij de raadsbrief van 14 oktober 2016 is de raad op de hoogte gesteld van herinrichting van het Parkeerbedrijf per 1 januari 2017. Een groot deel van de taken van het Parkeerbedrijf is uitbesteed aan een externe organisatie. Daarnaast is de sturing op het Parkeerbedrijf binnen de organisatie anders georganiseerd. De verwerking van de cijfermatige consequenties hiervan vindt plaats in dit verzamelbesluit.

#### **1.03 Doorontwikkeling Rozet (R5)**

In het kader van de doorontwikkeling Rozet is op 30 januari 2017 door de raad besloten de subsidiëring van de activiteiten in Rozet (Kunstbedrijf en Bibliotheek) te verhogen. Hierbij is een nieuwe leningsovereenkomst met Rozet gesloten, die de oude lening vervangt. De rentelasten van de nieuwe lening worden volledig uit de verleende subsidie gedekt, waardoor de dekking uit de bestemmingsreserve Cultureel Vastgoed voor de rentelasten van de oude lening niet meer nodig is.

#### **1.04 Onderzoek uitbreiding milieuzone (R7)**

Per raadsbrief van 20 december 2016 is de raad geïnformeerd over een in te stellen onderzoek naar het uitbreiden van de huidige milieuzone vrachtverkeer. Oorspronkelijk was gedacht om het onderzoek gedeeltelijk uit te besteden en gedeeltelijk binnen de bestaande capaciteit te doen (kosten € 45.000). Gebleken is dat dit niet binnen de bestaande capaciteit mogelijk is. De kosten van uitbesteding nemen hierdoor iets toe (+ € 10.000). De totale kosten worden gedekt uit het bereikbaarheidsfonds.

#### **1.05 Update Woning Onderhoud Stichting (WOS) fraude (R8)**

Bij besluit van 30 juni 2014 heeft de raad besloten tot compensatie Woning Onderhoud Stichting (WOS) fraude. Hiervoor was een budget beschikbaar van € 425.000 uit de bestemmingsreserve (BR) Volkshuisvesting. Tot en met 2016 is door de WOS € 382.000 uitgegeven aan compensatievergoedingen. In 2017 is € 50.000 ontvangen van de WOS. Dit is door de stichting verhaalde schade op enkele daders. Conform het besluit dat alle lasten en baten van de WOS-fraude verrekend zouden worden met BR Volkshuisvesting wordt dit bedrag toegevoegd aan de BR Volkshuisvesting. Het dossier kan nog niet afgesloten worden, omdat in een aantal strafzaken de verdachten in cassatie bij de Hoge Raad zijn gegaan.

Dit kan enige tijd duren. Pas na afwikkeling van de strafzaken kunnen de vorderingen op de daders conform afspraak worden overgedragen aan de gemeente en de afspraken met de WOS worden afgerond.

#### **1.06 Beëindiging Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) (R6)**

Per 1 januari 2016 is de dienstverlening met betrekking tot de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen beëindigd (WSNP). De cijfermatige vertaling hiervan wordt nu doorgevoerd.

#### **1.07 Projecten 2017 Omgevingslawaaï (R7)**

De gemeente heeft van het Ministerie voor Infrastructuur en Milieu middelen ontvangen die ingezet kunnen worden als maatregelen om omgevingslawaaï terug te dringen. Deze resterende ontvangen middelen zitten in de BR Omgevingslawaaï en dienen ter dekking van een aantal maatregelen die in 2017 worden opgepakt: onderzoek visie geluidsschermen spoor (€ 30.000) en start onderzoek geluidskaarten (€ 45.000).

#### **1.08 Verbouw Het Palet aan de Witsenstraat (R8)**

Betreft begrote uitgaven vanuit BR Stimulering Woningbouw. M.b.t. deze BR heeft de raad 19 oktober 2009 besloten dat de uitvoering van de maatregelen gedeeltelijk plaatsvindt in de lijn van de projecten, met rapportage achteraf. In dit geval gaat het om bijdrage € 150.000 voor de subsidie "verbouw Het Palet aan de Witsenstraat tot sociale huurwoningen" en de ophoging van het jaarlijks budget voor de Kavelwinkel (van € 25.000 naar € 30.000). Over deze subsidie is besloten door het college op 28 maart 2017, met dekking uit de BR Stimulering Woningbouw (collegenota 124384-113053).

#### **1.09 Deelname European Company Games 2021 (R3)**

15 maart 2016 is door het college van Burgemeester en Wethouders besloten dat de gemeente Arnhem deelneemt aan de European Company Games 2021. De kosten hiervan bedragen € 75.000 en deze worden gedekt uit de BR Evenementen. In de komende 4 jaar (2017 € 20.000; 2018 € 20.000; 2019 € 20.000 en 2020 € 15.000) wordt dit bedrag onttrokken uit de bestemmingsreserve.

#### **1.10 Opruimen zwerffietsen (Geb1 en R2)**

Bij raadsbrief van 16 december 2016 is de raad op de hoogte gesteld van het opruimen van zwerffietsen en de gedragsverandering fietsparkeren van de binnenstad en het stationsgebied. De hiervoor te maken kosten ad € 50.000 worden gedekt vanuit de BR Bereikbaarheid.

#### **2.01 Beëindiging Werkgroep Bodem (WEB) (R8)**

Vanuit Rijkswaterstaat komt een budget voor de Werkgroep Bodem (WEB). Dit budget wordt namens de 27 deelnemende gemeenten beheerd door Arnhem en wordt onder andere gebruikt om secretariële ondersteuning in te huren. Vanaf juni 2017 neemt Dordrecht het kashouderschap met betrekking tot de WEB-gelden over van de gemeente Arnhem. De begrote budgetten voor de WEB-gelden worden voor 2017 verlaagd en voor 2018 en verder uit de begroting gehaald.

#### **2.02 Arnhem Nijmegen City Region (R0 en R9)**

Betreft de actualisatie van de begroting van het Gemeenschappelijk Orgaan (GO) Arnhem Nijmegen City Region, waar Bureau Brussel deel van uitmaakt n.a.v. de goedgekeurde begroting van het GO voor 2017.

De loonkosten van de Bureau Brussel-medewerkers worden rechtstreeks op het project geboekt en er worden geen uren geschreven, vandaar dat de begrote uren en dekking uren uit de begroting wordt gehaald.

### **2.03 Voortzetting Regio-archeologie 2017-2019 (R5 en R9)**

Samen met 9 regiogemeenten heeft Arnhem een overeenkomst m.b.t. Regio-archeologie gesloten voor de periode 2017-2019. Door middel van raadsbrief d.d. 28 maart 2017 is de raad hiervan op de hoogte gesteld. De kosten van de Regio-archeoloog worden voor € 20.000 gedekt uit provinciale subsidie en de overige € 95.955 worden in rekening gebracht bij de regiogemeenten waarvoor de regio-archeoloog werkzaamheden verricht.

### **2.04 Indexering 2017 (R2, R7, R8 en R9)**

De jaarlijkse indexering Stadsregio (Provincie) voor busremise en beheerkosten trolley is hierbij verwerkt.

Bij de MJPB 2017-2020 is afgesproken dat de gemeenschappelijke regelingen looncompensatie krijgen toegekend. Deze compensatie is bij de MJPB 2017-2020 op een stelpost gezet en wordt nu toegevoegd aan de budgetten m.b.t. de gemeenschappelijke regeling ODRA.

### **3.01 Wijziging loonsom 2017 (Geb1 t/m Geb8 en R0 t/m/ R7 en R9)**

Actualisatie van de loonsom 2017 als gevolg van premiewijzigingen per 1-1-2017.

### **3.02 Inhuur personeel (R5, R6, R8 en R9)**

De effecten van gehonoreerde aanvragen voor inhuur werden niet stelselmatig in de begroting verwerkt. Vorig jaar is besloten om dit proces - met terugwerkende kracht tot 1 januari 2016 - aan te passen. Door middel van begrotingswijzigingen worden de effecten nu in de begroting vertaald. Daar waar sprake is van effecten binnen een programma gebeurt dit door middel van administratieve wijzigingen en worden derhalve niet voorgelegd aan de raad en op het moment dat een en ander consequenties heeft voor de ramingen van een programma gebeurt dat door middel van een verzamelbesluitwijziging. Eind 2016 is daar door middel van verzamelbesluit-3 2016 een eerste aanzet toe gedaan. Een verdere actualisatie wordt nu door middel van verzamelbesluit-2 2017 bewerkstelligd.

### **3.03 Actualisatie budgetten wijkprogramma's (Geb1 t/m Geb8 en R4 en R6)**

Met betrekking tot een zeven items vindt nog een actualisatie van de budgetten van de wijkprogramma's plaats. Het gaat daarbij om budgetten van ondersteunend personeel MFC's, budgetten MFC's voor beheer gebouwen, de gevolgen van de (vervangende) verordening Adviesraden, verplaatsing van het budget Ouderenzorg (OZO), het verwerken van de taakstelling op individuele studietoeslag, consequenties Activerend werk en bijstelling van de ramingen wijkverenigingen.

### **3.04 Actualisatie begroting Vastgoed (R4 en R9)**

Actualisatie van de begroting Vastgoed in verband met de verhuur van een pand voor Archeologie.

### **3.05 Capaciteitskosten rendabel (R8 en R9)**

Op programma R8 Wonen en Ruimte staat een negatieve lastenstelpost van € 479.000 geraamd voor dekking van capaciteitskosten (loonsom en overhead) uit projecten en andere opdrachten met een eigen dekking uit bijvoorbeeld grondverkoop, subsidies of andere bijdragen. Deze zogenoemde contributiemarge hoort thuis op programma R09 Financiën en Bedrijfsvoering waar de dekkingsresultaten op de loonsom en

overhead worden verantwoord. Op deze wijze worden de opdracht voor de dekking van de capaciteitskosten en de resultaten op de dekking beter gematcht

### **3.06 Formatie Doelgroepenvervoer (R2, R6 en R9)**

In verband met de regionalisering van het doelgroepenvervoer, valt capaciteit vrij bij het cluster Werk & Inkomen. Deze vrijvallende capaciteit wordt overgezet naar het cluster Beleid & Regie om de toename aan beleids-(ondersteunende) taken als gevolg van de deelname aan de bedrijfsvoeringsorganisatie (BVO regio Arnhem - Nijmegen), te financieren. Hierdoor wordt capaciteit leerlingenvervoer ingezet voor doelgroepenvervoer.

### **Investerings**

#### **4.01 Verzelfstandiging Natuurcentrum en Sportbedrijf (Geb5 en Geb7 en R4 en R5)**

18 juli 2016 heeft de raad ingestemd met de verzelfstandiging van het Natuurcentrum en het Sportbedrijf per 1 januari 2017. Op dat moment kon de financiële ontvlechting daarvan niet meer in de MJPB 2017-2020 worden verwerkt. Een en ander wordt nu door middel van dit verzamelbesluit geëffectueerd.

#### **4.02 Subsidies verkeersinvesteringen (R2)**

Op 13 december 2016 is de raad geïnformeerd over toegewezen subsidies verkeersprojecten in het kader van het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Mobiliteit (MUM), Brede Doeluitkering (BDU) Mobiliteit. Met deze wijziging worden de subsidies voor Halten lijn 13 (€ 49.783) en Kwaliteitsslag bushaltes (€ 450.021) in de begroting opgenomen. Deze projecten zijn gedeeltelijk in 2016 uitgevoerd en worden naar verwachting in 2017 afgerond.

### **Kanttelingen**

Er zijn geen significante kanttekeningen aan te merken bij dit voorstel.

### **Financiën**

Het (meerjarig) effect van verzamelbesluit-2 2017 (concernbegrotingswijziging nummer 17-020) is budgettair neutraal.

### **Uitvoering**

Na vaststelling van dit besluit worden de budgetten definitief toegekend aan de betrokken beleidsvelden.

### **Communicatie**

nvt



## Bijlagen

Stukken voor college

n.v.t.

Ter inzage stukken voor college

n.v.t.

Stukken voor gemeenteraad

Bijlage 1 Cijfermatige specificatie per onderwerp naar Wijk- / Stadsprogramma

Bijlage 2 Begrotingswijziging

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

**Besluit van**

**Zaaknummer**

142772

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2017, Cluster Interne Ondersteuning  
nummer: 142772 ;

gelet op artikel 192 van de Gemeentewet

besluit:

Verzamelbesluit-2 2017, inclusief de structurele doorwerking daarvan, vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,



JW - 20171058 / 1

levering en kwalitatieve verplichting

Vandaag, zeventien mei tweeduizend en zeventien, verschenen voor mij, mr.—  
Johan Jozef Henry Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem:—————

1. mevrouw Hanneke Poepjes, geboren te Leeuwarden op één maart————  
negentienhonderd tweeëntachtig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ—  
Arnhem, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:————  
**Gemeente Arnhem**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd en—  
kantoorhoudende te 6828 HZ Arnhem, Eusebiusbuitensingel 53————  
(postadres: Postbus 99, 6800 AB Arnhem), Belasting Toegevoegde—  
Waarde nummer (BTW-nummer) 0018.25.112.B.09, ingeschreven in het  
handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09214908—  
met vermelding RSIN 001825112, te dezen vertegenwoordigd door——  
de heer drs. ing. Bram Alexander de Ruiter, hoofd van de afdeling——  
Gebieds- en Vastgoedrealisatie van de gemeente Arnhem, geboren te——  
Noorddijk op negen november negentienhonderd en éénenzestig, zich——  
legitimerend met een rijbewijs met nummer 4741419903, geldig tot acht  
en twintig februari tweeduizend en tweeëntwintig,————  
daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk—  
het college van burgemeester en wethouders op drieëntwintig februari—  
tweeduizend en zestien genomen Algemeen mandaat- en volmachtbesluit  
gemeente Arnhem 2016, documentnummer 2016.0.008.951, zoals nadien  
gewijzigd en het Ondermandaatbesluit cluster Gebiedsrealisatie en——  
Vastgoed van de clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed van de—  
gemeente Arnhem de dato zes februari tweeduizend en zeventien,——  
zaaknummer 112083 gelet op het tweede wijzigingsbesluit algemeen——  
mandaat- en volmachtbesluit 2016 van eenendertig januari tweeduizend—  
en zeventien zaaknummer 111979 zoals nadien gewijzigd,————  
zulks ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en  
Wethouders van de gemeente Arnhem, welk besluit blijkt uit de——  
ondertekening door de gemeente Arnhem van de hierna te noemen——  
overeenkomst de dato vierentwintig februari tweeduizend en zeventien,—  
hierna genoemd: "**Verkoper**";————
2. mevrouw Laurie Scheggetman, geboren te Haaksbergen op drieëntwintig  
januari negentienhonderd achtenzestig, kantooradres: Velperweg 1,——  
6824 BZ Arnhem, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde——  
van:————

**Stichting Portaal**, een stichting met statutaire zetel te Utrecht, \_\_\_\_\_  
kantoorhoudende Beneluxlaan 9 te 3527 HS Utrecht, ingeschreven in het  
handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30038487—  
met vermelding RSIN 810401496, \_\_\_\_\_  
hierna genoemd: "**Koper**". \_\_\_\_\_

Van de hiervoor onder 1. vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte—  
van volmacht die aan deze akte is gehecht (**bijlage 1**). \_\_\_\_\_

Van de hiervoor onder 2. vermelde volmacht blijkt uit een op \_\_\_\_\_  
negenentwintig oktober tweeduizend en negen voor mr. J.J.H. Wijnmaalen—  
MRICS, notaris te Arnhem, verleden notariële volmacht, mede in verband met  
de schriftelijke toestemming tot overdracht waarvan blijkt uit het aan deze akte  
gehechte akkoord van het bestuur van Portaal de dato zestien mei tweeduizend  
en zeventien (**bijlage 2**). \_\_\_\_\_

De verschenen personen verklaarden het navolgende: \_\_\_\_\_

#### Artikel 1 \_\_\_\_\_

#### Koop, levering, omschrijving van het Verkochte \_\_\_\_\_

1.1 Verkoper en Koper hebben een koopovereenkomst gesloten met \_\_\_\_\_  
betrekking tot het hierna omschreven registergoed. Van de \_\_\_\_\_  
koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is—  
gehecht (**bijlage 3**) en hierna wordt aangeduid als de \_\_\_\_\_

"**Koopovereenkomst**". Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert  
Verkoper bij dezen aan Koper, die bij dezen van Verkoper aanvaardt: \_\_\_\_\_

een perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, plaatselijk—  
bekend Witsenstraat 2 te 6813 GV Arnhem, kadastraal bekend—  
gemeente Arnhem, sectie M nummers 4966, 5510 (ontstaan uit—  
4967) en 5512 (ontstaan uit 5024), ter grootte van ongeveer—  
zesentwintig are en vijftien centiare (00.26.15 ha.), aan welk—  
perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en—  
-oppervlakte is toegekend, \_\_\_\_\_

hierna aan te duiden als het "**Registergoed**" of het "**Verkochte**". \_\_\_\_\_

1.2 In de koop zijn geen roerende zaken begrepen. \_\_\_\_\_

#### 1.3 Kadastraal tarief \_\_\_\_\_

Aangezien genoemd perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie  
M nummer 5512, met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte, —  
niet groter is dan eenhonderd vierkante meter en de waarde niet groter is  
dan vijfduizend euro (€ 5.000,00), zullen voor dit perceel door het—  
Kadaster geen kosten voor de verificatiemeting in rekening worden—  
gebracht. \_\_\_\_\_

#### Artikel 2 \_\_\_\_\_

#### Verkrijging \_\_\_\_\_





Het Registergoed is door Verkoper verkregen:\_\_\_\_\_

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, —  
sectie M nummer 4966 door de inschrijving van een verklaring —  
buiten gebruikstelling als bedoeld in artikel 110 Wet op het primair  
onderwijs, in de daartoe bestemde openbare registers op zeven —  
november tweeduizend en veertien, in deel 65066 nummer 124; —
- voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem,  
sectie M nummers 5510 en 5512 door de overschrijving in de —  
daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op elf oktober —  
negentienhonderd en vijfenvijftig, in deel 2749 nummer 133, van —  
een akte van levering op tien oktober negentienhonderd en —  
vijfenvijftig verleden voor J.P. van Lonkhuyzen, destijds notaris te  
Arnhem. \_\_\_\_\_

Gemelde akte houdt ondermeer in kwitantie voor de betaling van —  
de koopsom en afstand van het recht om op grond van het bepaalde  
in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, zoals —  
deze golden tot één januari negentienhonderd tweeënnegentig, —  
ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen. \_\_\_\_\_

#### Artikel 3\_\_\_\_\_

##### **Betaling koopprijs; verrekeningen en kwijting**\_\_\_\_\_

- 3.1 De koopprijs van het Registergoed bedraagt zevenhonderdvijftigduizend  
euro (€ 750.000,00). Wegens de levering van het Registergoed is geen —  
omzetbelasting verschuldigd. \_\_\_\_\_  
De koopprijs van het Verkochte is door Koper voldaan door storting —  
daarvan op een kwaliteitsrekening van Dirkzwager advocaten & —  
notarissen N.V. \_\_\_\_\_
- 3.2 De zakelijke lasten, belastingen en heffingen worden tussen Verkoper en  
Koper onderling verrekend. \_\_\_\_\_
- 3.3 Voor de betaling van de koopprijs wordt door Verkoper aan Koper bij —  
dezen kwijting verleend. \_\_\_\_\_

#### Artikel 4\_\_\_\_\_

##### **Kosten en belastingen**\_\_\_\_\_

De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de notariële kosten ter  
zake van de levering, alsmede de kosten van inschrijving van een —  
afschrift van deze akte in de openbare registers, zijn voor rekening van —  
Koper. \_\_\_\_\_

##### **LEVERINGSBEPALINGEN**\_\_\_\_\_

#### Artikel 5\_\_\_\_\_

##### **Juridische en feitelijke staat**\_\_\_\_\_

- 5.1 Verkoper garandeert dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van het —

- Verkochte. \_\_\_\_\_
- 5.2 Verkoper garandeert aan Koper een recht van eigendom te leveren dat:—
- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging—  
ook; \_\_\_\_\_
  - b. niet bezwaard is met beslagen, rechten van hypotheek, andere—  
zekerheidsrechten of inschrijvingen daarvan. \_\_\_\_\_
- 5.3 Indien de opgegeven grootte van het Registergoed en/of de verdere—  
omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent—  
geen van partijen daaraan enig recht. \_\_\_\_\_
- 5.4 Verkoper garandeert aan Koper ter zake van de rechten van derden ter—  
zake van het Verkochte: \_\_\_\_\_
- a. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van  
opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten; \_\_\_\_\_
  - b. er is vandaag geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of \_\_\_\_\_  
arbitrage aanhangig. \_\_\_\_\_
- 5.5 a. Het Verkochte valt onder het vigerende bestemmingsplan \_\_\_\_\_  
"Hoogkamp Sterrenweg Gulden Bodem 2012", vastgesteld de dato  
zesentwintig november tweeduizend en twaalf en heeft de \_\_\_\_\_  
bestemming "Maatschappelijk" en deels dubbelbestemming \_\_\_\_\_  
"leiding- hoogspanningsverbinding". \_\_\_\_\_
- b. Koper heeft de intentie het Verkochte in gebruik te nemen ten \_\_\_\_\_  
behoefte van wonen in de sociale huur sector. De te realiseren \_\_\_\_\_  
woningen zijn in ieder geval zeven woningen voor statushouders en  
zeven woningen die geschikt zijn voor senioren. De woningen \_\_\_\_\_  
worden niet gelabeld als senioren woningen. de hiervoor benodigde  
wijziging van de bestemming is geheel voor risico en rekening van  
Koper. \_\_\_\_\_
- 5.6 Verkoper garandeert dat de staat waarin het Verkochte zich bij de \_\_\_\_\_  
aflevering bevindt niet minder is dan de staat waarin het Verkochte zich—  
bevond ten tijde van het aangaan van de Koopovereenkomst, behoudens  
normale slijtage. \_\_\_\_\_
- 5.7 De aanvaarding van het Registergoed geschiedt vrij van huur, andere \_\_\_\_\_  
gebruiksrechten, aanspraken op huurbescherming en ongevorderd. Het—  
Registergoed is leeg en ontruimd. \_\_\_\_\_
- 5.8 Verkoper heeft een energielabel als bedoeld in het Besluit \_\_\_\_\_  
energieprestatie gebouwen aan Koper overhandigd. \_\_\_\_\_

#### Artikel 6 \_\_\_\_\_

#### **Feitelijke levering. Baten en lasten. Risico** \_\_\_\_\_

De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt plaats \_\_\_\_\_  
onmiddellijk na de ondertekening van deze akte. \_\_\_\_\_





Vanaf dat tijdstip komen de baten Koper ten goede, zijn de lasten, voor—  
zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.—————

#### Artikel 7—————

##### **Overdracht aanspraken**—————

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal—  
kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s),—  
(onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan op Koper over.  
Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als—————  
kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk————  
Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te————  
werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens————  
verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte————  
mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is  
om deze ten name van Koper te doen stellen.—————

#### Artikel 8—————

##### **Garanties van Verkoper**—————

- 8.1 De door Verkoper blijkens de Koopovereenkomst verstrekte garanties—  
worden bij dezen door Verkoper onverkort gestand gedaan. Er zijn na het  
tot stand komen van die overeenkomst geen feiten of omstandigheden—  
aan het licht gekomen die aan deze garanties enige afbreuk kunnen doen.
- 8.2 Verkoper garandeert dat hij in de periode, gelegen tussen de datum van—  
het sluiten van de Koopovereenkomst en vandaag aan het Verkochte de—  
zorg heeft besteed die van een zorgvuldig handelend eigenaar mag————  
worden verlangd, de zorg voor het gebruikelijke onderhoud en de————  
gebruikelijke reparaties van het Verkochte daaronder begrepen.—————

#### Artikel 9—————

##### **Milieu**—————

Ten aanzien van de milieukundige staat van het Verkochte wordt————  
verwezen naar de Koopovereenkomst, waarin woordelijk het volgende is  
vermeld:—————

##### **"Artikel 7 Milieu**—————

- 7.1 *Op basis van de voor Verkoper beschikbare gegevens en het————  
historisch vooronderzoek NEN 5725 Witsenstraat 2 te Arnhem,——  
uitgevoerd door de Gemeente Arnhem d.d. 20 januari 2016 zijn er  
aan Verkoper geen feiten bekend die erop wijzen dat het Verkochte  
en/of het grondwater in het Verkochte in zodanige mate is————  
verontreinigd dat die verontreiniging ten nadele strekt van het in——  
artikel 2 lid 1 omschreven beoogde gebruik door Koper of die heeft  
geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van——  
het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Het*



onderzoek is aan Koper verstrekt.

- 7.2 Onder verontreiniging wordt niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
- 7.3 Bij de asbestinventarisatie Type A d.d. 1 februari 2016, opgesteld door Buurman & Buurman Asbestinventarisatie B.V. met projectnummer 16.00401 en de asbestinventarisatie Type A en B d.d. 19 mei 2016 met projectnummer 16.00401, opgesteld door Buurman & Buurman Asbestinventarisatie B.V. is op een aantal plaatsen asbest aangetroffen. De rapporten zijn aan Koper verstrekt.
- 7.4 Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- of septictanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, aanwezig.
- 7.5 Het risico dat na het tijdstip van risico-overgang van het Verkochte blijkt dat nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is geheel voor rekening van Koper, tenzij Koper kan aantonen dat deze verontreiniging van Verkoper bekend was of redelijkerwijze bekend had moeten zijn. Voor zover blijkt dat de grond of het grondwater ten tijde van de levering verontreinigd is en deze verontreiniging bij Verkoper bekend wordt geacht, maar:
- niet is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de ten tijde van de levering geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak, en/of
  - voor de Koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs aanvaardbaar is te achten,
- dan is het risico van deze verontreiniging geheel voor rekening van Koper. Verkoper kan behoudens het vorenstaande niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen te aanzien van het Verkochte of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het Verkochte. De exoneratieclausule wordt ten behoeve van Verkoper en ten laste van Koper in de akte van levering als kwalitatieve verplichting tussen Verkoper en Koper overeengekomen, zodat de verplichting van de Koper zal overgaan op degenen die het goed onder



*bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het—  
Verkochte zullen verkrijgen."*\_\_\_\_\_

### **Kwalitatieve verplichting**\_\_\_\_\_

De hiervoor in het geciteerde artikel 7.5 bepaalde zal door inschrijving—  
van een afschrift van deze akte in de openbare registers gelden ten—  
behoefte van de Gemeente Arnhem en als kwalitatieve verplichtingen—  
geldt als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek,  
in die zin dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het—  
Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen—  
die van de rechthebbende een gebruik van het goed zullen verkrijgen.—  
Terzake van deze kwalitatieve verplichtingen wordt domicilie gekozen—  
ten kantore van mij, notaris.\_\_\_\_\_

### **Artikel 10**\_\_\_\_\_

#### **Lasten en beperkingen**\_\_\_\_\_

- 10.1 Voor zover aan Verkoper bekend, is het recht van eigendom niet—  
bezwaard met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en andere—  
lasten en beperkingen uit overeenkomst.\_\_\_\_\_
- 10.2 Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de—  
Belemmeringenwet Privaatrecht, behoudens voor wat betreft de percelen  
kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M nummers 4966 en 5510,—  
welke delen zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid  
3 onder b van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van—  
Liander Infra N.V., waarvan blijkt uit een document ingeschreven in de—  
daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op elf oktober—  
negentienhonderd en vijfenvijftig, in deel 2749 nummer 133.\_\_\_\_\_
- 10.3 De in dit artikel aangehaalde en door Verkoper op zich genomen—  
verplichtingen worden bij dezen aan Koper opgelegd, onder dezelfde—  
bepalingen. Deze verplichtingen worden bij dezen door Koper op zich—  
genomen en zullen wederom door hem worden opgelegd aan zijn—  
rechtsopvolger(s) onder dezelfde bepalingen.\_\_\_\_\_  
Verkoper neemt voormelde door Koper op zich genomen verplichtingen  
bij dezen voor en namens belanghebbende(n) aan.\_\_\_\_\_
- 10.4 Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster  
en de openbare registers, zijn vandaag geen (publiekrechtelijke)—  
beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de—  
Basisregistratie Kadaster.\_\_\_\_\_
- 10.5 De hiervoor in dit artikel omschreven lasten en beperkingen worden bij—  
dezen uitdrukkelijk door Koper aanvaard.\_\_\_\_\_

### **Artikel 11**\_\_\_\_\_



### **Instandhouding eerdere gemaakte afspraken**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór de ondertekening van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen. Bij verschil tussen wat er door partijen is overeengekomen en het in deze akte bepaalde, gaat het bepaalde in deze akte voor.

### **Artikel 12**

#### **Ontbindende voorwaarde(n) en opschortende voorwaarde(n) uit onderliggende overeenkomst(en)**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Alle opschortende voorwaarden die (eventueel) zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn in vervulling gegaan.

### **Artikel 13**

#### **Bijzondere bepalingen Koopovereenkomst**

Verkoper en Koper verklaarden dat in de Koopovereenkomst het navolgende is bepaald:

##### **"Artikel 2 Bestemming en gebruik"**

Enzovoorts

*"2.4 Koper is bekend dat een omgevingsvergunning vereist is bij restauratie, aan- en verbouw van de aanwezige opstallen op het Verkochte alsook bij de meeste interne verbouwingen van de aanwezige opstallen."*

Enzovoorts

##### **"Artikel 9 Anti-speculatiebeding"**

*Indien koper het Verkochte in huidige, dan wel in getransformeerde staat, geheel of gedeeltelijk, doorverkoopt binnen een periode van 10 (tien) jaar is Koper een direct opeisbare boete van € 150.000,- verschuldigd aan Verkoper."*

Enzovoorts

##### **"Artikel 13 Boetebepaling"**

*Indien Koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst heeft de Gemeente het recht de Koopovereenkomst voor ontbonden te verklaren door middel van een daartoe strekkende kennisgeving bij aangetekende*



*brief aan de Koper. In dat geval verbeurt de Koper een onmiddellijk—  
opeisbaar bedrag gelijk aan 10% van de koopsom, met een minimum van  
€ 10.000,-, als boete en schadevergoeding, zonder dat enige nadere—  
ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist. De Gemeente  
heeft daarbij het recht en wordt daartoe door de Koper onherroepelijk—  
gemachtigd om dit bedrag te verrekenen met de door hem gestorte—  
waarborgsom als bepaald in de Koopovereenkomst."*

Enzovoorts

**"Artikel 16 Bijzonder bepalingen"**

*16.1 Koper verplicht zich het gekochte in gebruik te nemen voor wonen  
ten behoeve van sociale huur. Hiervan zijn in ieder geval 7—  
woningen voor statushouders en 7 woningen die geschikt zijn voor  
senioren waarbij Portaal zich verplicht om deze woning ook zo te—  
omschrijven in de advertentie. De woningen worden niet gelabeld—  
als senioren woningen.*

*16.2 Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden.*

*16.3 Indien Koper niet uiterlijk 2 jaar na overdrachtsdatum,  
uitgezonderd bezwaar- en beroepsprocedures, de benodigde—  
bestemming/omgevingsvergunning heeft verkregen en minimaal is  
gestart met de uitvoering van de noodzakelijke (verbouwings—  
)werkzaamheden is Koper verplicht op eerste verzoek van Koper—  
en/of Verkoper het hierbij Verkochte terug te leveren aan Verkoper  
tegen dezelfde prijs en in een conditie welke vergelijkbaar is met de  
conditie bij huidige levering. De kosten voor deze (terug)levering—  
komen voor rekening van Portaal.*

*Bovenstaande zal opgenomen worden in de leveringsakte, met een—  
bijbehorend boetebeding."*

*Indien Koper van de partijen nadat zij in verzuim is terzake van de—  
nakoming van de verplichtingen uit het geciteerde artikel 16 door—  
schriftelijk in gebreke te zijn gesteld op een termijn van acht dagen, is hij  
een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ten behoeve van de—  
Gemeente Arnhem ter hoogte van tien procent van de koopprijs.*

**Artikel 14**

**Afstand hypotheekrecht**

*Verkoper en Koper verlenen bij dezen onherroepelijk volmacht aan ieder  
van de notariële medewerkers van Dirkzwager advocaten & notarissen—  
N.V. om zonodig de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor—  
zover deze thans nog ten laste van anderen dan Koper zijn ingeschreven—  
op het Registergoed.*

**Artikel 15**

**Wet voorkeursrecht gemeenten**

Van een aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet  
voorkeursrecht gemeenten, dan wel dat onderhavige vervreemding in  
strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten, is mij, notaris, niet  
gebleken.

**Artikel 16**

**Woonplaats**

Verkoper en Koper kiezen ter zake van deze akte en/of de  
Koopovereenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen,  
alsmede ter zake van de inschrijving van deze akte in de daartoe  
bestemde openbare registers, woonplaats op het kantoor van de  
bewaarder van deze akte.

**Artikel 17**

**Overdrachtsbelasting**

- 17.1 Koper heeft geen roerende zaken van Verkoper overgenomen.  
17.2 Ter zake van de onderhavige verkrijging is aan overdrachtsbelasting  
verschuldigd een bedrag van vijfenveertigduizend euro (€ 45.000,00).

**SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

**WAARVAN AKTE**

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en  
toegelicht. Hierbij zijn de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit  
de akte voortvloeien.

De verschenen personen hebben vervolgens verklaard kennis te hebben  
genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing  
van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen  
en mij, notaris, ondertekend om tien uur tien minuten.

Volgt ondertekening.



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.







Aan  
Dirkzwager Advocaten & Notarissen N  
ARNHEM

Onderwerp  
OZ4 70701/148

Uw kenmerk  
O-20171058-1-JW

Geachte relatie,

Op 17-5-2017 om 13.20 uur is ingeschreven het stuk OZ4 70701/148.

De ondertekenaar van dit stuk is: Johan Jozef Henry Wijnmaalen

De inschrijving betreft de volgende stukken:

1 Stuk (Digitaal) : O4 20171058-1-JW.pdf

Met vriendelijke groeten,

Mr. B.H.J. Roes  
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers





JW - 20171058 / 1

levering en kwalitatieve verplichting

Vandaag, zeventien mei tweeduizend en zeventien, verschenen voor mij, mr.—  
Johan Jozef Henry Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem:—————

1. mevrouw Hanneke Poepjes, geboren te Leeuwarden op één maart————  
negentienhonderd tweeëntachtig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ—  
Arnhem, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:————  
**Gemeente Arnhem**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd en—  
kantoorhoudende te 6828 HZ Arnhem, Eusebiusbuitensingel 53————  
(postadres: Postbus 99, 6800 AB Arnhem), Belasting Toegevoegde—  
Waarde nummer (BTW-nummer) 0018.25.112.B.09, ingeschreven in het  
handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09214908—  
met vermelding RSIN 001825112, te dezen vertegenwoordigd door——  
de heer drs. ing. Bram Alexander de Ruiter, hoofd van de afdeling——  
Gebieds- en Vastgoedrealisatie van de gemeente Arnhem, geboren te——  
Noorddijk op negen november negentienhonderd en éénenzestig, zich——  
legitimerend met een rijbewijs met nummer 4741419903, geldig tot acht  
en twintig februari tweeduizend en tweeëntwintig,————  
daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk—  
het college van burgemeester en wethouders op drieëntwintig februari—  
tweeduizend en zestien genomen Algemeen mandaat- en volmachtbesluit  
gemeente Arnhem 2016, documentnummer 2016.0.008.951, zoals nadien  
gewijzigd en het Ondermandaatbesluit cluster Gebiedsrealisatie en——  
Vastgoed van de clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed van de—  
gemeente Arnhem de dato zes februari tweeduizend en zeventien,——  
zaaknummer 112083 gelet op het tweede wijzigingsbesluit algemeen——  
mandaat- en volmachtbesluit 2016 van eenendertig januari tweeduizend—  
en zeventien zaaknummer 111979 zoals nadien gewijzigd,————  
zulks ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en  
Wethouders van de gemeente Arnhem, welk besluit blijkt uit de——  
ondertekening door de gemeente Arnhem van de hierna te noemen——  
overeenkomst de dato vierentwintig februari tweeduizend en zeventien,—  
hierna genoemd: "**Verkoper**";————
2. mevrouw Laurie Scheggetman, geboren te Haaksbergen op drieëntwintig  
januari negentienhonderd achtenzestig, kantooradres: Velperweg 1,——  
6824 BZ Arnhem, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde——  
van:————

**Stichting Portaal**, een stichting met statutaire zetel te Utrecht, \_\_\_\_\_  
kantoorhoudende Beneluxlaan 9 te 3527 HS Utrecht, ingeschreven in het  
handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30038487—  
met vermelding RSIN 810401496, \_\_\_\_\_  
hierna genoemd: "**Koper**". \_\_\_\_\_

Van de hiervoor onder 1. vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte—  
van volmacht die aan deze akte is gehecht (**bijlage 1**). \_\_\_\_\_

Van de hiervoor onder 2. vermelde volmacht blijkt uit een op \_\_\_\_\_  
negenentwintig oktober tweeduizend en negen voor mr. J.J.H. Wijnmaalen—  
MRICS, notaris te Arnhem, verleden notariële volmacht, mede in verband met  
de schriftelijke toestemming tot overdracht waarvan blijkt uit het aan deze akte  
gehechte akkoord van het bestuur van Portaal de dato zestien mei tweeduizend  
en zeventien (**bijlage 2**). \_\_\_\_\_

De verschenen personen verklaarden het navolgende: \_\_\_\_\_

#### Artikel 1 \_\_\_\_\_

#### Koop, levering, omschrijving van het Verkochte \_\_\_\_\_

1.1 Verkoper en Koper hebben een koopovereenkomst gesloten met \_\_\_\_\_  
betrekking tot het hierna omschreven registergoed. Van de \_\_\_\_\_  
koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is—  
gehecht (**bijlage 3**) en hierna wordt aangeduid als de \_\_\_\_\_

"**Koopovereenkomst**". Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert  
Verkoper bij dezen aan Koper, die bij dezen van Verkoper aanvaardt: \_\_\_\_\_

een perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, plaatselijk—  
bekend Witsenstraat 2 te 6813 GV Arnhem, kadastraal bekend—  
gemeente Arnhem, sectie M nummers 4966, 5510 (ontstaan uit—  
4967) en 5512 (ontstaan uit 5024), ter grootte van ongeveer—  
zesentwintig are en vijftien centiare (00.26.15 ha.), aan welk—  
perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en—  
-oppervlakte is toegekend, \_\_\_\_\_

hierna aan te duiden als het "**Registergoed**" of het "**Verkochte**". \_\_\_\_\_

1.2 In de koop zijn geen roerende zaken begrepen. \_\_\_\_\_

#### 1.3 Kadastraal tarief \_\_\_\_\_

Aangezien genoemd perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie  
M nummer 5512, met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte, —  
niet groter is dan eenhonderd vierkante meter en de waarde niet groter is  
dan vijfduizend euro (€ 5.000,00), zullen voor dit perceel door het—  
Kadaster geen kosten voor de verificatiemeting in rekening worden—  
gebracht. \_\_\_\_\_

#### Artikel 2 \_\_\_\_\_

#### Verkrijging \_\_\_\_\_





Het Registergoed is door Verkoper verkregen:\_\_\_\_\_

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, —  
sectie M nummer 4966 door de inschrijving van een verklaring —  
buiten gebruikstelling als bedoeld in artikel 110 Wet op het primair  
onderwijs, in de daartoe bestemde openbare registers op zeven —  
november tweeduizend en veertien, in deel 65066 nummer 124; —
- voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem,  
sectie M nummers 5510 en 5512 door de overschrijving in de —  
daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op elf oktober —  
negentienhonderd en vijfenvijftig, in deel 2749 nummer 133, van —  
een akte van levering op tien oktober negentienhonderd en —  
vijfenvijftig verleden voor J.P. van Lonkhuyzen, destijds notaris te  
Arnhem. \_\_\_\_\_

Gemelde akte houdt ondermeer in kwitantie voor de betaling van —  
de koopsom en afstand van het recht om op grond van het bepaalde  
in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, zoals —  
deze golden tot één januari negentienhonderd tweeënnegentig, —  
ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen. \_\_\_\_\_

#### Artikel 3\_\_\_\_\_

##### **Betaling koopprijs; verrekeningen en kwijting**\_\_\_\_\_

3.1 De koopprijs van het Registergoed bedraagt zevenhonderdvijftigduizend  
euro (€ 750.000,00). Wegens de levering van het Registergoed is geen —  
omzetbelasting verschuldigd. \_\_\_\_\_

De koopprijs van het Verkochte is door Koper voldaan door storting —  
daarvan op een kwaliteitsrekening van Dirkzwager advocaten & —  
notarissen N.V. \_\_\_\_\_

3.2 De zakelijke lasten, belastingen en heffingen worden tussen Verkoper en  
Koper onderling verrekend. \_\_\_\_\_

3.3 Voor de betaling van de koopprijs wordt door Verkoper aan Koper bij —  
dezen kwijting verleend. \_\_\_\_\_

#### Artikel 4\_\_\_\_\_

##### **Kosten en belastingen**\_\_\_\_\_

De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de notariële kosten ter  
zake van de levering, alsmede de kosten van inschrijving van een —  
afschrift van deze akte in de openbare registers, zijn voor rekening van —  
Koper. \_\_\_\_\_

##### **LEVERINGSBEPALINGEN**\_\_\_\_\_

#### Artikel 5\_\_\_\_\_

##### **Juridische en feitelijke staat**\_\_\_\_\_

5.1 Verkoper garandeert dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van het —

- Verkochte. \_\_\_\_\_
- 5.2 Verkoper garandeert aan Koper een recht van eigendom te leveren dat:—
- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging—  
ook; \_\_\_\_\_
  - b. niet bezwaard is met beslagen, rechten van hypotheek, andere—  
zekerheidsrechten of inschrijvingen daarvan. \_\_\_\_\_
- 5.3 Indien de opgegeven grootte van het Registergoed en/of de verdere—  
omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent—  
geen van partijen daaraan enig recht. \_\_\_\_\_
- 5.4 Verkoper garandeert aan Koper ter zake van de rechten van derden ter—  
zake van het Verkochte: \_\_\_\_\_
- a. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van  
opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten; \_\_\_\_\_
  - b. er is vandaag geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of \_\_\_\_\_  
arbitrage aanhangig. \_\_\_\_\_
- 5.5 a. Het Verkochte valt onder het vigerende bestemmingsplan—  
"Hoogkamp Sterrenweg Gulden Bodem 2012", vastgesteld de dato  
zesentwintig november tweeduizend en twaalf en heeft de—  
bestemming "Maatschappelijk" en deels dubbelbestemming—  
"leiding- hoogspanningsverbinding". \_\_\_\_\_
- b. Koper heeft de intentie het Verkochte in gebruik te nemen ten—  
behoefte van wonen in de sociale huur sector. De te realiseren—  
woningen zijn in ieder geval zeven woningen voor statushouders en  
zeven woningen die geschikt zijn voor senioren. De woningen—  
worden niet gelabeld als senioren woningen. de hiervoor benodigde  
wijziging van de bestemming is geheel voor risico en rekening van  
Koper. \_\_\_\_\_
- 5.6 Verkoper garandeert dat de staat waarin het Verkochte zich bij de—  
aflevering bevindt niet minder is dan de staat waarin het Verkochte zich—  
bevond ten tijde van het aangaan van de Koopovereenkomst, behoudens  
normale slijtage. \_\_\_\_\_
- 5.7 De aanvaarding van het Registergoed geschiedt vrij van huur, andere—  
gebruiksrechten, aanspraken op huurbescherming en ongevorderd. Het—  
Registergoed is leeg en ontruimd. \_\_\_\_\_
- 5.8 Verkoper heeft een energielabel als bedoeld in het Besluit—  
energieprestatie gebouwen aan Koper overhandigd. \_\_\_\_\_

#### Artikel 6 \_\_\_\_\_

#### **Feitelijke levering. Baten en lasten. Risico** \_\_\_\_\_

De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt plaats—  
onmiddellijk na de ondertekening van deze akte. \_\_\_\_\_





Vanaf dat tijdstip komen de baten Koper ten goede, zijn de lasten, voor—  
zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.—————

#### Artikel 7—————

##### **Overdracht aanspraken**—————

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal—  
kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s),—  
(onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan op Koper over.  
Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als—————  
kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk————  
Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te————  
werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens————  
verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte————  
mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is  
om deze ten name van Koper te doen stellen.—————

#### Artikel 8—————

##### **Garanties van Verkoper**—————

- 8.1 De door Verkoper blijkens de Koopovereenkomst verstrekte garanties—  
worden bij dezen door Verkoper onverkort gestand gedaan. Er zijn na het  
tot stand komen van die overeenkomst geen feiten of omstandigheden—  
aan het licht gekomen die aan deze garanties enige afbreuk kunnen doen.
- 8.2 Verkoper garandeert dat hij in de periode, gelegen tussen de datum van—  
het sluiten van de Koopovereenkomst en vandaag aan het Verkochte de—  
zorg heeft besteed die van een zorgvuldig handelend eigenaar mag————  
worden verlangd, de zorg voor het gebruikelijke onderhoud en de————  
gebruikelijke reparaties van het Verkochte daaronder begrepen.—————

#### Artikel 9—————

##### **Milieu**—————

Ten aanzien van de milieukundige staat van het Verkochte wordt————  
verwezen naar de Koopovereenkomst, waarin woordelijk het volgende is  
vermeld:—————

##### **"Artikel 7 Milieu**—————

- 7.1 *Op basis van de voor Verkoper beschikbare gegevens en het————  
historisch vooronderzoek NEN 5725 Witsenstraat 2 te Arnhem,——  
uitgevoerd door de Gemeente Arnhem d.d. 20 januari 2016 zijn er  
aan Verkoper geen feiten bekend die erop wijzen dat het Verkochte  
en/of het grondwater in het Verkochte in zodanige mate is————  
verontreinigd dat die verontreiniging ten nadele strekt van het in——  
artikel 2 lid 1 omschreven beoogde gebruik door Koper of die heeft  
geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van——  
het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Het*

onderzoek is aan Koper verstrekt.

- 7.2 Onder verontreiniging wordt niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
- 7.3 Bij de asbestinventarisatie Type A d.d. 1 februari 2016, opgesteld door Buurman & Buurman Asbestinventarisatie B.V. met projectnummer 16.00401 en de asbestinventarisatie Type A en B d.d. 19 mei 2016 met projectnummer 16.00401, opgesteld door Buurman & Buurman Asbestinventarisatie B.V. is op een aantal plaatsen asbest aangetroffen. De rapporten zijn aan Koper verstrekt.
- 7.4 Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- of septictanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, aanwezig.
- 7.5 Het risico dat na het tijdstip van risico-overgang van het Verkochte blijkt dat nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is geheel voor rekening van Koper, tenzij Koper kan aantonen dat deze verontreiniging van Verkoper bekend was of redelijkerwijze bekend had moeten zijn. Voor zover blijkt dat de grond of het grondwater ten tijde van de levering verontreinigd is en deze verontreiniging bij Verkoper bekend wordt geacht, maar:
- niet is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de ten tijde van de levering geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak, en/of
  - voor de Koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs aanvaardbaar is te achten,
- dan is het risico van deze verontreiniging geheel voor rekening van Koper. Verkoper kan behoudens het vorenstaande niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen te aanzien van het Verkochte of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het Verkochte. De exoneratieclausule wordt ten behoeve van Verkoper en ten laste van Koper in de akte van levering als kwalitatieve verplichting tussen Verkoper en Koper overeengekomen, zodat de verplichting van de Koper zal overgaan op degenen die het goed onder





*bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het—  
Verkochte zullen verkrijgen."*\_\_\_\_\_

### **Kwalitatieve verplichting**\_\_\_\_\_

De hiervoor in het geciteerde artikel 7.5 bepaalde zal door inschrijving—  
van een afschrift van deze akte in de openbare registers gelden ten—  
behoefte van de Gemeente Arnhem en als kwalitatieve verplichtingen—  
gelden als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek,  
in die zin dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het—  
Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen—  
die van de rechthebbende een gebruik van het goed zullen verkrijgen.—  
Terzake van deze kwalitatieve verplichtingen wordt domicilie gekozen—  
ten kantore van mij, notaris.\_\_\_\_\_

### **Artikel 10**\_\_\_\_\_

#### **Lasten en beperkingen**\_\_\_\_\_

- 10.1 Voor zover aan Verkoper bekend, is het recht van eigendom niet—  
bezwaard met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en andere—  
lasten en beperkingen uit overeenkomst.\_\_\_\_\_
- 10.2 Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de—  
Belemmeringenwet Privaatrecht, behoudens voor wat betreft de percelen  
kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M nummers 4966 en 5510,—  
welke delen zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid  
3 onder b van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van—  
Liander Infra N.V., waarvan blijkt uit een document ingeschreven in de—  
daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op elf oktober—  
negentienhonderd en vijftig, in deel 2749 nummer 133.\_\_\_\_\_
- 10.3 De in dit artikel aangehaalde en door Verkoper op zich genomen—  
verplichtingen worden bij dezen aan Koper opgelegd, onder dezelfde—  
bepalingen. Deze verplichtingen worden bij dezen door Koper op zich—  
genomen en zullen wederom door hem worden opgelegd aan zijn—  
rechtsopvolger(s) onder dezelfde bepalingen.\_\_\_\_\_  
Verkoper neemt voormelde door Koper op zich genomen verplichtingen  
bij dezen voor en namens belanghebbende(n) aan.\_\_\_\_\_
- 10.4 Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster  
en de openbare registers, zijn vandaag geen (publiekrechtelijke)—  
beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de—  
Basisregistratie Kadaster.\_\_\_\_\_
- 10.5 De hiervoor in dit artikel omschreven lasten en beperkingen worden bij—  
dezen uitdrukkelijk door Koper aanvaard.\_\_\_\_\_

### **Artikel 11**\_\_\_\_\_



### **Instandhouding eerdere gemaakte afspraken**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór de ondertekening van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen. Bij verschil tussen wat er door partijen is overeengekomen en het in deze akte bepaalde, gaat het bepaalde in deze akte voor.

### **Artikel 12**

#### **Ontbindende voorwaarde(n) en opschortende voorwaarde(n) uit onderliggende overeenkomst(en)**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Alle opschortende voorwaarden die (eventueel) zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn in vervulling gegaan.

### **Artikel 13**

#### **Bijzondere bepalingen Koopovereenkomst**

Verkoper en Koper verklaarden dat in de Koopovereenkomst het navolgende is bepaald:

##### **"Artikel 2 Bestemming en gebruik"**

Enzovoorts

*"2.4 Koper is bekend dat een omgevingsvergunning vereist is bij restauratie, aan- en verbouw van de aanwezige opstallen op het Verkochte alsook bij de meeste interne verbouwingen van de aanwezige opstallen."*

Enzovoorts

##### **"Artikel 9 Anti-speculatiebeding"**

*Indien koper het Verkochte in huidige, dan wel in getransformeerde staat, geheel of gedeeltelijk, doorverkoopt binnen een periode van 10 (tien) jaar is Koper een direct opeisbare boete van € 150.000,- verschuldigd aan Verkoper."*

Enzovoorts

##### **"Artikel 13 Boetebepaling"**

*Indien Koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst heeft de Gemeente het recht de Koopovereenkomst voor ontbonden te verklaren door middel van een daartoe strekkende kennisgeving bij aangetekende*



*brief aan de Koper. In dat geval verbeurt de Koper een onmiddellijk—  
opeisbaar bedrag gelijk aan 10% van de koopsom, met een minimum van  
€ 10.000,-, als boete en schadevergoeding, zonder dat enige nadere—  
ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist. De Gemeente  
heeft daarbij het recht en wordt daartoe door de Koper onherroepelijk—  
gemachtigd om dit bedrag te verrekenen met de door hem gestorte—  
waarborgsom als bepaald in de Koopovereenkomst."*

Enzovoorts

#### **"Artikel 16 Bijzonder bepalingen"**

*16.1 Koper verplicht zich het gekochte in gebruik te nemen voor wonen  
ten behoeve van sociale huur. Hiervan zijn in ieder geval 7—  
woningen voor statushouders en 7 woningen die geschikt zijn voor  
senioren waarbij Portaal zich verplicht om deze woning ook zo te—  
omschrijven in de advertentie. De woningen worden niet gelabeld—  
als senioren woningen.*

*16.2 Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden.*

*16.3 Indien Koper niet uiterlijk 2 jaar na overdrachtsdatum,  
uitgezonderd bezwaar- en beroepsprocedures, de benodigde—  
bestemming/omgevingsvergunning heeft verkregen en minimaal is  
gestart met de uitvoering van de noodzakelijke (verbouwings—  
)werkzaamheden is Koper verplicht op eerste verzoek van Koper—  
en/of Verkoper het hierbij Verkochte terug te leveren aan Verkoper  
tegen dezelfde prijs en in een conditie welke vergelijkbaar is met de  
conditie bij huidige levering. De kosten voor deze (terug)levering—  
komen voor rekening van Portaal.*

*Bovenstaande zal opgenomen worden in de leveringsakte, met een—  
bijbehorend boetebeding."*

*Indien Koper van de partijen nadat zij in verzuim is terzake van de—  
nakoming van de verplichtingen uit het geciteerde artikel 16 door—  
schriftelijk in gebreke te zijn gesteld op een termijn van acht dagen, is hij  
een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ten behoeve van de—  
Gemeente Arnhem ter hoogte van tien procent van de koopprijs.*

#### **Artikel 14**

#### **Afstand hypotheekrecht**

*Verkoper en Koper verlenen bij dezen onherroepelijk volmacht aan ieder  
van de notariële medewerkers van Dirkzwager advocaten & notarissen—  
N.V. om zonodig de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor—  
zover deze thans nog ten laste van anderen dan Koper zijn ingeschreven—  
op het Registergoed.*

#### **Artikel 15**

**Wet voorkeursrecht gemeenten**

Van een aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet  
voorkeursrecht gemeenten, dan wel dat onderhavige vervreemding in  
strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten, is mij, notaris, niet  
gebleken.

**Artikel 16**

**Woonplaats**

Verkoper en Koper kiezen ter zake van deze akte en/of de  
Koopovereenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen,  
alsmede ter zake van de inschrijving van deze akte in de daartoe  
bestemde openbare registers, woonplaats op het kantoor van de  
bewaarder van deze akte.

**Artikel 17**

**Overdrachtsbelasting**

- 17.1 Koper heeft geen roerende zaken van Verkoper overgenomen.  
17.2 Ter zake van de onderhavige verkrijging is aan overdrachtsbelasting  
verschuldigd een bedrag van vijfenveertigduizend euro (€ 45.000,00).

**SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

**WAARVAN AKTE**

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en  
toegelicht. Hierbij zijn de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit  
de akte voortvloeien.

De verschenen personen hebben vervolgens verklaard kennis te hebben  
genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing  
van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen  
en mij, notaris, ondertekend om tien uur tien minuten.

Volgt ondertekening.



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

*[Handwritten signature in blue ink]*







Aan  
Dirkzwager Advocaten & Notarissen N  
ARNHEM

Onderwerp  
OZ4 70701/148

Uw kenmerk  
O-20171058-1-JW

Geachte relatie,

Op 17-5-2017 om 13.20 uur is ingeschreven het stuk OZ4 70701/148.

De ondertekenaar van dit stuk is: Johan Jozef Henry Wijnmaalen

De inschrijving betreft de volgende stukken:

1 Stuk (Digitaal) : O4 20171058-1-JW.pdf

Met vriendelijke groeten,

Mr. B.H.J. Roes  
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

GEMEENTE  
**Arnhem**

## LEVERING ZONDER BTW

nee

**Opbrengst als volgt te boeken:**

kosten soort	kostenpl aats	project	indien van toepassing objectnr.	Netto Bedrag	BTW indien van toepassing
boekwinst vaste activa					
opbrengst grond (bijv. snippergroen)					
grondexploitatie en OHW	8420	602	14044	L.2216	750.000,00
opbrengst eigenaarslasten resterend jaar					
Kosten Kamer van Koophandel					
kosten makelaar					
BTW Totaal				750.000,00	0,00
				0,00	
				<b>750.000,00</b>	

Via de notaris wordt deze uitgereikt.

Factuurnummer =


## Alsnog te boeken

—/—

<b>Netto</b>	<b>BTW</b>
0,00	0,00

aankoop bij ruiling (4-rubriek)

kosten soort	kostenpl aats	project	indien van toepassing objectnr.	Netto Bedrag	BTW
8330					
8420					
8202					
				0,00	0,00
				0,00	
<b>Totaal</b>				<b>0,00</b>	

Voor accoord	Afdeling	Naam	Tel.nr.	Paraaf	Datum
budgethouder	GVR	B.A. de Ruiter			23/5/17
BTW-controle					

**Voor toelichting z.o.z.**

Gemeente Arnhem Cluster Gebiedsrealisatie & Vastgoed  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM

Postbus 111  
6800 AC Arnhem  
Kantoor Velperpoort  
Velperweg 1  
6824 BZ Arnhem  
T +31 (0)88 242 41 00  
F +31 (0)88 242 41 11  
www.dirkzwager.nl

KvK nummer 09155757  
BTW nr. NL8158.67.232.B01

NOTA

Factuurdatum : 10 mei 2017  
Aktedatum : 17 mei 2017  
Dossier : 20171058/721702609/JW  
Inzake : overdracht Witsenstraat 2 te Arnhem

	<u>Te ontvangen:</u>	<u>Te voldoen:</u>
<u>Koopprijs:</u> registergoed	€ 750.000,00	
	€ 750.000,00	€ 0
Af: te voldoen	€ 0	
Per saldo te ontvangen	€ 750.000,00	

Het door u te ontvangen saldo wordt overgemaakt naar rekeningnummer NL78BNGH0285000470 ten name van GEMEENTE ARNHEM CLUSTER GEBIEDS- EN VASTGOEDREALISATIE.



# Memo

**Datum** : woensdag 28 juni 2017

**Aan** : De gemeenteraad

**Kopie aan** : wethouder G. Elfrink

**Van** : wethouder G. Ritsema

**Betreft** : afdoening toezegging beantwoording raadsvragen naar aanleiding van agenderingsverzoek subsidie Portaal Witsenstraat

---

Hierbij geef ik u antwoord op de door u gestelde vragen.

*1. Een overzicht van geldstromen (bedragen, doelen en herkomst) richting woningbouwcorporaties. (De € 10.000, -, die Portaal in het kader van dit project uit het vluchtelingenbudget zou hebben ontvangen is onderdeel van dit overzicht)*

Antwoord:

In het bijgevoegde overzicht zijn de aan de corporaties Omnia, Portaal, Vivare en Volkshuisvesting in de periode 2014-2017 verleende subsidies. De € 10.000 uit het Asielbudget wordt niet als subsidie verstrekt aan Portaal, maar betreft een bijdrage in de kosten die Portaal maakt ten behoeve van de Witsenstaat. Daarvoor zal Portaal een factuur indienen.

*2. Waarom geen beroep is gedaan op de Tijdelijke regeling Stimulering Huisvesting vergunninghouders van het Rijk.*

Antwoord:

Dit is een regeling waarop Portaal beroep op zou kunnen doen, als aan de voorwaarden wordt voldaan. De aanvraag moet bij het rijk worden gedaan. De gemeente staat hier buiten. Het is aan Portaal om van deze regeling gebruik te willen maken. Zij heeft dit niet gedaan. De voorwaarden voor de subsidie zijn onaantrekkelijk. Daarop is landelijk veel kritiek geweest. Voor meer informatie over de regeling zie: <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/tijdelijke-regeling-stimulering-huisvesting-vergunninghouders>

*3. Wat precies de uitvraag is geweest richting externe (markt)partijen en wie er belangstelling heeft getoond. Aanvullende vraag raadslid Van der Zee van de VVD:*

*De uitvraag voor huisvesting van statushouders in Het Palet: hoe heeft deze plaatsgevonden, was deze gericht aan een of enkele partijen of openbaar? Op welke wijze vond deze uitvraag plaats?*

Antwoord:

Er is geen specifieke uitvraag naar andere externen geweest voor dit pand Witsenstraat. Het pand is niet op de markt geweest. Er hebben zich wel diverse belangstellenden gemeld bij de afdeling Vastgoed. Eén daarvan wilde wel statushouders huisvesten, maar geen sociale huurwoningen voor ouderen. We waren toen al in gesprek met Portaal die daar statushouders wilde huisvesten in combinatie met sociale huurwoningen voor ouderen.

De uitvraag waarop wordt gedoeld is de door wethouder G. Elfrink georganiseerde bijeenkomst gehouden op 12 mei 2016, waarvoor diverse particuliere verhuurders zijn uitgenodigd. Hierin hebben we de verhuurders gevraagd mee te denken over het vraagstuk huisvesting statushouders. Dit heeft niet veel opgeleverd omdat particuliere verhuurders vaak namens een belegger verhuren en met inkomenseisen te maken hebben en niet meerdere huurders in 1 woning willen plaatsen i.v.m. overlast.

*4. De passages (in beleidsstukken als de 'Woonprincipes'), waarin is aangegeven dat huisvesting van statushouders in combinatie met sociale woningbouw uitgangspunt van beleid is.*

Antwoord:

De Arnhemse Woonprincipes geeft het volgende aan.

Woonprincipes Vetrekpunt, pagina 9

In beginsel moeten alle huishoudens, ook lage inkomens, keuzemogelijkheden hebben als het gaat om wonen. Dat kan onder druk staan bij te eenzijdige wijken, wat versterkt wordt door maatregelen als 'passend toewijzen'. Een zekere differentiatie en variatie in huishoudens, inkomens en woningen, biedt ruimte aan het maken van wooncarrière in de wijk. Deze diversiteit is een stimulans voor de wijk economie en het voorzieningenniveau, en zorgt daarmee voor een duurzame betrokkenheid bij de wijk.

Principe Duurzaam betaalbaar: pagina 12, Wanneer zijn we tevreden? gevarieerde wijken:

Arnhem kent binnen wijken geen concentraties van mensen met een zeer laag inkomen. Dit kan de wijk namelijk in een neerwaartse spiraal brengen. Wel is het zo dat betaalbaarheid van het wonen extra onder druk staat voor mensen met een laag inkomen; zeker als dit inkomen jaren achtereen laag is (door bijvoorbeeld werkloosheid of arbeidsongeschiktheid). Voor hen bieden we binnen verschillende wijken voldoende betaalbare en gevarieerde huisvestingsmogelijkheden. Dit vergroot keuzemogelijkheden en voorkomt (ongewenste) concentratie.

Pagina 13: Wanneer zijn we tevreden? gevarieerde wijken:

Vermijden van concentratie van lage inkomens binnen wijken.

- De vergunninghouders komen in verschillende wijken terecht.
- Door een diversiteit aan inkomens is de wijk economie versterkt.

Pag. 12 Wat gaan we in ieder geval hiervoor doen:

We werken aan prijsdifferentiatie per wijk

Het beleid om statushouders gecombineerd met sociale huurwoningen te huisvesten komt uit de gemaakte afspraken hierover tussen gemeente en corporaties. Bovendien moeten corporaties sinds juli 2015 zich wettelijk beperken tot haar kerntaak en dat is sociale huisvesting. De wijk Hoogkamp/Burgemeesterswijk heeft weinig sociale huurwoningen.

#### *5. De voorwaarden, verbonden aan de subsidiebeschikking*

Antwoord

Er zijn geen andere voorwaarden dan die genoemd zijn in de subsidiebeschikking zelf. Deze is u voor de raadsvergadering d.d. 12 juni 2017 toegezonden.

#### *6. Wat er in de voorgeschiedenis is gecommuniceerd met de wijk met betrekking tot dit plan van Portaal.*

Antwoord

Naar aanleiding van de aangenomen motie 16M80 " (woon)principes: kijken & luisteren naar de wijk" heeft wethouder G. Elfrink een overleg gehad met een vertegenwoordiging uit de wijk. Hij heeft u bij raadsbrief d.d. 11 oktober 2016, zaaknummer 2016-07-01222 nader geïnformeerd. Daarin staat: *Er heeft een gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van het bestuur van de wijkvereniging, dhr Schoenmakers en wethouder Elfrink. Hier is onder andere besproken:*

- *Om met Portaal overeen te komen dat 1/3 van de (sociale sector) woningen in het Palet wordt ontwikkeld voor senioren.*
- *Naast de woningen die nu worden toegevoegd, zal de gemeente de bouw van seniorenwoningen zoveel mogelijk stimuleren. Bijvoorbeeld wanneer het gebouw van het Briantcollege aan de Bakenbergseweg 76, naar verwachting over 2 jaar, op de markt komt.*

*De volgende bijeenkomst voor de wijk zal in het najaar door Portaal worden georganiseerd, daar wordt het ontwerp besproken.*

Op 21 maart 2017 heeft Portaal een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de buurt. De uitnodigingsbrief is toegestuurd als antwoord op de toezegging van wethouder Ritsema in de raadsvergadering 3 april 2017.

**Bijdragen aan woningbouwcorporaties**

<b>Corporatie</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Bedrag (ex BTW)</b>	<b>Jaartal</b>	<b>Toelichting</b>
Omnia	Bijdrage historisch kleurenonderzoek woningen Geitenkamp	7.250	2014	Uit Erfgoedbudget
Portaal	Duurzaam bouwen	500.000	2015	Uitvoering van amendement Duurzame en levensloopbestendige woningen (4 nov 2014)
Vivare	Duurzaam bouwen	750.000	2015	
Volkshuisvesting	Duurzaam bouwen	1.250.000	2015	
Volkshuisvesting	Subsidie vrijwilligerswerk periode 2015 - 1e kwartaal 2017	27.000	2014-2017	
Volkshuisvesting	Subsidie hitteplekken	4.698	2015	Groenfonds
SSHN	Transformatie RWS toren	500.000	2015-2017	Uit BR Stimulering Woningbouw. Daarnaast wordt ook een provinciale subsidie van 1.000.000 doorgegeven aan SSHN.
Portaal	Sociale huurwoningen incl huisvesting statushouders Witsenst	150.000	2017	Bijdrage vanuit BR Stimulering Woningbouw
Portaal	Huisvesting statushouders Witsenstraat	10.000	2017	Bijdrage vanuit asielbudget
Volkshuisvesting	Werkervaringsplekken diverse mensen.	17.000	doorlopend	Bijdrage uit het participatiefonds.

Aan de gemeenteraad

Datum : 25 juli 2017  
Zaaknummer : 165504  
Contactpersoon : Gert van Putten  
Telefoonnummer : (026) 377 5104

Onderwerp : Beantwoording raadsvragen verkoop pand Witsenstraat 2 aan Portaal

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van de beantwoording van uw vragen over de verkoop van het pand Witsenstraat 2 aan Portaal, zoals gesteld in de raadsvergadering van 12 juni 2017.

### **Inleiding**

Tijdens de behandeling van het Agenderingsverzoek subsidie Portaal Witsenstraat in de raadsvergadering van 12 juni 2017, heeft de wethouder toegezegd antwoord te geven op de volgende vragen.

1. Een overzicht van geldstromen (bedragen, doelen en herkomst) richting woningbouwcorporaties. (De €10.000, - die Portaal in het kader van dit project uit het vluchtelingenbudget zou hebben ontvangen is onderdeel van dit overzicht)
2. Waarom geen beroep is gedaan op de Tijdelijke regeling Stimulering Huisvesting vergunninghouders van het Rijk.
3. Wat precies de uitvraag is geweest richting externe (markt)partijen en wie er belangstelling heeft getoond.
4. De passages (in beleidsstukken als de 'Woonprincipes'), waarin is aangegeven dat huisvesting van statushouders in combinatie met sociale woningbouw uitgangspunt van beleid is.
5. De voorwaarden, verbonden aan de subsidiebeschikking.
6. Wat er in de voorgeschiedenis is gecommuniceerd met de wijk met betrekking tot dit plan van Portaal.

### **Beantwoording raadsvragen verkoop pand Witsenstraat 2 aan Portaal**

Hierbij geven wij u antwoord op de door u gestelde vragen.

- 1. Een overzicht van geldstromen (bedragen, doelen en herkomst) richting woningbouwcorporaties. (De €10.000, - die Portaal in het kader van dit project uit het vluchtelingenbudget zou hebben ontvangen is onderdeel van dit overzicht)*



Datum: 25 juli 2017  
Zaaknummer: 165504  
Pagina: 2

Antwoord:

In de bijlage vindt u een overzicht van de aan de corporaties Omnia, Portaal, Vivare en Volkshuisvesting in de periode 2014-2017 verleende subsidies, inclusief de €10.000 uit het Asielbudget voor portaal.

*2. Waarom geen beroep is gedaan op de Tijdelijke regeling Stimulering Huisvesting vergunninghouders van het Rijk.*

Antwoord:

Dit is een regeling waarop Portaal een beroep op zou kunnen doen, als aan de voorwaarden wordt voldaan. De aanvraag moet bij het Rijk worden gedaan. De gemeente staat hier buiten. Het is aan Portaal om van deze regeling gebruik te willen maken. Zij heeft dit niet gedaan. De voorwaarden voor de subsidie zijn overigens onaantrekkelijk. Daarop is landelijk veel kritiek geweest. Voor meer informatie over de regeling zie:

<http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/tijdelijke-regeling-stimulering-huisvesting-vergunninghouders>

*3. Wat precies de uitvraag is geweest richting externe (markt)partijen en wie er belangstelling heeft getoond. Aanvullende vraag raadslid Van der Zee van de VVD:*

*De uitvraag voor huisvesting van statushouders in Het Palet: hoe heeft deze plaatsgevonden, was deze gericht aan een of enkele partijen of openbaar? Op welke wijze vond deze uitvraag plaats?*

Antwoord:

Zoals u weet was de urgentie om statushouders te huisvesten groot en moesten we in korte tijd oplossingen zoeken om de taakstelling te realiseren. Het Rijk en de Provincie riepen alle gemeenten op om te zoeken naar creatieve oplossingen waarbij ook het inzetten van eigen gemeentelijk vastgoed een rol kon spelen. In Arnhem stonden hierbij de begrippen medemenselijkheid en duurzaamheid centraal.

De corporaties werkten actief mee aan oplossingen en in deze maanden werd intensief met de drie grote woningcorporaties gesproken over mogelijkheden. We wilden dat, naast het huisvesten in vrijkomende huurwoningen, ook nieuwbouw zou plaatsvinden. Daarbij ging het om gecombineerde huisvesting van statushouders en reguliere woningzoekenden. De druk op de woningmarkt wilden we immers door de taakstelling niet laten oplopen. Bij de beantwoording van vraag 4 ziet u de beleidskaders waarop de keuzes zijn gestoeld.

We hebben alle relevante partijen opgeroepen om een bijdrage te leveren aan de taakstelling.

Na vaststelling van de kaders inzake de huisvesting en begeleiding van statushouders door de raad op 25 januari 2016, is op de website van de gemeente Arnhem een webpagina geopend met informatie over huisvesting van statushouders en een oproep in het algemeen om woonruimte beschikbaar te stellen. Zie [https://www.arnhem.nl/inwoners/wonen\\_en\\_milieu/huisvesting\\_statushouders](https://www.arnhem.nl/inwoners/wonen_en_milieu/huisvesting_statushouders).

Verder is door wethouder G. Elfrink op 12 mei 2016 een bijeenkomst georganiseerd, waarvoor diverse particuliere verhuurders zijn uitgenodigd. Hierin hebben we de verhuurders gevraagd mee te denken over het vraagstuk over de huisvesting van statushouders.





Datum: 25 juli 2017  
Zaaknummer: 165504  
Pagina: 3

Portaal meldde zich als eerste voor het pand Witsenstraat 2 om daar sociale huurwoningen, waaronder statushouders te realiseren. Daar zijn we mee in gesprek gegaan en hebben de plannen verder uitgewerkt. Er is geen specifieke uitvraag naar andere externen geweest voor dit pand aan de Witsenstraat. Het pand is niet op de markt geweest. Er hebben zich wel diverse belangstellenden gemeld bij de afdeling Vastgoed. Eén daarvan wilde wel statushouders huisvesten, maar geen sociale huurwoningen. Omdat we toen al in gesprek waren met Portaal, is hierop niet doorgepraat.

*4. De passages (in beleidsstukken als de 'Woonprincipes') waarin is aangegeven dat huisvesting van statushouders in combinatie met sociale woningbouw uitgangspunt van beleid is.*

Antwoord:

Spreiding over de stad van statushouders gecombineerd met sociale huurwoningen voor de regulier woningzoekenden is op het hierna genoemde beleid gebaseerd. Bovendien moeten corporaties sinds juli 2015 zich wettelijk beperken tot haar kerntaak en dat is sociale huisvesting. De wijk Hoogkamp/Burgemeesterswijk heeft weinig sociale huurwoningen.

De Arnhemse Woonprincipes, zoals door de raad op 14 december 2015 zijn vastgesteld

Arnhemse Woonprincipes 2025	Relevante teksten
Woonprincipes Vertrekpunt, pagina 9	"In beginsel moeten alle huishoudens, ook lage inkomens, keuzemogelijkheden hebben als het gaat om wonen. Dat kan onder druk staan bij te eenzijdige wijken, wat versterkt wordt door maatregelen als 'passend toewijzen'. Een zekere differentiatie en variatie in huishoudens, inkomens en woningen, biedt ruimte aan het maken van wooncarrière in de wijk. Deze diversiteit is een stimulans voor de wijk economie en het voorzieningenniveau, en zorgt daarmee voor een duurzame betrokkenheid bij de wijk."
Principe Duurzaam betaalbaar: pagina 12, Wanneer zijn we tevreden? gevarieerde wijken	"Arnhem kent binnen wijken geen concentraties van mensen met een zeer laag inkomen. Dit kan de wijk namelijk in een neerwaartse spiraal brengen. Wel is het zo dat betaalbaarheid van het wonen extra onder druk staat voor mensen met een laag inkomen; zeker als dit inkomen jaren achtereen laag is (door bijvoorbeeld werkloosheid of arbeidsongeschiktheid). Voor hen bieden we binnen verschillende wijken voldoende betaalbare en gevarieerde huisvestingsmogelijkheden. Dit vergroot keuzemogelijkheden en voorkomt (ongewenste) concentratie"
Pag. 12 Wat gaan we in ieder geval hiervoor doen	"We werken aan prijsdifferentiatie per wijk."
Pagina 13: Wanneer zijn we tevreden? gevarieerde wijken	"Vermijden van concentratie van lage inkomens binnen wijken. • De vergunninghouders komen in verschillende wijken terecht. • Door een diversiteit aan inkomens is de wijk economie versterkt."



Datum: 25 juli 2017  
Zaaknummer: 165504  
Pagina: 4

De door de raad op 25 januari 2016 vastgestelde kaders inzake de huisvesting en begeleiding van statushouders vastgesteld.

Kaders inzake de huisvesting en begeleiding van statushouders	Relevante tekst
Onder argumenten, Plan van aanpak	<p>"Om aanvullend woningaanbod te creëren gaan we uit van een drie sporenbeleid wat we in samenwerking met de woningcorporaties realiseren. Voor de 3 sporen geldt dat spreiding over stad en wijken uitgangspunt blijft ....</p> <p>Zelfstandige huisvesting van alleenstaande statushouders in kleine wooneenheden.</p> <p>Onderzoeken van de mogelijkheden om beschikbaar vastgoed van gemeenten of derden inclusief leegstaande kantoorpanden om te bouwen naar kleine zelfstandige wooneenheden. Deze wooneenheden worden via de reguliere routing zijnde het stedelijke verhuurdersoverleg door de corporaties beschikbaar gesteld aan alle Arnhemse woningzoekenden incl. de doelgroepen. Zodoende wordt het aanbod aan kleine wooneenheden vergroot en komt dit ten goede aan zowel de statushouders als ook de Arnhemse woningzoekenden.</p> <p>Om tot uitbreiding van het aanbod te komen wordt ingezet op:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- aansluiten bij particuliere transities van kantoorpanden door marktpartijen</li><li>- transities van vastgoed door gemeente en woningcorporaties</li><li>- betrekken van zorginstellingen om leegstaand zorgvastgoed in te zetten door een voor de zorginstelling vergelijkbare doelgroep statushouders (55+)."</li></ul>

Raadsinformatiebrief d.d. 5 juli 2016 (zaaknummer 2015-11-00788), stand van zaken rond huisvesting statushouders.

Raadbrief van 5 juni 2016, stand van zaken huisvesting statushouders	Relevante tekst
onder het kopje "Spreiding":	<p>"Waar andere gemeenten kiezen voor concentratie van statushouders, kiest gemeente Arnhem voor spreiding over de stad. Daarnaast wordt niet gekozen voor tijdelijke huisvesting in bijvoorbeeld vakantieparken. Bij transformatie van gebouwen voor woningzoekenden wordt gestreefd naar een mix van 25% statushouders en 75% overige woningzoekenden. Dit doen we om de integratiekansen te bevorderen. Naast samenwerking met woningbouwcorporaties, zoeken we ook nadrukkelijk samenwerking met particuliere verhuurders. In mei heeft</p>



Datum: 25 juli 2017  
Zaaknummer: 165504  
Pagina: 5

	de gemeente een bijeenkomst georganiseerd met particuliere verhuurders om de contacten aan te halen en hen te informeren over de huisvesting van statushouders én wat wij als gemeente en vluchtelingenwerk kunnen betekenen bij het verhuren aan deze groep."
--	--

*5. De voorwaarden, verbonden aan de subsidiebeschikking*

Antwoord

Er zijn geen andere voorwaarden dan die genoemd zijn in de subsidiebeschikking zelf. Deze is u voor de raadsvergadering d.d. 12 juni 2017 toegezonden.

*6. Wat er in de voorgeschiedenis is gecommuniceerd met de wijk met betrekking tot dit plan van Portaal.*

Antwoord

Naar aanleiding van de aangenomen motie 16M80 " (woon)principes: kijken & luisteren naar de wijk" heeft wethouder G. Elfrink een overleg gehad met een vertegenwoordiging uit de wijk. Hij heeft u bij raadsbrief d.d. 11 oktober 2016, zaaknummer 2016-07-01222 nader geïnformeerd. Daarin staat: Er heeft een gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van het bestuur van de wijkvereniging, de heer Schoenmakers en wethouder Elfrink. Hier is onder andere besproken:

"Om met Portaal overeen te komen dat 1/3 van de (sociale sector) woningen in het Palet wordt ontwikkeld voor senioren.

Naast de woningen die nu worden toegevoegd, zal de gemeente de bouw van seniorenwoningen zoveel mogelijk stimuleren. Bijvoorbeeld wanneer het gebouw van het Briantcollege aan de Bakenbergseweg 76, naar verwachting over 2 jaar, op de markt komt.

De volgende bijeenkomst voor de wijk zal in het najaar door Portaal worden georganiseerd, daar wordt het ontwerp besproken."

Op 21 maart 2017 heeft Portaal een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de buurt. De uitnodigingsbrief is toegestuurd als antwoord op de toezegging van wethouder Ritsema in de raadsvergadering 3 april 2017.

Hoogachtend

het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,

de burgemeester,



Datum: 25 juli 2017  
Zaaknummer: 165504  
Pagina: 6

Bijlage

- overzicht van verleende subsidies 2014-2017 aan woningcorporaties.



## Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	134154	Portefeuillehouder(s)	Geert Ritsema
			Gerrie Elfrink
Cluster	SBR	Vertrouwelijk	Nee
Ambtenaar	Gert van Putten	Datum in college	25 juli 2017
Telefoonnummer	(026) 377 5104	Datum fataal	nee

## ONDERWERP: Beantwoording raadsragen verkoop pand Witsenstraat 2 aan Portaal

### Voorstel

1. De raadsragen te beantwoorden conform bijgevoegde conceptraadsbrief

### Inleiding

Tijdens de behandeling van het Agenderingsverzoek subsidie Portaal Witsenstraat in de raadsvergadering van 12 juni 2017 heeft de wethouder toegezegd antwoord te geven op de volgende vragen.

1. Een overzicht van geldstromen (bedragen, doelen en herkomst) richting woningbouwcorporaties. (De € 10.000, -, die Portaal in het kader van dit project uit het vluchtelingenbudget zou hebben ontvangen is onderdeel van dit overzicht)
2. Waarom geen beroep is gedaan op de Tijdelijke regeling Stimulering Huisvesting vergunninghouders van het Rijk.
3. Wat precies de uitvraag is geweest richting externe (markt)partijen en wie er belangstelling heeft getoond.
4. De passages (in beleidsstukken als de 'Woonprincipes'), waarin is aangegeven dat huisvesting van statushouders in combinatie met sociale woningbouw uitgangspunt van beleid is.
5. De voorwaarden, verbonden aan de subsidiebeschikking.
6. Wat er in de voorgeschiedenis is gecommuniceerd met de wijk met betrekking tot dit plan van Portaal.

### Beoogd effect

De raad wordt door middel van de raadsbrief nader geïnformeerd.

### Argumenten

1.1. de conceptraadsbrief bevat de gevraagde antwoorden.

## Kanttekeningen

N.v.t.

## Financiën

N.v.t.

## Uitvoering

N.v.t.

## Communicatie

Door middel van de raadsbrief

## Bijlagen

### Stukken voor college

- Concept-raadsbrief
- Overzicht van verleende subsidies 2014-2017 aan woningcorporaties

### Ter inzage stukken voor college

n.v.t.

### Stukken voor gemeenteraad

- Raadsbrief
- Overzicht van verleende subsidies 2014-2017 aan woningcorporaties

### Ter inzage stukken voor gemeenteraad

n.v.t.



Het bestuur van Stichting Portaal  
Beneluxlaan 9  
3527 HS UTRECHT

Datum beschikking : 25 juli 2017  
Zaaknummer : 124384  
K2Subs kenmerk : 2017/00249  
Contactpersoon :   
Telefoonnummer : (026) 377

Onderwerp: Aanvullende incidentele subsidie Witsenstraat

Geacht bestuur,

Bij schrijven van 28 maart 2017 heeft ons college uw Stichting een incidentele subsidie verstrekt van €150.000,- ten behoeve van het realiseren van wooneenheden voor statushouders en ouderen. Gebleken is dat dit bedrag in totaal €160.000,- had moeten zijn. Daarom kennen wij u hierbij alsnog een incidentele subsidie van €10.000,- toe.

Op deze subsidiebeschikking zijn dezelfde voorwaarden van toepassing als op het besluit van 28 maart 2017. Volledigheidshalve nemen wij deze hieronder nogmaals op.

### **Verplichtingen**

De fysieke uitvoering van het project waarvoor subsidie is verleend moet binnen 2 jaar na overdrachtsdatum starten. Vervolgens geldt een uitvoeringstermijn van 1 jaar. Op basis hiervan gaan wij ervan uit dat uw werkzaamheden uiterlijk op 1 april 2019 starten en op 1 april 2020 in hun geheel zijn uitgevoerd. Na afronding van het project stelt u de gemeente op de hoogte van het feit dat de activiteiten zijn verricht en aan de voorwaarden is voldaan. U verzoekt de gemeente daarbij tot vaststelling van de subsidie van €160.000,-. Indien blijkt dat niet aan de verplichtingen is voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten de subsidie lager vast te stellen. Eventuele uitgekeerde voorschotten kunnen dan worden teruggevorderd.

### **Betalingen**

Wij verstrekken u een voorschot van €10.000,-. Het subsidiebedrag wordt op 15 augustus 2017 overgemaakt op uw rekeningnummer van Stichting Portaal NL15BNGH0285162624, onder vermelding van S 2017/00249

### **Vaststelling**

De subsidieontvanger dient uiterlijk 3 maanden na afloop van voltooiing van de activiteit een aanvraag tot vaststelling van de subsidie in bij het college;

De aanvraag dient vergezeld te gaan van een financieel verslag van het project, een inhoudelijk verslag en de jaarrekening van de instelling;



Zaaknummer: 124384  
Pagina: 2

Desgevraagd geeft de instelling aanvullende informatie inzake de financiële afwikkeling van het project, als er aanleiding toe is ook een accountantsverklaring.

Het college stelt de subsidie vast 3 maanden na ontvangst van de aanvraag tot vaststelling. Het college maakt deze beslissing schriftelijk bekend aan de aanvrager binnen 3 weken nadat zij is genomen. De periode kan in onderling overleg verlengd worden.

### Bezwaar

Indien u het met deze beslissing niet eens bent, kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de dag waarop deze beslissing is verzonden een bezwaarschrift bij het college van burgemeester en wethouders (t.a.v. Cluster Intern Advies, postbus 9029, 5800 EL Arnhem).

Uw bezwaarschrift dient door u te worden ondertekend en ten minste te bevatten (artikel 6.5 van de Algemene wet bestuursrecht):

- a) Uw naam en adres;
- b) De dagtekening;
- c) Een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaarschrift is gericht;
- d) De gronden van uw bezwaar.

Tevens kan, nadat bezwaar is gemaakt, op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter. Het adres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Hoogachtend,  
Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

De secretaris

de burgemeester

Verwijzing: - algemene subsidieverplichtingen

[http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Arnhem/419457/419457\\_1.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Arnhem/419457/419457_1.html)

i.a.a. [REDACTED] (subsidiebeheer)

Het bestuur van Stichting Portaal (Portaal Arnhem)  
Postbus 375  
3900 AJ VEENENDAAL

Datum beschikking : 3 oktober 2017  
Zaaknummer : 124384 + 113053  
Key2Subskenmerk : 2017/00249  
Contactpersoon : [REDACTED]  
Telefoonnummer : 026 377 [REDACTED]

Onderwerp: Wijzigingsbeschikking verlening 2017.

Geacht bestuur,

Bij schrijven van 28 maart 2017 heeft ons college uw Stichting een incidentele subsidie verstrekt van € 150.000,- ten behoeve van het realiseren van wooneenheden voor statushouders en ouderen. Gebleken is dat dit bedrag in totaal € 160.000,- had moeten zijn. Daarom kennen wij u hierbij alsnog een incidentele subsidie van € 10.000,- toe.

Op deze subsidiebeschikking zijn dezelfde voorwaarden van toepassing als op het besluit van 28 maart 2017. Volledigheidshalve nemen wij deze hieronder nogmaals op.

### **Verplichtingen**

De fysieke uitvoering van het project waarvoor subsidie is verleend moet binnen 2 jaar na overdrachtsdatum starten. Vervolgens geldt een uitvoeringstermijn van 1 jaar. Op basis hiervan gaan wij ervan uit dat uw werkzaamheden uiterlijk op 1 april 2019 starten en op 1 april 2020 in hun geheel zijn uitgevoerd. Na afronding van het project stelt u de gemeente op de hoogte van het feit dat de activiteiten zijn verricht en aan de voorwaarden is voldaan. U verzoekt de gemeente daarbij tot vaststelling van de subsidie van € 160.000,-. Indien blijkt dat niet aan de verplichtingen is voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten de subsidie lager vast te stellen. Eventuele uitgekeerde voorschotten kunnen dan worden teruggevorderd.

### **Betalingen**

Wij verstrekken u een voorschot van € 10.000,-. Het subsidiebedrag wordt overgemaakt op uw rekeningnummer van Stichting Portaal NL15BNGH0285162624, onder vermelding van S 2017/00249

### **Vaststelling**

De subsidieontvanger dient uiterlijk 3 maanden na afloop van voltooiing van de activiteit een aanvraag tot vaststelling van de subsidie in bij het college;

De aanvraag dient vergezeld te gaan van een financieel verslag van het project, een inhoudelijk verslag en de jaarrekening van de instelling;

Desgevraagd geeft de instelling aanvullende informatie inzake de financiële afwikkeling van het project, als er aanleiding toe is ook een accountantsverklaring.



Zaaknummer: 113053

Pagina: 2

Het college stelt de subsidie vast 3 maanden na ontvangst van de aanvraag tot vaststelling. Het college maakt deze beslissing schriftelijk bekend aan de aanvrager binnen 3 weken nadat zij is genomen. De periode kan in onderling overleg verlengd worden.

### **Bezwaar**

Indien u het met deze beslissing niet eens bent, kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de dag waarop deze beslissing is verzonden een bezwaarschrift bij het college van burgemeester en wethouders (t.a.v. Cluster Intern Advies, postbus 9029, 5800 EL Arnhem).

Uw bezwaarschrift dient door u te worden ondertekend en ten minste te bevatten (artikel 6.5 van de Algemene wet bestuursrecht):

- a) Uw naam en adres;
- b) De dagtekening;
- c) Een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaarschrift is gericht;
- d) De gronden van uw bezwaar.

Tevens kan, nadat bezwaar is gemaakt, op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter. Het adres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

**De secretaris** **de burgemeester**

Verwijzing: - algemene subsidieverplichtingen

[http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Arnhem/419457/419457\\_1.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Arnhem/419457/419457_1.html)



## Aan burgemeester en wethouders

Documentnummer		Portefeuillehouder(s)	Dhr. Ritsema
Zaaknummer			
Cluster	PIM	Vertrouwelijk	Nee
Ambtenaar	Marijn Willemen	Datum in college	11-11-2017
Telefoonnummer	0263773351	Datum fataal	ja

## ONDERWERP: Artikel 44 vragen over het Palet

### Voorstel

1. De vragen van de VVD, PvdA en CDA over het Palet te beantwoorden met bijgevoegde raadsbrief.

### Inleiding

De VVD, PvdA en CDA hebben op 10 oktober vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van orde over de procedures rond de verkoop van het Palet.

Na aanleiding van de mondelinge behandeling op de Politieke Maandag van 12 juni 2017 is een raadsbrief aan de raad verzonden over dit onderwerp op 25 juli 2017. Hierna waren nog een aantal zaken onduidelijk middels bijgevoegde beantwoording hopen we ook de laatste vragen te beantwoorden.

### Beoogd effect

De vragen van de VVD, PvdA en CDA over het Palet te beantwoorden.

### Argumenten

Niet van toepassing

### Kanttekeningen

Niet van toepassing

### Financiën

Niet van toepassing

### Uitvoering

Niet van toepassing

## Communicatie

Niet van toepassing

## Bijlagen

### Stukken voor college

- Collegenota
- Raadsbrief beantwoording artikel 44 vragen over het Palet
- Vragen van Roeland van der Zee VVD fractie, Eric Greving PvdA fractie en Klaartje van Dillen-Koorn CDA fractie

### Ter inzage stukken voor college

n.v.t.

### Stukken voor gemeenteraad

- Raadsbrief beantwoording artikel 44 vragen over het Palet
- Vragen van Roeland van der Zee VVD fractie, Eric Greving PvdA fractie en Klaartje van Dillen-Koorn CDA fractie

### Ter inzage stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

Aan de leden van de raad

Datum : 3 november 2017  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk :  
Contactpersoon : Marijn Willemen  
Telefoonnummer : 026 377 3351

Onderwerp : Schriftelijke vragen art. 44 Rvo inzake het Palet

Geachte voorzitter en leden,

De raadsleden Roeland van der Zee van VVD fractie, Eric Greving van de PvdA fractie en Klaartje van Dillen-Koorn hebben ons bij brief, ingekomen 10 oktober 2017, schriftelijk vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de politieke maandag van de gemeente Arnhem 2014 over Het Palet.

Onderstaand vindt u de integrale tekst van de vragen.

*In de raadsvergadering van 12 juni j.l. heeft de wethouder in de beantwoording veel vragen opgeroepen. Het was niet duidelijk:*

- welke voorwaarden er aan de subsidieverstrekking van €150.000 gesteld waren;
- wat de achterliggende reden was van de extra subsidieverstrekking van €10.000 bovenop het voornoemde subsidiebedrag van het college aan dit project;
- wat er in de uitvraag naar de markt stond en wie er nu wel of niet interesse had voor dit project.

*Deze vragen zouden in een raadskamerbrief beantwoord worden, echter hieraan ontbreekt nog het nodige, waardoor wij middels deze schriftelijke vragen pogen alsnog alle antwoorden te krijgen. De VVD, PvdA en het CDA hebben daarom nog de volgende vragen:*

*Subsidie:*

1. *Wat was het doel (dit ontbreekt in de raadskamerbrief) van de extra subsidie afkomstig uit het asielbudget van €10.000, terwijl er al overeenstemming over het project was met de subsidiebeschikking van €150.000?*
2. *Onderstaande citaten komen voort uit de behandeling van het agenderingsverzoek op 12 juni j.l.:*
  - a. *Vervolgens heeft Portaal gezegd wij moeten wel een onrendabele top financieren..... daarop heeft de gemeente gezegd daarop zijn wij wel bereid om daar een deel van voor onze rekening te nemen van die onrendabele top, dat is dus de subsidie..... Toen is er vervolgens een deal gekomen tussen beide partijen en die deal is bezegeld in het college met een subsidiebesluit. (Band 20:50)*
  - b. *Ja, er is ambtelijk over die subsidie gesproken van tevoren, maar dat is natuurlijk niet de definitieve toezegging geweest. Er zijn wel verwachtingen gewekt, maar er is geen definitieve toezegging gedaan, dat kan ook niet dat kan alleen het college. Dus dat heeft het college gedaan op 28 maart. (Band 24:38)*





Datum: 3 november 2017  
Ons kenmerk:  
Pagina: 2

- c. *Deze €150.000 is gebruikt is om deze aankoop, het is in een onderhandelingsproces met Portaal op tafel gelegd uit een fonds wat daarvoor bedoeld is, ..., en op basis daarvan is er een deal tot stand gekomen met Portaal. (Band 28:48)*
- d. *Er is een onderhandelingsituatie geweest met Portaal waarin gezamenlijk is vastgesteld een soort deal we gaan die onrendabele top samen oplossen. (Band 33:40)*
- e. *Dan kom je in een onderhandelingsituatie en dan hebben wij de mogelijkheid om een klein duwtje te geven, dat is hier gebeurt. (Band 39:05)*

*Is het college het met ons eens dat hieruit toch geen andere conclusie getrokken kan worden dan dat de subsidieverstrekking van €150.000 aan Portaal –onder voorbehoud van goedkeuring door B&W- vooraf beklonken was?*

*De uitvraag:*

- 3. *Tijdens de vergadering heeft de portefeuillehouder (>15 maal) consequent gesproken over de uitvraag die aan de markt gedaan is:  
“Die uitvraag die is gedaan over huisvesting van statushouders, dat is wat er gevraagd is. Daar hebben vooral corporaties op gereageerd en enkele marktpartijen, maar als het om dit project ging was alleen maar Portaal geïnteresseerd om dit te realiseren in dit project in combinatie met sociale woningen.” (Band 48:20)  
  
“Er is gewoon een uitvraag gedaan naar statushoudershuisvesting in combinatie met sociale woningen. Dat is de vraag die wij gedaan hebben. Daar is één partij geweest die hierop gereageerd heeft ..... en die heeft de opdracht gekregen met de bijbehorende subsidie.” (Band 44:55)*

*Hoe verhoudt zich dit met het antwoord in de raadskamerbrief dat er geen specifieke uitvraag is gedaan?*

- 4. *Als er -ondanks de uitspraken tijdens de vergadering- geen uitvraag is gedaan. Op basis waarvan baseert het college dan de beperkte animo onder (markt)partijen?*
- 5. *Mag het college van B&W een corporatie onderhands een pand gunnen en daarbij €160.000 korting op de marktprijs geven, terwijl er mogelijk marktpartijen zijn die dezelfde invulling willen en kunnen geven zonder die korting?*

Ter beantwoording van deze vragen delen wij u het volgende mee.

#### *Inleiding*

Er waren vanuit uw raad vragen over de verkoop en de gestelde voorwaarden. Wij hebben u daar middels een brief aan uw raad, gedateerd op 25-07-2017, zo goed mogelijk van antwoord willen voorzien. Drie van uw leden hebben ons nav die brief en de mondelinge beantwoording van eerder gestelde vragen op 12 juni aanvullende vragen gesteld. Overigens kunnen wij u ook meedelen dat het verzoek tot het wijzingen van het bestemmingsplan geen zienswijzen heeft opgeleverd.



Datum: 3 november 2017

Ons kenmerk:

Pagina: 3

1. De subsidie heeft als doel de ontwikkeling van deze 7 woningen voor statushouders mogelijk te maken. Het geld kan bv worden besteed aan de portiek, zaken die integratie bevorderen, een ontmoetingsplek.

2. Het klopt dat er van te voren gesproken is over de mogelijkheden van een subsidie. Er is echter duidelijk op gewezen dat het college daar nog over moest besluiten en, zoals altijd, vrij was om te beslissen. Verder wil ik u er op wijzen dat het al dan niet verstrekken van subsidie geen onderdeel uit maakte van de ontbindende voorwaarden van het koopcontract.

3. We hebben een brede oproep gedaan om te helpen met het huisvesten van Statushouders en daar kon iedereen mee doen. Dit was niet gekoppeld aan een pand, de nood was hoog en we stonden voor alle oplossingen open. Marktpartijen hebben zich niet gemeld. Niet om bestaande woningen ter beschikking te stellen aan statushouders maar ook niet om woningen te realiseren voor statushouders. Ook niet toen de gemeente een bijeenkomst heeft georganiseerd om commerciële verhuurders te benaderen. De corporaties wel, waaronder Portaal. Iedere corporatie koos eigen oplossingen, zoals aankoop woningen, verbouwen eigen panden. Zo kwam ook het pand Witsenstraat 2 aan de orde. Na het nieuws dat het Palet zou worden verkocht aan Portaal heeft zich 1 andere partij gemeld. Daar heeft een open gesprek mee plaats gevonden. Deze partij kon echter niet voldoen aan de voorwaarde om statushouders én ouderen (afpraak met de wijk n.a.v. uw motie nr. 16M80 inzake woonprincipes) te huisvesten. Niet vanwege financiële afwegingen maar vanwege dat het door de gemeente beoogde programma te weinig ruimte over hield voor het programma dat deze partij voor ogen had.

4. Het animo om voor statushouders huisvesting te realiseren was onder marktpartijen niet aanwezig. Zie ook vraag 3. Of er animo was geweest om het pand zonder de voorwaarden van statushouders gecombineerd met ouderen te kopen weten we niet aangezien het pand niet in de openbare verkoop is geweest. We weten dus ook niet of de taxatiewaarde hoger of lager is ingeschat dan de marktwaarde.

5. De gemeente heeft geen korting gegeven op de marktprijs. Het geven van subsidies doen we om allerlei redenen. De nood was zo hoog dat als er andere partijen waren geweest die serieus statushouders zouden willen huisvesten in delen van de gemeente die weinig of geen sociale huur hebben wij zo weer zouden nadenken over het geven van subsidie. Wat vooral uit de zoektocht bleek is dat het geen financieel vraagstuk was maar een principieel vraagstuk. In Arnhem hadden we relatief veel alleenstaande mannen. Men wilde bijvoorbeeld niet mee werken aan de verhuur aan statushouders omdat de verhuurders het idee hadden dat hun andere huurders hier niet positief tegenover stonden.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,

de burgemeester,

Eusebiusbuitensingel 53



Datum: 3 november 2017  
Ons kenmerk:  
Pagina: 4

cc: Raadsleden en fractievoorgers d.m.v. het RIS.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] n  
**Verzonden:** maandag 6 november 2017 13:20  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Doorgest.: Gemandateerde nota Beantwoording raadsragen verkoop pand Witsenstraat 2 aan Portaal  
**Bijlagen:** 1. collegenota beantwoording vragen Witsenstraat 2.docx; 2. bij mandaat gewijzigde raadsbrief Witsenstraat.docx; 3. overzicht bijdragen corporaties.pdf; Marjolein Brinkhorst.vcf; Marjolein Brinkhorst.vcf

Dag [REDACTED],  
De artikel 44 vragen over het Palet zijn onderhands via Geert Ritsema binnengekomen. Ik kan geen registratie vinden. Hierbij stuur ik je de stukken van de beantwoording raadsragen uit augustus. Volgens mij kun je het koppelen aan dat zaaknummer. Hoe dat dan verder gedaan moet worden weet ik niet, maar kun je de floorwalkers van het zaakstelsel vragen.

groet,

[REDACTED]  
>>> [REDACTED] 1-8-2017 10:18 >>>  
Goedemorgen,

Bovengenoemde, gemandateerde, nota staat klaar in iBabs en kan geparafeerd worden.  
Er zijn wijzigingen aangebracht in de raadsbrief, de overige documenten zijn niet gewijzigd.

groet,

[REDACTED]

Medewerker adm en secr  
Secretariaat



[www.connectie.nl](http://www.connectie.nl)



## Aan burgemeester en wethouders

Documentnummer		Portefeuillehouder(s)	Dhr. Ritsema
Zaaknummer			
Cluster	PIM	Vertrouwelijk	Nee
Ambtenaar	Marijn Willemen	Datum in college	11-11-2017
Telefoonnummer	0263773351	Datum fataal	ja

## ONDERWERP: Artikel 44 vragen over het Palet

### Voorstel

1. De vragen van de VVD, PvdA en CDA over het Palet te beantwoorden met bijgevoegde raadsbrief.

### Inleiding

De VVD, PvdA en CDA hebben op 10 oktober vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van orde over de procedures rond de verkoop van het Palet.

Na aanleiding van de mondelinge behandeling op de Politieke Maandag van 12 juni 2017 is een raadsbrief aan de raad verzonden over dit onderwerp op 25 juli 2017. Hierna waren nog een aantal zaken onduidelijk middels bijgevoegde beantwoording hopen we ook de laatste vragen te beantwoorden.

### Beoogd effect

De vragen van de VVD, PvdA en CDA over het Palet te beantwoorden.

### Argumenten

Niet van toepassing

### Kanttekeningen

Niet van toepassing

### Financiën

Niet van toepassing

### Uitvoering

Niet van toepassing

## Communicatie

Niet van toepassing

## Bijlagen

### Stukken voor college

- Collegenota
- Raadsbrief beantwoording artikel 44 vragen over het Palet
- Vragen van Roeland van der Zee VVD fractie, Eric Greving PvdA fractie en Klaartje van Dillen-Koorn CDA fractie

### Ter inzage stukken voor college

n.v.t.

### Stukken voor gemeenteraad

- Raadsbrief beantwoording artikel 44 vragen over het Palet
- Vragen van Roeland van der Zee VVD fractie, Eric Greving PvdA fractie en Klaartje van Dillen-Koorn CDA fractie

### Ter inzage stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

Aan de leden van de raad

Datum : 14 november 2017

Zaaknummer : 196218 (188787)

Contactpersoon : Marijn Willemen

Telefoonnummer : (026) 377 3351

Onderwerp : Schriftelijke vragen art. 44 Rvo inzake het Palet

Geachte voorzitter en leden,

De raadsleden Van der Zee van VVD fractie, Greving van de PvdA fractie en Van Dillen-Koorn van de CDA fractie hebben ons bij brief, ingekomen 10 oktober 2017, schriftelijk vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de politieke maandag van de gemeente Arnhem 2014 over Het Palet.

Onderstaand vindt u de integrale tekst van de vragen.

*In de raadsvergadering van 12 juni jl. heeft de wethouder in de beantwoording veel vragen opgeroepen. Het was niet duidelijk:*

- welke voorwaarden er aan de subsidieverstrekking van €150.000 gesteld waren;
- wat de achterliggende reden was van de extra subsidieverstrekking van €10.000 bovenop het voornoemde subsidiebedrag van het college aan dit project;
- wat er in de uitvraag naar de markt stond en wie er nu wel of niet interesse had voor dit project.

*Deze vragen zouden in een raadskamerbrief beantwoord worden, echter hieraan ontbreekt nog het nodige, waardoor wij middels deze schriftelijke vragen pogen alsnog alle antwoorden te krijgen. De VVD, PvdA en het CDA hebben daarom nog de volgende vragen:*

*Subsidie:*

1. *Wat was het doel (dit ontbreekt in de raadskamerbrief) van de extra subsidie afkomstig uit het asielbudget van €10.000, terwijl er al overeenstemming over het project was met de subsidiebeschikking van €150.000?*
2. *Onderstaande citaten komen voort uit de behandeling van het agenderingsverzoek op 12 juni jl.:*
  - a. *Vervolgens heeft Portaal gezegd wij moeten wel een onrendabele top financieren..... daarop heeft de gemeente gezegd daarop zijn wij wel bereid om daar een deel van voor onze rekening te nemen van die onrendabele top, dat is dus de subsidie..... Toen is er vervolgens een deal gekomen tussen beide partijen en die deal is bezegeld in het college met een subsidiebesluit. (Band 20:50)*
  - b. *Ja, er is ambtelijk over die subsidie gesproken van tevoren, maar dat is natuurlijk niet de definitieve toezegging geweest. Er zijn wel verwachtingen gewekt, maar er is geen definitieve toezegging gedaan, dat kan ook niet dat kan alleen het college. Dus dat heeft het college gedaan op 28 maart. (Band 24:38)*





Datum: 14 november 2017  
Zaaknummer: 196218 (188787)  
Pagina: 2

- c. *Deze €150.000 is gebruikt is om deze aankoop, het is in een onderhandelingsproces met Portaal op tafel gelegd uit een fonds wat daarvoor bedoeld is, ..., en op basis daarvan is er een deal tot stand gekomen met Portaal. (Band 28:48)*
- d. *Er is een onderhandelingsituatie geweest met Portaal waarin gezamenlijk is vastgesteld een soort deal we gaan die onrendabele top samen oplossen. (Band 33:40)*
- e. *Dan kom je in een onderhandelingsituatie en dan hebben wij de mogelijkheid om een klein duwtje te geven, dat is hier gebeurt. (Band 39:05)*

*Is het college het met ons eens dat hieruit toch geen andere conclusie getrokken kan worden dan dat de subsidieverstrekking van €150.000 aan Portaal –onder voorbehoud van goedkeuring door B&W- vooraf beklonken was?*

*De uitvraag:*

- 3. *Tijdens de vergadering heeft de portefeuillehouder (>15 maal) consequent gesproken over de uitvraag die aan de markt gedaan is:  
“Die uitvraag die is gedaan over huisvesting van statushouders, dat is wat er gevraagd is. Daar hebben vooral corporaties op gereageerd en enkele marktpartijen, maar als het om dit project ging was alleen maar Portaal geïnteresseerd om dit te realiseren in dit project in combinatie met sociale woningen.” (Band 48:20)  
  
“Er is gewoon een uitvraag gedaan naar statushoudershuisvesting in combinatie met sociale woningen. Dat is de vraag die wij gedaan hebben. Daar is één partij geweest die hierop gereageerd heeft ..... en die heeft de opdracht gekregen met de bijbehorende subsidie.” (Band 44:55)*

*Hoe verhoudt zich dit met het antwoord in de raadskamerbrief dat er geen specifieke uitvraag is gedaan?*

- 4. *Als er -ondanks de uitspraken tijdens de vergadering- geen uitvraag is gedaan. Op basis waarvan baseert het college dan de beperkte animo onder (markt)partijen?*
- 5. *Mag het college van B&W een corporatie onderhands een pand gunnen en daarbij €160.000 korting op de marktprijs geven, terwijl er mogelijk marktpartijen zijn die dezelfde invulling willen en kunnen geven zonder die korting?*

Ter beantwoording van deze vragen delen wij u het volgende mee.

#### *Inleiding*

Er waren vanuit uw raad vragen over de verkoop en de gestelde voorwaarden. Wij hebben u daarover, middels een brief aan uw raad op 25-07-2017, zo goed mogelijk van antwoord willen voorzien. Drie van uw leden hebben ons naar aanleiding van die brief en de mondelinge beantwoording van eerder gestelde vragen op 12 juni aanvullende vragen gesteld. Overigens kunnen wij u ook medelen dat het verzoek tot het wijzingen van het bestemmingsplan geen zienswijzen heeft opgeleverd.



Datum: 14 november 2017  
Zaaknummer: 196218 (188787)  
Pagina: 3

1. De subsidie heeft als doel de ontwikkeling van deze 7 woningen voor statushouders mogelijk te maken. Het geld kan worden besteed aan zaken die integratie bevorderen.
2. Het klopt dat er van tevoren gesproken is over de mogelijkheden van een subsidie. Er is echter duidelijk op gewezen dat het college daar nog over moest besluiten en, zoals altijd, vrij was om te beslissen. Verder willen we benadrukken dat het al dan niet verstrekken van subsidie geen onderdeel uitmaakte van de ontbindende voorwaarden van het koopcontract.
3. We hebben een brede oproep gedaan om te helpen met het huisvesten van statushouders en daarbij kon iedereen meedoen. Dit was niet gekoppeld aan een pand. Marktpartijen hebben zich niet gemeld. Niet om bestaande woningen ter beschikking te stellen aan statushouders maar ook niet om woningen te realiseren voor statushouders. Ook niet toen de gemeente een bijeenkomst heeft georganiseerd om commerciële verhuurders te benaderen. De corporaties hebben zich wel gemeld, waaronder Portaal. Iedere corporatie koos eigen oplossingen, zoals aankoop woningen, verbouwen eigen panden. Zo kwam ook het pand Witsenstraat 2 aan de orde. Na het nieuws dat het Palet zou worden verkocht aan Portaal, heeft zich 1 andere partij gemeld. Daar heeft een open gesprek mee plaatsgevonden. Deze partij kon echter niet voldoen aan de voorwaarde om statushouders én ouderen (afpraak met de wijk n.a.v. uw motie nr. 16M80 inzake woonprincipes) te huisvesten. Niet vanwege financiële afwegingen, maar omdat het door de gemeente beoogde programma te weinig ruimte over hield voor het programma dat deze partij voor ogen had.
4. Onder marktpartijen was geen animo voor het realiseren van huisvesting voor statushouders. Zie ook vraag 3. Of er animo geweest zou zijn om het pand zonder de voorwaarden van statushouders gecombineerd met ouderen te kopen weten we niet, aangezien het pand niet in de openbare verkoop is geweest. We weten dus ook niet of de taxatiewaarde hoger of lager is ingeschat dan de marktwaarde.
5. De gemeente heeft geen korting gegeven op de marktprijs. Het geven van subsidies doen we bijvoorbeeld om ontwikkelingen mogelijk te maken die we als gemeente graag zouden willen maar waar partijen onvoldoende op inspelen. Dit was hier het geval. Verhuurders bleken onvoldoende bereid om deze doelgroep te huisvesten. Partijen die wel bereid waren om in deze doelgroep te investeren konden daarom rekenen op subsidie. Zeker als de huisvesting gerealiseerd zou worden in een wijk met een laag aandeel sociale huurwoningen, omdat dit bijdraagt aan een betere menging van verschillende doelgroepen in Arnhemse wijken. Uit de zoektocht bleek vooral dat het geen financieel vraagstuk was maar een principieel vraagstuk. In Arnhem hadden we relatief veel alleenstaande mannelijke statushouders. Andere partijen wilden bijvoorbeeld niet meewerken aan de verhuur aan statushouders omdat de verhuurders het idee hadden dat hun andere huurders hier niet positief tegenover stonden.



Datum: 14 november 2017  
Zaaknummer: 196218 (188787)  
Pagina: 4

het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,  
de secretaris, de burgemeester,

cc: Raadsleden en fractievoolgers d.m.v. het RIS.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 15 november 2017 10:35  
**Aan:** [REDACTED] Thor Smits  
**Onderwerp:** Fwd: Artikel 44, nieuwe versie

Hoi Gert,

Kun je even meekijken?

Groeten Marijn

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** "Geert Ritsema" <[geert.ritsema@arnhem.nl](mailto:geert.ritsema@arnhem.nl)>  
**Datum:** 15 november 2017 om 10:31:49 CET  
**Aan:** "Ine Burgsteden-van" <[Ine.van.Burgsteden@arnhem.nl](mailto:Ine.van.Burgsteden@arnhem.nl)>  
**Kopie:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Antw.:<sup>[FSI]</sup> Artikel 44, nieuwe versie<sup>[PDI]</sup>

Dank Ine voor je kritische feedback.

Marijn, ga jij hier mee aan de slag ? Je kan terecht bij [REDACTED] voor meer info over het volkshuisvestingsfonds waaruit die 150 k afkomstig is. Die 10 k kwam uit de portefeuille van Anja, dat zit nu bij Ron.

Belangrijk is ook om te vermelden dat bestedingen uit dit fonds een bevoegdheid is van de wethouder Volkshuisvesting. Volgens mij tot 200 k. maar dat weet ik niet zeker.

Graag navraag doen bij [REDACTED] En daarna s.v.p. aan mij terugkoppelen.

Groet van

Geert

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 15 nov. 2017 om 10:16 heeft Ine Burgsteden-van  
<[Ine.van.burgsteden@arnhem.nl](mailto:Ine.van.burgsteden@arnhem.nl)> het volgende geschreven:

Hallo Geert,

Het blijft met deze antwoorden schimmig uit welke 'pot' de subsidie en waarom/voorwaarden verstrekt wordt. Kan zijn dat dit in de eerdere brief staat, maar die heb ik nu niet bij de hand. Ook in college was dit niet strak, jij wist het niet precies, ook Gerrie niet.

Zie dit nu ook niet terug in de antwoorden.

Groeten, Ine

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 14 nov. 2017 om 15:47 heeft Geert Ritsema  
<[geert.ritsema@arnhem.nl](mailto:geert.ritsema@arnhem.nl)> het volgende geschreven:

Beste allemaal,

Hieronder de aangepaste versie van de antwoorden op de artikel 44 vragen over het pallet, die we vanochtend in het college bespraken.

Ter herinnering : ik heb vanochtend mandaat gekregen om dit af te wikkelen, maar wel met de afspraak dat ik het nog even aan jullie voorleg.

Als jullie commentaar hebben, dan graag voor het einde van vandaag. Dan kan ik de definitieve antwoorden morgen laten versturen en voorkomen we het verwijt dat de antwoorden (veel) te laat zijn.

Alvast dank voor jullie hulp.

Met vriendelijke groet,

Geert

<170328 beschikking verzonden\_2.pdf>

<2. raadsbrief Palet wijzigingen nav college.docx>

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 16 november 2017 15:14  
**Aan:** Geert Ritsema  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Betr.: stafbesluit tot beschikbaar stellen 150.000 voor Witsenstraat 2  
**Bijlagen:** 2. Raadsvoorstel Verzamelbesluit-2 2017.pdf

Hoi Geert,

Nog een aanvulling, mocht je er vragen over hebben kun je dat dan rechtstreeks naar Marieke doen? Het is dus echt rechtmatig en correct.

@ Marieke dank voor de heldere beantwoording!

Groeten [REDACTED]  
>>> [REDACTED] 16-11-2017 15:09 >>>  
Dag [REDACTED]

bij de instelling van deze bestemmingsreserve (19 okt 2009) is besloten dat verantwoording achteraf (bij jaarrekening) mag plaatsvinden.

Zie jullie afdelingsschijf:  
R:\Organisatie\Beleid en Regie\Ruimte\Ruimte A\0. Budgethouder\3. Bestemmingsreserve\BR 0854 Stimulering Woningbouw\Onderbouwing

Daar vind je het document vervolgaanpak crisis vastgoedmarkt.

In dit geval is het zelfs vooraf gedaan, het voorstel om deze middelen uit de reserve te halen voor dit doel is in een verzamelbesluit (zie bijlage) van de begroting (een begrotingswijziging) aan de raad voorgelegd. Op 29 mei 2017 heeft de raad ingestemd met het verzamelbesluit.

Groet,  
[REDACTED]

>>> [REDACTED]-van 16-11-2017 12:26 >>>  
Nu de juiste adressering.

Dag [REDACTED],

Waarop is gegrond dat de wethouder in de staf mag besluiten dat binnen de bestemmingsreserve Stimuleringsfonds woningbouw hij budget mag reserveren/besteding voor een doel dat past binnen het doel van de BR? Het is wel duidelijk dat voor de subsidieverlening zelf een collegebesluit nodig is. Maar over het eerste kan ik niets vinden. Weten jullie dat? Marijn moet dit vandaag weten ivm beantwoording art 44 vragen. WE HOREN GRAAG.

Groet,  
[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 16 november 2017 14:12  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Doorgest.: art 44 rechtmatigheid  
**Bijlagen:** 170130 collegenota Witsenstraat.docx

>>> [REDACTED] 16-11-2017 14:11 >>>  
Hoi [REDACTED],

De subsidie kan en is geen staatssteun omdat het bijdraagt aan daebtaak (dienst van algemeen economisch belang) van Portaal. Sowieso is het rechtsgeldig omdat het college over de ze subsidie heeft besloten. Zie bijlage.

Ik hoop dat je hiermee verder kan. Mochten er nog vragen zijn hoor ik dat natuurlijk graag.

Groeten [REDACTED]





Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

**Stedelijk manager wijken**  
Strategie, Beleid en Regie

**Telefoon**



**E-mail**

@arnhem.nl

**Internet**

[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)



---

**Van:** 


**Verzonden:** donderdag 16 november 2017 15:13:48

**Aan:** Geert Ritsema

**CC:** 

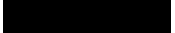
**Onderwerp:** Betr.: stafbesluit tot beschikbaar stellen 150.000 voor Witsenstraat 2

Hoi Geert,

Nog een aanvulling, mocht je er vragen over hebben kun je dat dan rechtstreeks naar  doen? Het is dus echt rechtmatig en correct.

@  dank voor de heldere beantwoording!

Groeten 

>>>  16-11-2017 15:09 >>>

Dag Gert,

bij de instelling van deze bestemmingsreserve (19 okt 2009) is besloten dat verantwoording achteraf (bij jaarrekening) mag plaatsvinden.

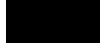
Zie jullie afdelingsschijf:

R:\Organisatie\Beleid en Regie\Ruimte\Ruimte A\0. Budgethouder\3. Bestemmingsreserve\BR 0854 Stimulering Woningbouw\Onderbouwing

Daar vind je het document vervolgaanpak crisis vastgoedmarkt.

In dit geval is het zelfs vooraf gedaan, het voorstel om deze middelen uit de reserve te halen voor dit doel is in een verzamelbesluit (zie bijlage) van de begroting (een begrotingswijziging) aan de raad voorgelegd. Op 29 mei 2017 heeft de raad ingestemd met het verzamelbesluit.

Groet,



>>> Gert Putten-van 16-11-2017 12:26 >>>

Nu de juiste adressering.

Dag Marieke en Ruud,

Waarop is gegrond dat de wethouder in de staf mag besluiten dat binnen de bestemmingsreserve Stimuleringsfonds woningbouw hij budget mag reserveren/besteding voor een doel dat past binnen het doel van de BR? Het is wel duidelijk dat voor de subsidieverlening zelf een collegebesluit nodig is. Maar over het eerste kan ik niets vinden. Weten jullie dat? Marijn moet dit vandaag weten ivm beantwoording art 44 vragen. WE HOREN GRAAG.

Groet,

Gert

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 16 november 2017 09:55  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Fwd: Betr.: Fwd: Artikel 44, nieuwe versie

ok dank

>>> [REDACTED] -van 16-11-2017 8:46 >>>

Dag Marijn,

Ik heb al wat opgezocht voor je in je postvakje gelegd. In de tekst is e.e.a. met een highlighter aangegeven. Wat ik niet weet heb ik bij [REDACTED] nagevraagd (zie mail). Als ik er weer ben kunnen we het eventueel nog even doornemen.

Groet,

[REDACTED]  
>>> [REDACTED] 15-11-2017 15:19 >>>

Beste Geert,

Na aanleiding van de mail van Martijn; de overdracht en de subsidie waren dus niet aan elkaar gekoppeld. Als de subsidie niet werd verstrekt was dat geen reden voor om het koopcontract te ontbinden.

Wat betreft de rechtmatigheid van de subsidie; ik zal [REDACTED] nog even bevragen maar kan me niet voorstellen dat het niet rechtmatig was. Ik kom hier op terug.

Groeten [REDACTED]

>>> Geert Ritsema <geert.ritsema@arnhem.nl> 15-11-2017 13:59 >>>

Hoi Marijn,

Hieronder het commentaar van Martijn Leijnsink.

Kan je hier nog even goed naar kijken en eventueel naar aanleiding van dit commentaar nog het een en ander aanpassen ?

Alvast dank !

Groet van

Geert

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** "Martijn Leisink" <[Martijn.Leisink@arnhem.nl](mailto:Martijn.Leisink@arnhem.nl)>  
**Datum:** 15 november 2017 11:43:20 CET  
**Aan:** "Geert Ritsema" <[Geert.Ritsema@arnhem.nl](mailto:Geert.Ritsema@arnhem.nl)>  
**Onderwerp: Betr.: Fwd: Artikel 44, nieuwe versie**

Dag Geert,

Volgens mij zijn de aanpassingen in lijn met wat in het college besproken is. Wel wil ik er nog eens op wijzen dat ik indertijd bij het verstrekken van de subsidie vragen heb gesteld in hoeverre dit rechtmatig is. Het is toen een week aangehouden met de conclusie dat het in orde was. Maar het is wellicht goed om voor jezelf dat nog eens scherp te krijgen.

Bij het rustig nalezen valt mij nog iets anders op, wat mij aanvankelijk in het college (toen ik de tijdlijnen nog wat minder scherp in het hoofd had) is ontgaan. In het antwoord op de tweede vraag schrijven wij: "Verder willen we benadrukken dat het al dan niet verstrekken van subsidie geen onderdeel uitmaakte van de ontbindende voorwaarden van het koopcontract." Ik lees echter dat wij op 28 maart als B&W besloten hebben over het toekennen van de subsidie voor een pand waarvoor de geplande datum van overdracht 1 april was. Was er voor 28 maart al een onherroepelijk koopcontract? Of is het mogelijk dat Portaal pas ná onze beschikking daadwerkelijk tot koop is overgegaan? In dat laatste geval was de koop natuurlijk wel direct verbonden aan onze subsidiebesluit en is deze zin raar. Goed om nog even na te vragen, denk ik.

Groet, Martijn

>>> Geert Ritsema <[geert.ritsema@arnhem.nl](mailto:geert.ritsema@arnhem.nl)> 14-11-2017 15:47 >>>

Beste allemaal,

Hieronder de aangepaste versie van de antwoorden op de artikel 44 vragen over het pallet, die we vanochtend in het college besproken.

Ter herinnering : ik heb vanochtend mandaat gekregen om dit af te wikkelen, maar wel met de afspraak dat ik het nog even aan jullie voorleg.

Als jullie commentaar hebben, dan graag voor het einde van vandaag. Dan kan ik de definitieve antwoorden morgen laten versturen en voorkomen we het verwijt dat de antwoorden (veel) te laat zijn.

Alvast dank voor jullie hulp.

Met vriendelijke groet,

Geert

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 16 november 2017 09:55  
**Aan:** Geert Ritsema; Rob Wuijtswinkel-van  
**CC:** [REDACTED] Thor Smits  
**Onderwerp:** Re: Betr.: Fwd: Artikel 44, nieuwe versie

Hoi heren,

Ik doe mijn best maar ben afhankelijk van anderen.

Groeten [REDACTED]  
>>> Geert Ritsema <[geert.ritsema@arnhem.nl](mailto:geert.ritsema@arnhem.nl)> 16-11-2017 7:33 >>>  
Hoi Rob,

Ja, wat mij betreft ronden we vandaag af.

Groet van

Geert

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 15 nov. 2017 om 23:55 heeft Rob Wuijtswinkel-van <[rob.van.wuijtswinkel@arnhem.nl](mailto:rob.van.wuijtswinkel@arnhem.nl)> het volgende geschreven:

En dan gauw afronden. We zitten anders op details die verloop van het debat niet zulken bepalen.

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 15 nov. 2017 om 17:13 heeft Geert Ritsema <[geert.ritsema@arnhem.nl](mailto:geert.ritsema@arnhem.nl)> het volgende geschreven:

Hoi [REDACTED]  
Ik kan me ook niet voorstellen dat de subsidie onrechtmatig was. Maar toch fijn als je dat voor de zekerheid nog even checkt en een onderbouwing aanlevert waarom dat niet zo was.

Verder hebben we sowieso wat details over de subsidie nodig.

Zie de mail van Ine.

Groet van

Geert

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 15 nov. 2017 om 15:19 heeft [REDACTED] > het volgende geschreven:

Beste Geert,

Na aanleiding van de mail van [REDACTED]; de overdracht en de subsidie waren dus niet aan elkaar gekoppeld. Als de subsidie niet werd

verstrekt was dat geen reden voor om het koopcontract te ontbinden.

Wat betreft de rechtmatigheid van de subsidie; ik zal Gert v Putten nog even bevragen maar kan me niet voorstellen dat het niet rechtmatig was. Ik kom hier op terug.

Groeten [REDACTED]

>>> Geert Ritsema <[geert.ritsema@arnhem.nl](mailto:geert.ritsema@arnhem.nl)> 15-11-2017 13:59

>>>

Hoi [REDACTED]

Hieronder het commentaar van Martijn Leijnsink.

Kan je hier nog even goed naar kijken en eventueel naar aanleiding van dit commentaar nog het een en ander aanpassen ?

Alvast dank !

Groet van

Geert

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** "Martijn Leisink" <[Martijn.Leisink@arnhem.nl](mailto:Martijn.Leisink@arnhem.nl)>

**Datum:** 15 november 2017 11:43:20 CET

**Aan:** "Geert Ritsema" <[Geert.Ritsema@arnhem.nl](mailto:Geert.Ritsema@arnhem.nl)>

**Onderwerp: Betr.: Fwd: Artikel 44, nieuwe versie**

Dag Geert,

Volgens mij zijn de aanpassingen in lijn met wat in het college besproken is. Wel wil ik er nog eens op wijzen dat ik indertijd bij het verstrekken van de subsidie vragen heb gesteld in hoeverre dit rechtmatig is. Het is toen een week aangehouden met de conclusie dat het in orde was. Maar het is wellicht goed om voor jezelf dat nog eens scherp te krijgen.

Bij het rustig nalezen valt mij nog iets anders op, wat mij aanvankelijk in het college (toen ik de tijdlijnen nog wat minder scherp in het hoofd had) is ontgaan. In het antwoord op de tweede vraag schrijven wij: "Verder willen we benadrukken dat het al dan niet verstrekken van subsidie geen onderdeel uitmaakte van de ontbindende voorwaarden van het koopcontract." Ik lees echter dat wij op 28 maart als B&W besloten hebben over het toekennen van de subsidie voor een pand waarvoor de geplande datum van overdracht 1 april was. Was er voor 28 maart al een onherroepelijk koopcontract? Of is het mogelijk dat Portaal pas ná onze beschikking daadwerkelijk tot koop is overgegaan? In dat laatste

geval was de koop natuurlijk wel direct verbonden aan onze subsidiebesluit en is deze zin raar. Goed om nog even na te vragen, denk ik.

Groet, Martijn

>>> Geert Ritsema <[geert.ritsema@arnhem.nl](mailto:geert.ritsema@arnhem.nl)> 14-11-2017 15:47 >>>

Beste allemaal,

Hieronder de aangepaste versie van de antwoorden op de artikel 44 vragen over het pallet, die we vanochtend in het college bespraken.

Ter herinnering : ik heb vanochtend mandaat gekregen om dit af te wikkelen, maar wel met de afspraak dat ik het nog even aan jullie voorleg.

Als jullie commentaar hebben, dan graag voor het einde van vandaag. Dan kan ik de definitieve antwoorden morgen laten versturen en voorkomen we het verwijt dat de antwoorden (veel) te laat zijn.

Alvast dank voor jullie hulp.

Met vriendelijke groet,

Geert



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 16 november 2017 12:29  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: stafbesluit tot beschikbaar stellen 150.000 voor Witsenstraat 2

Daarop aanvullend is de hamvraag;  
Was het rechtmatig om de dekking te vinden in BR Stimuleringsfonds Woningbouw voor de subsidie die we Potaal hebben gegeven voor het aankopen van de Witsestraat (zie bijgevoegde collegenota).

Zou fijn zijn als het lukt om daar vanochtend antwoord op te geven?

Groeten [REDACTED]

Op 16 nov. 2017 om 12:26 heeft [REDACTED] [@arnhem.nl](mailto:[REDACTED]@arnhem.nl)> het volgende geschreven:

Nu de juiste adressering.

Dag [REDACTED],

Waarop is gegrond dat de wethouder in de staf mag besluiten dat binnen de bestemmingsreserve Stimuleringsfonds woningbouw hij budget mag reserveren/besteding voor een doel dat past binnen het doel van de BR? Het is wel duidelijk dat voor de subsidieverlening zelf een collegebesluit nodig is. Maar over het eerste kan ik niets vinden. Weten jullie dat? Marijn moet dit vandaag weten ivm beantwoording art 44 vragen. WE HOREN GRAAG.

Groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 3 april 2018 09:24  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: stand van zaken Witsenstraat

Dag [REDACTED],

Weet jij of er door Portaal al een omgevingsvergunning is aangevraagd voor verbouw vm school Witsenstraat naar woningen? Zo ja hoe is de stand van zaken?

met vriendelijke groet,



Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

[REDACTED]  
strategisch bestuursadviseur fysiek  
Afdeling Fysiek  
Cluster  
Strategie, Beleid en Regie  
Bereikbaar op maandag t/m vrijdag

[REDACTED]  
[REDACTED]  
internet  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

---

**Van:** Gerrie Elfrink  
**Verzonden:** donderdag 29 maart 2018 16:26  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** stand van zaken Witsenstraat

Hallo Gert,

Gerrie wil graag de stand van zaken weten van de huisvesting statushouders in de Witsenstraat. Is er iets bekend over de start bouw of de oplevering o.i.d.?

Ik mail jou hierover, omdat ik niet weet wie dit van jou heeft overgenomen. Kun jij dit uitzetten bij de betrokken ambtenaar of mij doorgeven bij wie ik het kan uitzetten?

Alvast bedankt.

Groet,  
[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 3 april 2018 09:24  
**Aan:** Gerrie Elfrink  
**Onderwerp:** RE: stand van zaken Witsenstraat

Dag Gerrie/[REDACTED],

Ik heb de vraag bij Odra neergelegd. Hier is het niet bekend. Je hoort nog.

Groet,

[REDACTED]

---

**Van:** Gerrie Elfrink  
**Verzonden:** donderdag 29 maart 2018 16:26  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** stand van zaken Witsenstraat

Hallo [REDACTED],

Gerrie wil graag de stand van zaken weten van de huisvesting statushouders in de Witsenstraat. Is er iets bekend over de start bouw of de oplevering o.i.d.?

Ik mail jou hierover, omdat ik niet weet wie dit van jou heeft overgenomen. Kun jij dit uitzetten bij de betrokken ambtenaar of mij doorgeven bij wie ik het kan uitzetten?

Alvast bedankt.

Groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 23 januari 2019 12:10  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Hallo [REDACTED],  
Dank voor je snelle actie. De reactie van [REDACTED] komt me niet onbekend voor. Er was ambtelijk bestuurlijk en in de buurt veel gedoe over deze verkoop van ons aan Portaal. Alle reden dus om gezamenlijk bij de les te blijven en elkaar te informeren  
Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]



**Postadres:**  
Postbus 9029, 6800 EL  
**Bezoekadres:**  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem

[REDACTED]  
Bestuursadviseur Fysiek  
Afdeling Fysiek  
Cluster  
Strategie, Beleid en Regie

- **telefoon:**  
026 - 377 [REDACTED]  
- **fax:**  
026 - 3773450  
- **e-mail:**  
[wim.rooding@arnhem.nl](mailto:wim.rooding@arnhem.nl)  
- **internet Arnhem:**  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 23 januari 2019 12:02  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

**Van:** Gert van Putten  
**Verzonden:** woensdag 23 januari 2019 12:01  
**Aan:** [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>  
**CC:** [REDACTED]@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** RE: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem  
Dag [REDACTED],

Bij Witsenstraat ben ik destijds betrokken. Ik moet uitzoeken hoe dit ook al weer zat met voorwaarden wonen en subsidie en waaruit die kwam. Mira, heb jij destijds geen subsidiebeschikking gesteld?  
Ik kan daar volgende week tijd voor maken. Er was destijds veel gedoe over met de raad.  
Groet,  
Gert

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 23 januari 2019 11:56  
**Aan:** [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>  
**CC:** [REDACTED]@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** FW: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Hoi allemaal,  
Ik heb onderstaande mail doorgestuurd gekregen van [REDACTED].  
Wie weet hier meer van af?  
Groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 22 januari 2019 14:05

Aan: [redacted]@arnhem.nl>  
CC: [redacted]@arnhem.nl>

Onderwerp: FW: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Hoi [redacted],

De afspraak staat. Ik heb nog een vraag, kan jij uitvogelen wat Wonen voor plannen heeft met deze locatie? Portaal zou daar woonruimte voor statushouders en sociale huur realiseren, willen we dat nog steeds?

Ik weet toevallig dat er vanuit Wonen een subsidie is verstrekt, ken jij de voorwaarden waaronder deze is verstrekt?

Groeten,  
[redacted]

---

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 15 januari 2019 16:09

Aan: [redacted]@arnhem.nl>

Onderwerp: FW: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Zie hier de mail van [redacted], zie ook de data voor een evt afspraak.

Met vriendelijke groeten,



[redacted]  
Adviseur Grondzaken /  
Kavelcoördinator

Cluster Gebiedsrealisatie en  
Vastgoed

(+31) 026 - 377 [redacted]  
[redacted]

**Bezoekadres**

Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem

**Postadres**

Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

[Gemeente Arnhem](#)  
[Vastgoedplein](#)



---

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 11 januari 2019 16:07

Aan: [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>

CC: [redacted]@arnhem.nl>

Onderwerp: FW: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Hallo [redacted],

Ik begrijp uit een mailtje van [redacted] dat jullie onderling af gaan stemmen wie het overleg aangaat. Bijgevoegd een aangepast datavoorstel, Portaal heeft kennelijk haast met deze afspraak.

@ moet ik de afspraak maken of maken jullie de afspraak zelf? Moet ik nog aangesloten blijven?

Met vriendelijke groet,  
[redacted]



**Postadres:**  
Postbus 9029, 6800 EL  
**Bezoekadres:**  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem

[redacted]  
Bestuursadviseur Fysiek  
Afdeling Fysiek  
Cluster  
Strategie, Beleid en Regie

**- telefoon:**

026 - 377 [redacted]

**- fax:**

026 - 377 [redacted]

**- e-mail:**

**- internet Arnhem:**  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

---

Van: Boonacker, Wietse [<mailto:wietse.boonacker@portaal.nl>]

Verzonden: vrijdag 11 januari 2019 14:18

Aan: [redacted]@arnhem.nl>

Onderwerp: RE: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Dag [REDACTED],

Weet je al iets meer over inplannen van een afspraak?

Mijn agenda loopt helaas snel vol.

- Woe 16-01 's ochtends => 14.30 tot 16.30 uur
- Maa 21-01 12.00 – 13.30 uur => 12.00 tot 16.30 uur
- Woe 23-01 's ochtends => 10.00 tot 16.30 uur
- Vrij 25-01 's ochtends

Hoor graag snel iets van je.

Groet Wietse

Met vriendelijke groet,

Wietse Boonacker

Projectmanager, Vastgoedprojecten

M 06 825 45 927



Postbus 2211, 3500 GE Utrecht

Beneluxlaan 9, 3527 HS Utrecht

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

---

**Van:** Boonacker , Wietse

**Verzonden:** woensdag 19 december 2018 15:43

**Aan:** [REDACTED] [Rooding@arnhem.nl](mailto:Rooding@arnhem.nl)>

**Onderwerp:** Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Dag [REDACTED]

Fijn je gesproken te hebben en dat we een afspraak in januari kunnen gaan plannen.

Zoals ik telefonisch aangaf heeft Portaal het afgelopen jaar een aanbesteding gehouden voor het transformeren van het schoolgebouw naar een woongebouw.

Dit heeft echter niet tot een passende oplossing geleid (hoge bouwkosten in huidige markt, voortschrijdend inzicht in aanpak gebouw, benodigde minimale aanpak in relatie tot de bouwkundige en bouwfysische staat van het gebouw).

Op basis daarvan is Portaal gaan kijken naar verschillende scenario's voor aanpak van het gebouw. Van nu weinig doen, maar hoe dan investeringen om naar 2050 CO2 neutraal te worden. Het gebouw wel of niet gasloos maken. Tot de meest rigoureuze vorm: sloop nieuwbouw. Al deze scenario's betekenen iets voor Portaal, maar zeker ook voor de Gemeente (koppeling met onze overeenkomst voor aankoop van pand), maar kan ook gevolgen hebben voor de bewoners in de buurt.

Over dit alles willen wij graag, in klein verband, met jullie als Gemeente in overleg.

Vanuit Portaal zullen [REDACTED] en ikzelf plaats nemen.

Jij gaf al aan dat je even binnen jullie organisatie moet kijken wie er vanuit Gemeente dan als beste aan tafel kunnen zitten.

Als ik naar de agenda's van [REDACTED] en mijzelf kijk dan zijn momenteel onderstaande dagen en tijden mogelijk:

- Woe 09-01 's ochtends
- Maa 14-01 11.00 – 12.00 uur
- Woe 16-01 's ochtends
- Maa 21-01 12.00 – 13.30 uur
- Woe 23-01 's ochtends
- Vrij 25-01 's ochtends

Alvast goede feestdagen.

Groet Wietse

Met vriendelijke groet,

Wietse Boonacker

Projectmanager, Vastgoedprojecten



Postbus 2211, 3500 GE Utrecht

Beneluxlaan 9, 3527 HS Utrecht

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

## Memo

**Datum** : Woensdag 30 januari 2019

**Aan** :

**Kopie aan** : 

**Van** : 

**Betreft** : Witsenstraat 2

Stichting Portaal heeft in mei 2017 het pand Witsenstraat 2 van de gemeente Arnhem gekocht. Dit pand had geen functie meer na het vertrek van de daarin gevestigde schoolorganisatie. Het pand kwam daarmee op de lijst potentieel af te stoten vastgoed en de opbrengst kwam ten gunste van de bezuinigingstaakstelling op vastgoed.

Vlak ~~nadat~~ voordat dit pand via de makelaar aan de markt zou worden ~~was~~ aangeboden is deze uit de verkoop gehaald omdat Stichting Portaal bereid was het pand te transformeren naar ca. 20 woningen in de sociale huursector waaronder 7 stuks voor statushouders en 7 stuks voor senioren. Dit heeft destijds voor veel politieke en maatschappelijke reuring gezorgd aangezien enerzijds de buurt graag een andere invulling van het pand had gezien, zoals doorstroomwoningen voor ouderen en werkplekken voor ZZP-ers en anderzijds omdat het college besloot het pand 1 op 1 te verkopen tegen taxatiewaarde aan. Stichting Portaal ~~was bereid gevonden deze transformatie op zich te nemen.~~

Om de transformatie en de exploitatie mogelijk te maken zijn er enkele aanvullende afspraken gemaakt;

1. Stichting Portaal heeft het pand gekocht tegen de taxatiewaarde "huidige staat" met de maatschappelijke bestemming, zijnde € 750.000,- k.k.;
2. Stichting Portaal heeft vanuit het beleidsveld Wonen een subsidie ontvangen van € ~~150.000,00~~ XXXXX,-, voorwaarde voor deze subsidie was het realiseren van woningen voor statushouders, zie bijlage X;
3. Stichting Portaal is akkoord gegaan met een anti- speculatie beding waarmee is vastgelegd dat als Stichting Portaal binnen 10 jaar geheel of gedeeltelijk verkoopt zij de gemeente Arnhem € 150.000,- verschuldigd is;
4. Stichting Portaal dient binnen 2 jaar na eigendomsoverdracht, uitgezonderd bezwaar- en beroepsprocedures, de bestemming/ omgevingsvergunning verkregen te hebben en te zijn gestart met de verbouwwerkzaamheden, indien dat niet lukt is Stichting Portaal verplicht op het eerste verzoek van hen of de gemeente het pand terug te leveren aan de gemeente, zie bijlage xx, art. 16.3);

Medio 2018 bleek dat Stichting Portaal de verbouwing niet kon rondkrijgen voor het daarvoor beschikbare budget, de inschrijvingen op de aanbestedingen vielen ca. 30% hoger uit dan begroot, tevens bleek de energetische kwaliteit van het pand slecht. Stichting Portaal had nog alternatieven uitgewerkt om bijvoorbeeld duurzaamheidsinvesteringen gefaseerd toe te passen maar daarbij kon Stichting Portaal niet de duurzaamheidswensen vervullen die ze graag zouden willen zien in nieuwe objecten.



Begin december 2018 meldde Stichting Portaal zich bij de gemeente Arnhem om het over dit pand te hebben.

Op 24 januari heeft een gesprek plaats gevonden met de projectmanager van Portaal;

- Stichting Portaal heeft geen interesse in het terug leveren van het pand;
- Stichting Portaal wil het overeengekomen programma uitvoeren;
- Stichting Portaal wil graag sloop/ nieuwbouw toepassen omdat de investeringen dan beter te verantwoorden zijn;

Stichting Portaal vraagt de gemeente Arnhem om medewerking te verlenen aan de sloop/ nieuwbouw. De gemeente Arnhem heeft de mogelijkheden om per mei 2019 het pand terug geleverd te krijgen.

Het beleidsveld Wonen ziet graag dat xx wordt gerealiseerd.

#### Advies;

Als Stichting Portaal bereid is het programma dat Wonen heeft voorgeschreven en heeft ondersteund middels een subsidie te realiseren, dan adviseren wij om Stichting Portaal medewerking te verlenen aan sloop- nieuwbouw mits Stichting Portaal bereid is om een marktwaarde taxatie uit te laten voeren waarbij de uitgangspunten gezamenlijk worden vastgesteld waarbij een evt. hogere marktwaarde aan de gemeente wordt betaald, een lagere marktwaarde wordt niet verrekend.

**Met opmerkingen** [REDACTED]: Hoezo geen interesse..... het is eigenlijk gewoon een eis uit de koopovereenkomst...

**Met opmerkingen** [REDACTED]: Ik vind dit advies eigenlijk veel te kort door de bocht. De principiële vraag is waarom portaal in een situatie van nieuwbouw? Er zijn echt meer partijen die dit graag doen, zeker op deze plek dus waarom ga je met portaal door.... Ik denk dat deze vraag echt een politiek staartje krijgt als je het zo kort door de bocht formuleert (zie mijn reactie hieronder)

**Met opmerkingen** [REDACTED]: Dit heeft toch alles te maken met het programma dat ze willen / kunnen realiseren! Hoeveel woningen gaan ze terugbouwen, in welke segmenten van de markt en wat betekent dat dan voor de marktwaarde..... ik neem aan dat ze niet vasthouden aan 20 wooneenheden maar meer willen..... de marktwaarde werd in 2014 al geschat op 800k.... in de huidige markt met een QS op nieuwbouw moet dat enorm kunnen toenemen (zie ds beschl1)

t [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 24 januari 2019 11:09  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Witsenstraat

Bijzondere wending dit (-;

[REDACTED]

Gemeente Arnhem,  
Cluster gebiedsrealisatie en vastgoed,  
Afdeling vastgoedmanagement

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 24 jan. 2019 om 10:11 heeft [REDACTED] [.nl](#)> het volgende geschreven:

Ter info!

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 24 januari 2019 10:10  
**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: Witsenstraat

Beste allemaal,

Ik heb Wietse Boonakker van Portaal even gesproken. Hij wil de doelgroepen incl. statushouders en de verdeling daarvan niet loslaten. Ze willen verkennen of ze kunnen nieuwbouw mogen doen i.p.v. renoveren en wat daar dan nodig voor is. Vandaag is daar een afspraak over met Manfred en Wim (die op mijn verzoek door gaat). Daar hoeft ik me verder vanuit het oude project niet tegen aan te bemoeien. Lijkt me ruimtelijk en vastgoed of je het kader renoveren wil loslaten. Aantal appartementen bleef gelijk of misschien iets meer.

Zolang ze de kaders voor de doelgroep vast houden zie ik geen rol voor mij ok?

Groeten [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 23 januari 2019 13:30  
**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Re: Witsenstraat

Hoi [REDACTED],

Wat een gezelligheid. Maar me uitnodigen voor een gesprek mag natuurlijk, de subsidie was uitdrukkelijk gekoppeld aan statushouders maar de contracten enz moet ik ook opzoeken (ik moet zeggen dat ik dit wel een beetje had afgesloten). Hoe staan we er zelf in? Vinden we het ok om statushouders los te laten en renovatie ook? Er waren meerdere partijen in beeld en die zijn afgefallen omdat ze niet voor statushouders wilden bouwen. We krijgen er denk ik wel gedonder mee. Was ook het argument om het niet op de markt te zetten (project was gekoppeld aan nota statushouders).

Groeten [REDACTED]

Op 23 jan. 2019 om 12:34 heeft [REDACTED]

het volgende geschreven:

Hoi [REDACTED],

Vanochtend heeft Margreet overleg gehad met [REDACTED] over Witsenstraat. Nu blijkt dat opknappen geen optie is maar wel sociale woningbouw in nieuwbouw (zowel voor ouderen als de sociale doelgroep, NIET voor asielzoekers). Wat dat betekent voor de bijdragen die aan dit project zijn gegeven voor asielzaken is onduidelijk. Margreet weet niet met wie ze het daar over moet hebben. En Portaal is op zoek naar een gesprekspartner om dit te bespreken. Portaal wil het hebben over sloop/nieuwbouw, het contract en hoe omwonenden hierbij te betrekken. Zou ik jou mogen vragen 1 gesprekje te voeren met [REDACTED] hierover ([REDACTED] is aanspreekpunt voor het contract) ?

Groet,

<image001.png>

Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem  
Postbus 5465  
6802 EL Arnhem

[REDACTED]  
Clustermanager G&V (Gebiedsrealisatie &  
Vastgoed) én PIM (Project- en  
InterimManagementbureau)  
PA: [REDACTED]  
[evelyn.sluiten@connectie.nl](mailto:evelyn.sluiten@connectie.nl)  
Tel: 026-377 3745 of 06-310 68 543

telefoon

internet

[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 24 januari 2019 09:18  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat

Dag [REDACTED],

Er is veel gedoe geweest over de verkoop van Witsenstraat aan Portaal en de verleende subsidies: 150.000 voor sociale woningen voor statushouders en ouderen onder voorwaarden dat binnen bepaalde termijn moete worden gestart en gebouwd. Daarnaast nog 10.000 euro vanuit budget voor statushouders. Het is de vraag of Portaal daar nog wel aan voldoet. De kwestie was vooral of Portaal niet een verlaagde verkoopprijs kreeg, mede door de subsidies. Het was een zeer lastig dossier met meerdere raadsragen. [REDACTED] was daarbij betrokken en door haar zwangerschapsverlof ben ik er ook bij betrokken geraakt en omdat de subsidie uit het woonbudget moest komen. Het dossier kun je vinden onder wonen/9.B&W raad en staf/raadsragen /2017/Witsenstraat. Het lag toen gevoelig en de druk vanwege statushouders was hoog. De vraag is of Portaal nog wel aan de subsidie en verkoopvoorwaarden voldoet. Dit moet wel goed bekeken worden denk ik. Als je meer wilt weten dan hoor ik het graag, anders neem ik aan dat het zo voldoende is.

Groet,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 23 januari 2019 13:42  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Witsenstraat

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 23 januari 2019 13:30  
**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Re: Witsenstraat

Hoi Yvonne,

Wat een gezelligheid. Maar me uitnodigen voor een gesprek mag natuurlijk, de subsidie was uitdrukkelijk gekoppeld aan statushouders maar de contracten enz. moet ik ook opzoeken (ik moet zeggen dat ik dit wel een beetje had afgesloten). Hoe staan we er zelf in? Vinden we het ok om statushouders los te laten en renovatie ook? Er waren meerdere partijen in beeld en die zijn afgefallen omdat ze niet voor statushouders wilden bouwen. We krijgen er denk ik wel gedonder mee. Was ook het argument om het niet op de markt te zetten (project was gekoppeld aan nota statushouders).

Groeten [REDACTED]

Op 23 jan. 2019 om 12:34 heeft Yvonne van der Graaf - Peerenboom <[Yvonne.van.der.Graaf@arnhem.nl](mailto:Yvonne.van.der.Graaf@arnhem.nl)> het volgende geschreven:

Hoi Marijn,

Vanochtend heeft Margreet overleg gehad met Michele de Ruiter over Witsenstraat. Nu blijkt dat opknappen geen optie is maar wel sociale woningbouw in nieuwbouw (zowel voor ouderen als de sociale doelgroep, NIET voor asielzoekers). Wat dat betekent voor de bijdragen die aan dit project zijn gegeven voor asielzaken is onduidelijk. Margreet weet niet met wie ze het daar over moet hebben. En Portaal is op zoek naar een gesprekspartner om dit te bespreken. Portaal wil het hebben over sloop/nieuwbouw, het contract en hoe omwonenden hierbij te betrekken. Zou ik jou mogen vragen 1 gesprekje te voeren met Michele hierover (Manfred is aanspreekpunt voor het contract) ?

Groet,

Yvonne

<image001.png>

Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem  
Postbus 5465  
6802 EL Arnhem

### **Yvonne van der Graaf**

Clustermanager G&V (Gebiedsrealisatie & Vastgoed) én PIM (Project- en InterimManagementbureau)

**telefoon**

(+31)(0)26-3773234  
0652015058

**e-mail**

[Yvonne.van.der.Graaf@arnhem.nl](mailto:Yvonne.van.der.Graaf@arnhem.nl)

**internet**

[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

PA: Evelyn Sluiter; [evelyn.sluiter@connectie.nl](mailto:evelyn.sluiter@connectie.nl)  
Tel: 026-377 3745 of 06-310 68 543

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 30 januari 2019 12:52  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Hoi [REDACTED],

Ik stuur je mail door. Ik heb mijn eerdere reactie bij [REDACTED] neergelegd. Ik neem aan dat zij het verder oppakken.

Groet,

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 30 januari 2019 11:51  
**Aan:** [REDACTED]@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** RE: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Beste [REDACTED],

Zou ik over de info aangaande de Witsenstraat mogen beschikken?

Portaal wil sloop/ nieuwbouw en ze willen de wensen van Wonen die in 2017 zijn geformuleerd uitvoeren. Graag zou ik een memo willen schrijven waarin we aangeven dat we medewerking verlenen aan de sloop/ nieuwbouw mis het programma van Wonen wordt uitgevoerd. Ook dienen zij een evt. hogere marktwaarde aan de gemeente te betalen ivm. staatssteun (e.e.a. moet nog besproken worden met mijn afdelingshoofd, ik persoonlijk denk dat dit de beste weg is). Van belang is te weten of Wonen de sloop/ nieuwbouw ondersteunt en welk (groter?) programma daar gerealiseerd dient te worden.

Groeten en bedankt,

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 23 januari 2019 12:10  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Hallo [REDACTED],

Dank voor je snelle actie. De reactie van Gert komt me niet onbekend voor. Er was ambtelijk bestuurlijk en in de buurt veel gedoe over deze verkoop van ons aan Portaal. Alle reden dus om gezamenlijk bij de les te blijven en elkaar te informeren

Met vriendelijke groet,

**Postadres:**

Postbus 9029, 6800 EL

**Bezoekadres:**

Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem



[Redacted]

**Verzonden:** woensdag 23 januari 2019 12:02

**Aan:** [Redacted] <[\[Redacted\]@arnhem.nl](mailto:[Redacted]@arnhem.nl)>

**Onderwerp:** FW: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

**Van:** [Redacted]

**Verzonden:** woensdag 23 januari 2019 12:01

**Aan:** [Redacted]

[Redacted]

**Onderwerp:** RE: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Dag [Redacted],

Bij Witsenstraat ben ik destijds betrokken. Ik moet uitzoeken hoe dit ook al weer zat met voorwaarden wonen en subsidie en waaruit die kwam. [Redacted], heb jij destijds geen subsidiebeschikking gesteld? Ik kan daar volgende week tijd voor maken. Er was destijds veel gedoe over met de raad.

Groet,

[Redacted]

**Van:** Jeannette Bisseling

**Verzonden:** woensdag 23 januari 2019 11:56

**Aan:** [Redacted]

[Redacted] <[\[Redacted\]@arnhem.nl](mailto:[Redacted]@arnhem.nl)>

**CC:** [Redacted] <[\[Redacted\]@arnhem.nl](mailto:[Redacted]@arnhem.nl)>

**Onderwerp:** FW: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Hoi allemaal,

Ik heb onderstaande mail doorgestuurd gekregen van [Redacted].  
Wie weet hier meer van af?

Groet,

[Redacted]

**Van:** [Redacted]

**Verzonden:** dinsdag 22 januari 2019 14:05



Aan: [REDACTED] >  
CC: [REDACTED] >  
Onderwerp: FW: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Hoi [REDACTED],

De afspraak staat. Ik heb nog een vraag, kan jij uitvogelen wat Wonen voor plannen heeft met deze locatie? Portaal zou daar woonruimte voor statushouders en sociale huur realiseren, willen we dat nog steeds?

Ik weet toevallig dat er vanuit Wonen een subsidie is verstrekt, ken jij de voorwaarden waaronder deze is verstrekt?

Groeten,

[REDACTED]

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: dinsdag 15 januari 2019 16:09  
Aan: [REDACTED] @arnhem.nl>  
Onderwerp: FW: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Zie hier de mail van Wim, zie ook de data voor een evt afspraak.

Met vriendelijke groeten,



[REDACTED]  
Adviseur Grondzaken /  
Kavelcoördinator

Cluster Gebiedsrealisatie en  
Vastgoed

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Bezoekadres**

Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem

**Postadres**

Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

[Gemeente Arnhem](#)  
[Vastgoedplein](#)



---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: vrijdag 11 januari 2019 16:07  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: FW: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Hallo [REDACTED],

Ik begrijp uit een mailtje van Bram dat jullie onderling af gaan stemmen wie het overleg aangaat. Bijgevoegd een aangepast datavoorstel, Portaal heeft kennelijk haast met deze afspraak.

@ moet ik de afspraak maken of maken jullie de afspraak zelf? Moet ik nog aangesloten blijven?

Met vriendelijke groet,



**Postadres:**  
Postbus 9029, 6800 EL  
**Bezoekadres:**  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem

Bestuursadviseur Fysiek

Afdeling Fysiek  
Cluster  
Strategie, Beleid en Regie

- e-mail:  
[wim.rooding@arnhem.nl](mailto:wim.rooding@arnhem.nl)  
- internet Arnhem:  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

**Van:** Boonacker , Wietse [<mailto:wietse.boonacker@portaal.nl>]

**Verzonden:** vrijdag 11 januari 2019 14:18

**Aan:** [arnhem.nl](mailto:arnhem.nl)>

**Onderwerp:** RE: Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Dag ,

Weet je al iets meer over inplannen van een afspraak?  
Mijn agenda loopt helaas snel vol.

- Woe 16-01 's ochtends => 14.30 tot 16.30 uur
- Maa 21-01 12.00 — 13.30 uur => 12.00 tot 16.30 uur
- Woe 23-01 's ochtends => 10.00 tot 16.30 uur
- Vrij 25-01 's ochtends

Hoor graag snel iets van je.  
Groet Wietse

Met vriendelijke groet,

Wietse Boonacker  
Projectmanager, Vastgoedprojecten



Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Beneluxlaan 9, 3527 HS Utrecht  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

**Van:** Boonacker , Wietse

**Verzonden:** woensdag 19 december 2018 15:43

**Aan:** [arnhem.nl](mailto:arnhem.nl)>

**Onderwerp:** Bijpraten locatie Witsenstraat 2 Arnhem

Dag Wim,

Fijn je gesproken te hebben en dat we een afspraak in januari kunnen gaan plannen.

Zoals ik telefonisch aangaf heeft Portaal het afgelopen jaar een aanbesteding gehouden voor het transformeren van het schoolgebouw naar een woongebouw.

Dit heeft echter niet tot een passende oplossing geleid (hoge bouwkosten in huidige markt, voortschrijdend inzicht in aanpak gebouw, benodigde minimale aanpak in relatie tot de bouwkundige en bouwfysische staat van het gebouw).

Op basis daarvan is Portaal gaan kijken naar verschillende scenario's voor aanpak van het gebouw. Van nu weinig doen, maar hoe dan investeringen om naar 2050 CO2 neutraal te worden. Het gebouw wel of niet gasloos maken. Tot de meest rigoureuze vorm: sloop nieuwbouw. Al deze scenario's betekenen iets voor Portaal, maar zeker ook voor de Gemeente (koppeling met onze overeenkomst voor aankoop van pand), maar kan ook gevolgen hebben voor de bewoners in de buurt.

Over dit alles willen wij graag, in klein verband, met jullie als Gemeente in overleg.

Vanuit Portaal zullen [REDACTED] en ikzelf plaats nemen.

Jij gaf al aan dat je even binnen jullie organisatie moet kijken wie er vanuit Gemeente dan als beste aan tafel kunnen zitten.

Als ik naar de agenda's van [REDACTED] en mijzelf kijk dan zijn momenteel onderstaande dagen en tijden mogelijk:

- Woe 09-01 's ochtends
- Maa 14-01 11.00 – 12.00 uur
- Woe 16-01 's ochtends
- Maa 21-01 12.00 – 13.30 uur
- Woe 23-01 's ochtends
- Vrij 25-01 's ochtends

Alvast goede feestdagen.

Groet Wietse

Met vriendelijke groet,

Wietse Boonacker  
Projectmanager, Vastgoedprojecten

[REDACTED]



Postbus 2211, 3500 GE Utrecht

Beneluxlaan 9, 3527 HS Utrecht

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

# Concept Besluitenlijst Staf Vastgoed

Datum : 4 februari 2019  
Tijdstip : 9.00 u - 9.45 u  
Plaats : 707  
Voorzitter :   
Notulist :

Verder Aanwezig:	Afwezig:	Afschrift aan:	
Wethouder Roeland van der Zee			

	Onderwerp	Beslispunt(en)	Besluit/ mededelingen	Actie
1.				

3.				
4.	Stand van zaken Witsenstraat 2 / Portaal	Toelichting stand van zaken	<p>Portaal heeft aangegeven te willen slopen en nieuwbouw te vestigen en dan wel minimaal 30% sociaal wonen aan te houden. Er is dus een principiële vraag of Arnhem 1 op 1 wil gunnen aan Portaal nu er niet meer uit wordt gegaan van hergebruik van het bestaande gebouw. In ieder geval dient er verkocht te worden tegen marktconforme prijs.</p> <p>Er is een collegebesluit nodig hiervoor. Er wordt nog gewacht op input vanuit beleid Wonen i.v.m. de verkregen subsidie voor vestigen van Statushouders. Daarna zal er een collegebesluit vanuit cluster GV opgesteld worden voor B&amp;W.</p>	
5.				

# Memo

**Datum** : Dinsdag 16 april 2019

**Aan** :

**Kopie aan** : 

**Van** : 

**Betreft** : Witsenstraat 2

---

## Aanleiding:

Stichting Portaal heeft op 17 mei 2017 het pand Witsenstraat 2 van de gemeente Arnhem geleverd gekregen. Dit pand had geen functie meer na het vertrek van de daarin gevestigde schoolorganisatie. Het pand kwam daarmee op de lijst potentieel af te stoten vastgoed en de opbrengst kwam ten gunste van de bezuinigingstaakstelling op vastgoed.

Vlak voordat dit pand via de makelaar aan de markt zou worden aangeboden is deze uit de verkoop gehaald omdat Stichting Portaal bereid was het pand te transformeren naar ca. 20 woningen in de sociale huursector waaronder 7 stuks voor statushouders en 7 stuks voor senioren. Dit heeft destijds voor veel politieke en maatschappelijke reuring gezorgd aangezien enerzijds de buurt graag een andere invulling van het pand had gezien, zoals doorstroomwoningen voor ouderen en werkplekken voor ZZP-ers en anderzijds omdat het college besloot het pand 1 op 1 te verkopen tegen taxatiewaarde aan Stichting Portaal.

Om de transformatie en de exploitatie mogelijk te maken zijn er enkele aanvullende afspraken gemaakt;

1. Stichting Portaal heeft het pand gekocht tegen de taxatiewaarde "huidige staat" met de maatschappelijke bestemming, zijnde € 750.000,- k.k.;
2. Stichting Portaal heeft een incidentele subsidie ontvangen van € 160.000,- uit het BR Stimuleringsfonds Woningbouw voorwaarde voor deze subsidie was het realiseren van 7 woningen voor statushouders, zie bijlage Collegenota en Wijzigingsbeschikking;
3. Stichting Portaal is akkoord gegaan met een anti- speculatie beding waarmee is vastgelegd dat als Stichting Portaal binnen 10 jaar geheel of gedeeltelijk verkoopt zij de gemeente Arnhem € 150.000,- verschuldigd is;
4. Stichting Portaal dient binnen 2 jaar na eigendomsoverdracht, uitgezonderd bezwaar- en beroepsprocedures, de bestemming/ omgevingsvergunning verkregen te hebben en te zijn gestart met de verbouwwerkzaamheden, indien dat niet lukt is Stichting Portaal verplicht op het eerste verzoek van hen of de gemeente het pand terug te leveren aan de gemeente, zie bijlage koopovereenkomst, art. 16.3);

## Verzoek Portaal:

Medio 2018 bleek dat Stichting Portaal de verbouwing niet kon rondkrijgen voor het daarvoor beschikbare budget inclusief subsidie, de inschrijvingen op de aanbestedingen vielen ca. 30% hoger uit dan begroot, tevens bleek de energetische kwaliteit van het pand slecht. Stichting Portaal had nog alternatieven uitgewerkt om bijvoorbeeld duurzaamheidsinvesteringen gefaseerd toe te passen maar

daarbij kon Stichting Portaal niet de duurzaamheids- en kwaliteitwensen vervullen die ze graag zouden willen zien in nieuwe objecten.

Begin december 2018 meldde Stichting Portaal zich bij de gemeente Arnhem om het over dit pand te hebben.

Op 24 januari heeft een gesprek plaats gevonden met Wim Rooding, Manfred Schmidt en de projectmanager van Portaal, Wietse Boonacker;

- Stichting Portaal wil graag sloop/ nieuwbouw toepassen omdat de investeringen dan beter te verantwoorden zijn;
- Stichting Portaal wil het overeengekomen programma uitvoeren (sociale huur, w.o. 7 woningen voor statushouders en 7 woningen voor ouderen);
- Stichting Portaal heeft reeds een ontheffing strijdig gebruik ontvangen om het pand te gebruiken als woongebouw, in plaats van de maatschappelijke bestemming die de locatie nu heeft;

Stichting Portaal vraagt de gemeente Arnhem om medewerking te verlenen aan de sloop/ nieuwbouw.

#### Advies:

De clusters Beleid, Strategie en Regie (beleidsdomein Fysiek) en Gebiedsrealisatie en Vastgoed (afdeling Vastgoedmanagement en Gebieds- en vastgoedrealisatie) hebben afgestemd en komen tot het volgende gezamenlijke advies;

De gemeente Arnhem dient het pand, conform artikel 16 van de koopovereenkomst, terug geleverd te krijgen van Stichting Portaal. Tevens dient Stichting Portaal de toegekende subsidie van € 160.000,- terug te betalen. Hiertoe dient Stichting Portaal ruim vóór 17 mei 2019 een aangetekend schrijven te ontvangen waarin de gemeente Arnhem meldt beroep te doen op artikel 16 van de koopovereenkomst. Stichting Portaal dient de kosten voor de teruglevering te betalen, de overdrachtbelasting die Stichting Portaal betaald heeft is zij kwijt alsmede de kosten voor het terugleveren aan de gemeente Arnhem.

#### Argumenten:

1. Als Stichting Portaal toestemming/ medewerking krijgt voor sloop- nieuwbouw zal de waarde van deze locatie vermoedelijk groter zijn (ook bij eenzelfde programma) dan het bedrag waartegen is verkocht, de gemeente Arnhem kan beticht worden van het verlenen van staatssteun en/ of het niet correct toepassen van de Aanbestedingswet (de verstrekte subsidie is hierbij buiten beschouwing gelaten);
2. Formeel zijn er geen aparte woningen voor statushouders of ouderen, indien Stichting Portaal deze woningen gaat realiseren en exploiteren kunnen dat in principe alleen zelfstandige of onzelfstandige sociale huurwoningen zijn. Een woning- toewijzingsbeleid dat statushouders en ouderen uit de buurt bevoordeelt ten opzichte van andere woningzoekenden is mogelijk, mits de regels daarvoor in acht worden genomen (bijv. maximaal inkomen, huurders met sociale problematiek, 10%- regel). Kan Stichting Portaal niet aan deze regels voldoen dan kan zij geen woningen aan deze doelgroepen verhuren en kan Stichting Portaal diensgevolge de afspraken met de gemeente Arnhem niet nakomen, wat een voorwaarde was voor het toekennen van de subsidie.
3. Stichting Portaal en de gemeente Arnhem gingen uit van inbouw van woningen in het bestaande pand. De gemeente Arnhem heeft geen beeldkwaliteitsplan of stedenbouwkundige



randvoorwaarden opgesteld welke voorzien in sloop- nieuwbouw. Ook is het bestemmingsplan niet passend. Om genoemde voorwaarden en de bestemming op te stellen resp. aan te passen worden plankosten gemaakt die in rekening gebracht dienen te worden bij Stichting Portaal. De haalbaarheid van dit project komt daarmee verder onder druk te staan.

4. De gemeente Arnhem heeft nu de mogelijkheid om een programma op te stellen en een pand te laten ontwikkelen dat beter aansluit bij de gemeentelijke doelstellingen, de locatie en de wensen vanuit de buurt zoals bijvoorbeeld een combinatie van sociale en vrije sector huur, woon- zorg woningen, buurtvoorzieningen en dergelijke. Immers inbouw in het bestaande pand is voor een grote, professionele woningbouwcorporatie niet haalbaar gebleken.

#### Gevolg:

Als de gemeente Arnhem besluit het pand terug te nemen zal dit direct leiden tot onder andere;

- eigenaarslasten (OZB, GWE vastrecht en verbruik, verzekeringen, onderhoud en beheer);
- leegstandrisico; vandalisme en anti- kraak/ beveiliging;
- plankosten en de capaciteit welke ingezet dient te worden om deze locatie tot ontwikkeling te brengen;
- het terug leveren van het pand aan de gemeente Arnhem betekent het terugbetalen van de verkoopprijs aan Stichting Portaal, deze terugbetaling is niet begroot;

#### Overwegingen:

- is de huisvesting van statushouders nog steeds een politiek thema en dient de gemeente Arnhem alternatieven aan te dragen voor de huisvesting van deze doelgroep?
- is er politieke wil om deze locatie opnieuw tot ontwikkeling te brengen?
- is er behoefte aan wijkvoorzieningen die nu wel gerealiseerd kunnen worden?
- is er behoefte aan woon- zorgwoningen welke nu wel gerealiseerd kunnen worden?

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 18 april 2019 15:36  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Memo Witsenstraat

Ha [REDACTED],

Je analyse is ongetwijfeld juist. Ik herken ook wel iets, maar ik kan je analyse niet bevestigen noch ontkennen. Laten we, als het zo ver komt dat bewoners hier (weer) over bevraagd worden, een zorgvuldig traject insteken met de bewoners van de wijk Penseelstreek en misschien wel inclusief de Burgemeesterswijk. Ik ben benieuwd waar het naar toe gaat. Laten we elkaar op de hoogte houden, want het leeft wel.

Groet [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 17 april 2019 16:37  
**Aan:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Onderwerp:** RE: Memo Witsenstraat

Dag [REDACTED]

Ik voel me toch even geroepen om te reageren ivm vanavond. Het hele proces uit 2017(?) heb ik behoorlijk meegemaakt incl gesprekken met een (wisselende) wijkvertegenwoordiging.

Kortweg gezegd was het opvallend hoe één persoon tot op de stoep van de makelaar aan toe van mening was dat er voor het pand slechts en alleen een plan voor luxe doorstroom -seniorenwoningen uit de wijk een optie zou kunnen zijn. In de daarop volgende gesprekken bleek er toch ook wel enige verdeeldheid te zijn wat de 'koers' / 'gedragen mening' uit de wijk was. De toenmalige wethouder vastgoed (Gerrie/Geert) heeft in de raad toegezegd dat als het gebouw aan de Bakenbergseweg 76 op de markt zou worden gebracht de gemeente zou uitdragen dat het (gedeeltelijk) omkatten naar een functie voor luxe seniorenwoningen door de gemeente wordt toegejuicht. Ik heb niet de indruk dat er bij iedereen een "grote verontwaardiging" heerste ondanks het 'bijzondere proces' en spanningen.....;

Het lijkt me gewenst als er nagedacht wordt over het bovengenoemde uitgangspunt voor 'luxe senioren woningen' in de wijk (doorstromen). Is dit nog steeds een wens die breed gedragen wordt of speelt er onderhuids iets anders.

@ [REDACTED], ik zal nog even inhoudelijk op de memo reageren.

Gr [REDACTED]

Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem  
Postbus 99  
6800 AB Arnhem

[REDACTED]  
Sr. vastgoedmanager & accountmanager

Cluster gebiedsrealisatie en vastgoed  
Afdeling Vastgoedmanagement

[REDACTED]  
internet  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)



Op al onze inkoopactiviteiten zijn de [Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten](#) van gemeente Arnhem van toepassing.  
U kunt deze voorwaarden inzien door op de link te klikken. Indien gewenst zullen de algemene voorwaarden u kosteloos worden toegezonden.

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 17 april 2019 9:13  
**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: Memo Witsenstraat

Beste allen,

Ik weet dat er op dit moment bij de wijkvereniging grote verontwaardiging is over het verloop van dit dossier in de afgelopen jaren. Zij willen en kunnen naar de wijk toe een rol spelen in de toekomstige aanpak, met draagvlak vanuit de wijk. Dat zou passend en goed zijn. Wanneer en wat kan ik zaken delen met de wijkvereniging. Vanavond spreek ik de wijkvereniging. Is er iets waar zij nu al mee kunnen helpen/over na kunnen denken. Graag reactie.

Groet [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 16 april 2019 16:25  
**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Memo Witsenstraat

Beste collega's,

Bijgaand ontvangen jullie een concept memo inz. bovengenoemd pand (20190416 Memo Witsenstraat 2).

Ik verneem graag jullie opmerkingen.

[REDACTED], ter info.

[REDACTED], ik neem jullie hierin mee. Ik zou deze memo graag in de Staf vastgoed/ Grondzaken en de Staf Wonen willen laten agenderen (als Wonen akkoord is). Mochten we het pand inderdaad terug geleverd krijgen dan betekent dit extra inzet van beide afdelingen.

Groeten,

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 28 maart 2019 14:17  
**Aan:** [REDACTED]

[REDACTED]  
**Onderwerp:** Witsenstraat

Hoi [REDACTED],

Bedankt voor de stukken! Ik heb het niet meer helemaal helder maar vindt Wonen dat het programma zoals destijds is afgesproken ook nu nog goed? Aangezien er voor statushouders en ouderen geen specifieke woningen zijn zal dat betekenen dat dus 20 sociale huurwoningen realiseert worden middels sloop/ nieuwbouw, volgens de plannen van Portaal.

Het feit dat er dan niet wordt voldaan aan het besluit om woningen voor statushouders te realiseren betekent m.i. dat de subsidie dan ook terug betaald moet worden. Daarnaast zijn er nu geen stedenbouwkundige randvoorwaarden bekend waaraan de ontwikkeling van Portaal dient te voldoen, nu er sloop/ nieuwbouw plaats vindt behoudens de quick- scan uit 2016 (bijgaand).

Zoals afgesproken zouden wij het wijkteam contacten om te vernemen wat er zoal speelt in de wijk. Ik heb Fred de Bruijn net kort gesproken en hij gaf aan dat er vanuit de wijk behoefte is woonruimte voor de ouderen uit die wijk, ik verwacht dat die ouderen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit betekent m.i. dat we nu een kans hebben om zowel de in behoefte vanuit de wijk te voorzien (woon- zorg, middel- dure huur) als een component sociaal toe te voegen, afhankelijk van de beperkingen (bomen, hoog spanningsleiding, parkeren, speelvoorziening e.d.).

Ik (persoonlijke titel) neig ernaar om het bestuur te adviseren de locatie terug te nemen en met stedenbouwkundige randvoorwaarden, geactualiseerde prijs en een ruimer woon- of woon- zorgprogramma in de markt te zetten.

P.s. volgens de koopvk. kunnen we tot 17 mei 2019 besluiten het pand terug te nemen.

Ik plan een paar uur om volgende week de memo af te maken.

Groeten,

[REDACTED]  

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 13 maart 2019 14:24  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** 170202 collegenota Witsenstraat.docx

Hoi [REDACTED]

Ik heb wat in Key2 kunnen vinden!

De collegenota over de toekenning van de subsidie en de subsidiebeschikking.  
Ziet er niet heel degelijk uit. Het gehele bedrag is ook al uitgekeerd.

Groet,  
[REDACTED] e

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 23 april 2019 16:37  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Witsenstraat 2

Hoi,

Ik ben zeker aan het werk maar woensdags altijd vanuit huis. Zou het mogelijk zijn om morgen om 11 uur te bellen met elkaar? Ik denk graag met jullie mee.

Groet [REDACTED]

Verzonden vanaf mijn Samsung-apparaat

----- Oorspronkelijk bericht -----

**Van:** [REDACTED]@arnhem.nl>

**Datum:** 23-04-2019 16:09 (GMT+01:00)

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Witsenstraat 2

Hoi [REDACTED],

Graag willen wij het met je hebben over bovengenoemd pand.

Portaal heeft aangegeven graag sloop- nieuwbouw te willen plegen in tegenstelling tot inbouw in het bestaande pand en het programma te willen realiseren zoals dat bij verkoop is afgesproken (sociale huur waaronder 7 woningen voor statushouders en 7 voor senioren).

Wij vragen ons af;

- is er nog behoefte aan woningen voor statushouders?

- zo ja, aan welke voorwaarden moet worden voldaan (sociale huur, zelfstandig of onzelfstandig e.d.)

Ik hoop dat je beschikbaar bent voor deze afspraak, volgens jouw agenda wel! Zie bijgaande concept memo, ter info.

Groeten,

[REDACTED]

t [redacted]

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** donderdag 25 april 2019 14:23  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Memo Witsenstraat

Hoi [redacted],

Het standpunt blijft hetzelfde. We komen namelijk niet weg met de subsidie constructie die destijds bedacht is nu het plan veranderd van herbestemming naar nieuwbouw. Portaal heeft 2 jaar de tijd gehad om het te ontwikkelen maar dat is helaas niet gebeurd.

Het lijkt me daarom het beste om met een schone lei te beginnen. Het pand terugnemen en opnieuw bekijken wat het beste past op deze locatie. Dit sluit een sociale invulling niet uit, ook niet de samenwerking met portaal, alleen wel onder andere voorwaarden. Hierin kan ook de behoefte aan woningen voor jongeren onder de 23 jaar in meegenomen worden. Want daar is waar het om gaat bij de huisvesten van AMV's (alleenstaande minderjarige vreemdelingen) op het moment dat ze 18 jaar oud worden.

Advies is dan ook om de lijn de je schets in de memo aan te houden.

Groet,  
[redacted]

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** woensdag 24 april 2019 12:07  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** FW: Memo Witsenstraat

Beste [redacted],

Zoals afgesproken met [redacted] meld ik jullie de uitkomst van het gesprek met [redacted].

Destijds is er vanuit Asielzaken een eenmalige subsidie van € 10.000,- verstrekt voor de realisatie van woningen voor statushouders en € 150.000,- vanuit Wonen.

Jeannette meldt in het commentaar op bijgaande memo dat we als gemeente Arnhem voldoen aan onze taakstelling. [redacted] meldden echter dat we als gemeente ook een taak hebben als het gaat om het huisvesten van AMV's (alleenstaande minderjarige vreemdelingen) op het moment dat ze 18 jaar oud worden.

De vraag die m.i. beantwoord moet worden door Fysiek/ Sociaal Domein is de volgende;

- willen we als gemeente Arnhem AMV's huisvesten?
- is deze locatie geschikt om AMV's te huisvesten?
- is Portaal bereid deze AMV's te huisvesten op de locatie Witsenstraat, die middels sloop- nieuwbouw wordt gerealiseerd?

- wil Fysiek/ Sociaal Domein naast de afgesproken 20 sociale huurwoningen (w.o. 7 voor statushouders en 7 voor senioren) meer of andere woningen laten realiseren op deze locatie en voor welke doelgroep?

Als het antwoord op bovenstaande vragen "JA en meer woningen zijn gewenst" is;

- voldoet Portaal aan haar afspraken m.b.t. de subsidie vanuit Wonen?
- voldoet Portaal aan haar afspraken m.b.t. de subsidie vanuit Asielzaken?
- hoe informeren we de wijk en de politiek (via staven, via collegenota's e.d.) dat er ipv statushouders AMV's worden gehuisvest?
- indien het huidige programma gehandhaafd kan blijven en aan de subsidie voorwaarden wordt voldaan moeten we bedenken hoe met de plankosten (ivm nieuwbouw) om moeten gaan;
- indien het programma ruimer moet worden, moeten we onderzoeken of de meerwaarde van deze ruimere ontwikkeling (tezamen met de plankosten?) in rekening gebracht kan worden bij Portaal;

Roland Heijnen is op de hoogte van deze kwestie, wellicht kan hij van jullie vernemen wat het advies/ opdracht van Fysiek/ Sociaal domein in deze is.

Alvast bedankt,

[Redacted]

---

**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** vrijdag 19 april 2019 14:42  
**Aan:** [Redacted] <[\[Redacted\]@arnhem.nl](mailto:[Redacted]@arnhem.nl)>  
**Onderwerp:** RE: Memo Witsenstraat

Hoi [Redacted],

Dank voor de memo! Je schets een helder beeld van de situatie. Vanuit wonen akkoord met het voorstel om de locatie terug te kopen en de subsidie terug te draaien. Ik heb nog enkele aanvullingen gedaan, zie bijlage.

Ik hoor graag wat je verder nodig hebt aan advisering of ondersteuning om dit rond te krijgen.

Groet,

[Redacted]

---

**Van:** [Redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 16 april 2019 16:25  
**Aan:** [Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

**Onderwerp:** Memo Witsenstraat

Beste collega's,

Bijgaand ontvangen jullie een concept memo inz. bovengenoemd pand (20190416 Memo Witsenstraat 2).

Ik verneem graag jullie opmerkingen.

@ [Redacted], ter info.

@ [Redacted], ik neem jullie hierin mee. Ik zou deze memo graag in de Staf vastgoed/ Grondzaken en de Staf Wonen willen laten agenderen (als Wonen akkoord is). Mochten we het pand inderdaad terug geleverd krijgen dan betekent dit extra inzet van beide afdelingen.



Groeten,

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 28 maart 2019 14:17

**Onderwerp:** Witsenstraat

Hoi [REDACTED],

Bedankt voor de stukken! Ik heb het niet meer helemaal helder maar vindt Wonen dat het programma zoals destijds is afgesproken ook nu nog goed? Aangezien er voor statushouders en ouderen geen specifieke woningen zijn zal dat betekenen dat dus 20 sociale huurwoningen realiseert worden middels sloop/ nieuwbouw, volgens de plannen van Portaal.

Het feit dat er dan niet wordt voldaan aan het besluit om woningen voor statushouders te realiseren betekent m.i. dat de subsidie dan ook terug betaald moet worden. Daarnaast zijn er nu geen stedenbouwkundige randvoorwaarden bekend waaraan de ontwikkeling van Portaal dient te voldoen, nu er sloop/ nieuwbouw plaats vindt behoudens de quick- scan uit 2016 (bijgaand).

Zoals afgesproken zouden wij het wijkteam contacten om te vernemen wat er zoal speelt in de wijk. Ik heb Fred de Bruijn net kort gesproken en hij gaf aan dat er vanuit de wijk behoefte is woonruimte voor de ouderen uit die wijk, ik verwacht dat die ouderen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit betekent m.i. dat we nu een kans hebben om zowel de in behoefte vanuit de wijk te voorzien (woon- zorg, middel- dure huur) als een component sociaal toe te voegen, afhankelijk van de beperkingen (bomen, hoog spanningsleiding, parkeren, speelvoorziening e.d.).

Ik (persoonlijke titel) neig ernaar om het bestuur te adviseren de locatie terug te nemen en met stedenbouwkundige randvoorwaarden, geactualiseerde prijs en een ruimer woon- of woon- zorgprogramma in de markt te zetten.

P.s. volgens de koopovk. kunnen we tot 17 mei 2019 besluiten het pand terug te nemen.

Ik plan een paar uur om volgende week de memo af te maken.

Groeten,

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** woensdag 13 maart 2019 14:24

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** 170202 collegenota Witsenstraat.docx

Hoi [REDACTED],

Ik heb wat in Key2 kunnen vinden!

De collegenota over de toekenning van de subsidie en de subsidiebeschikking.  
Ziet er niet heel degelijk uit. Het gehele bedrag is ook al uitgekeerd.

Groet,



Gemeente Arnhem  
t.a.v. de heer R. Heijnen  
Postbus 99  
6800 AB Arnhem

Datum  
29 april 2019

Betreft  
Herontwikkeling Witsenstraat 2  
Arnhem

Ons kenmerk  
D0550 Voortgang herontwikkeling

Behandeld door  
De heer W. Boonacker

Geachte heer Heijnen, beste Roland,

Middels deze brief informeer ik je over de voortgang van de herontwikkeling van het pand aan de Witsenstraat 2 te Arnhem, de extra tijd die Portaal in dit proces nodig heeft en de ambtelijke afstemmingen die wij momenteel in dit proces hebben.

In het najaar van 2018 heeft mijn collega Michèle de Rooter mondeling aan de gemeente (waaronder Yvonne van der Graaf) aangegeven dat de aanbesteding van de transformatie van het schoolpand naar wonen niet tot het gewenste resultaat heeft geleid en dat Portaal andere haalbare scenario's aan het onderzoeken is. Sinds januari 2019 zijn wij (Gemeente en Portaal) ambtelijk met elkaar in gesprek over de verlenging van de in artikel 16.3 van de koopovereenkomst opgenomen teruglevertermijn, alsmede over het door Portaal voorgestelde alternatieve scenario van sloop nieuwbouw. Daarbij zijn er door de gemeente geen bezwaren gezien en is aangegeven dat de gemeente blij is dat Portaal door wil met sociale woningbouw op deze locatie. Het alternatieve scenario wordt door Portaal nog verder onderzocht en moet nog ter besluitvorming aan het bestuur van Portaal worden voorgelegd.

Artikel 16.3 van de koopovereenkomst (en idem in de leveringsakte d.d. 17 mei 2017) geeft partijen de mogelijkheid tot teruglevering van het verkochte. Portaal wil hier echter geen gebruik van maken, noch wil zij in een sloop nieuwbouw scenario afwijken van het in artikel 16.1 opgenomen woningprogramma voor sociale huur, doelgroepen en de daaraan toegekende woningaantallen. Het huidige gebouw kan getransformeerd worden naar 20 sociale huurwoningen. In geval van een sloop nieuwbouw scenario zal dit aantal ook minimaal gerealiseerd gaan worden. Daarbij onderzoeken wij de mogelijkheden om het aantal woningen te optimaliseren.

#### *Procesverloop*

Op 17 mei 2017 heeft de notariële overdracht van het pand van de Gemeente Arnhem naar Portaal plaatsgevonden. Later dat jaar is de bestemmingswijziging naar wonen definitief geworden. In 2018 heeft Portaal een aanbesteding met drie marktpartijen gehouden. Ondanks een grote inzet van alle partijen heeft deze aanbesteding tot onze spijt niet tot een gunning mogen leiden. De financiële aanbiedingen vielen dermate hoog uit, in relatie tot de kwaliteit, dat een verantwoorde investering voor Portaal niet haalbaar is gebleken. Ook voldeed het transformatieplan niet aan de duurzaamheidsambitie die Portaal heeft voor haar vastgoedportefeuille.

We hebben het najaar gebruikt om het negatieve aanbestedingsresultaat te analyseren en om andere financieel verantwoorde scenario's af te wegen. Onze conclusie daaruit is dat een sloop nieuwbouw scenario kwalitatief en financieel voor Portaal de meest verantwoorde is.

**Postadres**  
Postbus 2211  
3500 GE Utrecht

**Bezoekadres**  
Beneluxlaan 9  
Utrecht

**Algemeen**  
0318 89 79 00  
info@portaal.nl  
www.portaal.nl

BNG Bank  
NL15BNGH0285162624

**Stichting Portaal**  
KvK Utrecht 30038487  
Stichting Portaal

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'W.B.' with a stylized flourish.

Medio december 2018 heb ik contact met je gezocht met het verzoek deze uitkomst met de gemeente te bespreken. Je hebt daar positief op gereageerd en vanaf januari ben ik constructief met je collega's Manfred Schmidt en Wim Rooding in gesprek.

*Voorstel Portaal*

Wij willen graag in samenwerking met de gemeente komen tot formele bevestiging van een uitstel van teruglevering tot eind 2020. Dit geeft ons de mogelijkheid om het alternatieve scenario sloop nieuwbouw verder te onderzoeken en bij een positieve besluitvorming van het bestuur de ontwikkeling verder door te zetten. Ik verwacht dan dat het bestuur van Portaal dit najaar hierover tot besluitvorming kan komen.

Graag ontvang ik binnen drie weken een bevestiging van de gemeente Arnhem dat zij instemt met de voorgestelde verlenging van de teruglevertermijn art. 16.3 en dat wij het gezamenlijk overleg over de herontwikkeling van de locatie Witsenstraat verder voortzetten. Zodat we met elkaar op deze locatie een passende, duurzame en toekomstbestendige vernieuwing van het vastgoed kunnen realiseren.

Mocht er behoefte zijn aan verdere inhoudelijke afstemming van het bovenstaande kun je altijd contact met mij opnemen (06 825 45 927 of [wietse.boonacker@portaal.nl](mailto:wietse.boonacker@portaal.nl)). Ik vertrouw erop je voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd en wacht je reactie af.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wietse Boonacker', followed by a horizontal line.

Wietse Boonacker  
Projectmanager, Vastgoedprojecten

[REDACTED]

---

**Van:** Boonacker, Wietse <wietse.boonacker@portaal.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 30 april 2019 17:25  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Witsenstraat - brief Portaal voortgang proces herontwikkeling  
**Bijlagen:** D0550 Brief aan Gemeente Sloop nieuwbouw V2-getekend.pdf

Dag Manfred,

Zoals vandaag telefonisch met je besproken stuur ik je hierbij de brief welke Portaal gister per post aan de Gemeente Arnhem (ter attentie van [REDACTED]) heeft gezonden.

In deze brief verwoord ik de ontstane situatie, het overleg dat wij als partijen de afgelopen maanden hebben gehad en doe ik een voorstel voor de komende periode.

Mocht de brief tot vragen leiden, bel me dan gerust.

Ik denk dat in ieder geval goed is dat we elkaar eerdaags ook weer in persoon ontmoeten om samen te bezien hoe we dit verder kunnen oppakken.

Groet Wietse

Met vriendelijke groet,

Wietse Boonacker  
Projectmanager, Vastgoedprojecten  
M 06 825 45 927



Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Beneluxlaan 9, 3527 HS Utrecht  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurde of namens Portaal verstuurde e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponneerd.

# Memo

**Datum** : Woensdag 1 mei 2019  
**Aan** : Wethouder Wonen én Vastgoed/ Grondzaken  
**Kopie aan** : [REDACTED]  
**Van** : [REDACTED]  
**Betreft** : Witsenstraat 2

---

## Aanleiding:

Stichting Portaal heeft op 17 mei 2017 het pand Witsenstraat 2 van de gemeente Arnhem geleverd gekregen. Dit pand had geen functie meer na het vertrek van de daarin gevestigde schoolorganisatie. Het pand kwam daarmee op de lijst potentieel af te stoten vastgoed en de opbrengst kwam ten gunste van de bezuinigingstaakstelling op vastgoed.

Vlak voordat dit pand via de makelaar aan de markt zou worden aangeboden is deze uit de verkoop gehaald omdat Stichting Portaal bereid was het pand te transformeren naar ca. 20 woningen in de sociale huursector waaronder 7 stuks voor statushouders en 7 stuks voor senioren. Dit heeft destijds voor veel politieke en maatschappelijke reuring gezorgd aangezien enerzijds de buurt graag een andere invulling van het pand had gezien, zoals doorstroomwoningen voor ouderen en werkplekken voor ZZP-ers en anderzijds omdat het college besloot het pand 1 op 1 te verkopen tegen taxatiewaarde aan Stichting Portaal.

Om de transformatie en de exploitatie mogelijk te maken zijn er enkele aanvullende afspraken gemaakt;

1. Stichting Portaal heeft het pand gekocht tegen de taxatiewaarde "huidige staat" met de maatschappelijke bestemming, zijnde € 750.000,- k.k.;
2. Stichting Portaal heeft een incidentele subsidie ontvangen van € 160.000,- uit het BR Stimuleringsfonds Woningbouw voorwaarde voor deze subsidie was het realiseren van 7 woningen voor statushouders, zie bijlage Collegenota en Wijzigingsbeschikking;
3. Stichting Portaal is akkoord gegaan met een anti- speculatie beding waarmee is vastgelegd dat als Stichting Portaal binnen 10 jaar geheel of gedeeltelijk verkoopt zij de gemeente Arnhem € 150.000,- verschuldigd is;
4. Stichting Portaal dient binnen 2 jaar na eigendomsoverdracht, uitgezonderd bezwaar- en beroepsprocedures, de bestemming/ omgevingsvergunning verkregen te hebben en te zijn gestart met de verbouwwerkzaamheden, indien dat niet lukt is Stichting Portaal verplicht op het eerste verzoek van hen of de gemeente het pand terug te leveren aan de gemeente, zie bijlage koopovereenkomst, art. 16.3);

## Verzoek Portaal:

Medio 2018 bleek dat Stichting Portaal de verbouwing niet kon rondkrijgen voor het daarvoor beschikbare budget inclusief subsidie, de inschrijvingen op de aanbestedingen vielen ca. 30% hoger uit dan begroot, tevens bleek de energetische kwaliteit van het pand slecht. Stichting Portaal had nog alternatieven uitgewerkt om bijvoorbeeld duurzaamheidsinvesteringen gefaseerd toe te passen maar

daarbij kon Stichting Portaal niet de duurzaamheids- en kwaliteitwensen vervullen die ze graag zouden willen zien in nieuwe objecten.

Begin december 2018 meldde Stichting Portaal zich bij de gemeente Arnhem om het over dit pand te hebben.

Op 24 januari heeft een gesprek plaats gevonden met [REDACTED] en de projectmanager van Portaal, Wietse Boonacker;

- Stichting Portaal wil graag sloop/ nieuwbouw toepassen omdat de investeringen dan beter te verantwoorden zijn;
- Stichting Portaal wil het overeengekomen programma uitvoeren (sociale huur, w.o. 7 woningen voor statushouders en 7 woningen voor ouderen);
- Stichting Portaal heeft reeds een ontheffing strijdig gebruik ontvangen om het pand te gebruiken als woongebouw, in plaats van de maatschappelijke bestemming die de locatie nu heeft;

Stichting Portaal vraagt de gemeente Arnhem om medewerking te verlenen aan de sloop/ nieuwbouw.

#### Advies:

De clusters Beleid, Strategie en Regie (beleidsdomein Fysiek) en Gebiedsrealisatie en Vastgoed (afdeling Vastgoedmanagement en Gebieds- en vastgoedrealisatie) hebben afgestemd en komen tot het volgende gezamenlijke advies;

De gemeente Arnhem dient het pand, conform artikel 16 van de koopovereenkomst, terug geleverd te krijgen van Stichting Portaal. Tevens dient Stichting Portaal de toegekende subsidie van € 160.000,- terug te betalen. Hiertoe dient Stichting Portaal ruim vóór 17 mei 2019 een aangetekend schrijven te ontvangen waarin de gemeente Arnhem meldt beroep te doen op artikel 16 van de koopovereenkomst. Stichting Portaal dient de kosten voor de teruglevering te betalen, de overdrachtbelasting die Stichting Portaal betaald heeft is zij kwijt alsmede de kosten voor het terugleveren aan de gemeente Arnhem.

#### Argumenten:

1. Als Stichting Portaal toestemming/ medewerking krijgt voor sloop- nieuwbouw zal de waarde van deze locatie vermoedelijk groter zijn (ook bij eenzelfde programma) dan het bedrag waartegen is verkocht, de gemeente Arnhem kan beticht worden van het verlenen van staatssteun en/ of het niet correct toepassen van de Aanbestedingswet (de verstrekte subsidie is hierbij buiten beschouwing gelaten);
2. Formeel zijn er geen aparte woningen voor statushouders of ouderen, indien Stichting Portaal deze woningen gaat realiseren en exploiteren kunnen dat in principe alleen zelfstandige of onzelfstandige sociale huurwoningen zijn. Een woning- toewijzingsbeleid dat statushouders en ouderen uit de buurt bevoordeelt ten opzichte van andere woningzoekenden is mogelijk, mits de regels daarvoor in acht worden genomen (bijv. maximaal inkomen, huurders met sociale problematiek, 10%- regel). Kan Stichting Portaal niet aan deze regels voldoen dan kan zij geen woningen aan deze doelgroepen verhuren en kan Stichting Portaal diensgevolge de afspraken met de gemeente Arnhem niet nakomen, wat een voorwaarde was voor het toekennen van de subsidie.
3. Stichting Portaal en de gemeente Arnhem gingen uit van inbouw van woningen in het bestaande pand. De gemeente Arnhem heeft geen beeldkwaliteitsplan of stedenbouwkundige



randvoorwaarden opgesteld welke voorzien in sloop- nieuwbouw. Ook is het bestemmingsplan niet passend. Om genoemde voorwaarden en de bestemming op te stellen resp. aan te passen worden plankosten gemaakt die in rekening gebracht dienen te worden bij Stichting Portaal. De haalbaarheid van dit project komt daarmee verder onder druk te staan.

4. De gemeente Arnhem heeft nu de mogelijkheid om een programma op te stellen en een pand te laten ontwikkelen dat beter aansluit bij de gemeentelijke doelstellingen, de locatie en de wensen vanuit de buurt zoals bijvoorbeeld een combinatie van sociale en vrije sector huur, woon- zorg woningen, buurtvoorzieningen en dergelijke. Immers inbouw in het bestaande pand is voor een grote, professionele woningbouwcorporatie niet haalbaar gebleken.

Gevolg indien het pand direct wordt terug genomen van Stichting Portaal:

Als de gemeente Arnhem besluit het pand terug te nemen zal dit direct leiden tot onder andere;

- eigenaarslasten (OZB, GWE vastrecht en verbruik, verzekeringen, onderhoud en beheer);
- leegstandrisico; vandalisme en anti- kraak/ beveiliging;
- plankosten en de capaciteit welke ingezet dient te worden om deze locatie tot ontwikkeling te brengen;
- het terug leveren van het pand aan de gemeente Arnhem betekent het terugbetalen van de verkoopprijs aan Stichting Portaal, deze terugbetaling is niet begroot;

Overwegingen:

- is de huisvesting van statushouders nog steeds een politiek thema en dient de gemeente Arnhem alternatieven aan te dragen voor de huisvesting van deze doelgroep?

Er is momenteel geen urgentie voor het huisvesten van statushouders, we hebben als gemeente aan de taakstelling voldaan. Hier hoeft de gemeente dan ook geen alternatieve voor aan te dragen. Hierover zijn afspraken gemaakt met de corporaties.

- is er politieke wil om deze locatie opnieuw tot ontwikkeling te brengen?

De locatie zou ingezet kunnen worden om verschillende beleidsdoelen te realiseren

30% sociaal realiseren in projecten

Doorstroming in de wijk bevorderen

Bijzondere woonvormen stimuleren

Zelfbouw mogelijk maken

- is er behoefte aan wijkvoorzieningen die nu wel gerealiseerd kunnen worden?

Ja, er is een tekort aan woningen voor ouderen. Bijkomend voordeel is dat met de bouw van deze woningen doorstroming in de wijk bevorderd kan worden.

- is er behoefte aan woon- zorgwoningen welke nu wel gerealiseerd kunnen worden?

Zie hierboven

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 8 mei 2019 18:45  
**Aan:** Thor Smits  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Memo Witsenstraat

Hoi Thor,

Dat is het zeker. Als je vasthoudt aan 100% sociaal, is het financieel niet interessant om terug te kopen; vanzelfsprekend kun je de buurt erbij betrekken qua andere randvoorwaarden, maar dat is altijd nodig vanwege de bestemmingsplanwijziging, waarbij Portaal aan zet is.

Even voor info: er zouden toch ongeveer 20 sociale woningen komen in het pand; Portaal heeft 6 ton betaald; dat betekent ca. 30.000 per woning. Op dit moment halen we deze bedragen bij lange na niet, zelfs niet voor bouwrijpe grond waarop de bestemming al past. Dus als je de koop ongedaan maakt en je wilt daarna weer 100% sociaal realiseren (gebaseerd op 20 woningen), al dan niet met een nieuw bestemmingsplan, dan is het financieel gezien een aderlating.

Dus terugkopen zonder te weten wat je programmatisch wil is financieel gezien risicovol.

Groet,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 8 mei 2019 om 18:04 heeft Thor Smits <[Thor.Smits@arnhem.nl](mailto:Thor.Smits@arnhem.nl)> het volgende geschreven:

Ha [REDACTED],

Volgens mij is dat een vervolgvraag, op te pakken na overleg met de buurt, die niet op voorhand beantwoord hoeft te zijn.

Waarom zie jij dat anders? Is het om een grondslag te hebben voor het bepalen van de prijs?

Groet,

Thor.

Met vriendelijke groet,

Thor Smits

On Wed, May 8, 2019 at 5:38 PM +0200, [REDACTED]  
[REDACTED] wrote:

Hoi [REDACTED],

Is dit onderwerp al besproken in de staf Wonen? Is er een standpunt bepaald of het programma 100% sociaal, 30% sociaal of 0% sociaal wordt (al dan niet voor ouderen/senioren)? Zo niet, deze





Bijgaand ontvangen jullie een concept memo inz. bovengenoemd pand (20190416 Memo Witsenstraat 2).

Ik verneem graag jullie opmerkingen.

@ [REDACTED], ter info.

@ [REDACTED], ik neem jullie hierin mee. Ik zou deze memo graag in de Staf vastgoed/ Grondzaken en de Staf Wonen willen laten agenderen (als Wonen akkoord is). Mochten we het pand inderdaad terug geleverd krijgen dan betekent dit extra inzet van beide afdelingen.

Groeten,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 28 maart 2019 14:17

**Aan:** [REDACTED] [@arnhem.nl](mailto:[REDACTED]@arnhem.nl)>

**CC:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Onderwerp:** Witsenstraat

Hoi [REDACTED],

Bedankt voor de stukken! Ik heb het niet meer helemaal helder maar vindt Wonen dat het programma zoals destijds is afgesproken ook nu nog goed? Aangezien er voor statushouders en ouderen geen specifieke woningen zijn zal dat betekenen dat dus 20 sociale huurwoningen realiseert worden middels sloop/ nieuwbouw, volgens de plannen van Portaal.

Het feit dat er dan niet wordt voldaan aan het besluit om woningen voor statushouders te realiseren betekent m.i. dat de subsidie dan ook terug betaald moet worden. Daarnaast zijn er nu geen stedenbouwkundige randvoorwaarden bekend waaraan de ontwikkeling van Portaal dient te voldoen, nu er sloop/ nieuwbouw plaats vindt behoudens de quick- scan uit 2016 (bijgaand).

Zoals afgesproken zouden wij het wijkteam contacten om te vernemen wat er zoal speelt in de wijk. Ik heb [REDACTED] net kort gesproken en hij gaf aan dat er vanuit de wijk behoefte is woonruimte voor de ouderen uit die wijk, ik verwacht dat die ouderen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit betekent m.i. dat we nu een kans hebben om zowel de in behoefte vanuit de wijk te voorzien (woon- zorg, middel- dure huur) als een component sociaal toe te voegen, afhankelijk van de beperkingen (bomen, hoog spanningsleiding, parkeren, speelvoorziening e.d.).

Ik (persoonlijke titel) neig ernaar om het bestuur te adviseren de locatie terug te nemen en met stedenbouwkundige randvoorwaarden, geactualiseerde prijs en een ruimer woon- of woon- zorgprogramma in de markt te zetten.

P.s. volgens de koopvk. kunnen we tot 17 mei 2019 besluiten het pand terug te nemen.

Ik plan een paar uur om volgende week de memo af te maken.

Groeten,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** woensdag 13 maart 2019 14:24

**Aan:** [REDACTED] [@arnhem.nl](mailto:[REDACTED]@arnhem.nl)>

**Onderwerp:** 170202 collegenota Witsenstraat.docx

Hoi [REDACTED]

Ik heb wat in Key2 kunnen vinden!

De collegenota over de toekenning van de subsidie en de subsidiebeschikking.

Ziet er niet heel degelijk uit. Het gehele bedrag is ook al uitgekeerd.

Groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** Thor Smits  
**Verzonden:** donderdag 9 mei 2019 11:05  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: FW: Memo Witsenstraat

Ga er van uit dat jij of [REDACTED] dat doet!

Met vriendelijke groet,

Thor Smits

On Thu, May 9, 2019 at 10:54 AM +0200, [REDACTED] <[REDACTED]@arnhem.nl> wrote:

He Thor,  
Ja bedoelde parallel, dan weten ze er in ieder geval vanaf voordat het besluit genomen wordt.  
Ik ben nu wel even de draad kwijt wie nu wat doet? Is het al geagendeerd voor de staf van maandag?  
Groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** Thor Smits  
**Verzonden:** woensdag 8 mei 2019 17:28  
**Aan:** [REDACTED]@arnhem.nl>  
**CC:** [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** RE: FW: Memo Witsenstraat  
Helemaal de goede route! Geen andere keus lijkt me.  
En bedoel je lineair of parallel het gesprek opstarten met Portaal? Wat mij betreft parallel!  
Groet,  
Thor

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 8 mei 2019 17:00  
**Aan:** [REDACTED]@arnhem.nl>  
**CC:** [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** FW: Memo Witsenstraat

Hoi Thor,  
Dit was de route gezien de tijd. Memo aanpassen, college besluit laten nemen om subsidie en pand terug te nemen.  
Ik zou willen voorstellen om lineair het gesprek met portaal te organiseren (Jolande van de Molen benaderen wie het beste aan kan sluiten vanuit portaal).  
Groet,  
[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 8 mei 2019 8:37  
**Aan:** [REDACTED]@arnhem.nl>  
**CC:** [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>

**Onderwerp:** RE: Memo Witsenstraat

**Urgentie:** Hoog

Goedemorgen [REDACTED],

We hadden maandag even telefonisch overleg over deze memo.

Je gaf aan dat het verlenen van de € 150.000,- subsidie vanuit Wonen aan Portaal sowieso niet meer aan de orde is omdat dit in het kader van staatssteun niet kan en/ of wenselijk is. Je stelde toen voor om met deze info met Portaal in gesprek te gaan om te bekijken of zij ook zonder deze subsidie een ontwikkeling kunnen doen. Margreet zou benaderd worden om te vernemen met wie we in gesprek konden om dit te bespreken.

Aangezien de kritische datum waartegen we het pand kunnen terug vragen van Portaal steeds dichterbij komt denk ik dat we dit gesprek met Portaal moeten voeren nadat we hen hebben bericht dat we het pand terug willen. Alvorens Portaal dit formeel te melden moet er bestuurlijke instemming voor komen. Ik denk dat die bestuurlijke instemming integraal gevraagd moeten worden, in ieder geval de wethouders Wonen en Grondzaken/ Vastgoed. Zie jij kans deze memo zodanig aan te passen dat we deze in de betreffende staven van aankomende maandag kunnen brengen? Ik moet die memo eerst met mijn afdelingshoofd bespreken.

P.s. ik denk dat Portaal de door ons gewenste ontwikkeling (sociaal waaronder een aantal woningen voor een doelgroep) zonder niet kan uitvoeren zonder subsidie.

Groeten,

[Redacted]

**Van:** [Redacted]

**Verzonden:** woensdag 1 mei 2019 15:41

**Aan:** [Redacted] @arnhem.nl>

**CC:** [Redacted] @arnhem.nl>; [Redacted] @arnhem.nl>

**Onderwerp:** RE: Memo Witsenstraat

Hoi [Redacted],

Ik ben benieuwd wat je er van vindt. Ik heb in deze memo een oplossing gevonden voor de tegenstellingen binnen onze clusters;

Als we afspreken dat Portaal langer de tijd krijgt een plan uit te werken, waarbij de beleidsdoelen zoals genoemd in de memo en de andere doelgroepen van beleid worden gefaciliteerd helpt dat in de relatie met Portaal, houden we de deal in stand en kunnen we de kosten die de gemeente maakt voor planontwikkeling (gedeeltelijk?) door Portaal laten vergoeden.

Hoe zullen we het verder aanvliegen? Ik denk dat ik eerst mijn cluster mee moet zien te krijgen met het advies in deze memo. Dan bestuurlijk in de staven bespreken. Ik weet niet of het handig is als dit maandag in de Staf Wonen wordt besproken aangezien er geen Staf vastgoed is. Wellicht beter om eerst ambtelijk uit te lijnen en dan deze memo in de resp. staven inbrengen.

P.s. bijgaand een brief die Portaal aan [Redacted] heeft gestuurd, zij doen zelf ook een voorstel om de teruglever termijn te verlengen, hoewel dat nooit met Wim of met mij zo is besproken.

Groeten,

[Redacted]

**Van:** Jeannette Bisseling

**Verzonden:** donderdag 25 april 2019 14:23

**Aan:** [Redacted] @arnhem.nl>; [Redacted] @arnhem.nl>

**CC:** [Redacted]

**Onderwerp:** RE: Memo Witsenstraat

Hoi [Redacted],

Het standpunt blijft hetzelfde. We komen namelijk niet weg met de subsidie constructie die destijds bedacht is nu het plan veranderd van herbestemming naar nieuwbouw.

Portaal heeft 2 jaar de tijd gehad om het te ontwikkelen maar dat is helaas niet gebeurd.

Het lijkt me daarom het beste om met een schone lei te beginnen.

Het pand terugnemen en opnieuw bekijken wat het beste past op deze locatie.

Dit sluit een sociale invulling niet uit, ook niet de samenwerking met portaal, alleen wel onder andere voorwaarden.

Hierin kan ook de behoefte aan woningen voor jongeren onder de 23 jaar in meegenomen worden. Want daar is waar het om gaat bij de huisvesten van AMV's (alleenstaande minderjarige vreemdelingen) op het moment dat ze 18 jaar oud worden.

Advies is dan ook om de lijn die je schets in de memo aan te houden.

Groet,

[Redacted]



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 9 mei 2019 10:54  
**Aan:** Thor Smits  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: FW: Memo Witsenstraat

He Thor,

Ja bedoelde parallel, dan weten ze er in ieder geval vanaf voordat het besluit genomen wordt.  
Ik ben nu wel even de draad kwijt wie nu wat doet? Is het al geagendeerd voor de staf van maandag?

Groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** Thor Smits  
**Verzonden:** woensdag 8 mei 2019 17:28  
**Aan:** [REDACTED]@arnhem.nl>  
**CC:** [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** RE: FW: Memo Witsenstraat

Helemaal de goede route! Geen andere keus lijkt me.

En bedoel je lineair of parallel het gesprek opstarten met Portaal? Wat mij betreft parallel!

Groet,

Thor

---

**Van:** Jeannette Bisseling  
**Verzonden:** woensdag 8 mei 2019 17:00  
**Aan:** Thor Smits <Thor.Smits@arnhem.nl>  
**CC:** [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** FW: Memo Witsenstraat

Hoi Thor,

Dit was de route gezien de tijd. Memo aanpassen, college besluit laten nemen om subsidie en pand terug te nemen.  
Ik zou willen voorstellen om lineair het gesprek met portaal te organiseren (Jolande van de Molen benaderen wie het beste aan kan sluiten vanuit portaal).

Groet,  
[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 8 mei 2019 8:37  
**Aan:** [REDACTED]@arnhem.nl>  
**CC:** [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]

[redacted]@arnhem.nl>

**Onderwerp:** RE: Memo Witsenstraat

**Urgentie:** Hoog

Goedemorgen Jeannette,

We hadden maandag even telefonisch overleg over deze memo.

Je gaf aan dat het verlenen van de € 150.000,- subsidie vanuit Wonen aan Portaal sowieso niet meer aan de orde is omdat dit in het kader van staatssteun niet kan en/ of wenselijk is. Je stelde toen voor om met deze info met Portaal in gesprek te gaan om te bekijken of zij ook zonder deze subsidie een ontwikkeling kunnen doen. Margreet zou benaderd worden om te vernemen met wie we in gesprek konden om dit te bespreken.

Aangezien de kritische datum waartegen we het pand kunnen terug vragen van Portaal steeds dichterbij komt denk ik dat we dit gesprek met Portaal moeten voeren nadat we hen hebben bericht dat we het pand terug willen.

Alvorens Portaal dit formeel te melden moet er bestuurlijke instemming voor komen. Ik denk dat die bestuurlijke instemming integraal gevraagd moeten worden, in ieder geval de wethouders Wonen en Grondzaken/ Vastgoed.

Zie jij kans deze memo zodanig aan te passen dat we deze in de betreffende staven van aankomende maandag kunnen brengen? Ik moet die memo eerst met mijn afdelingshoofd bespreken.

P.s. ik denk dat Portaal de door ons gewenste ontwikkeling (sociaal waaronder een aantal woningen voor een doelgroep) zonder niet kan uitvoeren zonder subsidie.

Groeten,

Manfred

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** woensdag 1 mei 2019 15:41

**Aan:** [redacted]@arnhem.nl>

**CC:** [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>

**Onderwerp:** RE: Memo Witsenstraat

Hoi [redacted],

Ik ben benieuwd wat je er van vindt. Ik heb in deze memo een oplossing gevonden voor de tegenstellingen binnen onze clusters;

Als we afspreken dat Portaal langer de tijd krijgt een plan uit te werken, waarbij de beleidsdoelen zoals genoemd in de memo en de andere doelgroepen van beleid worden gefaciliteerd helpt dat in de relatie met Portaal, houden we de deal in stand en kunnen we de kosten die de gemeente maakt voor planontwikkeling (gedeeltelijk?) door Portaal laten vergoeden.

Hoe zullen we het verder aanvliegen? Ik denk dat ik eerst mijn cluster mee moet zien te krijgen met het advies in deze memo. Dan bestuurlijk in de staven bespreken. Ik weet niet of het handig is als dit maandag in de Staf Wonen wordt besproken aangezien er geen Staf vastgoed is. Wellicht beter om eerst ambtelijk uit te lijnen en dan deze memo in de resp. staven inbrengen.

P.s. bijgaand een brief die Portaal aan [redacted] heeft gestuurd, zij doen zelf ook een voorstel om de teruglever termijn te verlengen, hoewel dat nooit met Wim of met mij zo is besproken.

Groeten,

[redacted]

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 25 april 2019 14:23

**Aan:** [REDACTED] @arnhem.nl>; [REDACTED] @arnhem.nl>

**CC:** [REDACTED] @arnhem.nl>

**Onderwerp:** RE: Memo Witsenstraat

Hoi [REDACTED],

Het standpunt blijft hetzelfde. We komen namelijk niet weg met de subsidie constructie die destijds bedacht is nu het plan veranderd van herbestemming naar nieuwbouw.

Portaal heeft 2 jaar de tijd gehad om het te ontwikkelen maar dat is helaas niet gebeurd.

Het lijkt me daarom het beste om met een schone lei te beginnen.

Het pand terugnemen en opnieuw bekijken wat het beste past op deze locatie.

Dit sluit een sociale invulling niet uit, ook niet de samenwerking met portaal, alleen wel onder andere voorwaarden.



Hierin kan ook de behoefte aan woningen voor jongeren onder de 23 jaar in meegenomen worden. Want daar is waar het om gaat bij de huisvesten van AMV's (alleenstaande minderjarige vreemdelingen) op het moment dat ze 18 jaar oud worden.

Advies is dan ook om de lijn de je schets in de memo aan te houden.

Groet,

[REDACTED]

Stichting Portaal  
T.a.v. de heer W. Boonacker  
Postbus 2211  
3500 GE Utrecht

Datum : 13 mei 2019  
Zaaknummer : 362422  
Contactpersoon :   
Telefoonnummer : 026 3 

Onderwerp: Witsenstraat 2

Geachte heer Boonacker,

De gemeente Arnhem en Stichting Portaal zijn al enige tijd in overleg over de ontwikkeling van het pand Witsenstraat 2.

Stichting Portaal heeft het pand in 2017 gekocht van de gemeente Arnhem met het doel er 20 sociale huurwoningen, waaronder 7 voor statushouders en 7 voor ouderen, in te realiseren.


Helaas blijkt om diverse redenen dat Stichting Portaal niet de gewenste bouwkundige en energetische kwaliteit kan realiseren tegen de voorwaarden die in 2017 overeengekomen zijn. Stichting Portaal heeft aangegeven wél het overeengekomen programma te kunnen realiseren als de realisatie kan plaats vinden d.m.v. sloop- nieuwbouw. Stichting Portaal heeft dan ook om medewerking van de gemeente Arnhem verzocht om het programma middels ~~de~~ sloop- nieuwbouw te kunnen realiseren.

De ~~gemeentelijke afdelingen Vastgoed/ Grondzaken en het Fysieke Domein (Wonen)~~ hebbengemeente heeft zich over het verzoek van Stichting Portaal gebogen en ~~komen komt~~ tot de conclusie dat er meer tijd nodig is om het verzoek van Stichting Portaal nader uit te werken, samen met Stichting Portaal. Omdat de gemeente Arnhem van mening is dat de ~~ze uitwerking tijd die benodigd is om hier afspraken over te maken~~ onder dezelfde condities en voorwaarden dient te geschieden als bij de verkoop van het pand in 2017, verzoeken wij u dan ook het volgende;

Het middels rechtsgeldige ondertekening van deze brief akkoord te gaan met de opschorting van artikel 16.3 in de koopovereenkomst en het betreffende artikel in de leveringsakte tot 1 september 2019, inhoudende dat partijen tot laatst genoemde datum de mogelijkheid hebben van het bepaalde ~~,-~~dit artikel gebruik te maken;

~~Het middels rechtsgeldig ondertekening van deze brief akkoord te gaan met het verlengen voor, vooralsnog, onbepaalde tijd van het bepaalde in het besluit d.d. 28 maart 2017 betreffende het verlenen van de subsidie voor dit project;~~

Stadskantoor - Eusebiusbuitensingel 53 • Postbus 9029 • 6800 EL Arnhem  
Telefoon 0900-1809 • Fax 026-3774830 • [www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

**Met opmerkingen** : Ik heb de subsidiebeschikking erbij gepakt en ze hebben tot 1 april 2020 de tijd voor de uitvoering. Dus nog geen verlening nodig.  
Deze tekst kan eruit

Ons kenmerk:  
Zaaknummer: 362422  
Pagina: 2



Wij gaan ervan uit dat ons verzoek positief wordt ontvangen door Stichting Portaal, ons verzoek is dan ook op hoofdlijnen in lijn met uw verzoek d.d. 29 april 2019 met kenmerk "D 0550 voortgang herontwikkeling".

Wij verzoeken u de ondertekende brief digitaal naar de in de aanhefgenoemde medewerker te verzenden, het emailadres dat daarvoor gebruikt kan worden is; [manfred.schmidt@arnhem.nl](mailto:manfred.schmidt@arnhem.nl)

Hoogachtend,

Drs. Ing. B.A. de Ruiter  
Hoofd van de afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie

Voor akkoord,

Namens Stichting Portaal

..... (naam)

..... (functie)

Datum .....-.....-.....

i.a.a.: 

Stichting Portaal  
T.a.v. de heer W. Boonacker  
Postbus 2211  
3500 GE Utrecht

Datum : 13 mei 2019  
Zaaknummer : 362422  
Contactpersoon : XXXXXXXXXX  
Telefoonnummer : 026 3774517

Onderwerp: Witsenstraat 2

Geachte heer Boonacker,

De gemeente Arnhem en Stichting Portaal zijn al enige tijd in overleg over de ontwikkeling van het pand Witsenstraat 2.

Stichting Portaal heeft het pand in 2017 gekocht van de gemeente Arnhem met het doel er 20 sociale huurwoningen, waaronder 7 voor statushouders en 7 voor ouderen, in te realiseren.

Helaas blijkt om diverse redenen dat Stichting Portaal niet de gewenste bouwkundige en energetische kwaliteit kan realiseren tegen de voorwaarden die in 2017 overeengekomen zijn. Stichting Portaal heeft aangegeven wél het overeengekomen programma te kunnen realiseren als de realisatie kan plaats vinden d.m.v. sloop- nieuwbouw. Stichting Portaal heeft dan ook om medewerking van de gemeente Arnhem verzocht om het programma middels sloop- nieuwbouw te kunnen realiseren.

De gemeente heeft zich over het verzoek van Stichting Portaal gebogen en komt tot de conclusie dat er tijd nodig is om het verzoek van Stichting Portaal nader uit te werken, samen met Stichting Portaal. Omdat de gemeente Arnhem van mening is dat deze uitwerking onder dezelfde condities en voorwaarden dient te geschieden als bij de verkoop van het pand in 2017, verzoeken wij u dan ook het volgende;

Het middels rechtsgeldige ondertekening van deze brief akkoord te gaan met de opschorting van artikel 16.3 in de koopovereenkomst en het betreffende artikel in de leveringsakte tot 1 september 2019, inhoudende dat partijen tot laatst genoemde datum de mogelijkheid hebben van het bepaalde in deze artikelen gebruik te maken;

Wij gaan ervan uit dat ons verzoek positief wordt ontvangen door Stichting Portaal, ons verzoek is dan ook op hoofdlijnen in lijn met uw verzoek d.d. 29 april 2019 met kenmerk "D 0550 voortgang herontwikkeling".



Ons kenmerk:  
Zaaknummer: 362422  
Pagina: 2

Wij verzoeken u de ondertekende brief digitaal naar de in de aanhefgenoemde medewerker te verzenden, het emailadres dat daarvoor gebruikt kan worden is; [manfred.schmidt@arnhem.nl](mailto:manfred.schmidt@arnhem.nl)

Hoogachtend,

R. Heijnen  
Programmamanager

Voor akkoord,

Namens Stichting Portaal

M. Verheijen - Verkojen ..... (naam)

Senior Asset Manager Arnhem en Nijmegen. (functie)

Datum 20-06-2019

i.a.a.:



Onderdeel

☐ ROV  
☒ Wonen

☐ vastgoed  
☐ Mobiliteit

Vergadering d.d. : 13-05-2019

Onderwerp : witsenstraat

informerend

Zaaknummer :

In opdracht van : Ronald  
Paping

Ingebracht door : [REDACTED]

Bisseling

Wie uitnodigen: [REDACTED], Thor  
Smits

Ingeschatte bespreektijd: 10 minuten

**Korte samenvatting:**

Informeren stand van zaken witsenstraat en een besluit nemen over de voorgestelde route in memo.

**Bespreekpunten /  
beslispunten:**

Zie memo

**Financiële consequenties +  
beoogde dekking?**

nvt

**Wat zijn de financiële,  
publicitaire of juridische  
risico's en wat zijn de  
beheersmaatregelen?**

nvt

**Zijn er externe partners  
betrokken? Zo ja, welke?**

nvt

**Afwijking t.o.v. andere  
beleidsdocumenten:**

nvt

**Wat is het beoogde  
eindproduct?**

- ☐ startnotitie
- ☐ informerende notitie
- ☒ collegenota
- ☒ raadsinformatiebrief
- ☐ beantwoording van raadsvragen
- ☐ mondelinge vragen
- ☐ quickscan
- ☐ beschikking
- ☐ overig, namelijk:

**Van:** Boonacker, Wietse <wietse.boonacker@portaal.nl>  
**Verzonden:** donderdag 20 juni 2019 13:47  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Uitstel mogelijkheid teruglevering Witsenstraat 2  
**Bijlagen:** 20190513 Brief van Gemeente Verlenging periode Witsenstraat 2 getekend 20190620.pdf

Dag [REDACTED],

Excuus voor de late retournering, maar bijgaand de door Portaal ondertekende brief betreffende verlenging mogelijkheid tot teruglevering Witsenstraat 2 te Arnhem.

Inmiddels heb ik al enkele gesprekken met Thor Smits en Jeanette Bisseling gehad.

Met vriendelijke groet,

Wietse Boonacker  
Projectmanager, Vastgoedprojecten  
M 06 825 45 927



Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Beneluxlaan 9, 3527 HS Utrecht  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

---

**Van:** [REDACTED].nl>  
**Verzonden:** dinsdag 14 mei 2019 11:50  
**Aan:** Boonacker, Wietse <wietse.boonacker@portaal.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Uitstel mogelijkheid teruglevering Witsenstraat 2

Beste Wietse,

Bijgaand ontvang je de brief waarmee we willen vastleggen dat de datum waartegen bovengenoemd pand terug geleverd kan worden met drie maanden wordt opgeschoven.

Zou je deze brief voor akkoord willen laten ondertekenen?

Na ontvangst van de door Portaal getekende brief stuur ik hem door naar o.a. Thor Smits en [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

---

**Cluster Gebiedsrealisatie &  
Vastgoed**

**Postadres:**

Postbus 99, 6800 AB Arnhem

**Bezoekadres:**

[Eusebiusbuitensingel 53](#)

6828 HZ Arnhem

- internet Arnhem:

[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

Stichting Portaal  
T.a.v. de heer W. Boonacker  
Postbus 2211  
3500 GE Utrecht

Datum : 28 augustus 2019  
Zaaknummer : 362422  
Contactpersoon : XXXXXXXXXX  
Telefoonnummer : 026 3774517

Onderwerp: Witsenstraat 2

Geachte heer Boonacker,

De gemeente Arnhem en Stichting Portaal zijn al enige tijd in overleg over de ontwikkeling van het pand Witsenstraat 2.

Stichting Portaal heeft het pand in 2017 gekocht van de gemeente Arnhem met het doel er 20 sociale huurwoningen, waaronder 7 voor statushouders en 7 voor ouderen, in te realiseren.

Helaas blijkt om diverse redenen dat Stichting Portaal niet de gewenste bouwkundige en energetische kwaliteit kan realiseren tegen de voorwaarden die in 2017 overeengekomen zijn. Stichting Portaal heeft aangegeven wél het overeengekomen programma te kunnen realiseren als de realisatie kan plaats vinden d.m.v. sloop- nieuwbouw. Stichting Portaal heeft dan ook om medewerking van de gemeente Arnhem verzocht om het programma middels sloop- nieuwbouw te kunnen realiseren.

Tot op heden hebben de gesprekken er niet toe geleid dat Stichting Portaal en de gemeente Arnhem een akkoord hebben bereikt over de realisatie van (sociale) huurwoningen. De wijze waarop de realisatie plaats dient te vinden (sloop- nieuwbouw of inbouw), het programma en de toegekende subsidie zijn nog onderwerp van gesprek.

Om zowel de plannen ten aanzien van de realisatie van de huurwoningen als de bestuurlijke afstemming op een goede manier te regelen is de gemeente Arnhem bereid hiervoor meer tijd uit te trekken.

Omdat de gemeente Arnhem van mening is dat deze uitwerking onder dezelfde condities en voorwaarden dient te geschieden als bij de verkoop van het pand in 2017 (en de verlenging van de betreffende afspraken tot 1 september 2019), verzoeken wij u dan ook het volgende;

Het middels rechtsgeldige ondertekening van deze brief akkoord te gaan met de opschorting van artikel 16.3 in de koopovereenkomst en het betreffende artikel in de leveringsakte tot 1 november 2019,

Ons kenmerk:  
Zaaknummer: 362422  
Pagina: 2



inhoudende dat partijen tot laatst genoemde datum de mogelijkheid hebben van het bepaalde in deze artikelen gebruik te maken;

Wij gaan ervan uit dat ons verzoek positief wordt ontvangen door Stichting Portaal, ons verzoek is dan ook een verlenging van met uw verzoek d.d. 29 april 2019 met kenmerk "D 0550 voortgang herontwikkeling".

Wij verzoeken u de ondertekende brief digitaal naar de in de aanhefgenoemde medewerker te verzenden, het emailadres dat daarvoor gebruikt kan worden is; [manfred.schmidt@arnhem.nl](mailto:manfred.schmidt@arnhem.nl)

Hoogachtend,

R. Heijnen  
Programmamanager

Voor akkoord,



Namens Stichting Portaal

M. Verheijen- Verkuijten  
Senior Asset Manager Arnhem en Nijmegen

Datum: 28 augustus 2019

i.a.a.: T. Smits, [REDACTED]

Stichting Portaal  
T.a.v. de heer W. Boonacker  
Postbus 2211  
3500 GE Utrecht

Datum : 28 augustus 2019  
Zaaknummer : 362422  
Contactpersoon :   
Telefoonnummer : 026 377 

Onderwerp: Witsenstraat 2

Geachte heer Boonacker,

De gemeente Arnhem en Stichting Portaal zijn al enige tijd in overleg over de ontwikkeling van het pand Witsenstraat 2.

Stichting Portaal heeft het pand in 2017 gekocht van de gemeente Arnhem met het doel er 20 sociale huurwoningen, waaronder 7 voor statushouders en 7 voor ouderen, in te realiseren.

Helaas blijkt om diverse redenen dat Stichting Portaal niet de gewenste bouwkundige en energetische kwaliteit kan realiseren tegen de voorwaarden die in 2017 overeengekomen zijn. Stichting Portaal heeft aangegeven wél het overeengekomen programma te kunnen realiseren als de realisatie kan plaats vinden d.m.v. sloop- nieuwbouw. Stichting Portaal heeft dan ook om medewerking van de gemeente Arnhem verzocht om het programma middels sloop- nieuwbouw te kunnen realiseren.

Tot op heden hebben de gesprekken er niet toe geleid dat Stichting Portaal en de gemeente Arnhem een akkoord hebben bereikt over de realisatie van (sociale) huurwoningen. De wijze waarop de realisatie plaats dient te vinden (sloop- nieuwbouw of inbouw), het programma en de toegekende subsidie zijn nog onderwerp van gesprek.

Om zowel de plannen ten aanzien van de realisatie van de huurwoningen als de bestuurlijke afstemming op een goede manier te regelen is de gemeente Arnhem bereid hiervoor meer tijd uit te trekken.

Omdat de gemeente Arnhem van mening is dat deze uitwerking onder dezelfde condities en voorwaarden dient te geschieden als bij de verkoop van het pand in 2017 (en de verlenging van de betreffende afspraken tot 1 september 2019), verzoeken wij u dan ook het volgende;

Het middels rechtsgeldige ondertekening van deze brief akkoord te gaan met de opschorting van artikel 16.3 in de koopovereenkomst en het betreffende artikel in de leveringsakte tot 1 november 2019,

Ons kenmerk:  
Zaaknummer: 362422  
Pagina: 2



inhoudende dat partijen tot laatst genoemde datum de mogelijkheid hebben van het bepaalde in deze artikelen gebruik te maken;

Wij gaan ervan uit dat ons verzoek positief wordt ontvangen door Stichting Portaal, ons verzoek is dan ook een verlenging van met uw verzoek d.d. 29 april 2019 met kenmerk "D 0550 voortgang herontwikkeling".

Wij verzoeken u de ondertekende brief digitaal naar de in de aanhefgenoemde medewerker te verzenden, het emailadres dat daarvoor gebruikt kan worden is; [manfred.schmidt@arnhem.nl](mailto:manfred.schmidt@arnhem.nl)

Hoogachtend,

R. Heijnen  
Programmamanager

Voor akkoord,

Namens Stichting Portaal

M. Verheijen- Verkoijen  
Senoir Asset Manager Arnhem en Nijmegen

Datum ...-...-.....

i.a.a.:



[REDACTED]

---

**Van:** Boonacker, Wietse <wietse.boonacker@portaal.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 30 augustus 2019 08:12  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 20190828 brief Portaal 2de verlenging periode Witsenstraat 2 (002).docx  
**Bijlagen:** 20190828 brief Portaal 2de verlenging periode Witsenstraat 2 (002) getekend.pdf

Dag [REDACTED]  
Bijgaand de door Portaal ondertekende brief retour. Mooi dat we momenteel zo snel met elkaar kunnen schakelen.  
Groet Wietse  
Met vriendelijke groet,  
Wietse Boonacker  
Projectmanager, Vastgoedprojecten  
[REDACTED]



Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Beneluxlaan 9, 3527 HS Utrecht  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 28 augustus 2019 14:53  
**Aan:** Boonacker, Wietse <wietse.boonacker@portaal.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: 20190828 brief Portaal 2de verlenging periode Witsenstraat 2 (002).docx

Beste Wietse,  
We hebben contact gehad over het pand Witsenstraat 2. Mijn collega's Thor en [REDACTED] zijn vervolgens in gesprek met Portaal gegaan.  
Bijgaande brief heeft als doel om de periode nog één maal te verlengen met 2 maanden. Zou je deze brief voor akkoord willen laten ondertekenen en aan mij willen retourneren?  
Alvast hartelijk dank,

Met vriendelijke groet,



Cluster Gebiedsrealisatie &  
Vastgoed  
**Postadres:**  
Postbus 99, 6800 AB Arnhem  
**Bezoekadres:**  
[Eusebiusbuitensingel 53](http://Eusebiusbuitensingel53.nl)  
6828 HZ Arnhem

[REDACTED]  
Adviseur Grondzaken

Aanwezig: maandag t/m  
donderdag

- telefoon:

- e-mail:

- internet Arnhem:  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

[REDACTED]

---

**Van:** Thor Smits  
**Verzonden:** donderdag 12 september 2019 10:42  
**Aan:** Roeland van der Zee  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: 't Palet

Roeland,  
Voor jouw beeld: het blijkt lastig om Portaal tot een uitspraak te dwingen. We hebben ze nog één keer respijt gegeven, tot 18 september. Dan willen we horen of ze verder willen of niet, zodat we een voorstel aan jou kunnen voorleggen.  
Met vriendelijke groet,  
Thor

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 11 september 2019 13:37  
**Aan:** Thor Smits <Thor.Smits@arnhem.nl>  
**CC:** Roeland van der Zee <roeland.van.der.zee@arnhem.nl>; [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 't Palet  
Geachte heer Smits,  
Het is inmiddels september; zijn er nieuwe ontwikkelingen te melden over 't Palet?  
Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

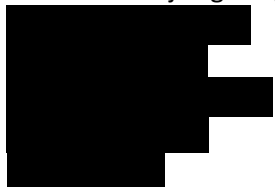
---

**Van:** Thor Smits [<mailto:Thor.Smits@arnhem.nl>]  
**Verzonden:** woensdag 21 augustus 2019 09:27  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** Roeland van der Zee; [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 't Palet  
Geachte [REDACTED],  
Dank voor uw belangstelling. Ook wij vinden het jammer dat de transformatie van het pand nog niet is uitgevoerd. Het klopt dat we met Portaal in gesprek zijn om te kijken of realisatie van hun plannen alsnog mogelijk is en wat dit betekent voor de afspraken die er liggen. In september hopen we hiermee verder te zijn.  
Met vriendelijke groet,  
Thor Smits

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 21 augustus 2019 8:11  
**Aan:** Thor Smits <[Thor.Smits@arnhem.nl](mailto:Thor.Smits@arnhem.nl)>  
**CC:** Roeland van der Zee <[roeland.van.der.zee@arnhem.nl](mailto:roeland.van.der.zee@arnhem.nl)>  
**Onderwerp:** 't Palet  
Geachte heer Smits,  
Reeds in 2016 had ik contact met de heer [REDACTED] over onze interesse om het pand aan de Witsenstraat, 't Palet, te kopen met als doel transformatie naar appartementen voor zorg. Helaas werd de verkoopprocedure vlak voor het begin in April 2017 door de toenmalige wethouder Elfrink geannuleerd en werd het pand met de nodige subsidies verkocht aan Portaal. Sindsdien is er niets meer gebeurd en staat het pand nog steeds leeg.  
Dit terwijl er een enorme behoefte is aan nieuwe woningen en zeker aan woningen voor de zorg. Gelukkig hebben wij voor Siza een nieuw en prachtig complex met 33 appartementen kunnen realiseren aan de Vogelkersweg maar de behoefte aan nieuwe woningen voor de Arnhemse zorgsector blijft enorm hoog.  
Ik heb Portaal regelmatig aangegeven nog steeds geïnteresseerd te zijn. Ik begreep, dat er nu gesprekken plaatsvinden met de Gemeente Arnhem over al of niet ontwikkelen of zelfs verkoop.  
Bij deze informeer ik u dus over onze interesse in dit pand. Mocht er sprake zijn van verkoop dat zouden we graag hierover willen spreken en over de mogelijke bestemming (bv huisvesting voor de zorg en of voor senioren) van het pand.  
Ik verneem graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,





## Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	406186	Portefeuillehouder(s)	Roeland van der Zee
Programmamanager	Roland Heijnen		
Ambtenaar	Jeannette Bisseling Thor Smits	Vertrouwelijk	nee
Telefoonnummer	026 377 4941	Datum in college	08-10-2019
		Datum fataal	nee

## Onderwerp: Witsentraat 2

### Voorstel

1. Het pand het Palet aan de Witsenstraat 2 terug te nemen van Portaal
2. De aan portaal verstrekte subsidie in te trekken
3. Het pand, of na sloop ervan de grond, opnieuw op de markt te brengen
4. (De raad hierover te informeren met bijgevoegde raadsbrief?)

### Inleiding

Het Palet, de voormalige school aan de Witsenstraat, is twee jaar geleden door de gemeente Arnhem verkocht aan woningcorporatie Portaal. Doel van de verkoop was om gebouw te transformeren naar 20 sociale huurwoningen, waaronder 7 voor statushouders en 7 voor ouderen. In het koopcontract is opgenomen dat er binnen 2 jaar na overdrachtsdatum (1 april 2017) begonnen moet zijn met de uitvoering. Lukt dit niet dan is portaal verplicht het verkochte op verzoek van de gemeente terug te leveren.

Het oorspronkelijke plan van Portaal voor de transformatie van het bestaande pand, blijkt na de aanbesteding geen financieel verantwoorde investering. Portaal heeft aangegeven wel kans te zien om het programma te realiseren middels sloop- nieuwbouw. Bij sloop- nieuwbouw kan het programma geoptimaliseerd worden voor de locatie. Het nieuwe programma bestaat uit 27 sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen waaronder ouderen.

Portaal heeft tot midden september uitstel gekregen om dit verder uit te zoeken. Deze datum is inmiddels verstreken en Portaal heeft aangegeven in december pas definitief uitsluitel te kunnen geven. Stijgende bouwkosten en hoge duurzaamheidsambities van portaal zijn de voornaamste redenen dat het traject langer duurt dan verwacht.

### Beoogd effect

Witsenstraat 2 opnieuw in de markt zetten



## Argumenten

### 1.1 *Portaal voldoet niet aan de gestelde voorwaarden in de koopovereenkomst*

In de koopovereenkomst is opgenomen dat er binnen 2 jaar na overdrachtsdatum (1 april 2017) begonnen moet zijn met de uitvoering. Hier is ook na het verleende uitstel tot en met september 2019 niet aan voldaan. De consequentie hiervan is dat de gemeente het pand nu terug kan vragen en portaal hier aan mee zal moeten werken.

- 1.2 De ontwikkeling en de afspraken met de gemeente hierover liggen onder een vergrootglas. De verkoop aan Portaal is destijds tot stand gekomen onder stevig protest vanuit de buurt. Omdat het om sociale huurwoningen gaat betekent dit dat de mensen uit de buurt hier niet voor in aanmerking komen vanwege de gestelde inkomensgrens. Ook geeft de buurt aan te weinig geïnformeerd te worden over de voortgang en vindt dat het traject lang duurt.

Wijzigingen van de plannen in afwijking van de overeenkomst zal naar verwachting opnieuw op weerstand stuiten. Door de locatie opnieuw in de verkoop te zetten kunnen ook de wensen uit de buurt meegenomen worden.

- 1.3 Ook als overeenkomst met Portaal nogmaals wordt verlengd is realisatie niet zeker. Portaal heeft net zoals elke andere ontwikkeling op dit moment te maken met hoge bouwkosten. Het is dan ook een puzzel om de woningen voor de sociale huur te kunnen bouwen. Zeker nu de kosten voor sloop en bouwrijp maken van de grond hierbij op komen. Valt ook de subsidie weg dan wordt nog lastiger. Een tegemoetkoming in de sloopkosten zou hier een uitkomst voor kunnen bieden.

### 2.1 Grondslag voor de subsidie is vervallen

Bij de koop van het pand heeft Portaal subsidie van de gemeente gekregen onder voorwaarde dat het pand getransformeerd werd om er o.a. statushouders te huisvesten. De urgente om statushouders te huisvesten is er op dit moment niet. Hiermee vervalt de argumentatie voor het verlenen van de subsidie.

## Kantttekeningen en risico's

### 1.1 *Als sociale huur uitgangspunt blijft voor herontwikkeling, dan is doorzetten met Portaal beste optie*

Het is de kern taak van een corporatie om sociale huurwoningen te bouwen en te exploiteren. Doordat ze niet handelen vanuit een winstoogmerk kan er meer geld aan de woning besteedt worden waardoor corporaties kwalitatief betere woningen kunnen bouwen voor een sociale huurprijs. Zo wordt er geïnvesteerd in duurzaamheid (energie neutraal en levensloopbestendigheid) wat de bewoners lagere vaste lasten oplevert. Ook komt de woning bij de beoogde doelgroep terecht doordat bij de verhuur van de woning een inkomensgrens wordt gesteld.

### 1.2 *Plan van Portaal past in het huidige beleid*

Vanuit de door de raad vastgestelde Arnhemse woonprincipes 2025 sturen we op een divers woonaanbod. De wijk De Hoogkamp kenmerkt zich voornamelijk door koopwoningen in het hogere / top segment. Woningen in de sociale huur zijn een toevoeging op het woningaanbod in de wijk. Het oorspronkelijke plan van Portaal met 20 huurwoningen is bovendien meegenomen in de planningslijst naar de raad om aan te geven hoe het college 30 procent sociale huur wil gaan realiseren.

Er is op dit moment een tekort aan sociale huurwoningen voor heel Arnhem. Dit plan draagt bij aan het inlopen van het tekort en aan het behalen van de maatregel in het coalitieakkoord om 30% sociale woningen toe te voegen.

### 1.3 *Verwachtingen buurt mogelijk ook niet reëel*

De buurt heeft sinds de start van dit project aangegeven behoefte te hebben aan woningen voor ouderen uit de buurt. Ontwikkeling van woningen voor ouderen buiten het sociale segment betekent niet dat deze 1 op 1 bij de mensen uit de buurt terecht zullen komen. Woningen worden door ontwikkelaars in de verkoop gezet voor iedereen, niet voor deze specifieke groep mensen.



#### 1.4 Vertraging

Het pand terug nemen en opnieuw in de markt zetten betekent dat de planvorming opnieuw gaat beginnen en een ontwikkeling op deze plek nog verder weg is.

#### 2.1 Subsidie maakt het verschil

Het vervallen van de subsidie kan betekenen dat portaal de financiering niet rond krijgt.

### Financiën

In het verkoopcontract met Portaal is de verkoopprijs bepaald op € 750.000,- Dit is gelijk aan een interne waardebeoordeling die in 2015 is uitgevoerd. Als we het pand weer terugkrijgen moeten we die € 750.000 weer aan Portaal betalen en komt het als strategisch vastgoed binnen het grondbedrijf. Dit pand zal tegen de huidige waarde (=school/maatschappelijke bestemming) gewaardeerd moeten worden. Mogelijk dat dit pand in huidige staat geen € 750.000,- meer waard is, dan dient er ten laste van het resultaat grondbedrijf dit jaar een afwaardering plaats te vinden en heeft daarmee een negatief effect op resultaat grondbedrijf.

Bij herontwikkeling moet rekening gehouden worden met sloopkosten (asbest?!) en planontwikkelingskosten (o.a. bestemmingsplan). Inschatting is dat de grondopbrengsten minimaal € 1.000.000,- (aankoopkosten, sloopkosten en plankosten) zullen moeten bedragen om geen financieel verlies te lijden op dit project.

Bij een aantal van 27 appartementen (plan wat nu is gemaakt door Portaal) dient de grondwaarde gemiddeld minimaal € 37.000,- per woning te zijn.

Als er 30% sociaal moet worden gerealiseerd zullen de resterende appartementen minimaal € 44.500,- aan grondwaarde moeten opbrengen om een totale grondopbrengst van € 1 mln te halen.

### Uitvoering

- Portaal verzoeken het pand terug te leveren
- Uitgangspunten voor ontwikkeling bepalen samen met de buurt (en deze vast laten stellen door het college)
- Pand slopen en grond bouwrijp maken
- Grond op de markt brengen

### Communicatie

De buurt informeren over de stand van zaken en het vervolgproces. In samenspraak met team leefomgeving zal hiervoor een bewonersavond georganiseerd kunnen worden.

### Bijlagen

#### Stukken voor college

- Koopcontract Witsenstraat 2
- Subsidie beschikking
- Collegenota verkoop Witsenstraat 2
- Raadsbrief?

#### Ter inzage stukken voor college

-



Stukken voor gemeenteraad

- Raadsbrief?

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

–



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 26 september 2019 09:36  
**Aan:** Thor Smits  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: collegenota witsenstraat.docx

Het zijn redelijk stevige bedragen die in die buurt nog wel te realiseren moeten zijn, maar het geheel is erg afhankelijk wat er mag en hoeveel kosten we nog in de voorbereiding maken.

Je loopt wat dat betreft zeker een financieel risico. Terugname van het pand is niet zonder meer een financieel gunstige beslissing. Dat is wat ik vooral ook voor het voetlicht wil brengen.

Groet, [REDACTED]

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: Thor Smits <Thor.Smits@arnhem.nl>

Datum: 26-09-19 07:46 (GMT+01:00)

Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>

Cc: [REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]@arnhem.nl>, [REDACTED]@arnhem.nl>

Onderwerp: Re: collegenota witsenstraat.docx

Ha [REDACTED],

Je noemt grondwaarde per appartement die opgebracht moet worden, maar ik mis de inschatting of de bedragen reëel zijn in de huidige markt. Bedragen op zichzelf zeggen niet veel over het risico. Kan je hier nog op aanvullen?

Met vriendelijke groet,

Thor

Op 25 sep. 2019 om 15:26 heeft [REDACTED]@arnhem.nl> het volgende geschreven:

Dag collega's,

Hierbij een aantal financiële zaken die zeker mee- en af- moeten worden gewogen in het overleg met Roeland van a.s. maandag.

In het verkoopcontract met Portaal is de verkoopprijs bepaald op € 750.000,- Dit is gelijk aan een interne waardebeoordeling die in 2015 is uitgevoerd. Als we het pand weer terugkrijgen moeten we die € 750.000 weer aan Portaal betalen en komt het als strategisch vastgoed binnen het grondbedrijf. Dit pand zal tegen de huidige waarde (=school/maatschappelijke bestemming) gewaardeerd moeten worden. Mogelijk dat dit pand in huidige staat geen € 750.000,- meer waard is, dan dient er ten laste van het resultaat grondbedrijf dit jaar een afwaardering plaats te vinden en heeft daarmee een negatief effect op resultaat grondbedrijf.

Vervolgens dient bepaald te worden wat te doen met dit pand. Verkoop/herontwikkeling lijkt daarbij het meest voor de hand liggend en onder welke condities en met welk programma (wel/geen sociaal, hoeveel, woningen voor ouderen (in de buurt),etc.. Afhankelijk van de mogelijkheden voor herontwikkeling is de aankoopwaarde van € 750.000,- goed te maken. Daarbij zal in ieder geval ook rekening moeten worden gehouden met sloopkosten (asbest?!) en planontwikkelingskosten (o.a. bestemmingsplan). Grove inschatting is dat de grondopbrengsten minimaal [REDACTED],- (aankoopkosten, sloopkosten en plankosten) zullen moeten bedragen om

geen financieel verlies te lijden op dit project. Bij een aantal van 27 appartementen (plan wat nu is gemaakt door Portaal) dient de grondwaarde gemiddeld minimaal [REDACTED] per woning te zijn. Echter als bijvoorbeeld 30% sociaal wordt gerealiseerd zullen de resterende appartementen minimaal [REDACTED],- aan grondwaarde moeten opbrengen om een totale grondopbrengst van [REDACTED] te halen.

M.a.w. het terugnemen van dit pand en vervolgens zelf weer als herontwikkelingslocatie verkopen brengt financiële risico's met zich mee. De risico's liggen op dit moment nog vooral bij Portaal. Portaal heeft overigens, conform contract, zelf ook nog de mogelijkheid om het pand terug te leveren.

Groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** dinsdag 24 september 2019 14:01

**Aan:** [REDACTED] [@arnhem.nl](mailto:[REDACTED]@arnhem.nl)>

**Onderwerp:** collegenota witsenstraat.docx

He [REDACTED],

Hierbij het concept! Zou je naar vooral ook naar het financiële deel willen kijken?

Groet,  
[REDACTED]

Vergadering d.d. : 07-10-2019

Onderwerp : Witsenstraat 2

**Zaaknummer :**

**In opdracht van :**

**Ingebracht door : Thor Smits  
(naam adviseur)**

**Wie uitnodigen: Thor Smits, [REDACTED]  
Ingeschatte bespreektijd: 15 min.**

**Korte samenvatting:**

wat / waarom (doel) /  
waarmee (dekking) /  
waartoe (resultaat)

Wethouder van der Zee is voornemens om vanuit zijn portefeuille  
Grondzaken het college voor te stellen:

1. Het pand het Palet aan de Witsenstraat 2 terug te nemen van Portaal
2. De aan portaal verstrekte subsidie in te trekken
3. Het pand, of na sloop ervan de grond, opnieuw op de markt te brengen

Zie verder bijgevoegde nota

**Bespreekpunten /  
beslispunten:**

- 1: Het voorstel bevat een belangrijke kanttekening: als sociale huur uitgangspunt blijft voor herontwikkeling, dan is doorgaan met Portaal de beste optie. Hoe zwaarwegend is deze kanttekening voor de wethouder?
- 2: Intrekken van de subsidie is onvermijdelijk, maar formeel een zaak die valt onder de portefeuille wonen. Is de wethouder hiermee akkoord?

**Financiële consequenties +  
beoogde dekking?**

De subsidie van € 150.000 is destijds beschikbaar gesteld uit de bestemmingsreserve Stimulering Woningbouw, daar zal het bedrag weer aan toegevoegd worden.

**Wat zijn de financiële,  
publicitaire of juridische  
risico's en wat zijn de  
beheersmaatregelen?**

Zie nota

**Zijn er externe partners  
betrokken? Zo ja, welke?**

Portaal

**Afwijking t.o.v. andere  
beleidsdocumenten:**

nvt

**Wat is het beoogde  
eindproduct?**

- ☐ startnotitie
- ☐ informerende notitie
- ☒ collegenota
- ☐ raadsinformatiebrief
- ☐ beantwoording van raadvragen
- ☐ mondelinge vragen
- ☐ quickscan
- ☐ beschikking
- ☐ overig, namelijk:



## Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	406186	Portefeuillehouder(s)	Roeland van der Zee
Programmamanager			
Ambtenaar	Thor Smits	Vertrouwelijk	nee
Telefoonnummer	026 377 4941	Datum in college	08-10-2019
		Datum fataal	nee

## Onderwerp: Witsentraat 2

### Voorstel

1. Het pand het Palet aan de Witsenstraat 2 terug te nemen van Portaal
2. De aan portaal verstrekte subsidie in te trekken
3. Het pand, of na sloop ervan de grond, opnieuw op de markt te brengen
4. (De raad hierover te informeren met bijgevoegde raadsbrief?)

### Inleiding

Het Palet, de voormalige school aan de Witsenstraat, is twee jaar geleden door de gemeente Arnhem verkocht aan woningcorporatie Portaal. Doel van de verkoop was om gebouw te transformeren naar 20 sociale huurwoningen, waaronder 7 voor statushouders en 7 voor ouderen. In het koopcontract is opgenomen dat er binnen 2 jaar na overdrachtsdatum (1 april 2017) begonnen moet zijn met de uitvoering. Lukt dit niet dan is portaal verplicht het verkochte op verzoek van de gemeente terug te leveren.

Het oorspronkelijke plan van Portaal voor de transformatie van het bestaande pand, blijkt na de aanbesteding geen financieel verantwoorde investering. Portaal heeft aangegeven wel kans te zien om het programma te realiseren middels sloop- nieuwbouw. Bij sloop- nieuwbouw kan het programma geoptimaliseerd worden voor de locatie. Het nieuwe programma bestaat uit 27 sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen waaronder ouderen.

Portaal heeft tot midden september uitstel gekregen om dit verder uit te zoeken. Deze datum is inmiddels verstreken en Portaal heeft aangegeven in december pas definitief uitsluitsel te kunnen geven. Stijgende bouwkosten en hoge duurzaamheidsambities van portaal zijn de voornaamste redenen dat het traject langer duurt dan verwacht.

### Beoogd effect

Witsenstraat 2 opnieuw in de markt zetten





## Argumenten

- 1.1 *Portaal voldoet niet aan de gestelde voorwaarden in de koopovereenkomst*  
In de koopovereenkomst is opgenomen dat er binnen 2 jaar na overdrachtsdatum (1 april 2017) begonnen moet zijn met de uitvoering. Hier is ook na het verleende uitstel tot en met september 2019 niet aan voldaan. De consequentie hiervan is dat de gemeente het pand nu terug kan vragen en portaal hier aan mee zal moeten werken.
- 1.2 De ontwikkeling en de afspraken met de gemeente hierover liggen onder een vergrootglas  
De verkoop aan Portaal is destijds tot stand gekomen onder stevig protest vanuit de buurt. Omdat het om sociale huurwoningen gaat betekent dit dat de mensen uit de buurt hier niet voor in aanmerking komen vanwege de gestelde inkomensgrens. Ook geeft de buurt aan te weinig geïnformeerd te worden over de voortgang en vindt dat het traject lang duurt.  
  
Wijzigingen van de plannen in afwijking van de overeenkomst zal naar verwachting opnieuw op weerstand stuiten. Door de locatie opnieuw in de verkoop te zetten kunnen ook de wensen uit de buurt meegenomen worden.
- 1.3 Ook als overeenkomst met Portaal nogmaals wordt verlengd is realisatie niet zeker  
Portaal heeft net zoals elke andere ontwikkeling op dit moment te maken met hoge bouwkosten. Het is dan ook een puzzel om de woningen voor de sociale huur te kunnen bouwen. Zeker nu de kosten voor sloop en bouwrijp maken van de grond hierbij op komen. Valt ook de subsidie weg dan wordt nog lastiger. Een tegemoetkoming in de sloopkosten zou hier een uitkomst voor kunnen bieden.
- 2.1 Grondslag voor de subsidie is vervallen  
Bij de koop van het pand heeft Portaal subsidie van de gemeente gekregen onder voorwaarde dat het pand getransformeerd werd om er o.a. statushouders te huisvesten. De urgente om statushouders te huisvesten is er op dit moment niet. Hiermee vervalt de argumentatie voor het verlenen van de subsidie.

## Kanttekeningen en risico's

- 1.1 *Als sociale huur uitgangspunt blijft voor herontwikkeling, dan is doorzetten met Portaal beste optie*  
Het is de kern taak van een corporatie om sociale huurwoningen te bouwen en te exploiteren. Doordat ze niet handelen vanuit een winst oogmerk kan er meer geld aan de woning besteedt worden waardoor corporaties kwalitatief betere woningen kunnen bouwen voor een sociale huurprijs. Zo wordt er geïnvesteerd in duurzaamheid (energie neutraal en levensloopbestendigheid) wat de bewoners lagere vaste lasten oplevert. Ook komt de woning bij de beoogde doelgroep terecht doordat bij de verhuur van de woning een inkomensgrens wordt gesteld. ~~Daarbij maken we jaarlijks prestatieafspraken met corporaties en werken we samen om de leefbaarheid in de wijken te vergroten.~~
- 1.2 *Plan van Portaal past in het huidige beleid*  
Vanuit de door de raad vastgestelde Arnhemse woonprincipes 2025 sturen we op een divers woonaanbod. De wijk De Hoogkamp kenmerkt zich voornamelijk door koopwoningen in het hogere / top segment. Woningen in de sociale huur zijn een toevoeging op het woningaanbod in de wijk. Het oorspronkelijke plan van Portaal met 20 huurwoningen is bovendien meegenomen in de planningslijst naar de raad om aan te geven hoe het college 30 procent sociale huur wil gaan realiseren. Er is op dit moment een tekort aan sociale huurwoningen voor heel Arnhem. Dit plan draagt bij aan het inlopen van het tekort en aan het behalen van de maatregel in het coalitieakkoord om 30% sociale woningen toe te voegen.
- 1.3 *Verwachtingen buurt mogelijk ook niet reëel*  
De buurt heeft sinds de start van dit project aangegeven behoefte te hebben aan woningen voor ouderen uit de buurt. Ontwikkeling van woningen voor ouderen buiten het sociale segment betekent niet dat deze 1 op 1 bij de mensen uit de buurt terecht zullen komen. Woningen worden door ontwikkelaars in de verkoop gezet voor iedereen, niet voor deze specifieke groep mensen.



## 1.4 Vertraging

Het pand terug nemen en opnieuw in de markt zetten betekent dat de planvorming opnieuw gaat beginnen en een ontwikkeling op deze plek nog verder weg is.

## 2.1 Subsidie maakt het verschil

Het vervallen van de subsidie kan betekenen dat portaal de financiering niet rond krijgt.

## Financiën

In het verkoopcontract met Portaal is de verkoopprijs bepaald op € 750.000,- Dit is gelijk aan een interne waardebeoordeling die in 2015 is uitgevoerd. Als we het pand weer terugkrijgen moeten we die € 750.000 weer aan Portaal betalen en komt het als strategisch vastgoed binnen het grondbedrijf. Dit pand zal tegen de huidige waarde (=school/maatschappelijke bestemming) gewaardeerd moeten worden. Mogelijk dat dit pand in huidige staat geen € 750.000,- meer waard is, dan dient er ten laste van het resultaat grondbedrijf dit jaar een afwaardering plaats te vinden en heeft daarmee een negatief effect op resultaat grondbedrijf.

Bij herontwikkeling moet rekening gehouden worden met sloopkosten (asbest?!) en planontwikkelingskosten (o.a. bestemmingsplan). Inschatting is dat de grondopbrengsten minimaal € 1.000.000,- (aankoopkosten, sloopkosten en plankosten) zullen moeten bedragen om geen financieel verlies te lijden op dit project.

Bij een aantal van 27 appartementen (plan wat nu is gemaakt door Portaal) dient de grondwaarde gemiddeld minimaal € 37.000,- per woning te zijn.

Als er 30% sociaal moet worden gerealiseerd zullen de resterende appartementen minimaal € 44.500,- aan grondwaarde moeten opbrengen om een totale grondopbrengst van € 1 mln te halen.

## Uitvoering

- Portaal verzoeken het pand terug te leveren
- Uitgangspunten voor ontwikkeling bepalen samen met de buurt (en deze vast laten stellen door het college)
- Pand slopen en grond bouwrijp maken
- Grond op de markt brengen

## Communicatie

De buurt informeren over de stand van zaken en het vervolgproces. In samenspraak met team leefomgeving zal hiervoor een bewonersavond georganiseerd moeten worden.

## Bijlagen

### Stukken voor college

- Koopcontract Witsenstraat 2
- Subsidie beschikking
- Collegenota verkoop Witsenstraat 2

### Ter inzage stukken voor college

–

### Stukken voor gemeenteraad



- Raadsbrief?

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

–





## Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	406186	Portefeuillehouder(s)	Roeland van der Zee
Programmamanager			
Ambtenaar	Thor Smits	Vertrouwelijk	JA
Telefoonnummer	026 377 3448	Datum in college	xx-10-2019
		Datum fataal	nee

## Onderwerp: Witsentraat 2 - VERTROUWELIJK

### Voorstel

1. Het pand het Palet aan de Witsenstraat 2 terug te nemen van Portaal
2. De aan portaal verstrekte subsidie in te trekken
3. Het pand, of na sloop ervan de grond, opnieuw op de markt te brengen

### Inleiding

Het Palet, de voormalige school aan de Witsenstraat, is twee jaar geleden door de gemeente Arnhem verkocht aan woningcorporatie Portaal. Doel van de verkoop was om gebouw te transformeren naar 20 sociale huurwoningen, waaronder 7 voor statushouders en 7 voor ouderen. In het koopcontract is opgenomen dat er binnen 2 jaar na overdrachtsdatum (1 april 2017) begonnen moet zijn met de uitvoering. Lukt dit niet dan is portaal verplicht het verkochte op verzoek van de gemeente terug te leveren.

Het oorspronkelijke plan van Portaal voor de transformatie van het bestaande pand, blijkt na de aanbesteding geen financieel verantwoorde investering. Portaal heeft aangegeven eventueel wel kans te zien om het programma te realiseren middels sloop- nieuwbouw. Bij sloop- nieuwbouw kan het programma geoptimaliseerd worden voor de locatie. Het nieuwe programma bestaat uit 27 sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen waaronder ouderen.

Portaal heeft tot midden september uitstel gekregen om dit verder uit te zoeken. Deze datum is inmiddels verstreken en Portaal heeft aangegeven in december pas definitief uitsluitsel te kunnen geven. Stijgende bouwkosten en hoge duurzaamheidsambities van Portaal zijn de voornaamste redenen dat het traject langer duurt dan verwacht.

### Beoogd effect

Witsenstraat 2 opnieuw in de markt zetten



## Argumenten

**1.1** *Portaal voldoet niet aan de gestelde voorwaarden in de koopovereenkomst*  
In de koopovereenkomst is opgenomen dat er binnen 2 jaar na overdrachtsdatum (1 april 2017) begonnen moet zijn met de uitvoering. Hier is ook na het verleende uitstel tot en met september 2019 niet aan voldaan. De consequentie hiervan is dat de gemeente het pand nu terug kan vragen en portaal hier aan mee zal moeten werken.

**1.2** *De ontwikkeling en de afspraken met de gemeente hierover liggen onder een vergrootglas*  
De verkoop aan Portaal is destijds tot stand gekomen onder stevig protest vanuit de buurt. Omdat het om sociale huurwoningen gaat betekent dit dat de mensen uit de buurt hier niet voor in aanmerking komen vanwege de gestelde inkomensgrens. Ook geeft de buurt aan te weinig geïnformeerd te worden over de voortgang en vindt dat het traject lang duurt.

Wijzigingen van de plannen in afwijking van de overeenkomst zal naar verwachting opnieuw op weerstand stuiten. Door de locatie opnieuw in de verkoop te zetten kunnen ook de wensen uit de buurt meegenomen worden.

**1.3** *Ook als overeenkomst met Portaal nog een keer wordt verlengd is realisatie niet zeker*  
Portaal heeft net zoals elke andere ontwikkeling op dit moment te maken met hoge bouwkosten. Het is dan ook een puzzel om de woningen voor de sociale huur te kunnen bouwen. Zeker nu de kosten voor sloop en bouwrijp maken van de grond hierbij op komen. Valt ook de subsidie weg dan wordt nog lastiger. Een tegemoetkoming in de sloopkosten zou hier een uitkomst voor kunnen bieden.

**2.1** *Grondslag voor de subsidie is vervallen*  
Bij de koop van het pand heeft Portaal subsidie van de gemeente gekregen onder voorwaarde dat het pand getransformeerd werd om er o.a. statushouders te huisvesten. De urgente om statushouders te huisvesten is er op dit moment niet. Hiermee vervalt de argumentatie voor het verlenen van de subsidie.

## Kanttekeningen en risico's

**1.1** *Als sociale huur uitgangspunt blijft voor herontwikkeling, dan is doorgaan met Portaal beste optie*  
Portaal heeft hard en serieus gewerkt aan een plan en geeft op basis daarvan aan dat het financiële plaatje moeilijk rond te krijgen is. Het is niet waarschijnlijk dat een andere partij dat beter kan. Als voor deze locatie de wens van het college is om vast te houden aan het sociale programma, dan is de meest kansrijke optie om Portaal nog wat langer de kans te geven om de plannen te realiseren.

**1.2** *Plan van Portaal past in het huidige beleid*  
Vanuit de door de raad vastgestelde Arnhemse woonprincipes 2025 sturen wordt gestuurd op een divers woonaanbod. De wijk De Hoogkamp kenmerkt zich voornamelijk door koopwoningen in het hogere- en topsegment. Woningen in de sociale huur zijn een verrijking van het woningaanbod in de wijk.

Het oorspronkelijke plan van Portaal met 20 huurwoningen is bovendien meegenomen in de planningslijst naar de raad om aan te geven hoe het college 30 procent sociale huur wil gaan realiseren. De corporaties zijn de belangrijkste partner om dit uit te voeren en om de woningen bij de beoogde doelgroep terecht te laten komen.

**1.3** *Verwachtingen buurt*  
De buurt heeft sinds de start van dit project aangegeven behoefte te hebben aan woningen voor ouderen uit de buurt. Ontwikkeling van woningen voor ouderen buiten het sociale segment betekent niet dat deze 1 op 1 bij de mensen uit de buurt terecht zullen komen. Woningen worden door ontwikkelaars in de verkoop gezet voor iedereen, niet voor deze specifieke groep mensen.



#### 1.4 Vertraging

Het pand terug nemen en opnieuw in de markt zetten betekent dat de planvorming opnieuw gaat beginnen en een ontwikkeling op deze plek mogelijk nog verder weg is.

#### 2.1 Subsidie

Portaal geeft aan dat het vervallen van de subsidie kan betekenen dat de financiering van het plan niet rond komt. Zij zullen daarom waarschijnlijk een korting op de koopprijs vragen als het project vervolg zou worden.

### Financiën

In het verkoopcontract met Portaal is de verkoopprijs bepaald op € 750.000,- Dit is gelijk aan een interne waardebeoordeling die in 2015 is uitgevoerd. Als we het pand weer terugkrijgen moeten we die € 750.000 weer aan Portaal betalen en komt het als strategisch vastgoed binnen het grondbedrijf. Dit pand zal tegen de huidige waarde (=school/maatschappelijke bestemming) gewaardeerd moeten worden. Mogelijk dat dit pand in huidige staat geen € 750.000,- meer waard is, dan dient er ten laste van het resultaat grondbedrijf dit jaar een afwaardering plaats te vinden en heeft daarmee een negatief effect op resultaat grondbedrijf 2019.

Als dit pand weer op de markt wordt gebracht is er een reële mogelijkheid dat de aankoopkosten en mogelijk bijkomende kosten goed gemaakt worden bij een herontwikkeling. Echter dit is wel afhankelijk van de randvoorwaarden (o.a. programma) die gesteld worden bij het opnieuw op de markt brengen van deze locatie.

De subsidie van € 150.000 is destijds beschikbaar gesteld uit de bestemmingsreserve Stimulering Woningbouw, daar zal het bedrag weer aan toegevoegd worden.

### Uitvoering

- Portaal verzoeken het pand terug te leveren
- Uitgangspunten voor ontwikkeling bepalen samen met de buurt (en deze vast laten stellen door het college)
- Pand / Grond op de markt brengen

### Communicatie

Na dit besluit zal eerst Portaal hierover ingelicht worden. In het geval van terugnemen van het pand van Portaal zal de raad hierover per brief geïnformeerd worden.

De buurt informeren over de stand van zaken en het vervolgproces. In samenspraak met team leefomgeving zal hiervoor een bewonersavond georganiseerd kunnen worden.

### Bijlagen

Stukken voor college

–

Ter inzage stukken voor college

–

Stukken voor gemeenteraad

–

Ter inzage stukken voor gemeenteraad



COLLEGENOTA

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 21 oktober 2019 12:24  
**Aan:** Thor Smits  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** nota Witsenstraat

Thor,

Zojuist heb ik met Manfred over het verkoopcontract van 2 jaar geleden gesproken. Mijn conclusie (en die van Manfred) is dat beide partijen het recht hebben om de verkoop te ontbinden. De verwachting is dat Portaal dat zal doen als wij ze geen ruimte geven om andere invulling te geven van het plan. De vraag voor nu is of het college die ruimte niet aan Portaal wil geven en dan logischerwijze het voortouw neemt om de verkoop terug te draaien. Dat is de vraag die jij via een rondvraagmemo voorlegt aan het college. Als het college daarvoor kiest betekent dit dat de financiële boekingen van 2 jaar gelden moeten worden teruggedraaid. Ik zal uitzoeken wat dit financieel betekent.

groet



Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem

Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Bedrijfsvoering  
Financiën & Control





# Memo - VERTROUWELIJK

**Datum** : 28 oktober 2019

**Aan** : College van B&W - vertrouwelijk

**Van** : Roeland van der Zee

**Betreft** : Pand van het Palet aan de Witsenstraat

---

Het Palet, de voormalige school aan de Witsenstraat, is twee jaar geleden (1 april 2017) door de gemeente Arnhem verkocht aan woningcorporatie Portaal. Doel van de verkoop was om het gebouw te transformeren naar 20 sociale huurwoningen, waaronder 7 voor statushouders en 7 voor ouderen. In de koopovereenkomst is opgenomen dat er binnen 2 jaar na overdrachtsdatum (dus per 1 april 2019) begonnen moet zijn met de uitvoering. Lukt dit niet dan moet Portaal volgens de koopovereenkomst het verkochte terug leveren.

Het oorspronkelijke plan van Portaal voor de transformatie van het bestaande pand, blijkt na de aanbesteding geen financieel verantwoorde investering. Portaal heeft aangegeven eventueel wel kans te zien om het programma te realiseren door sloop- nieuwbouw. Bij sloop- nieuwbouw kan het programma geoptimaliseerd worden voor de locatie. Het nieuwe programma zou dan bestaan uit 27 sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen waaronder ouderen.

Portaal heeft op hun verzoek tot 1 november 2019 uitstel gekregen om dit verder uit te zoeken en met een concreet voorstel te komen. Portaal heeft inmiddels aangegeven pas eind december 2019 definitief uitsluitsel te kunnen geven. Stijgende bouwkosten en hoge duurzaamheidsambities van Portaal zijn de voornaamste redenen dat het traject langer duurt dan verwacht.

**Ik ben voornemens om Portaal *niet* nogmaals uitstel te verlenen en dus het pand het Palet aan de Witsenstraat 2 terug te nemen van Portaal, conform de bepaling in de koopovereenkomst.**

Ik heb hiervoor de volgende argumenten:

1. *Portaal voldoet niet aan de gestelde voorwaarden in de koopovereenkomst*  
In de koopovereenkomst is opgenomen dat er binnen 2 jaar na de overdrachtsdatum (1 april 2017) begonnen moet zijn met de uitvoering. Hier is ook na het verleende uitstel tot november 2019 niet aan voldaan. De consequentie hiervan is dat de gemeente het pand nu terug kan vragen en Portaal hier aan mee zal moeten werken.
2. *De ontwikkeling en de afspraken met de gemeente hierover liggen onder een vergrootglas*  
De verkoop aan Portaal is destijds tot stand gekomen onder stevig protest vanuit de buurt. Omdat het om sociale huurwoningen gaat betekent dit dat de mensen uit de buurt hier niet voor in aanmerking komen vanwege de gestelde inkomensgrens. Ook geeft de buurt aan te weinig geïnformeerd te worden over de voortgang en vindt dat het traject lang duurt. Wijzigen van de plannen in afwijking van de overeenkomst zal naar verwachting hoe dan ook opnieuw op weerstand stuiten.

3. *Ook als overeenkomst met Portaal nog een keer wordt verlengd is realisatie niet zeker*  
Portaal heeft net zoals iedereen in de bouwsector op dit moment te maken met hoge bouwkosten. Het is dan ook een puzzel om de woningen voor de sociale huur te kunnen bouwen. Zeker als de kosten voor sloop en bouwrijp maken van de grond hierbij op komen, zoals het geval is met dit pand. Valt ook de verleende subsidie nog weg dan wordt het nog lastiger. De kans is daarmee erg groot dat ook na verdere uitstel Portaal *zelf* zal besluiten het pand aan de gemeente terug te leveren, of dat Portaal de gemeente om een extra bijdrage zal vragen.
4. *Grondslag voor de subsidie is vervallen*  
Bij de koop van het pand heeft Portaal subsidie van de gemeente gekregen onder voorwaarde dat het pand getransformeerd werd om er statushouders te huisvesten. De urgente om statushouders te huisvesten is er op dit moment niet. Portaal zal niet specifiek voor deze doelgroep bouwen. Hiermee vervalt de grondslag voor het verlenen van de subsidie. Portaal heeft op voorhand aangegeven deze subsidie nodig te hebben voor een sluitende businesscase.

Er zijn ook kanttekeningen te maken bij mijn besluit:

1. *Als 100% sociale corporatiehuur uitgangspunt blijft voor herontwikkeling, dan is doorgaan met Portaal beste optie*  
Portaal heeft hard en serieus gewerkt aan een plan en geeft op basis daarvan aan dat het financiële plaatje moeilijk rond te krijgen is. Hiermee zijn ze al verder gegaan dan was afgesproken (sloop-/nieuwbouw in plaats van transformatie). Het is niet waarschijnlijk dat met dezelfde uitgangspunten een andere partij dat beter kan. *Als* voor deze locatie de wens van het college is om vast te houden aan het corporatie-programma, dan is de beste optie om Portaal nog wat langer de kans te geven om de plannen alsnog te realiseren. Vanuit de markt wordt in toenemende mate interesse getoond (programma met 30% sociaal), maar ook gebruik volgens de huidige bestemming (onderwijs) is niet uitgesloten.
2. *Plan van Portaal past in het huidige beleid*  
Vanuit de de Arnhemse woonprincipes 2025 wordt gestuurd op een divers woonaanbod. De wijk Hoogkamp kenmerkt zich voornamelijk door koopwoningen in het hogere- en topsegment. Woningen in de sociale huur zijn een verrijking van het woningaanbod in de wijk. Het oorspronkelijke plan van Portaal met 20 huurwoningen is daarnaast meegenomen in de planningslijst naar de raad om aan te geven hoe het college 30 procent sociale huur wil gaan realiseren.

Uitvoering:

- Na dit besluit zal eerst Portaal hierover ingelicht worden.
- Vervolgens zal de raad hierover per brief geïnformeerd worden. Ik zal hier een collegevoorstel voor maken.
- De buurt informeren over de stand van zaken en het vervolgproces.
- Het pand/perceel opnieuw op de markt zetten, bepalen met welke uitgangspunten



Financiën:

De verkoop van het pand in 2017 wordt teruggedraaid. Dat betekent dat het pand weer wordt opgenomen op de balans als strategisch vastgoed. De kosten voor kapitaallasten en onderhoud en beheer moeten nog worden bepaald maar zullen naar verwachting tussen de 5 en 10% van de waarde bedragen.

Daarnaast zal ook de subsidie worden teruggehaald. Deze zal weer worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve of kan ook worden gebruikt als de verkoop van het pand minder oplevert dan € 750.000,=.

Stichting Portaal  
T.a.v. de heer W. Boonacker  
Postbus 2211  
3500 GE Utrecht

Datum : 31 oktober 2019  
Zaaknummer : 362422  
Contactpersoon : [REDACTED]  
Telefoonnummer : 026 377 [REDACTED]

Onderwerp: Witsenstraat 2

Geachte heer Boonacker,

De gemeente Arnhem en Stichting Portaal zijn al enige tijd in overleg over de ontwikkeling van het pand Witsenstraat 2.

Stichting Portaal heeft het pand in 2017 gekocht van de gemeente Arnhem met het doel er 20 sociale huurwoningen, waaronder 7 voor statushouders en 7 voor ouderen, in te realiseren.

Helaas blijkt om diverse redenen dat Stichting Portaal niet de gewenste bouwkundige en energetische kwaliteit kan realiseren tegen de voorwaarden die in 2017 overeengekomen zijn. Stichting Portaal heeft aangegeven wél het overeengekomen programma te kunnen realiseren als de realisatie kan plaats vinden d.m.v. sloop- nieuwbouw. Stichting Portaal heeft dan ook om medewerking van de gemeente Arnhem verzocht om het programma middels sloop- nieuwbouw te kunnen realiseren.

Tot op heden hebben de gesprekken er niet toe geleid dat Stichting Portaal en de gemeente Arnhem een akkoord hebben bereikt over de realisatie van (sociale) huurwoningen. De wijze waarop de realisatie plaats dient te vinden (sloop- nieuwbouw of inbouw), het programma en de toegekende subsidie zijn nog onderwerp van gesprek.

Om zowel de plannen ten aanzien van de realisatie van de huurwoningen als de bestuurlijke afstemming op een goede manier te regelen is de gemeente Arnhem bereid hiervoor meer tijd uit te trekken.

Omdat de gemeente Arnhem van mening is dat deze uitwerking onder dezelfde condities en voorwaarden dient te geschieden als bij de verkoop van het pand in 2017 (en de verlenging van de betreffende afspraken tot 1 september 2019 en tot 1 november 2019), verzoeken wij u dan ook het volgende;

Het middels rechtsgeldige ondertekening van deze brief akkoord te gaan met de opschorting van artikel 16.3 in de koopovereenkomst en het betreffende artikel in de leveringsakte tot 1 januari 2020,

Ons kenmerk:  
Zaaknummer: 362422  
Pagina: 2



inhoudende dat partijen tot laatst genoemde datum de mogelijkheid hebben van het bepaalde in deze artikelen gebruik te maken;

Wij gaan ervan uit dat ons verzoek positief wordt ontvangen door Stichting Portaal, ons verzoek is dan ook een verlenging van met uw verzoek d.d. 29 april 2019 met kenmerk "D 0550 voortgang herontwikkeling".

Wij verzoeken u de ondertekende brief digitaal naar de in de aanhefgenoemde medewerker te verzenden, het emailadres dat daarvoor gebruikt kan worden is; [manfred.schmidt@arnhem.nl](mailto:manfred.schmidt@arnhem.nl)

Hoogachtend,

R. Heijnen  
Programmamanager

Voor akkoord,

Namens Stichting Portaal

M.E. Verheijen-Verkoijen  
Senoir Asset Manager Arnhem en Nijmegen

Datum 01-11-2019

i.a.a.: T. Smits, [REDACTED]

## Ronald Paping

---

**Van:** Heinsman, Sander <sander.heinsman@portaal.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 19 november 2019 12:27  
**Aan:** Ronald Paping  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Witsenstraat

Beste Ronald,

Tijdens de sessie voor ons nieuwe ondernemingsplan spraken we elkaar kort over de Witsenstraat. Ik heb gisteren met mijn collega overleg gehad met wethouder Roeland van der Zee over dit complex. Bijgaand een korte terugkoppeling van dit gesprek.

In het gesprek hebben wij aangegeven dat Portaal zich gezien de voorgeschiedenis van dit complex (te lange periode tussen aankoop en planontwikkeling) ons verantwoordelijk voelen om hier sociale huisvesting te realiseren. En dat we gezien de schaarste aan locaties ook de noodzaak zien om de kansen die voorbij komen aan te pakken. Ondanks het feit dat de fysieke staat van het complex en de ontwikkeling van de bouwkosten het uitdagend maken. Bij de start wilden we hier 20 woningen realiseren in de sociale huur waarbij een aantal specifiek voor statushouders. De specifieke vraag naar woningen voor statushouders is inmiddels verdwenen. Gezien de locatie van dit project is dit een mooie bijdrage aan de inclusieve stad gezien deze wijk nagenoeg geen sociale woningbouw kent. Daarbij constateren we gezamenlijk dat nieuwbouw voor alle partijen beter is dan transformatie onder andere vanuit perspectief van duurzaamheid.

We hebben de volgende afspraken gemaakt over de ontwikkeling:

- Portaal en de gemeente gaan tot 31 december 2019 samen kijken hoe we deze ontwikkeling haalbaar krijgen binnen de bestaande kaders.
  - De afgesproken 20 woningen is het minimum van de sociaal te realiseren woningen.
  - Mogelijkheden worden onderzocht om daarnaast enkele woningen in de middenhuur toe te voegen (circa 15).
- Hiermee komen we tegemoet aan de wensen van de buurt en kunnen we de businesscase minder negatief maken doordat hier geen verhuurdersheffing van toepassing is en de huur hoger ligt.

Daarnaast hebben we aangegeven dat we ook graag bij toekomstige ontwikkelingen vroeg aan tafel willen om samen een oplossing te vinden die voor beide partijen bijdraagt. Ik denk dat we hiermee een passende oplossing hebben om de 20 sociale woningen aan de Witsenstraat toe te voegen. Ons streven is voor de kerst duidelijkheid te verschaffen.

Verder vernamen we dat de woningen van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren voor € 28 miljoen van eigenaar zijn gewisseld. Een immens bedrag dat Portaal nooit had kunnen bieden. We blijven dit dossier wel volgen, omdat we nog voorzien dat deze partij de sociale woningen mogelijk niet blijvend wil exploiteren. Mochten we daar meer over vernemen dan laten we dit uiteraard weten.

Mochten er naar aanleiding van bovenstaande nog vragen zijn neem dan gerust contact op.

Met vriendelijke groet,

Sander Heinsman  
Lid Raad van Bestuur

M 06 - 12 62 90 70 of T 0318 - 12 80 28

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Beneluxlaan 9, Utrecht  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurde of namens Portaal verstuurde e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd.

## Ronald Paping

---

**Van:** Ronald Paping  
**Verzonden:** zondag 24 november 2019 19:22  
**Aan:** Heinsman, Sander  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Witsenstraat

Beste Sander,

Ik heb deze terugkoppeling ook van Roeland gekregen. Goed nieuws!

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Vriendelijke groet, ronald Paping

Verstuurd vanaf mijn iPad

> Op 19 nov. 2019 om 12:26 heeft Heinsman, Sander <sander.heinsman@portaal.nl> het volgende geschreven:  
>  
> Beste Ronald,  
>  
> Tijdens de sessie voor ons nieuwe ondernemingsplan spraken we elkaar kort over de Witsenstraat. Ik heb gisteren met mijn collega overleg gehad met wethouder Roeland van der Zee over dit complex. Bijgaand een korte terugkoppeling van dit gesprek.  
>  
> In het gesprek hebben wij aangegeven dat Portaal zich gezien de voorgeschiedenis van dit complex (te lange periode tussen aankoop en planontwikkeling) ons verantwoordelijk voelen om hier sociale huisvesting te realiseren. En dat we gezien de schaarste aan locaties ook de noodzaak zien om de kansen die voorbij komen aan te pakken. Ondanks het feit dat de fysieke staat van het complex en de ontwikkeling van de bouwkosten het uitdagend maken. Bij de start wilden we hier 20 woningen realiseren in de sociale huur waarbij een aantal specifiek voor statushouders. De specifieke vraag naar woningen voor statushouders is inmiddels verdwenen. Gezien de locatie van dit project is dit een mooie bijdrage aan de inclusieve stad gezien deze wijk nagenoeg geen sociale woningbouw kent. Daarbij constateren we gezamenlijk dat nieuwbouw voor alle partijen beter is dan transformatie onder andere vanuit perspectief van duurzaamheid.  
>  
> We hebben de volgende afspraken gemaakt over de ontwikkeling:  
> - Portaal en de gemeente gaan tot 31 december 2019 samen kijken hoe we deze ontwikkeling haalbaar krijgen binnen de bestaande kaders.  
> - De afgesproken 20 woningen is het minimum van de sociaal te realiseren woningen.  
> - Mogelijkheden worden onderzocht om daarnaast enkele woningen in de middenhuur toe te voegen (circa 15). Hiermee komen we tegemoet aan de wensen van de buurt en kunnen we de businesscase minder negatief maken doordat hier geen verhuurdersheffing van toepassing is en de huur hoger ligt.  
>  
> Daarnaast hebben we aangegeven dat we ook graag bij toekomstige ontwikkelingen vroeg aan tafel willen om samen een oplossing te vinden die voor beide partijen bijdraagt. Ik denk dat we hiermee een passende oplossing hebben om de 20 sociale woningen aan de Witsenstraat toe te voegen. Ons streven is voor de kerst duidelijkheid te verschaffen.  
>  
> Verder vernamen we dat [REDACTED]  
[REDACTED] We blijven dit dossier wel volgen,

omdat [REDACTED] Mochten we daar  
meer over vernemen dan laten we dit uiteraard weten.

>  
> Mochten er naar aanleiding van bovenstaande nog vragen zijn neem dan gerust contact op.

>  
> Met vriendelijke groet,

>  
> Sander Heinsman  
> Lid Raad van Bestuur

>  
> [REDACTED] of T 0318 - 12 80 28

>  
> Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
> Bezoekadres: Beneluxlaan 9, Utrecht  
> [www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

>  
>  
> Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurde of namens Portaal verstuurde e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd.



## Thor Smits

---

**Van:** [REDACTED] >  
**Verzonden:** maandag 30 december 2019 12:41  
**Aan:** Thor Smits  
**CC:** [REDACTED]; Heinsman, Sander  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat

Hoi Thor,

Dank voor je bericht.

Hierbij ook vanuit de zijde van Portaal de bevestiging per e-mail voor de opschorting van art. 16.3 van de koopovereenkomst, zoals vastgelegd in de brief van 31 oktober 2019, tot 15 januari 2020.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
asset manager

[REDACTED]  
Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, 6811 JN Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



---

**Van:** Thor Smits <Thor.Smits@arnhem.nl>  
**Verzonden:** maandag 30 december 2019 09:42  
**Aan:** [REDACTED]@portaal.nl>  
**CC:** [REDACTED]@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat

Dag [REDACTED],

Zoals vlak voor kerst na ruggespraak met wethouder van der Zee telefonisch met je besproken, hierbij per mail bevestiging van het volgende.

Kort door de bocht: wat ons betreft is het nog verder oprekken van de termijn, alsmede het behoud van de subsidie, helaas niet aan de orde.

Laten we kort na de feestdagen contact hebben om afspraken te maken over het vervolg. Om hiervoor ruimte te creëren schorten we voor de formaliteit de termijn zoals genoemd in onze brief van 31 oktober 2019 op tot 15 januari 2020.

Fijne dagen nog en tot in het nieuwe jaar,

Thor Smits

---

**Van:** Lunter, Julia [<mailto:julia.lunter@portaal.nl>]

**Verzonden:** donderdag 19 december 2019 10:28

**Aan:** Thor Smits <[Thor.Smits@arnhem.nl](mailto:Thor.Smits@arnhem.nl)>

**Onderwerp:** FW: Witsenstraat

Beste Thor,

Zoals we gisteren hebben besproken, hierbij de mail die Sander zojuist heeft gestuurd aan Roeland van der Zee.

Met vriendelijke groet,

Julia Lunter  
asset manager

M 06 – 30 42 02 82

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, 6811 JN Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



---

**Van:** Heinsman, Sander <[sander.heinsman@portaal.nl](mailto:sander.heinsman@portaal.nl)>

**Verzonden:** donderdag 19 december 2019 10:13

**Aan:** Roeland van der Zee <[roeland.van.der.zee@arnhem.nl](mailto:roeland.van.der.zee@arnhem.nl)>

**CC:** Lunter, Julia <[julia.lunter@portaal.nl](mailto:julia.lunter@portaal.nl)>; Verheijen-Verkoijen, Martine <[martine.verheijen@portaal.nl](mailto:martine.verheijen@portaal.nl)>; Wools, Joost <[joost.wools@portaal.nl](mailto:joost.wools@portaal.nl)>

**Onderwerp:** Witsenstraat

Geachte heer Van der Zee, beste Roeland,

Op 18 november bespraken wij het dossier Witsenstraat 2 te Arnhem. Daarbij heb ik aangegeven dat we voor het einde van het jaar u zouden informeren over de voortgang van het project onder de condities die wij destijds bespraken.

In het gesprek hebben wij aangegeven dat Portaal zich gezien de voorgeschiedenis van dit complex (te lange periode tussen aankoop en planontwikkeling) ons verantwoordelijk voelen om hier sociale huisvesting te realiseren. En dat we gezien de schaarste aan locaties ook de noodzaak zien om de kansen die voorbij komen aan te pakken. Ondanks het feit dat de fysieke staat van het complex en de ontwikkeling van de bouwkosten het uitdagend maken. Bij de start wilden we hier 20 woningen realiseren in de sociale huur waarbij een aantal specifiek voor statushouders. De specifieke vraag naar woningen voor statushouders is inmiddels verdwenen. Gezien de locatie van dit project is dit een mooie bijdrage aan de inclusieve stad gezien deze wijk nagenoeg geen sociale woningbouw kent. Daarbij constateren we gezamenlijk dat nieuwbouw voor alle partijen beter is dan transformatie onder andere vanuit perspectief van duurzaamheid. Sloop-nieuwbouw maakt de business case echter wel uitdagend.

We hebben de volgende afspraken gemaakt over de ontwikkeling:

- Portaal en de gemeente gaan tot 31 december 2019 samen kijken hoe we deze ontwikkeling haalbaar krijgen binnen de bestaande kaders
- De afgesproken 20 woningen is het minimum van de sociaal te realiseren woningen
- Mogelijkheden worden onderzocht om daarnaast enkele woningen in de middenhuur toe te voegen (circa 15). Hiermee komen we tegemoet aan de wensen van de buurt en kunnen we de businesscase minder negatief maken doordat hier geen verhuurdersheffing van toepassing is en de huur hoger ligt.

De afgelopen weken hebben wij door OpZoom architecten laten onderzoeken welke bouwmassa er mogelijk is op het betreffende perceel, dat onder een hoogspanningsmast ligt. Uit de eerste bevindingen blijkt dat er een optimalisatieslag mogelijk zou moeten zijn in het ontwerp naar 35 woningen, als volgt verdeeld:

- 24 woningen van 53 m2 GBO

- 11 woningen van 72 m2 GBO

Op basis van deze massastudie is het voor de hand liggend om 24 sociale huurwoningen te realiseren en 11 woningen in het middenhuursegment toe te voegen. Op basis van dit nieuwe ontwerp is er een bouwkostencalculatie gemaakt door een externe partij. De businesscase blijft nog steeds uitdagend i.v.m. de hoge bouwkosten gecombineerd met de extra kosten voor sloop en asbestsanering. Dit maakt de koopsom relatief hoog (ook met de subsidie van € 160.000,-) in vergelijking met een nieuwbouwlocatie met bouwrijpe grond tegen normaal geldende grondprijzen. Ondanks deze uitdagingen is Portaal bereid om verder te willen gaan met het project onder de volgende voorbehouden:

- Succesvol doorlopen Markttoets voor het onderhavige project (i.v.m. de toevoeging van 11 woningen in het middenhuursegment)
- Verkrijgen van toestemming van de Aw voor het realiseren van de niet-DAEB woningen (na succesvol doorlopen van Markttoets)
- Verkrijgen van alle van overheidswege benodigde vergunningen voor het project, waarbij wij uitgaan van een constructieve houding van de gemeente Arnhem
- Behoud van de subsidie van € 160.000,- welke onlosmakelijk met de koopprijs is verbonden.
- Voorbehoud goedkeuring Raad van Commissarissen (vloeit voort uit de Woningwet).

Graag vernemen wij voor einde dit jaar of u kunt instemmen met het vervolgtraject zoals beoogd door Portaal met de daarbij genoemde voorbehouden. Indien u zich daar niet mee kunt verenigen voelt Portaal zich helaas genoodzaakt om de locatie terug te moeten leveren conform het bepaalde in art. 16.3 in de koopovereenkomst (welk artikel is verlengd tot 1 januari 2020, middels de brief van de Gemeente Arnhem d.d. 31 oktober 2019). Wij hopen echter dat het zover niet zal komen zodat Portaal zich maximaal kan inspannen om het project aan de Witsenstraat tot een goede einde te brengen. Immers, de Gemeente heeft destijds Portaal verzocht om de opstal met bijbehorende grond over te nemen om op deze locatie sociale huurwoningen te realiseren. Portaal ondersteunt deze wens nog steeds van harte en is tevens bereid om middenhuurwoningen toe te voegen.

Met vriendelijke groet,

Sander Heinsman  
Lid Raad van Bestuur

M 06 - 12 62 90 70 of T 0318 - 12 80 28

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Beneluxlaan 9, Utrecht  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



[REDACTED]

---

**Van:** Thor Smits  
**Verzonden:** maandag 30 december 2019 09:42  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat

Dag [REDACTED],

Zoals vlak voor kerst na ruggespraak met wethouder van der Zee telefonisch met je besproken, hierbij per mail bevestiging van het volgende.

Kort door de bocht: wat ons betreft is het nog verder oprekken van de termijn, alsmede het behoud van de subsidie, helaas niet aan de orde.

Laten we kort na de feestdagen contact hebben om afspraken te maken over het vervolg. Om hiervoor ruimte te creëren schorten we voor de formaliteit de termijn zoals genoemd in onze brief van 31 oktober 2019 op tot 15 januari 2020.

Fijne dagen nog en tot in het nieuwe jaar,

Thor Smits

---

**Van:** [REDACTED]@portaal.nl  
**Verzonden:** donderdag 19 december 2019 10:28  
**Aan:** Thor Smits <Thor.Smits@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** FW: Witsenstraat

Beste Thor,

Zoals we gisteren hebben besproken, hierbij de mail die Sander zojuist heeft gestuurd aan Roeland van der Zee.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
asset manager

[REDACTED]

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, 6811 JN Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



---

**Van:** Heinsman, Sander <[sander.heinsman@portaal.nl](mailto:sander.heinsman@portaal.nl)>  
**Verzonden:** donderdag 19 december 2019 10:13  
**Aan:** Roeland van der Zee <[roeland.van.der.zee@arnhem.nl](mailto:roeland.van.der.zee@arnhem.nl)>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Witsenstraat

Wools,

Joost <[joost.wools@portaal.nl](mailto:joost.wools@portaal.nl)>

Geachte heer Van der Zee, beste Roeland,

Op 18 november bespraken wij het dossier Witsenstraat 2 te Arnhem. Daarbij heb ik aangegeven dat we voor het einde van het jaar u zouden informeren over de voortgang van het project onder de condities die wij destijds bespraken.

In het gesprek hebben wij aangegeven dat Portaal zich gezien de voorgeschiedenis van dit complex (te lange periode tussen aankoop en planontwikkeling) ons verantwoordelijk voelen om hier sociale huisvesting te realiseren. En dat we gezien de schaarste aan locaties ook de noodzaak zien om de kansen die voorbij komen aan te pakken. Ondanks het feit dat de fysieke staat van het complex en de ontwikkeling van de bouwkosten het uitdagend maken. Bij de start wilden we hier 20 woningen realiseren in de sociale huur waarbij een aantal specifiek voor statushouders. De specifieke vraag naar woningen voor statushouders is inmiddels verdwenen. Gezien de locatie van dit project is dit een mooie bijdrage aan de inclusieve stad gezien deze wijk nagenoeg geen sociale woningbouw kent. Daarbij constateren we gezamenlijk dat nieuwbouw voor alle partijen beter is dan transformatie onder andere vanuit perspectief van duurzaamheid. Sloop-nieuwbouw maakt de business case echter wel uitdagend.

We hebben de volgende afspraken gemaakt over de ontwikkeling:

- Portaal en de gemeente gaan tot 31 december 2019 samen kijken hoe we deze ontwikkeling haalbaar krijgen binnen de bestaande kaders
- De afgesproken 20 woningen is het minimum van de sociaal te realiseren woningen
- Mogelijkheden worden onderzocht om daarnaast enkele woningen in de middenhuur toe te voegen (circa 15). Hiermee komen we tegemoet aan de wensen van de buurt en kunnen we de businesscase minder negatief maken doordat hier geen verhuurdersheffing van toepassing is en de huur hoger ligt.

De afgelopen weken hebben wij door OpZoom architecten laten onderzoeken welke bouwmassa er mogelijk is op het betreffende perceel, dat onder een hoogspanningsmast ligt. Uit de eerste bevindingen blijkt dat er een optimalisatieslag mogelijk zou moeten zijn in het ontwerp naar 35 woningen, als volgt verdeeld:

- 24 woningen van 53 m2 GBO
- 11 woningen van 72 m2 GBO

Op basis van deze massastudie is het voor de hand liggend om 24 sociale huurwoningen te realiseren en 11 woningen in het middenhuursegment toe te voegen. Op basis van dit nieuwe ontwerp is er een bouwkostenberekening gemaakt door een externe partij. De businesscase blijft nog steeds uitdagend i.v.m. de hoge bouwkosten gecombineerd met de extra kosten voor sloop en asbestsanering. Dit maakt de koopsom relatief hoog (ook met de subsidie van € 160.000,-) in vergelijking met een nieuwbouwlocatie met bouwrijpe grond tegen normaal geldende grondprijzen. Ondanks deze uitdagingen is Portaal bereid om verder te willen gaan met het project onder de volgende voorbehouden:

- Succesvol doorlopen Markttoets voor het onderhavige project (i.v.m. de toevoeging van 11 woningen in het middenhuursegment)
- Verkrijgen van toestemming van de Aw voor het realiseren van de niet-DAEB woningen (na succesvol doorlopen van Markttoets)
- Verkrijgen van alle van overheidswege benodigde vergunningen voor het project, waarbij wij uitgaan van een constructieve houding van de gemeente Arnhem
- Behoud van de subsidie van € 160.000,- welke onlosmakelijk met de koopprijs is verbonden.
- Voorbehoud goedkeuring Raad van Commissarissen (vloeit voort uit de Woningwet).

Graag vernemen wij voor einde dit jaar of u kunt instemmen met het vervolgtraject zoals beoogd door Portaal met de daarbij genoemde voorbehouden. Indien u zich daar niet mee kunt verenigen voelt Portaal zich helaas genooddaakt om de locatie terug te moeten leveren conform het bepaalde in art. 16.3 in de koopovereenkomst (welk artikel is verlengd tot 1 januari 2020, middels de brief van de Gemeente Arnhem d.d. 31 oktober 2019). Wij hopen echter dat het zover niet zal komen zodat Portaal zich maximaal kan inspannen om het project aan de Witsenstraat tot een goede einde te brengen. Immers, de Gemeente heeft destijds Portaal verzocht om de opstal met bijbehorende grond over te nemen om op deze locatie sociale huurwoningen te realiseren. Portaal ondersteunt deze wens nog steeds van harte en is tevens bereid om middenhuurwoningen toe te voegen.

Met vriendelijke groet,

Sander Heinsman  
Lid Raad van Bestuur

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Beneluxlaan 9, Utrecht  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



[REDACTED]

---

**Van:** Thor Smits  
**Verzonden:** maandag 30 december 2019 09:26  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat

Dag [REDACTED],

Dank voor het uitzoeken! Ik heb inmiddels contact gehad met Roeland en heb telefonisch teruggekoppeld aan [REDACTED].

Wat betreft Roeland is verder uitstel niet aan de orde en het 'her-labelen' van subsidie al helemaal niet. We laten het nog even aan Portaal om hieruit een conclusie te trekken (wellicht kiezen ze alsnog eieren voor hun geld), maar na de feestdagen zullen we formeel positie moeten innemen.

Ik stuur [REDACTED] nog een mail ter bevestiging, met jou in cc.

Fijne dagen nog,

Thor

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 23 december 2019 18:22  
**Aan:** Thor Smits <Thor.Smits@arnhem.nl>  
**CC:** [REDACTED]@arnhem.nl>; [REDACTED]@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat

Beste Thor,

Zoals besproken zouden wij reageren op het voorstel van Portaal. Ik heb Niek gevraagd om op basis van het voorstel van Portaal een residuele berekening te maken, hij is daar voor zijn verlof niet meer aan toe gekomen.

We hebben enige tijd terug wel een andere berekening gemaakt, zie bijlage (let op: dit was een snelle berekening omdat er toen ook snel geregeerd moest worden!)

De conclusie die we toen getrokken hebben was (bericht aan Jeanette d.d. 5 september 2019);  
*Op basis van het programma dat Portaal wil realiseren middels sloop- nieuwbouw (24 sociale gestapelde huurwoningen, waarvan 15 ca. 57 m2 GBO groot en 9 ca. 78 m2 GBO groot) is een snelle berekening gemaakt van de sloop- en bouwkosten vs. de waarde.*

*De conclusies zijn;*

- de waarde van het te realiseren complex vs. de kosten van sloop- nieuwbouw, incl. aankoop van € 750.000,- (ex. subsidie), ontlopen elkaar weinig. Portaal zou volgens de opstelling maar weinig ruimte hebben voor de interne kosten, op basis van commerciële vastgoedwaarden voor het programma;*
- een commerciële ontwikkelaar zal deze locatie, in huidige staat en met het voorgestelde sociale programma, vermoedelijk niet kopen, de marges zijn te klein en de risico's te hoog;*
- indien de gemeente deze locatie in bouwrijpe staat aan de markt zou aanbieden met het voorgestelde programma levert deze locatie de gemeente in totaliteit (dus met verrekening van de sloopkosten) minder op dan bij de verkoop van het huidige pand;*

Aangezien het voorgestelde programma is uitgebreid naar: 24 woningen a 53 m2 GBO (sociaal) en 11 woningen a 72 m2 GBO (niet sociaal), zou de locatie minstens 24x € 22.500,- (sociaal gestapelde kavel)= € 540.000,- + de residuele



waarden van de niet sociale woningen moeten opbrengen. Wij zouden dan een bouwrijpe locatie, incl. passende bestemming moeten leveren.

Conclusie 23-12;

Het voorstel van Portaal heeft nog wel wat rekenwerk. Met name de verwachte huurprijzen van de woningen is van belang om een residuele berekening te kunnen maken. Zoals gezegd moeten we kijken of we de subsidie kunnen labelen als afkoop voor de sloopkosten en bestemmingswijziging omdat de subsidie is verstrekt als bijdrage in de kosten voor het realiseren van woningen voor statushouders.

Advies: gun elkaar nog iets meer tijd om het voorstel door te rekenen en de juridische consequenties van het "omkatten" van de subsidie uit te zoeken.

Groeten,

[Redacted]

---

Van: Thor Smits

Verzonden: donderdag 19 december 2019 10:51

Aan: [Redacted] <[\[Redacted\]@arnhem.nl](mailto:[Redacted]@arnhem.nl)>

Onderwerp: Fwd: Witsenstraat

Zoals besproken

---

Van: [Redacted] <[\[Redacted\]@portaal.nl](mailto:[Redacted]@portaal.nl)>

Verstuurd: donderdag 19 december 2019 10:27

Aan: Thor Smits

Onderwerp: FW: Witsenstraat

Beste Thor,

Zoals we gisteren hebben besproken, hierbij de mail die Sander zojuist heeft gestuurd aan Roeland van der Zee.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, 6811 JN Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



---

Van: Heinsman, Sander <[sander.heinsman@portaal.nl](mailto:sander.heinsman@portaal.nl)>

Verzonden: donderdag 19 december 2019 10:13

Aan: Roeland van der Zee <[roeland.van.der.zee@arnhem.nl](mailto:roeland.van.der.zee@arnhem.nl)>

CC: [Redacted] Wools,

Joost <[joost.wools@portaal.nl](mailto:joost.wools@portaal.nl)>

Onderwerp: Witsenstraat

Geachte heer Van der Zee, beste Roeland,

Op 18 november bespraken wij het dossier Witsenstraat 2 te Arnhem. Daarbij heb ik aangegeven dat we voor het einde van het jaar u zouden informeren over de voortgang van het project onder de condities die wij destijds bespraken.

In het gesprek hebben wij aangegeven dat Portaal zich gezien de voorgeschiedenis van dit complex (te lange periode tussen aankoop en planontwikkeling) ons verantwoordelijk voelen om hier sociale huisvesting te realiseren. En dat we gezien de schaarste aan locaties ook de noodzaak zien om de kansen die voorbij komen aan te pakken. Ondanks het feit dat de fysieke staat van het complex en de ontwikkeling van de bouwkosten het uitdagend maken. Bij de start wilden we hier 20 woningen realiseren in de sociale huur waarbij een aantal specifiek voor statushouders. De specifieke vraag naar woningen voor statushouders is inmiddels verdwenen. Gezien de locatie van dit project is dit een mooie bijdrage aan de inclusieve stad gezien deze wijk nagenoeg geen sociale woningbouw kent. Daarbij constateren we gezamenlijk dat nieuwbouw voor alle partijen beter is dan transformatie onder andere vanuit perspectief van duurzaamheid. Sloop-nieuwbouw maakt de business case echter wel uitdagend.

We hebben de volgende afspraken gemaakt over de ontwikkeling:

- Portaal en de gemeente gaan tot 31 december 2019 samen kijken hoe we deze ontwikkeling haalbaar krijgen binnen de bestaande kaders
- De afgesproken 20 woningen is het minimum van de sociaal te realiseren woningen
- Mogelijkheden worden onderzocht om daarnaast enkele woningen in de middenhuur toe te voegen (circa 15). Hiermee komen we tegemoet aan de wensen van de buurt en kunnen we de businesscase minder negatief maken doordat hier geen verhuurdersheffing van toepassing is en de huur hoger ligt.

De afgelopen weken hebben wij door OpZoom architecten laten onderzoeken welke bouwmassa er mogelijk is op het betreffende perceel, dat onder een hoogspanningsmast ligt. Uit de eerste bevindingen blijkt dat er een optimalisatieslag mogelijk zou moeten zijn in het ontwerp naar 35 woningen, als volgt verdeeld:

- 24 woningen van 53 m2 GBO
- 11 woningen van 72 m2 GBO

Op basis van deze massastudie is het voor de hand liggend om 24 sociale huurwoningen te realiseren en 11 woningen in het middenhuursegment toe te voegen. Op basis van dit nieuwe ontwerp is er een bouwkostencalculatie gemaakt door een externe partij. De businesscase blijft nog steeds uitdagend i.v.m. de hoge bouwkosten gecombineerd met de extra kosten voor sloop en asbestsanering. Dit maakt de koopsom relatief hoog (ook met de subsidie van € 160.000,-) in vergelijking met een nieuwbouwlocatie met bouwrijpe grond tegen normaal geldende grondprijzen. Ondanks deze uitdagingen is Portaal bereid om verder te willen gaan met het project onder de volgende voorbehouden:

- Succesvol doorlopen Markttoets voor het onderhavige project (i.v.m. de toevoeging van 11 woningen in het middenhuursegment)
- Verkrijgen van toestemming van de Aw voor het realiseren van de niet-DAEB woningen (na succesvol doorlopen van Markttoets)
- Verkrijgen van alle van overheidswege benodigde vergunningen voor het project, waarbij wij uitgaan van een constructieve houding van de gemeente Arnhem
- Behoud van de subsidie van € 160.000,- welke onlosmakelijk met de koopprijs is verbonden.
- Voorbehoud goedkeuring Raad van Commissarissen (vloeit voort uit de Woningwet).

Graag vernemen wij voor einde dit jaar of u kunt instemmen met het vervolgtraject zoals beoogd door Portaal met de daarbij genoemde voorbehouden. Indien u zich daar niet mee kunt verenigen voelt Portaal zich helaas genooddaakt om de locatie terug te moeten leveren conform het bepaalde in art. 16.3 in de koopovereenkomst (welk artikel is verlengd tot 1 januari 2020, middels de brief van de Gemeente Arnhem d.d. 31 oktober 2019). Wij hopen echter dat het zover niet zal komen zodat Portaal zich maximaal kan inspannen om het project aan de Witsenstraat tot een goede einde te brengen. Immers, de Gemeente heeft destijds Portaal verzocht om de opstal met bijbehorende grond over te nemen om op deze locatie sociale huurwoningen te realiseren. Portaal ondersteunt deze wens nog steeds van harte en is tevens bereid om middenhuurwoningen toe te voegen.

Met vriendelijke groet,

Sander Heinsman  
Lid Raad van Bestuur

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Beneluxlaan 9, Utrecht  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] >  
**Verzonden:** maandag 30 december 2019 12:41  
**Aan:** Thor Smits  
**CC:** [REDACTED]; Heinsman, Sander  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat

Hoi Thor,

Dank voor je bericht.

Hierbij ook vanuit de zijde van Portaal de bevestiging per e-mail voor de opschorting van art. 16.3 van de koopovereenkomst, zoals vastgelegd in de brief van 31 oktober 2019, tot 15 januari 2020.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, 6811 JN Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



---

**Van:** Thor Smits <Thor.Smits@arnhem.nl>  
**Verzonden:** maandag 30 december 2019 09:42  
**Aan:** Lunter, Julia <julia.lunter@portaal.nl>  
**CC:** [REDACTED]@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat

Dag [REDACTED],

Zoals vlak voor kerst na ruggespraak met wethouder van der Zee telefonisch met je besproken, hierbij per mail bevestiging van het volgende.

Kort door de bocht: wat ons betreft is het nog verder oprekken van de termijn, alsmede het behoud van de subsidie, helaas niet aan de orde.

Laten we kort na de feestdagen contact hebben om afspraken te maken over het vervolg. Om hiervoor ruimte te creëren schorten we voor de formaliteit de termijn zoals genoemd in onze brief van 31 oktober 2019 op tot 15 januari 2020.

Fijne dagen nog en tot in het nieuwe jaar,

Thor Smits

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 19 december 2019 10:28  
**Aan:** Thor Smits <[Thor.Smits@arnhem.nl](mailto:Thor.Smits@arnhem.nl)>  
**Onderwerp:** FW: Witsenstraat

Beste Thor,

Zoals we gisteren hebben besproken, hierbij de mail die Sander zojuist heeft gestuurd aan Roeland van der Zee.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, 6811 JN Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



---

**Van:** Heinsman, Sander <[sander.heinsman@portaal.nl](mailto:sander.heinsman@portaal.nl)>  
**Verzonden:** donderdag 19 december 2019 10:13  
**Aan:** Roeland van der Zee <[roeland.van.der.zee@arnhem.nl](mailto:roeland.van.der.zee@arnhem.nl)>  
**CC:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Onderwerp:** Witsenstraat

Geachte heer Van der Zee, beste Roeland,

Op 18 november bespraken wij het dossier Witsenstraat 2 te Arnhem. Daarbij heb ik aangegeven dat we voor het einde van het jaar u zouden informeren over de voortgang van het project onder de condities die wij destijds bespraken.

In het gesprek hebben wij aangegeven dat Portaal zich gezien de voorgeschiedenis van dit complex (te lange periode tussen aankoop en planontwikkeling) ons verantwoordelijk voelen om hier sociale huisvesting te realiseren. En dat we gezien de schaarste aan locaties ook de noodzaak zien om de kansen die voorbij komen aan te pakken. Ondanks het feit dat de fysieke staat van het complex en de ontwikkeling van de bouwkosten het uitdagend maken. Bij de start wilden we hier 20 woningen realiseren in de sociale huur waarbij een aantal specifiek voor statushouders. De specifieke vraag naar woningen voor statushouders is inmiddels verdwenen. Gezien de locatie van dit project is dit een mooie bijdrage aan de inclusieve stad gezien deze wijk nagenoeg geen sociale woningbouw kent. Daarbij constateren we gezamenlijk dat nieuwbouw voor alle partijen beter is dan transformatie onder andere vanuit perspectief van duurzaamheid. Sloop-nieuwbouw maakt de business case echter wel uitdagend.

We hebben de volgende afspraken gemaakt over de ontwikkeling:

- Portaal en de gemeente gaan tot 31 december 2019 samen kijken hoe we deze ontwikkeling haalbaar krijgen binnen de bestaande kaders
- De afgesproken 20 woningen is het minimum van de sociaal te realiseren woningen
- Mogelijkheden worden onderzocht om daarnaast enkele woningen in de middenhuur toe te voegen (circa 15). Hiermee komen we tegemoet aan de wensen van de buurt en kunnen we de businesscase minder negatief maken doordat hier geen verhuurdersheffing van toepassing is en de huur hoger ligt.

De afgelopen weken hebben wij door OpZoom architecten laten onderzoeken welke bouwmassa er mogelijk is op het betreffende perceel, dat onder een hoogspanningsmast ligt. Uit de eerste bevindingen blijkt dat er een optimalisatieslag mogelijk zou moeten zijn in het ontwerp naar 35 woningen, als volgt verdeeld:

- 24 woningen van 53 m2 GBO

- 11 woningen van 72 m2 GBO

Op basis van deze massastudie is het voor de hand liggend om 24 sociale huurwoningen te realiseren en 11 woningen in het middenhuursegment toe te voegen. Op basis van dit nieuwe ontwerp is er een bouwkostencalculatie gemaakt door een externe partij. De businesscase blijft nog steeds uitdagend i.v.m. de hoge bouwkosten gecombineerd met de extra kosten voor sloop en asbestsanering. Dit maakt de koopsom relatief hoog (ook met de subsidie van € 160.000,-) in vergelijking met een nieuwbouwlocatie met bouwrijpe grond tegen normaal geldende grondprijzen. Ondanks deze uitdagingen is Portaal bereid om verder te willen gaan met het project onder de volgende voorbehouden:

- Succesvol doorlopen Markttoets voor het onderhavige project (i.v.m. de toevoeging van 11 woningen in het middenhuursegment)
- Verkrijgen van toestemming van de Aw voor het realiseren van de niet-DAEB woningen (na succesvol doorlopen van Markttoets)
- Verkrijgen van alle van overheidswege benodigde vergunningen voor het project, waarbij wij uitgaan van een constructieve houding van de gemeente Arnhem
- Behoud van de subsidie van € 160.000,- welke onlosmakelijk met de koopprijs is verbonden.
- Voorbehoud goedkeuring Raad van Commissarissen (vloeit voort uit de Woningwet).

Graag vernemen wij voor einde dit jaar of u kunt instemmen met het vervolgtraject zoals beoogd door Portaal met de daarbij genoemde voorbehouden. Indien u zich daar niet mee kunt verenigen voelt Portaal zich helaas genoodzaakt om de locatie terug te moeten leveren conform het bepaalde in art. 16.3 in de koopovereenkomst (welk artikel is verlengd tot 1 januari 2020, middels de brief van de Gemeente Arnhem d.d. 31 oktober 2019). Wij hopen echter dat het zover niet zal komen zodat Portaal zich maximaal kan inspannen om het project aan de Witsenstraat tot een goede einde te brengen. Immers, de Gemeente heeft destijds Portaal verzocht om de opstal met bijbehorende grond over te nemen om op deze locatie sociale huurwoningen te realiseren. Portaal ondersteunt deze wens nog steeds van harte en is tevens bereid om middenhuurwoningen toe te voegen.

Met vriendelijke groet,

Sander Heinsman  
Lid Raad van Bestuur



Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht

Bezoekadres: Beneluxlaan 9, Utrecht

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



[REDACTED]

---

**Van:** Thor Smits  
**Verzonden:** vrijdag 10 januari 2020 16:03  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Fwd: Witsenstraat 2, Arnhem  
**Bijlagen:** Witsenstraat.eml

[REDACTED],

Ziehier. Kan jij een voorstel doen voor beantwoording?

We kunnen niet instemmen met de voorbehouden en Portaal weet dat.  
De lijn is met Roeland afgesproken.

Zijn er nog keuzes te maken bij de beantwoording? Bijvoorbeeld of wij een expliciet beroep doen op teruglevering, of dat we die conclusie aan Portaal laten?

Ik loop maandag even bij je langs om dit en de vervolgstappen (conform de B&W rondvraagmemo van oktober) te bespreken. @Bram, wil jij aanschuiven?

Dank en fijn weekend!

Thor

---

**Van:** [REDACTED] >  
**Verstuurd:** vrijdag 10 januari 2020 15:28  
**Aan:** Thor Smits; roeland.van.der.zee@arnhem.nl; Heinsman, Sander  
**Onderwerp:** Witsenstraat 2, Arnhem

Geachte heer Van der Zee en heer Smits, beste Roeland en Thor,

Tijdens de kerstvakantie is de termijn tot teruglevering conform artikel 16.3 van de koopovereenkomst nogmaals verlengd tot 15 januari 2020 als reactie op onze e-mail van 19 december 2019 (deze mail is voor de volledigheid bijgevoegd). Tevens geeft u aan in de mail van 30 december 2019 dat verder uitstel (i.c. 15 januari 2020) en het behoud van subsidie niet aan de orde is. Portaal stelt zich op het standpunt dat de subsidie destijds een integraal onderdeel is geweest van de overeenkomst.

In onze e-mail van 19 december hebben wij aangegeven onder welke voorbehouden Portaal bereid is om verder te gaan met het ontwikkelen van het project. Als Portaal zijn wij (helaas) gebonden aan deze voorbehouden, welke deels voortvloeien uit de Woningwet. Derhalve moeten wij vasthouden aan deze voorbehouden.

Graag vernemen wij, uiterlijk op 14 januari voor 16.00 uur, of:

- U kunt instemmen met de voorbehouden zoals deze zijn gesteld door Portaal per e-mail d.d. 19 december 2019;
- Of dat de Gemeente een beroep zal doen op teruglevering conform het gestelde in artikel 16.3 van de overeenkomst.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



██████████ (namens Sander Heinsman, Lid Raad van Bestuur)

asset manager

M 06 – 30 42 02 82

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht

Bezoekadres: Roermondsplein 25, 6811 JN Arnhem

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurde of namens Portaal verstuurde e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd.

## Ronald Paping

---

**Van:** Roeland van der Zee  
**Verzonden:** dinsdag 14 januari 2020 12:54  
**Aan:** [REDACTED] Thor Smits; Heinsman, Sander  
**CC:** Ronald Paping; [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat 2, Arnhem

Beste Julia en Sander,

Bij deze reageer ik op jullie verzoek om in te stemmen met de voorbehouden bij de mogelijke ontwikkeling van Witsenstraat 2 door Portaal.

Zoals reeds telefonisch afgesteld, kunnen en willen wij niet instemmen met het voorbehoud van behoud van subsidie zonder dat aan de subsidievoorwaarden en-doelen wordt voldaan. Daarnaast kunnen en willen wij niet instemmen met uw overige voorbehouden; een markttoets zal niet tot een positief beeld kunnen leiden omdat er in de markt juist veel interesse is voor de geschetste voorgenomen ontwikkeling.

Wij komen tot de conclusie dat het enige dat ons nu rest, is het beroep doen op de teruglevering conform het gestelde in artikel 16.3 van de overeenkomst.

Voor de effectuering hiervan zal op korte termijn contact met u worden opgenomen.

Met vriendelijke groet,



Koningstraat 38  
6811 DG Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

**Roeland van der Zee**  
Wethouder

**telefoon**  
(+31)(0)26-377(4607)  
**e-mail**  
[roeland.van.der.zee@arnhem.nl](mailto:roeland.van.der.zee@arnhem.nl)  
**internet**  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

---

**Van:** [REDACTED]@portaal.nl]

**Verzonden:** vrijdag 10 januari 2020 15:28

**Aan:** Thor Smits <Thor.Smits@arnhem.nl>; Roeland van der Zee <roeland.van.der.zee@arnhem.nl>; Heinsman, Sander <sander.heinsman@portaal.nl>

**Onderwerp:** Witsenstraat 2, Arnhem

Geachte heer Van der Zee en heer Smits, beste Roeland en Thor,

Tijdens de kerstvakantie is de termijn tot teruglevering conform artikel 16.3 van de koopovereenkomst nogmaals verlengd tot 15 januari 2020 als reactie op onze e-mail van 19 december 2019 (deze mail is voor de volledigheid bijgevoegd). Tevens geeft u aan in de mail van 30 december 2019 dat verder uitstel (i.c. 15 januari 2020) en het behoud van subsidie niet aan de orde is. Portaal stelt zich op het standpunt dat de subsidie destijds een integraal onderdeel is geweest van de overeenkomst.

In onze e-mail van 19 december hebben wij aangegeven onder welke voorbehouden Portaal bereid is om verder te gaan met het ontwikkelen van het project. Als Portaal zijn wij (helaas) gebonden aan deze voorbehouden, welke deels voortvloeien uit de Woningwet. Derhalve moeten wij vasthouden aan deze voorbehouden.

Graag vernemen wij, uiterlijk op 14 januari voor 16.00 uur, of:

- U kunt instemmen met de voorbehouden zoals deze zijn gesteld door Portaal per e-mail d.d. 19 december 2019;

- Of dat de Gemeente een beroep zal doen op teruglevering conform het gestelde in artikel 16.3 van de overeenkomst.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

██████████ (namens Sander Heinsman, Lid Raad van Bestuur)  
asset manager

████████████████████

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, 6811 JN Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurde of namens Portaal verstuurde e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd.

[REDACTED]

---

**Van:** Roeland van der Zee  
**Verzonden:** donderdag 16 januari 2020 17:32  
**Aan:** Heinsman, Sander  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Witsenstraat 2, Arnhem

Beste Sander, morgen ergens tussen 12 en 15 uur ben ik bereikbaar.  
026-3774607

Groeten, Roeland van der Zee

Op 16 jan. 2020 om 17:28 heeft Heinsman, Sander <sander.heinsman@portaal.nl> het volgende geschreven:

Beste Roeland,

Naar aanleiding van telefonisch overleg met Ronald zou ik graag even bellen over deze mail. Welk moment schikt hiervoor?

Groet

Sander Heinsman

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 14 jan. 2020 om 12:54 heeft Roeland van der Zee <[roeland.van.der.zee@arnhem.nl](mailto:roeland.van.der.zee@arnhem.nl)> het volgende geschreven:

Beste [REDACTED] en Sander,

Bij deze reageer ik op jullie verzoek om in te stemmen met de voorbehouden bij de mogelijke ontwikkeling van Witsenstraat 2 door Portaal.

Zoals reeds telefonisch afgestemd, kunnen en willen wij niet instemmen met het voorbehoud van behoud van subsidie zonder dat aan de subsidievoorwaarden en-doelen wordt voldaan. Daarnaast kunnen en willen wij niet instemmen met uw overige voorbehouden; een markttoets zal niet tot een positief beeld kunnen leiden omdat er in de markt juist veel interesse is voor de geschetste voorgenomen ontwikkeling.

Wij komen tot de conclusie dat het enige dat ons nu rest, is het beroep doen op de teruglevering conform het gestelde in artikel 16.3 van de overeenkomst.

Voor de effectuering hiervan zal op korte termijn contact met u worden opgenomen.

Met vriendelijke groet,

<image002.png>

Koningstraat 38  
6811 DG Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

**Roeland van der Zee**  
Wethouder

**telefoon**  
(+31)(0)26-377(4607)  
**e-mail**  
[roeland.van.der.zee@arnhem.nl](mailto:roeland.van.der.zee@arnhem.nl)  
**internet**  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 10 januari 2020 15:28

**Aan:** Thor Smits <[Thor.Smits@arnhem.nl](mailto:Thor.Smits@arnhem.nl)>; Roeland van der Zee  
<[roeland.van.der.zee@arnhem.nl](mailto:roeland.van.der.zee@arnhem.nl)>; Heinsman, Sander  
<[sander.heinsman@portaal.nl](mailto:sander.heinsman@portaal.nl)>

**Onderwerp:** Witsenstraat 2, Arnhem

Geachte heer Van der Zee en heer Smits, beste Roeland en Thor,  
Tijdens de kerstvakantie is de termijn tot teruglevering conform artikel 16.3 van de koopovereenkomst nogmaals verlengd tot 15 januari 2020 als reactie op onze e-mail van 19 december 2019 (deze mail is voor de volledigheid bijgevoegd). Tevens geeft u aan in de mail van 30 december 2019 dat verder uitstel (i.c. 15 januari 2020) en het behoud van subsidie niet aan de orde is. Portaal stelt zich op het standpunt dat de subsidie destijds een integraal onderdeel is geweest van de overeenkomst. In onze e-mail van 19 december hebben wij aangegeven onder welke voorbehouden Portaal bereid is om verder te gaan met het ontwikkelen van het project. Als Portaal zijn wij (helaas) gebonden aan deze voorbehouden, welke deels voortvloeien uit de Woningwet. Derhalve moeten wij vasthouden aan deze voorbehouden.

Graag vernemen wij, uiterlijk op 14 januari voor 16.00 uur, of:

- U kunt instemmen met de voorbehouden zoals deze zijn gesteld door Portaal per e-mail d.d. 19 december 2019;
- Of dat de Gemeente een beroep zal doen op teruglevering conform het gestelde in artikel 16.3 van de overeenkomst.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht

Bezoekadres: Roermondsplein 25, 6811 JN Arnhem

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

<image003.jpg>

Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurde of namens Portaal verstuurde e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponereerd.

## Ronald Paping

---

**Van:** Heinsman, Sander <sander.heinsman@portaal.nl>  
**Verzonden:** maandag 20 januari 2020 9:35  
**Aan:** Ronald Paping  
**Onderwerp:** Witsenstraat

Dag Ronald,

Ik heb zoals besproken vrijdag nog met Roeland gebeld inzake de Witsenstraat. Helaas wat hem betreft geen enkele ruimte om project te behouden. Wel afgesproken dat het goed is hier 30% sociaal te programmeren. Geen harde toezegging, maar wel aangegeven dat dit wordt meegenomen.

Met vriendelijke groet,

Sander Heinsman  
Lid Raad van Bestuur

M 06 - 12 62 90 70 of T 0318 - 12 80 28

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Beneluxlaan 9, Utrecht  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurde of namens Portaal verstuurde e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponneerd.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@portaal.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 21 januari 2020 14:32  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** Thor Smits  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat 2, Arnhem

Geachte [REDACTED], beste Thor,

Zojuist geprobeerd terug te bellen. Ik ben morgen de gehele dag goed bereikbaar, dus laten we dan bellen.  
Ook stem ik graag de communicatie naar buiten af.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, 6811 JN Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



---

**Van:** [REDACTED]@arnhem.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 21 januari 2020 12:26  
**Aan:** [REDACTED]@portaal.nl>  
**CC:** Thor Smits <Thor.Smits@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat 2, Arnhem

Geachte [REDACTED],

Ik heb u net gebeld.

Graag kom ik in contact om het vervolg op onderstaande mail in gang te zetten. Zo moeten we o.a. de volgende zaken afstemmen;

- formaliteiten terug levering (overeenkomst of akte voor terug levering e.d.);
- het tijdstip en de staat waarin het pand wordt terug geleverd;
- overdracht G, W en E contracten en de afrekenen ervan;
- retour storten subsidie;
- evt. overdracht anti- kraak;

Voorts kan ik me voorstellen dat we de schetsontwerpen, onderzoeken en aanverwante zaken die Portaal onderzocht cq. opgesteld heeft tbv herontwikkeling overnemen, mocht de gemeente overgaan tot het in de markt zetten van de locatie.

Ik probeer u in de loop van de dag nogmaals te bellen,

P.s. [REDACTED] is opgenomen in de cc., hij is de vastgoedmanager die het pand namens de gemeente gaat beheren als we weer eigenaar zijn.



Met vriendelijke groet,

---



**Cluster Gebiedsrealisatie & Vastgoed**

**Postadres:**

Postbus 99, 6800 AB Arnhem

**Bezoekadres:**

[Eusebiusbuitensingel 53](#)

6828 HZ Arnhem



Adviseur Grondzaken

**- telefoon:**



**- e-mail:**



Aanwezig: maandag t/m donderdag

**- internet Arnhem:**

[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

---

**Van:** Roeland van der Zee

**Verzonden:** dinsdag 14 januari 2020 12:54

**Aan:** [Redacted] <[\[Redacted\]@portaal.nl](mailto:[Redacted]@portaal.nl)>; Thor Smits <[Thor.Smits@arnhem.nl](mailto:Thor.Smits@arnhem.nl)>; Heinsman, Sander <[sander.heinsman@portaal.nl](mailto:sander.heinsman@portaal.nl)>

**CC:** Ronald Paping <[Ronald.Paping@arnhem.nl](mailto:Ronald.Paping@arnhem.nl)>; [Redacted] <[\[Redacted\]@arnhem.nl](mailto:[Redacted]@arnhem.nl)>

**Onderwerp:** RE: Witsenstraat 2, Arnhem

Beste Julia en Sander,

Bij deze reageer ik op jullie verzoek om in te stemmen met de voorbehouden bij de mogelijke ontwikkeling van Witsenstraat 2 door Portaal.

Zoals reeds telefonisch afgestemd, kunnen en willen wij niet instemmen met het voorbehoud van behoud van subsidie zonder dat aan de subsidievoorwaarden en-doelen wordt voldaan. Daarnaast kunnen en willen wij niet instemmen met uw overige voorbehouden; een markttoets zal niet tot een positief beeld kunnen leiden omdat er in de markt juist veel interesse is voor de geschetste voorgenomen ontwikkeling.

Wij komen tot de conclusie dat het enige dat ons nu rest, is het beroep doen op de teruglevering conform het gestelde in artikel 16.3 van de overeenkomst.

Voor de effectuering hiervan zal op korte termijn contact met u worden opgenomen.

Met vriendelijke groet,

---

**Van:** Lunter, Julia [<mailto:julia.lunter@portaal.nl>]

**Verzonden:** vrijdag 10 januari 2020 15:28

**Aan:** Thor Smits <[Thor.Smits@arnhem.nl](mailto:Thor.Smits@arnhem.nl)>; Roeland van der Zee <[roeland.van.der.zee@arnhem.nl](mailto:roeland.van.der.zee@arnhem.nl)>; Heinsman, Sander <[sander.heinsman@portaal.nl](mailto:sander.heinsman@portaal.nl)>

**Onderwerp:** Witsenstraat 2, Arnhem

Geachte heer Van der Zee en heer Smits, beste Roeland en Thor,

Tijdens de kerstvakantie is de termijn tot teruglevering conform artikel 16.3 van de koopovereenkomst nogmaals verlengd tot 15 januari 2020 als reactie op onze e-mail van 19 december 2019 (deze mail is voor de volledigheid bijgevoegd). Tevens geeft u aan in de mail van 30 december 2019 dat verder uitstel (i.c. 15 januari 2020) en het behoud van subsidie niet aan de orde is. Portaal stelt zich op het standpunt dat de subsidie destijds een integraal onderdeel is geweest van de overeenkomst.

In onze e-mail van 19 december hebben wij aangegeven onder welke voorbehouden Portaal bereid is om verder te gaan met het ontwikkelen van het project. Als Portaal zijn wij (helaas) gebonden aan deze voorbehouden, welke deels voortvloeien uit de Woningwet. Derhalve moeten wij vasthouden aan deze voorbehouden.

Graag vernemen wij, uiterlijk op 14 januari voor 16.00 uur, of:

- U kunt instemmen met de voorbehouden zoals deze zijn gesteld door Portaal per e-mail d.d. 19 december 2019;
- Of dat de Gemeente een beroep zal doen op teruglevering conform het gestelde in artikel 16.3 van de overeenkomst.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Julia Lunter (namens Sander Heinsman, Lid Raad van Bestuur)  
asset manager


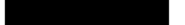


Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, 6811 JN Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)


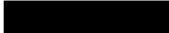

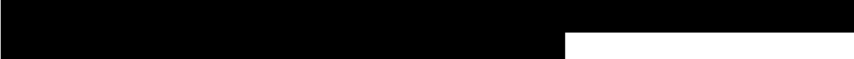


Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurde of namens Portaal verstuurde e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd.

# Concept Besluitenlijst Staf Grondbedrijf

Datum : 27 januari 2020  
Tijdstip : 10:45 uur tot 11:45 uur  
Plaats : B707  
Voorzitter :   
Notulist : 

Verder Aanwezig:	Afwezig:	Afschrift aan:	
Wethouder Roeland van der Zee			
			
			
			
			
			

	Onderwerp	Beslispunt(en)	Besluit/ mededelingen	Actie
1.	Witsenstraat 2 - Portaal	Informatief	<p>Thor Smits sluit bij dit agendapunt aan.</p> <p>Gemeente stemt niet in met het (voor)behoud van de subsidie en het houden van een markttoets door Portaal. Er is daarom besloten geen verder uitstel meer te verlenen aan Portaal. Dit betekent dat het pand door Portaal moet worden terug geleverd aan de gemeente. De markt heeft al veel interesse in de locatie getoond.</p> <p>Het pand zal dus opnieuw op de markt worden gebracht incl. goed geformuleerde voorwaarden (min. 30% sociale huur) Mogelijk kan Portaal wel voor gedeelte sociaal een rol spelen.</p> <p>Gemeente zal wel meewerken aan de meest gunstige BTW overdrachtsbelasting constructies voor Portaal.</p> <p>Maar eerst zal er z.s.m. een algemene raadsbrief richting B&amp;W gaan met daarin de melding dat het pand terugkomt naar de gemeente (beleidsveld onderwijs).</p> <p>Vervolgens zal worden gecheckt of er nog andere doelgroepen zijn van beleid die geïnteresseerd zijn. Zo nee, dan de randvoorwaarden opstellen voor verkoop. Ook een belangrijk punt hierbij is communicatie met de buurt.</p> <p>NB:Pand stond op af te stoten panden (onderwijspand); let op de financiën stroom.</p>	
				

			[REDACTED]	
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

[illegible]

[illegible]



Aan de gemeenteraad

Datum : 04-02-2020

Zaaknummer : 406186

Contactpersoon :

Telefoonnummer : 026 377

Onderwerp: Witsenstraat 2

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van deze brief over de voortgang van de ontwikkeling van de voormalige school Het Palet aan de Witsenstraat 2.

### **Inleiding**

Het Palet, is 2,5 jaar geleden door de gemeente Arnhem verkocht aan woningcorporatie Portaal. Doel van de verkoop was om gebouw te transformeren naar 20 sociale huurwoningen, waaronder 7 voor statushouders en 7 voor ouderen. In het koopcontract is opgenomen dat er binnen 2 jaar na overdrachtsdatum (1 april 2017) begonnen moet zijn met de uitvoering. Lukt dit niet dan is portaal verplicht het verkochte op verzoek van de gemeente terug te leveren.

Het oorspronkelijke plan van Portaal voor de transformatie van het bestaande pand, blijkt na de aanbesteding geen financieel verantwoorde investering. Portaal heeft aangegeven wel kans te zien om het programma te realiseren middels sloop- nieuwbouw. Bij sloop- nieuwbouw kan het programma geoptimaliseerd worden voor de locatie.

### **Stand van zaken**

Portaal heeft uitstel gekregen om het plan voor sloop- nieuwbouw definitief te maken. In totaal negen maanden tot 1 januari 2020. Portaal geen uitsluitsel kunnen geven of ze de locatie konden ontwikkelen.

Het gebouw staat inmiddels een lange tijd leeg. De wijk is gebaat met een invulling van de locatie op korte termijn en heeft aangegeven ook eigen wensen te hebben voor de ontwikkeling. Er is daarom besloten geen verder uitstel meer te verlenen aan Portaal. Dit betekent dat het pand moet worden terug geleverd aan de gemeente.

Datum : 04-02-2020  
Zaaknummer : 406186  
Pagina : 2



### **Vervolg**

Momenteel worden de mogelijkheden voor deze locatie onderzocht, u zult hier op een later moment over geïnformeerd worden.

Of

Keuze /mogelijkheden voor nieuwe invulling van de locatie benoemen.

Hoogachtend  
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,  
de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen:



## Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	406186	Portefeuillehouder(s)	Roeland van der Zee
Programmamanager	Roland Heijnen		
Ambtenaar	[REDACTED] Thor Smits	Vertrouwelijk	nee
Telefoonnummer	026 377 4941	Datum in college	11-02-2020
		Datum fataal	nee

## Onderwerp: Witsentraat 2

### Voorstel

1. Het pand het Palet aan de Witsenstraat 2 terug te nemen van Portaal
2. De aan portaal verstrekte subsidie in te trekken
3. De raad hierover te informeren met bijgevoegde raadsbrief

### Inleiding

Het Palet, is op 1 april 2017 door de gemeente Arnhem verkocht aan woningcorporatie Portaal. Doel van de verkoop was om het gebouw te transformeren naar 20 sociale huurwoningen, waaronder 7 voor statushouders en 7 voor ouderen. In het koopcontract is opgenomen dat er binnen twee jaar na overdrachtsdatum begonnen moet zijn met de uitvoering. Lukt dit niet dan is portaal verplicht het verkochte op verzoek van de gemeente terug te leveren.

Het oorspronkelijke plan van Portaal voor de transformatie van het bestaande pand, blijkt na de aanbesteding geen financieel verantwoorde investering. Portaal heeft aangegeven mogelijk wel kans te zien om het programma te realiseren door middel van sloop- nieuwbouw.

Portaal heeft uitstel gekregen tot 1 januari 2020 om hier een nieuw plan voor te maken. In totaal negen maanden. Portaal heeft echter na het verlopen van deze termijn geen uitsluitel kunnen geven of ze de locatie konden ontwikkelen.

### Beoogd effect

Het pand aan de Witsenstraat 2 terug nemen en onderzoeken hoe en onder welke condities het pand opnieuw in de markt gezet kan worden

### Argumenten

- 1.1 *Portaal voldoet niet aan de gestelde voorwaarden in de koopovereenkomst*  
In de koopovereenkomst is opgenomen dat er binnen 2 jaar na overdrachtsdatum (1 april 2017) begonnen moet zijn met de uitvoering. Hier is ook na het verleende uitstel niet aan voldaan. De consequentie hiervan is dat de gemeente het pand nu terug kan vragen en portaal hier aan mee zal moeten werken.



- 1.2 De wijk is gebaat met een invulling van de locatie op korte termijn. Vanuit de wijk is aangegeven dat de ontwikkeling lang op zich laat wachten. Daarnaast is aangegeven dat er weinig gecommuniceerd wordt over de voortgang.
- 2.1 Grondslag voor de subsidie is vervallen  
Met het terugnemen van de grond vervalt ook de grondslag voor de subsidie. Deze subsidie is destijds onder voorwaarde dat het pand getransformeerd werd om er o.a. statushouders te huisvesten.

## Kanttelingen en risico's

- 1.1 De ontwikkeling van het pand ligt onder een vergrootglas  
De verkoop aan Portaal is destijds tot stand gekomen onder stevig protest vanuit de buurt. Veranderingen van de plannen kan nieuwe weestand veroorzaken. Wel biedt het de mogelijkheid om ook de wensen van de buurt mee te nemen.
- 1.2 *Bij terugnemen van het pand is er minder kans op sociale woningbouw.*  
Bij terugname wordt opnieuw gekeken naar de mogelijkheden van de locatie. Een maatschappelijke invulling of bouwen voor ouderen in het hogere segment (wens vanuit de buurt) zullen ook worden afgewogen.

## Financiën

In het verkoopcontract met Portaal is de verkoopprijs bepaald op € 750.000,- Dit is gelijk aan een interne waardebeoordeling die in 2015 is uitgevoerd. Als we het pand weer terugkrijgen moeten we die € 750.000 weer aan Portaal betalen en komt het als strategisch vastgoed binnen het grondbedrijf. Dit pand zal tegen de huidige waarde (=school/maatschappelijke bestemming) gewaardeerd moeten worden. Mogelijk dat dit pand in huidige staat geen € 750.000,- meer waard is, dan dient er ten laste van het resultaat grondbedrijf dit jaar een afwaardering plaats te vinden en heeft daarmee een negatief effect op resultaat grondbedrijf.

## Uitvoering

- Portaal verzoeken het pand terug te leveren
- Onderzoeken hoe en onder welke condities het pand opnieuw in de markt gezet kan worden

## Communicatie

De buurt informeren over de stand van zaken en het vervolgproces.

## Bijlagen

### Stukken voor college

- Koopcontract Witsenstraat 2
- Subsidie beschikking
- Raadsbrief

### Ter inzage stukken voor college

-



Stukken voor gemeenteraad

- Raadsbrief

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

–

Gemeente Arnhem

Postbus 99  
6800 AB ARNHEM

Per e-mail:

Nijmegen, 19 maart 2020

Ons kenmerk  
Gemeente Arnhem / Advies  
koopovereenkomst Portaal  
20200459 - 1866956/4 - AVW/

Telefoonnummer

E-mail

Faxnummer

Geachte

Naar aanleiding van het telefoongesprek op 12 maart jl. en jouw e-mail van die datum, berichten wij je als volgt.

**A. Relevante feiten en omstandigheden**

De gemeente was eigenaar van het perceel met opstal(len), gelegen te Arnhem aan de Witsenstraat 2, hierna "de onroerende zaak". Op dat moment had de onroerende zaak de bestemming 'Maatschappelijk'.

In 2017 heeft de gemeente de onroerende zaak te koop aangeboden aan stichting Portaal, hierna "Portaal". De gemeente heeft de onroerende zaak destijds niet aan anderen te koop aanboden.

De gemeente heeft de onroerende zaak op 24 februari 2017 verkocht aan Portaal voor een koopsom van € 750.000,00. De gemeente heeft deze koopsom intern bepaald en heeft daarbij de maatschappelijke bestemming en de technische staat van de onroerende zaak tot uitgangspunt genomen. Er ligt dus geen extern onafhankelijk taxatierapport aan de koopsom ten grondslag.



In de koopovereenkomst is onder meer vastgelegd:

*"Artikel 2 Bestemming en gebruik"*

- 2.1 *Het Verkochte valt onder het vigerende bestemmingsplan "Hoogkamp Sterrenweg Gulden Bodem 2012", vastgesteld d.d. 26 november 2012 en heeft de bestemming "Maatschappelijk" en deels een dubbelbestemming "leiding-hoogspanningsverbinding".*
- 2.2 *Koper heeft de intentie het Verkochte in gebruik te nemen ten behoeve van wonen in de sociale huur sector. De te realiseren woningen zijn in ieder geval 7 woningen voor stadhouders en 7 woningen die geschikt zijn voor senioren. De woningen worden niet gelabeld als senioren woningen. De hiervoor benodigde wijziging van de bestemming is geheel voor risico en rekening van Koper (zie ook artikel 16.1). (...)."*

En:

*"Artikel 16"*

- 16.1 *Koper verplicht zich het gekochte in gebruik te nemen voor wonen ten behoeve van sociale huur. Hiervan zijn in ieder geval 7 woningen voor statushouders en 7 woningen die geschikt zijn voor senioren waarbij Portaal zich verplicht om deze woningen ook zo te omschrijven in de advertentie. De woningen worden niet gelabeld als senioren woningen.*
- 16.2 *Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden.*
- 16.3 *Indien Koper niet uiterlijk 2 jaar na overdrachtsdatum, uitgezonderd bezwaar- en beroepsprocedures, de benodigde bestemming/omgevingsvergunning heeft verkregen en minimaal is gestart met de uitvoering van de noodzakelijke (verbouwings-)werkzaamheden is Koper verplicht op eerste verzoek van Koper en/of Verkoper het hierbij Verkochte terug te leveren aan Verkoper tegen dezelfde prijs en in een conditie welke vergelijkbaar is met de conditie bij huidige levering. De kosten voor deze (terug)levering komen voor rekening van Portaal."*

De onroerende zaak is op 17 mei 2017 aan Portaal geleverd. In de notariële akte van levering d.d. 17 mei 2017 is vastgelegd:

*"Artikel 13"*

*Bijzondere bepalingen Koopovereenkomst*

*Verkoper en Koper verklaarden dat in de Koopovereenkomst het navolgende is bepaald:*

*"Artikel 2 Bestemming en gebruik"*

*Enzovoorts*

*"2.4 Koper is bekend dat een omgevingsvergunning vereist is bij restauratie, aan- en verbouw van de aanwezige opstallen op het Verkochte alsook bij de meeste interne verbouwingen van de aanwezige opstallen."*

*Enzovoorts*

*"Artikel 9 Anti-speculatiebeding"*

*Indien koper het Verkochte in huidige, dan wel in getransformeerde staat, geheel of gedeeltelijk, doorverkoopt binnen een periode van 10 (tien) jaar is*



*Koper een direct opeisbare boete van € 150.000,- verschuldigd aan Verkoper."*  
*Enzovoorts*

*"Artikel 13 Boetebepaling*

*Indien Koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst heeft de Gemeente het recht de Koopovereenkomst voor ontbonden te verklaren door middel van een daartoe strekkende kennisgeving bij aangetekende brief aan de Koper. In dat geval verbeurt de Koper een onmiddellijk opeisbaar bedrag gelijk aan 10% van de koopsom, met een minimum van € 10.000,-, als boete en schadevergoeding, zonder dat enige nadere ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist. De Gemeente heeft daarbij het recht en wordt daartoe door de Koper onherroepelijk gemachtigd om dit bedrag te verrekenen met de door hem gestorte waarborgsom als bepaald in de Koopovereenkomst."*  
*Enzovoorts*

*"Artikel 16 Bijzondere bepalingen*

*16.1 Koper verplicht zich het gekochte in gebruik te nemen voor wonen ten behoeve van sociale huur. Hiervan zijn in ieder geval 7 woningen voor statushouders en 7 woningen die geschikt zijn voor senioren waarbij Portaal zich verplicht om deze woning ook zo te omschrijven in de advertentie. De woningen worden niet gelabeld als senioren woningen.*

*16.2 Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden.*

*16.3 Indien Koper niet uiterlijk 2 jaar na overdrachtsdatum, uitgezonderd bezwaar- en beroepsprocedures, de benodigde bestemming/omgevingsvergunning heeft verkregen en minimaal is gestart met de uitvoering van de noodzakelijke (verbouwings-)werkzaamheden is Koper verplicht op eerste verzoek van Koper en/of Verkoper het hierbij Verkochte terug te leveren aan Verkoper tegen dezelfde prijs en in een conditie welke vergelijkbaar is met de conditie bij huidige levering. De kosten voor deze (terug)levering komen voor rekening van Portaal.*

*Bovenstaande zal opgenomen worden in de leveringsakte, met een bijbehorend boetebeding."*

*Indien Koper van de partijen nadat zij in verzuim is terzake van de nakoming van de verplichtingen uit het geciteerde artikel 16 door schriftelijk in gebreke te zijn gesteld op een termijn van acht dagen, is hij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ten behoeve van de Gemeente Arnhem ter hoogte van tien procent van de koopprijs."*

De gemeente heeft op 28 maart 2017 besloten om uit het BR Stimuleringsfonds Woningbouw een incidentele subsidie toe te kennen aan Portaal van € 150.000,00. In de betreffende beschikking d.d. 28 maart 2017 is onder meer vastgelegd:

*"Portaal zal in het oude schoolgebouw "Het Palet" aan de Witsenstraat 2, 20 wooneenheden realiseren met een sociale huur, waarvan er zeven zullen worden bestemd en toegewezen aan statushouders. Een deel van de overige wooneenheden wordt geschikt gemaakt voor oudere bewoners. Het college van burgemeester en wethouders wil statushouders verspreid over de stad huisvesten en we vinden het belangrijk dat in deze wijk sociale huurwoningen, waaronder voor ouderen, worden toegevoegd, omdat die er weinig zijn. Ten behoeve van het*

*realiseren van de wooneenheden hebben wij in dit gesloten besloten u uit het BR Stimuleringsfonds Woningbouw een incidentele subsidie toe te kennen van € 150.000,-*

*Wij hebben vastgesteld dat dit een Dienst van Algemene Economisch Belang (DAEB) is, waardoor bij subsidieverlening geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Op de aan u verleende subsidie zijn de hierna opgenomen verplichtingen van toepassing.*

*De fysieke uitvoering van het project waarvoor subsidie is verleend moet binnen 2 jaar na overdrachtsdatum starten. Vervolgens geldt een uitvoeringstermijn van 1 jaar. Op basis hiervan gaan wij ervan uit dat uw werkzaamheden uiterlijk op 1 april 2019 starten en op 1 april 2020 in hun geheel zijn uitgevoerd. (...). Indien blijkt dat niet aan de verplichtingen van subsidieverlening is voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten de subsidie lager vast te stellen. Eventuele uitgekeerde voorschotten kunnen dan worden teruggevorderd. (...).*

In 2019 heeft Portaal aan de gemeente kenbaar gemaakt dat zij, vanwege de bouwkundige staat van de opstal(len) het project niet kan realiseren. Portaal heeft de gemeente verzocht of zij de opstal(len) mag slopen en nieuwbouwwoningen mag realiseren (in plaats van de opstal(len) te verbouwen tot woningen). Portaal heeft daarnaast aangegeven dat zij de verleende subsidie wel nodig heeft voor de herontwikkeling. Dit terwijl sociale huurwoningen voor statushouders niet langer nodig zijn.

De gemeente en Portaal zijn overeengekomen dat de termijn, zoals genoemd in artikel 16.3 van de koopovereenkomst, voor onbepaalde tijd zal worden verlengd, een en ander om de gemeente de mogelijkheid te bieden om alsnog een beroep te doen op deze bepaling.

## **B. Vragen**

De gemeente wil nog steeds dat Portaal op de onroerende zaak de sociale huurwoningen realiseert. De gemeente heeft er geen bezwaar tegen dat Portaal de opstal(len) sloopt en vervolgens nieuwbouw realiseert. De gemeente heeft dus geen belang bij teruglevering van de onroerende zaak (ex artikel 16.3 van de koopovereenkomst).

Daarnaast wil de gemeente de huidige subsidie terugvorderen en vervolgens gelijktijdig aan Portaal een nieuwe subsidie verlenen, althans Portaal een korting op de koopprijs geven van € 160.000,00.

Jij hebt ons gevraagd om te onderzoeken (1) of de gemeente de voorwaarden voor de verkoop kan wijzigen, in die zin dat verplichting zoals opgenomen in artikel 16.1 van de koopovereenkomst komt te vervallen, zonder dat zij de onroerende zaak aan een derde aanbiedt en (2) of de gemeente de huidige subsidie kan terugvorderen en aan Portaal een nieuwe subsidie kan verlenen, althans Portaal een korting op de koopsom kan geven van € 160.000,00. In dat kader berichten wij je als volgt.

**Met opmerkingen [AvW1]:** Manfred: klopt dit bedrag? Uit de beschikking leid ik namelijk af dat aan Portaal slechts een subsidie van € 150.000,00 is verleend?

## C. Antwoorden

### C.1. Antwoord vraag 1

#### C.1.1. Situatie op 17 mei 2017

Voordat wij zin zullen gaan op voornoemde vragen, is het van belang om te beoordelen of er ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst voor de gemeente een aanbestedingsplicht bestond en/of er sprake was van staatssteun. Feit is immers dat de gemeente de onroerende zaak enkel aan Portaal heeft aangeboden, terwijl verkoop van de onroerende zaak (met daarbij de verplichting om sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen te realiseren) mogelijk wel aanbestedingsplichtig was. Bovendien staat niet vast dat de koopprijs, die Portaal aan de gemeente heeft voldaan, marktconform was. Het is mogelijk dat er sprake is van (ongeoorloofde) staatssteun.

#### C.1.1.1. Aanbestedingsplicht?

Om dit advies niet al te lang te laten zijn, nemen wij geen uitgebreide uiteenzetting van het relevante juridisch kader op, maar beperken wij ons tot een schets van de belangrijkste punten daarvan.

Uitgangspunt is dat er pas een (Europese) aanbestedingsplicht bestaat, indien – cumulatief – is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1) er is sprake van een aanbestedende dienst, die
- 2) een overheidsopdracht voor werken wil gunnen, met
- 3) een waarde gelegen boven de toepasselijke drempelwaarde.

#### Ad 1) aanbestedende dienst

De gemeente is een aanbestedende dienst, aan deze voorwaarde is dus voldaan.

#### Ad 2) Overheidsopdracht voor werken?

Een overheidsopdracht is, op grond van artikel 1.1 van de (herziene) Aanbestedingswet 2012, een overeenkomst onder bezwarende titel gesloten tussen een aanbestedende dienst en een ondernemer, die betrekking heeft op werken, diensten of leveringen.

Op grond van artikel 2.24 sub b (herziene) Aanbestedingswet 2012 is de (enkele) verkoop van grond, bestaande gebouwen of andere onroerende zaken niet aanbestedingsplichtig. Dit ligt anders indien met de grondtransactie feitelijk (ook) een overheidsopdracht wordt verstrekt voor de ontwikkeling die op de betreffende gronden dient te worden gerealiseerd. De criteria voor de toets of sprake is van een grondtransactie, dan wel van een overheidsopdracht, zijn niet vastgelegd in de wet of in de Europese aanbestedingsrichtlijnen, maar in een reeks Europese en nationale rechterlijke uitspraken, waarvan het maatgevende arrest het 'Helmut Müller-arrest' is.

Kort samengevat, komt het erop neer dat er sprake moet zijn van (1) een bezwarende titel en (2) het stellen van eisen die het gebruikelijk publiekrechtelijk kader te buiten gaan. Van dit laatste is sprake indien de gemeente bij de verkoop, ten aanzien van de ontwikkeling die op die gronden plaats moet vinden, verdergaande eisen stelt dan wat zij



reeds op grond van bijvoorbeeld het bestemmingsplan of middels een vergunning kan of had kunnen regelen.

De gemeente heeft in het kader van de verkoop de eis gesteld dat er sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd voor bepaalde doelgroepen. Naar onze mening is dit echter geen eis die het gebruikelijk publiekrechtelijk kader te buiten gaat. De gemeenteraad heeft immers op grond van het bepaalde in artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: "Bro") en artikel 1.1.1 van het Bro de bevoegdheid om in het bestemmingsplan te regelen dat een bepaalde locatie alleen of mede bestemd is voor sociale huurwoningen (zie bijvoorbeeld AbRS 14 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY3067) en voor zover er een grondexploitatieovereenkomst wordt gesloten, kan deze ook afspraken bevatten over soorten en aantallen woningbouw. Nu de gemeente in de koopovereenkomst ook voor het overige geen verdergaande eisen stelt dan dat zij op basis van haar publiekrechtelijke bevoegdheden kan, kwalificeert de koopovereenkomst niet als een aanbestedingsplichtige opdracht.<sup>1</sup>

Hierbij komt dat, voor zover de koopovereenkomst wel zou kwalificeren als een aanbestedingsplichtige opdracht, deze thans niet meer in rechte aantastbaar is op die grond. Een overeenkomst die in strijd met het aanbestedingsrecht is gesloten, is een geldige overeenkomst. Echter, een aanbestedende dienst die ten onrechte geen Europese aanbestedingsprocedure voert, waar dat wel had gemoeten, loopt gedurende zes maanden het risico dat een derde partij een bodemprocedure begint om de gesloten overeenkomst te laten vernietigen<sup>2</sup>. Deze zes maandetermijn vangt aan op het moment van het sluiten van de overeenkomst. De zes maandetermijn is een vervalttermijn: na afloop daarvan staat vast dat vernietiging van de betreffende overeenkomst niet langer mogelijk is en is de overeenkomst ook anderszins niet meer aantastbaar door derden. Uit de jurisprudentie volgt namelijk dat het na afloop van die termijn ook niet meer mogelijk is voor derden om vorderingen in te stellen, zoals een verbod op (verdere) uitvoering van de overeenkomst al dan niet gecombineerd met een vordering tot aanbesteding van het resterende deel van de overeenkomst. Onderhavige koopovereenkomst is gesloten op 24 februari 2017. Dat betekent dat de vervalttermijn inmiddels ruimschoots is verstreken en de koopovereenkomst niet meer in rechte aantastbaar is wegens een eventuele schending van het aanbestedingsrecht (voor zover daar al sprake van zou zijn, hetgeen naar mijn mening niet het geval is).

#### **Tussenconclusie:**

Aangezien de gemeente in de koopovereenkomst geen verdergaande eisen stelt dat waartoe zij op grond van het publiekrecht (ook) bevoegd is, gold er destijds geen aanbestedingsplicht voor de gemeente. De gemeente kon de onroerende zaak (met daarbij de verplichting om sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen te realiseren) dus rechtstreeks, zonder voorafgaande aanbesteding, aan Portaal te koop

<sup>1</sup> Voor de goede orde merken wij nog op dat ook de problematiek van de schaarse rechten niet speelt. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft recent nog geoordeeld dat het leerstuk van de schaarse rechten vooralsnog niet van toepassing is op gronduitgifte (Hof Arnhem-Leeuwarden 19 november 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:9911).

<sup>2</sup> Zie artikel 4.15 Aanbestedingswet.

aanbieden. Nu er geen sprake was en is van een aanbestedingsplichtige opdracht, staat het aanbestedingsrechtelijke leerstuk van de wezenlijke wijziging niet in de weg aan de door de gemeente (en Portaal) gewenste wijzigingen van de koopovereenkomst.

#### C.1.1.2. Staatssteun?

Als zou komen vast te staan dat de koopprijs, die Portaal destijds voor de onroerende zaak heeft betaald, op dat moment niet marktconform was, is er dan sprake van (ongeoorloofde) staatssteun?

In het algemeen geldt dat het verstrekken van compensatie ten behoeve van de uitvoering van een Dienst van Algemene Economisch Belang (hierna: "DAEB") niet als het verlenen van staatssteun wordt aangemerkt.

Voor woningcorporaties geldt een apart regime op het gebied van het staatssteunrecht, althans de DAEB-regelgeving. Dit regime is vastgelegd in de Woningwet 2015 en kleurt de DAEB-regelgeving van de Europese Commissie als het ware in.

In artikel 47 lid 1 Woningwet 2015 wordt een aantal van de werkzaamheden die woningcorporaties mogen uitvoeren als DAEB aan de woningcorporaties opgedragen. De belangrijkste, in artikel 47 lid 1 sub a omschreven DAEB luidt:

*"het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting".*

Het gaat hierbij kort gezegd om het verzorgen van sociale huisvesting.

Artikel 47 lid 2 van de Woningwet 2015 bepaalt dat woningcorporaties uitsluitend voor de DAEB-werkzaamheden die zij uitvoeren compensatie mogen ontvangen, die dan niet wordt aangemerkt als staatssteun. Die compensatie kan, aldus de definitie uit artikel 1 Woningwet, bestaan uit:

- 1) het goedkoper kunnen lenen door overheidsgaranties van het WSW;
- 2) de mogelijkheid tot het krijgen van saneringssteun; en
- 3) grondkortingen van gemeenten.

Het bovenstaande betekent dus dat de gemeente aan een woningcorporatie 'compensatie' mag verlenen, in de vorm van een korting op de grondprijs, mits die compensatie bestemd is voor de uitvoering van de taken van de woningcorporatie op het gebied van sociale woningbouw.

Als aan dit uitgangspunt is voldaan, gelden nog de volgende aandachtspunten om de compensatie c.q. de korting op de grondprijs te kunnen verlenen.

Om de grondkorting ten behoeve van sociale woningbouw te mogen verstrekken, moet de gemeente zekerheidshalve nagaan of de structuur van de corporatie voldoet aan de eisen die de Woningwet 2015 daaraan stelt. Kort gezegd moet er sprake zijn van een juridische scheiding of een boekhoudkundige/administratieve scheiding van de DAEB-activiteiten en de niet-DAEB-activiteiten van de corporatie.

Uitgezonderd van deze verplichting zijn 'kleine corporaties'. Dat zijn corporaties die voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarde:

- de jaaromzet bedroeg de afgelopen twee boekjaren minder dan € 30 miljoen en de omzet uit niet-DAEB-activiteiten bedroeg in die boekjaren maximaal 5% van de jaaromzet;
- de niet-DAEB-investeringen van de corporatie bedragen in enige boekjaar maximaal 10% van de totale jaarinvesteringen.

De Woningwet 2015 bevat geen regels over de hoogte van de grondkorting die door de gemeente aan een woningcorporatie mag worden verstrekt.

Om te voorkomen dat woningcorporaties worden 'overgecompenseerd', is in het onder de Woningwet 2015 hangende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting ("Btiv") een regeling opgenomen. Kort gezegd geven de artikelen 61-63 van het Btiv regels voor de berekening van de hoogte van de compensatie. Voorts bepalen deze artikelen dat overcompensatie door de minister wordt teruggevorderd. Dit betekent dat er op de gemeente geen verplichting rust om na te gaan of de woningcorporatie, door de omvang van de korting, niet te veel voordeel ontvangt. Deze verplichting rust bij de minister.

Ervan uitgaande dat er inderdaad sprake is geweest van een compensatie c.q. grondkorting, dan had de gemeente dit niet actief hoeven te melden of rapporten.

Het is wel raadzaam om de verlening van een grondkorting duidelijk te documenteren. Op het moment dat in het kader van de rapportageverplichting hierom wordt verzocht, kan de gemeente de informatie eenvoudig verstrekken.

#### **Tussenconclusie:**

Zelfs als zou komen vast te staan dat de destijds door Portaal betaalde koopprijs niet marktconform was, dan nog heeft de gemeente niet gehandeld in strijd met de staatssteunregels. De gemeente mag aan een woningcorporatie namelijk 'compensatie' verlenen, in de vorm van een korting op de grondprijs, mits die compensatie bestemd is voor de uitvoering van de taken van de woningcorporatie op het gebied van sociale woningbouw.

Gelet op het feit dat de door de gemeente verleende subsidie tevens is verleend ten behoeve van de uitvoering van een DAEB, is ook hier geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun.



**Tussenconclusie:**

Gelet op het feit dat de door de gemeente verleende subsidie is verleend ten behoeve van de uitvoering van een DAEB, is geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun.

**C.1.2. Huidige situatie**

Aangezien er ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst geen aanbestedingsplicht bestond, bestaat deze thans ook niet. Nu er geen sprake is van een aanbestedingsplichtige opdracht, staat het aanbestedingsrechtelijke leerstuk van de wezenlijke wijziging niet in de weg aan de door de gemeente (en Portaal) gewenste wijzigingen van de koopovereenkomst.

Aangezien een gemeente aan een woningcorporatie 'compensatie' mag verlenen, in de vorm van een korting op de koopprijs, mits die compensatie bestemd is voor de uitvoering van de taken van de woningcorporatie op het gebied van sociale woningbouw, kan de gemeente Portaal een (extra) korting op de koopprijs aanbieden. Deze compensatie is immers bestemd voor het realiseren van de sociale huurwoningen. Er is dan geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun.

Portaal dient zich er wel van bewust te zijn dat als er sprake is van een overcompensatie de minister deze overcompensatie kan terugvorderen.

**C.2. Antwoord vraag 2**

De gemeente heeft op 28 maart 2017 besloten om uit het BR Stimuleringsfonds Woningbouw een incidentele subsidie toe te kennen aan Portaal van € 150.000,00. Aan het verlenen van de subsidie is de volgende verplichting verbonden:

- het realiseren van het project (lees: het realiseren van 20 (sociale huur)wooneenheden in het schoolgebouw 'Het Palet' aan de Witsenstraat 2, waarvan er 7 bestemd zijn voor statushouders en het overig deel geschikt is voor oudere bewoners) vóór 1 april 2020.

Vaststaat dat Portaal niet (tijdig) aan deze verplichting zal c.q. kan voldoen. De eerste vraag die beantwoord moet worden, betreft de vraag of burgemeester en wethouders gehouden zijn om de verstrekte subsidie lager vast te stellen en terug te vorderen. Deze vraag beantwoorden wij ontkennend.

Als uitgangspunt heeft te gelden dat een verstrekte subsidie overeenkomstig de verlening wordt vastgesteld (artikel 4:46 lid 1 van de Awb). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – maar zeker niet gehouden – om de subsidie lager vast te stellen. Wij wijzen op het bepaalde in artikel 4:46 lid 2 van de Awb:

- "2. De subsidie kan lager worden vastgesteld indien:*
- a. de activiteiten waarvoor subsidie is verleend niet of niet geheel hebben plaatsgevonden;*
  - b. de subsidie-ontvanger niet heeft voldaan aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen;*



- c. de subsidie-ontvanger onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de verstrekking van juiste of volledige gegevens tot een andere beschikking op de aanvraag tot subsidieverlening zou hebben geleid, of*  
*d. de subsidieverlening anderszins onjuist was en de subsidie-ontvanger dit wist of behoorde te weten.”.*

In dit geval staat vast dat Portaal de activiteit waarvoor de subsidie is verleend, niet heeft uitgevoerd en niet meer (tijdig) kan uitvoeren. Daarmee is er een wettelijke grondslag voor burgemeester en wethouders om over te gaan tot lagere vaststelling van de subsidie en terugvordering van het reeds verstrekte (voorschot)bedrag<sup>3</sup> van € 150.000,00. Daarmee is niet gezegd dat burgemeester en wethouders ook daadwerkelijk gebruik **moeten** maken van die bevoegdheid. Immers, zowel de lagere vaststelling van de subsidie alsook de terugvordering van het verstrekte (voorschot)bedrag zijn bevoegdheden van burgemeester en wethouders, en alvorens toepassing te geven aan deze bevoegdheden moeten zij (o.a.) een belangenafweging verrichten (zie AbRS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1407 en AbRS 26 augustus 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BJ6097). Kortom: een wettelijke verplichting tot lagere vaststelling van de verstrekte subsidie en daarmee samenhangende terugvordering van het verstrekte voorschot, is er niet.

Nu burgemeester en wethouders – zo hebben wij begrepen – bereid zijn om het subsidiebedrag van € 150.000,00 toch ten goede te laten komen van (de gewijzigde plannen van) Portaal, geven wij burgemeester en wethouders in overweging om de subsidiebeschikking van 28 maart 2017 te wijzigen, in die zin dat burgemeester en wethouders instemmen met aanwending van de subsidie voor de door Portaal gewenste doeleinden. Volledigheidshalve merken wij nog op dat Afdeling 4.2.6 van de Awb specifiek een regeling bevat voor de intrekking en wijziging van een subsidiebeschikking **ten nadele** van de subsidieontvanger. In dit geval – nogmaals er van uitgaande dat burgemeester en wethouders de eerder verstrekte subsidie nog steeds ten goede willen laten komen van Portaal – is er echter geen sprake van een wijziging ten nadele van de subsidieontvanger (Portaal). Strikt gezien is Afdeling 4.2.6 van de Awb dus niet van toepassing. Ik wijs op onderstaande passage uit de memorie van toelichting bij Afdeling 4.2.6:

*“Deze afdeling regelt de intrekking en wijziging van subsidiebeschikkingen. De term «wijziging» ziet hier steeds op wijziging ten nadele van de ontvanger. Afdeling 4.2.6 regelt niet de wijziging ten voordele van de ontvanger. Daaraan zijn in beginsel slechts twee beperkingen gesteld. In de eerste plaats is het mogelijk dat een wettelijk voorschrift zich tegen een dergelijke wijziging verzet. In de tweede plaats is het in een beperkt aantal gevallen mogelijk dat een derde door de wijziging ten gunste van de ontvanger rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen indien de ontvanger het bestuursorgaan verzoekt een verplichting die strekt tot het beperken of wegnemen van de nadelige gevolgen van de subsidie voor derden op te heffen. Of zo’n verzoek kan worden ingewilligd dient te worden beoordeeld aan de hand van de*

<sup>3</sup> Artikel 4:46 gelezen in samenhang met artikel 4:57 van de Awb.

*evenredigheidsmaatstaf van artikel 3:4, tweede lid, Algemene wet bestuursrecht en de overige algemene beginselen van behoorlijk bestuur.”<sup>4</sup>*

Kortom: een subsidiewijziging ten voordele van Portaal is toegestaan onder twee voorwaarden, namelijk (1) een wettelijk voorschrift (zoals een subsidieverordening) mag zich hier niet tegen verzetten en (2) derden mogen door de wijziging ten gunste van de ontvanger niet rechtstreeks in hun belangen worden getroffen.

Ons is niet gebleken dat de vigerende gemeentelijke subsidieverordening (voluit: 'Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Arnhem houdende regels omtrent algemene subsidie Algemene subsidieverordening Arnhem 2016') zich verzet tegen de wijziging van de aan Portaal verleende subsidie.

Verder zien wij niet direct dat (en waarom) derden benadeeld zouden kunnen worden door de wijziging van de aan Portaal afgegeven gewijzigde subsidiebeschikking.

Kortom: naar ons oordeel kunnen burgemeester en wethouders door middel van een wijziging van de subsidiebeschikking van 28 maart 2017 alsnog bewerkstelligen dat het subsidiebedrag van € 150.000,00 op een juridisch rechtmatige wijze alsnog ten goede komt van Portaal. Het is raadzaam om Portaal – voor zover zij dat nog niet heeft gedaan – burgemeester en wethouders schriftelijk te laten verzoeken om wijziging van de verstrekte subsidie.

#### **D. Managementsamenvatting**

Gelet op het vorenstaande, komen wij tot de volgende conclusies:

- Aangezien de gemeente in de koopovereenkomst geen verdergaande eisen heeft gesteld dan waartoe zij op grond van het publiekrecht (ook) bevoegd is, gold er destijds geen aanbestedingsplicht voor de gemeente. De gemeente kon de onroerende zaak (met daarbij de verplichting om sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen te realiseren) dus rechtstreeks, zonder voorafgaande aanbesteding, aan Portaal te koop aanbieden.
- Nu er geen sprake was en is van een aanbestedingsplichtige opdracht, staat het aanbestedingsrechtelijke leerstuk van de wezenlijke wijziging niet in de weg aan de door de gemeente (en Portaal) gewenste wijzigingen van de koopovereenkomst.
- Zelfs als zou komen vast te staan dat de destijds door Portaal betaalde koopprijs niet marktconform was, dan nog heeft de gemeente niet gehandeld in strijd met de staatssteunregels. De gemeente mag aan een woningcorporatie namelijk 'compensatie' verlenen, in de vorm van een korting op de grondprijs, mits die compensatie bestemd is voor de uitvoering van de taken van de woningcorporatie op het gebied van sociale woningbouw.
- Gelet op het feit dat de door de gemeente verleende subsidie tevens is verleend ten behoeve van de uitvoering van een DAEB, is ook hier geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun.

<sup>4</sup> Kamerstukken II, 1993/1994, 23 700, nr. 3, p. 75.

- Aangezien een gemeente aan een woningcorporatie 'compensatie' mag verlenen, in de vorm van een korting op de koopprijs, mits die compensatie bestemd is voor de uitvoering van de taken van de woningcorporatie op het gebied van sociale woningbouw, kan de gemeente Portaal een (extra) korting op de koopprijs aanbieden. Deze compensatie is immers bestemd voor het realiseren van de sociale huurwoningen. Er is dan geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun.
- Aangezien vaststaat dat Portaal de activiteit waarvoor de subsidie is verleend, niet heeft uitgevoerd en niet meer (tijdig) kan uitvoeren, is er een wettelijke grondslag voor burgemeester en wethouders om over te gaan tot lagere vaststelling van de subsidie en terugvordering van het reeds verstrekte (voorschot)bedrag<sup>5</sup> van € 150.000,00. Daarmee is niet gezegd dat burgemeester en wethouders ook daadwerkelijk gebruik moeten maken van die bevoegdheid. Als burgemeester en wethouders bereid zijn om het subsidiebedrag van € 150.000,00 toch ten goede te laten komen van (de gewijzigde plannen van) Portaal, geven wij burgemeester en wethouders in overweging om de subsidiebeschikking van 28 maart 2017 te wijzigen, in die zin dat burgemeester en wethouders instemmen met aanwending van de subsidie voor de door Portaal gewenste doeleinden.

**E. Afsluiting**

Wij vertrouwen erop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien je nog vragen hebt, neem dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,  
mede namens [redacted]

*16* 

[redacted]  
advocaat

<sup>5</sup> Artikel 4:46 gelezen in samenhang met artikel 4:57 van de Awb.

[REDACTED]

---

**Van:** Thor Smits  
**Verzonden:** dinsdag 10 maart 2020 10:14  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** Roeland van der Zee; [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 't Palet

Geachte [REDACTED],

Wij begrijpen -en delen- uw ongeduld met betrekking tot deze ontwikkeling, die inderdaad veel te lang op zich laat wachten.

De ontwikkeling van deze locatie heeft echter de bijzondere aandacht van het college van B&W en het streven is om de invulling zal zo dicht mogelijk te laten liggen bij de oorspronkelijke bedoeling. We verwachten op korte termijn stappen te kunnen zetten.

Met vriendelijke groet,

Thor Smits

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 6 maart 2020 8:46  
**Aan:** Thor Smits <Thor.Smits@arnhem.nl>  
**CC:** Roeland van der Zee <roeland.van.der.zee@arnhem.nl>; [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 't Palet

Geachte heer Smits,

Ik begreep van Portaal dat zij met u in goed gesprek zijn over evt sloop van het pand.

In dat geval heeft Portaal het pand onterecht verworven; het zou immers gebruikt worden voor sociale huur en de vestiging van statushouders. Daarvoor is het onderhands verkocht tegen een lage prijs met de nodige subsidies.

De jarenlange leegstand van het pand is bizar gezien de nood aan betaalbare (zorg)woningen.

Wij hebben nog steeds interesse in het pand voor de realisatie van zorgappartementen. Ik vraag u vriendelijk mij wel te informeren over de stand van zaken.

Met vriendelijke groet,

---

**Van:** Thor Smits [<mailto:Thor.Smits@arnhem.nl>]

**Verzonden:** maandag 4 november 2019 08:49

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** Roeland van der Zee; [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: 't Palet

[REDACTED],  
Er is inderdaad nog geen nieuws. Het gesprek met Portaal vraagt helaas wat meer tijd dan verwacht.

Met vriendelijke groet,

Thor Smits.

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 1 november 2019 10:35  
**Aan:** Thor Smits <[Thor.Smits@arnhem.nl](mailto:Thor.Smits@arnhem.nl)>  
**CC:** Roeland van der Zee <[roeland.van.der.zee@arnhem.nl](mailto:roeland.van.der.zee@arnhem.nl)>; [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 't Palet

Geachte heer Smits,

Ik heb niets meer vernomen, er is kennelijk geen nieuws. Portaal heeft bijna 3 jaar na de koop van de Gemeente Arnhem nog niets ondernomen met 't Palet. Terwijl woningzoekenden schreeuwen om aanbod staat dit gebouw gewoon leeg.

Is het een idee dat wij met betrokken partijen (Portaal, Gemeente Arnhem) om tafel gaan en de overname van het pand en de mogelijke doelgroepen bespreken?

Met vriendelijke groet,



---

**Van:** Thor Smits [<mailto:Thor.Smits@arnhem.nl>]

**Verzonden:** donderdag 12 september 2019 10:39

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** Roeland van der Zee; [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: 't Palet

Geachte [REDACTED],

Dank voor uw bericht. Als er nieuws is hoort u dat van ons.

Met vriendelijke groet,

Thor Smits

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** woensdag 11 september 2019 13:37

**Aan:** Thor Smits <[Thor.Smits@arnhem.nl](mailto:Thor.Smits@arnhem.nl)>

**CC:** Roeland van der Zee <[roeland.van.der.zee@arnhem.nl](mailto:roeland.van.der.zee@arnhem.nl)>; [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: 't Palet

Geachte heer Smits,

Het is inmiddels september; zijn er nieuwe ontwikkelingen te melden over 't Palet?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

---

**Van:** Thor Smits [<mailto:Thor.Smits@arnhem.nl>]

**Verzonden:** woensdag 21 augustus 2019 09:27

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** Roeland van der Zee; [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: 't Palet

Geachte [REDACTED],

Dank voor uw belangstelling. Ook wij vinden het jammer dat de transformatie van het pand nog niet is uitgevoerd.

Het klopt dat we met Portaal in gesprek zijn om te kijken of realisatie van hun plannen alsnog mogelijk is en wat dit betekent voor de afspraken die er liggen. In september hopen we hiermee verder te zijn.

Met vriendelijke groet,

Thor Smits

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** woensdag 21 augustus 2019 8:11

**Aan:** Thor Smits <[Thor.Smits@arnhem.nl](mailto:Thor.Smits@arnhem.nl)>

**CC:** Roeland van der Zee <[roeland.van.der.zee@arnhem.nl](mailto:roeland.van.der.zee@arnhem.nl)>

**Onderwerp:** 't Palet

Geachte heer Smits,

Reeds in 2016 had ik contact met de heer [REDACTED] over onze interesse om het pand aan de Witsenstraat, 't Palet, te kopen met als doel transformatie naar appartementen voor zorg. Helaas werd de verkoopprocedure vlak voor het begin in April 2017 door de toenmalige wethouder Elfrink geannuleerd en werd het pand met de nodige subsidies verkocht aan Portaal. Sindsdien is er niets meer gebeurd en staat het pand nog steeds leeg.

Dit terwijl er een enorme behoefte is aan nieuwe woningen en zeker aan woningen voor de zorg. Gelukkig hebben wij voor Siza een nieuw en prachtig complex met 33 appartementen kunnen realiseren aan de Vogelkersweg maar de behoefte aan nieuwe woningen voor de Arnhemse zorgsector blijft enorm hoog.

Ik heb Portaal regelmatig aangegeven nog steeds geïnteresseerd te zijn. Ik begreep, dat er nu gesprekken plaatsvinden met de Gemeente Arnhem over al of niet ontwikkelen of zelfs verkoop.

Bij deze informeer ik u dus over onze interesse in dit pand. Mocht er sprake zijn van verkoop dat zouden we graag hierover willen spreken en over de mogelijke bestemming (bv huisvesting voor de zorg en of voor senioren) van het pand.

Ik verneem graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** Thor Smits  
**Verzonden:** donderdag 2 april 2020 14:06  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Update Witsenstraat

Allen,

Mede vanwege het juridische advies ziet Roeland geen mogelijkheden meer om het college te overtuigen dat terugkoop van Portaal de beste optie is. In zijn woorden: we kopen het pand definitief niet terug, Portaal houdt het pand en de subsidie, en gaat ermee doen wat ze wil.

Roeland laat het vervolg over aan wethouder Paping. Paping laat dit even bezinken en overlegt binnenkort met mij over een memo voor het college om de doorstart te markeren.

Ik heb Julia van Portaal telefonisch op de hoogte gebracht van de wending. Portaal werkt ondertussen ook een variant uit met 35 sociaal, naast de variant met 24+11.

@ [REDACTED], @ [REDACTED], wat is er aan formaliteiten nodig richting Portaal (of andersom)?

Met groet,

Thor

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** donderdag 9 april 2020 16:33  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Vervolg Witsenstraat  
**Bijlagen:** berekeningen voor verkoop- april 2020.xlsx

Hoi [redacted],

Heb geprobeerd op basis van de beperkte info de berekening te herzien. Conclusie, geen staatssteun bij realiseren nieuwbouw (residueel bepaald, onderste financiële overzichten in de excel).

Ook nog even gekeken naar als we huidige programma realiseren en op basis daarvan hadden we bouwrijpe grond geleverd. Dan kom ik uit op een grondwaarde van ca. € [redacted], echter moeten we ook nog de sloopkosten meenemen en die heb ik geraamd op ca. € [redacted] (normatief) waarbij ik geen volledig zicht heb op de asbest. Als je dat ervan afhaalt (immers wij slopen zelf niet, dat doet Portaal) kom je al uit op grondwaarde van ca. € [redacted] (= verkoop van het pand). Hierbij hebben we de subsidie dan buiten beschouwing gelaten, echter er zitten nog de nodige onzekerheden in de ramingen van sloop en/of bouwrijp maken locatie dat we dit denk ik echt wel kunnen verdedigen dat we hier geen staatssteun verlenen.

Hopelijk voor nu voldoende (duidelijk).

Groet,

[redacted]

---

  
**Cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed**

Postadres:  
Postbus 99, 6800 AB Arnhem  
Bezoekadres:  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ Arnhem

[redacted]  
Sr. Adviseur Ruimtelijke Investerings

- telefoon:

- internet Arnhem:  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 7 april 2020 22:16  
**Aan:** [redacted]@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** FW: Vervolg Witsenstraat

Hoi [redacted],

Ik ben benieuwd naar de uitkomst van de berekening eigenlijk. Vandaag meldde Thor dat we de verkoop in tact laten, goed om te weten wat de waarde van de locatie ivm staatsteun e.d.

Dank en groet,

[redacted]



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 12 maart 2020 14:46  
**Aan:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@arnhem.nl](mailto:[REDACTED]@arnhem.nl)>  
**CC:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@arnhem.nl](mailto:[REDACTED]@arnhem.nl)>  
**Onderwerp:** FW: Vervolg Witsenstraat

Hoi [REDACTED],

Zoals dinsdag kort besproken lijkt het erop of we de verkoop aan Portaal in tact willen laten. Ik bedacht me dat naast de vragen omtrent aanbesteding en subsidie ook gekeken moet worden naar het verlenen van staatssteun, nu Portaal sloop- nieuwbouw en een ruimer programma mag realiseren en daar waarschijnlijk € [REDACTED],- -/- € [REDACTED] = € [REDACTED],-.

Vraag: zou jij op basis van onderstaande uitgangspunten (info van portaal) en bijgaande berekening die eerder is gemaakt een residuele berekening kunnen maken van deze ontwikkellocatie, incl. sloop kosten en bouwrijp?

De locatie is niet verkocht in BTW sfeer, heeft Portaal in het geval van sloop- nieuwbouw dan te maken met kostenverhogende BTW?

Programma dat Portaal middels sloop- nieuwbouw wil realiseren;

- 24 woningen van 53 m2 GBO
- 11 woningen van 72 m2 GBO

*Op basis van deze massastudie is het voor de hand liggend om 24 sociale huurwoningen te realiseren en 11 woningen in het middenhuursegment toe te voegen. Op basis van dit nieuwe ontwerp is er een bouwkostencalculatie gemaakt door een externe partij. De businesscase blijft nog steeds uitdagend i.v.m. de hoge bouwkosten gecombineerd met de extra kosten voor sloop en asbestsanering. Dit maakt de koopsom relatief hoog (ook met de subsidie van € 160.000,-) in vergelijking met een nieuwbouwlocatie met bouwrijpe grond tegen normaal geldende grondprijzen. Ondanks deze uitdagingen is Portaal bereid om verder te willen gaan met het project onder de volgende voorbehouden.....*

Dank en de groeten,

Manfred

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 9 maart 2020 17:37  
**Aan:** Thor Smits <[Thor.Smits@arnhem.nl](mailto:Thor.Smits@arnhem.nl)>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Vervolg Witsenstraat

Beste Thor,

Ik heb vanmiddag overlegd met onze juridische collega's;

a. een pand of grond is niet aanbesteding plichtig. We kunnen, ook met een gewijzigd programma, de koop in tact laten.

b. aangezien de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend niet worden uitgevoerd moeten we de subsidie terug vorderen (hoe dat kan is afhankelijk wie heeft ingestemd met de subsidie, de Raad of het college), gelijktijdig kan Portaal een subsidie aanvragen voor een andere activiteit, bijv. het slopen van het huidige pand, het e.e.a. is met een briefje (en na instemming van uit het bestuur) te regelen.

Je hebt verzocht of Hekkelman het e.e.a. op papier kan zetten. We gaan hen bovengenoemde stellingen voorleggen met het verzoek die te bevestigen.

Akkoord?

Groeten

---

**Van:** Thor Smits

**Verzonden:** dinsdag 18 februari 2020 15:18

**Aan:** [redacted]@arnhem.nl>

**CC:** [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>

**Onderwerp:** Vervolg Witsenstraat

Ha Manfred,

Heb je hier al even over gesproken, maar zou de vraag nog op de mail zetten. Hierbij.

Het college heeft geen besluit kunnen nemen over de Witsenstraat, en heeft ook geen richting meegegeven om er wel uit te komen. Een beetje bijpunten heeft geen zin, ze komen er gewoon niet uit.

In overleg met Roeland en Rob v Wuijtswinkel:

- 1) vragen we aan Portaal om een aangescherpt voorstel te doen (in die zin dat ze voor kerst wel een serie voorwaarden hebben gesteld, maar niet duidelijk aangaven of ze zeker tot ontwikkeling zouden overgaan als er aan de voorwaarden zou worden voldaan), ofwel aan te geven dat ze er zelf van willen zien.
- 2) zoeken we nog een keer grondig uit of het al dan niet rechtmatig is om (a) de voorwaarden voor de verkoop aan Portaal tussentijds fors te wijzigen zonder het object opnieuw aan markt aan te bieden en (b) een korting van 160.000 te geven in plaats van de terug te vorderen subsidie. Omdat een deel van het college de neiging heeft om ambtenaren niet te geloven, vindt Rob een advies van de stadsadvocaat wenselijk.

1) heb ik uitgezet, 2) zou ik aan jou en [redacted] willen vragen. Heb je een inschatting hoeveel tijd hiervoor nodig is?

En o ja: is er nog steeds belangstelling vanuit onderwijs, of is die vervallen na de bezichtiging?

Op basis van deze ingrediënten wordt er bepaald of er een vervolgesprek zal plaatsvinden tussen de wethouders Paping en vd Zee, en twee bestuurders van Portaal.

Pas daarna gaan we eventueel weer met een voorstel naar het college.

Thor Smits


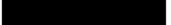
Gemeente Arnhem




Strategisch bestuursadviseur ruimte

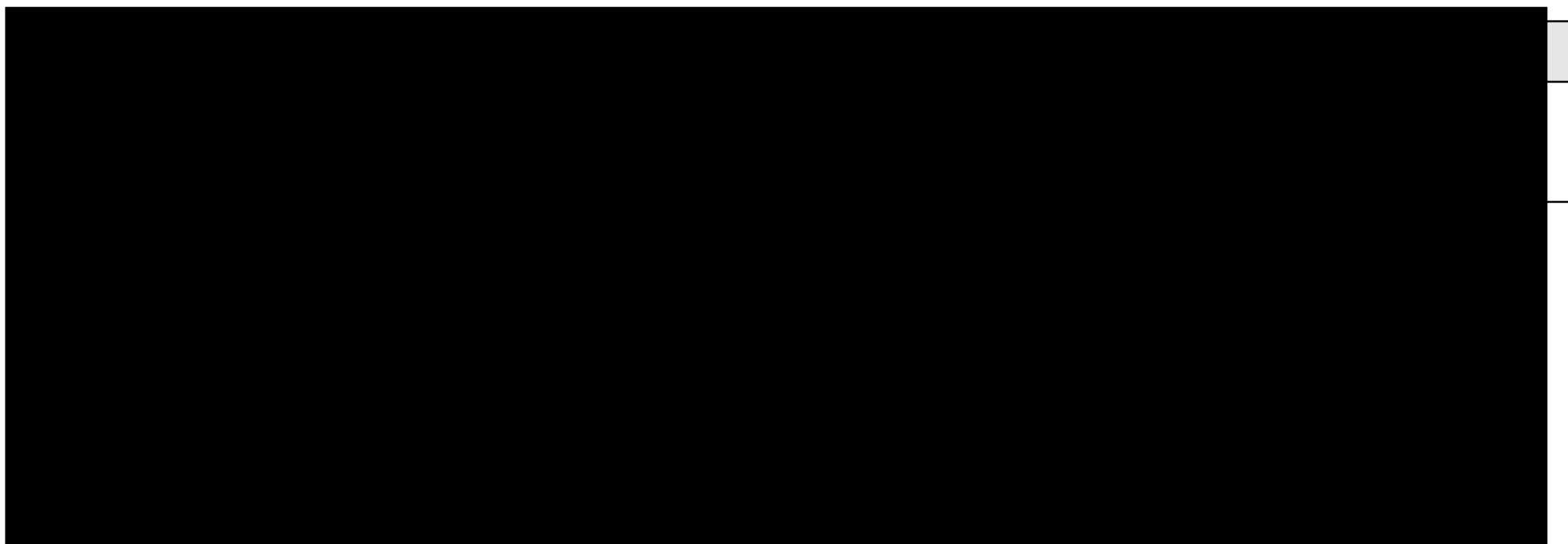
[Thor.smits@arnhem.nl](mailto:Thor.smits@arnhem.nl)

[redacted]

# Concept Besluitenlijst Staf Grondbedrijf

Datum : 20 april 2020  
Tijdstip : 13:45 uur tot 14:30 uur  
Plaats : via MS Teams  
Voorzitter :   
Notulist : 

Verder Aanwezig:	Afwezig:	Afschrift aan:	
Wethouder Roeland van der Zee			
Thor Smits			
			



3.	stand van zaken Witsenstraat		Thor Smits sluit aan om de laatste stand van zaken toe te lichten. Thor heeft met Wethouder Paping en Portaal inmiddels ook contact hierover gehad.	
----	---------------------------------	--	--	--



[illegible]

## Ronald Paping

---

**Van:** Wools, Joost <joost.wools@portaal.nl>  
**Verzonden:** woensdag 10 juni 2020 16:55  
**Aan:** Ronald Paping  
**Onderwerp:** [REDACTED] en Witsenstraat

Dag Ronald,

Goed om te zien dat jij in de weekenden ook geniet van de prachtige Veluwe rondom Arnhem! Prachtig stuk natuur waar ik veel ben te vinden. Ik had jou n.a.v. bij praat moment beloofd nog even terug te reageren op 2 onderwerpen. Hierbij de actuele status:

### Witsenstraat:

Witsenstraat is inmiddels besproken in ons voorportaal (onze investeringscommissie) ter advisering. Deze maand nog gaat hij dan besproken worden in ons bestuurlijk overleg. Omdat het in investering wordt voor Portaal in de rode cijfers (rendement) zal dit na goedkeuring Bestuur voor gelegd worden aan onze RvC ter goedkeuring. Het beweegt bij ons. Ik houd je op de hoogte.

[REDACTED]

[REDACTED]

Je ziet dat ik aan zoeken ben naar oplossingen zodat we op een aantal onderdelen beweging krijgen. Ik denk dat we de zelfde doelen hebben, echter is het nog even zoeken naar de juiste weg.

In afwachting op jou reactie,

Met vriendelijke groet,

Joost Wools  
Manager Volkshuisvesting Arnhem

M 06 – 30 87 69 01 (Secretaresse: Corina Pels, 06 – 13 51 80 19)

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurde of namens Portaal verstuurde e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd.



[REDACTED]

---

**Van:** Thor Smits  
**Verzonden:** dinsdag 30 juni 2020 09:09  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: tussentijdse update

Dank voor je bericht, ben heel benieuwd!

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 29 juni 2020 17:38:11  
**Aan:** Thor Smits  
**Onderwerp:** RE: tussentijdse update

Hoi Thor,

Ik had gehoopt al wat verder te zijn met de Witsenstraat, maar Bestuur heeft nog aanvullende vragen gesteld. Ik heb morgen sessie met Bestuur.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, 6811 JN Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



---

**Van:** Thor Smits  
**Verzonden:** maandag 8 juni 2020 14:48  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: tussentijdse update

Dank voor de update! Toevallig vraagt de Gelderlander zojuist naar de stand van zaken. Hebben ze jullie ook benaderd?

Groet,

Thor

---

**From:** [REDACTED] [portaal.nl](http://portaal.nl)>  
**Sent:** Monday, June 8, 2020 12:11:52 PM  
**To:** Thor Smits <[Thor.Smits@arnhem.nl](mailto:Thor.Smits@arnhem.nl)>  
**Subject:** tussentijdse update

Hoi Thor,

Even een tussentijdse update. Notitie mbt de Witsenstraat is inmiddels ingediend. Wordt morgen in Voorportaal (onze investeringscommissie) besproken ter advisering. Gaat dan door naar Bestuur en vervolgens naar RvC. Ik hoop je deze week verder te informeren over de tijdslijnen.

Wordt vervolgd...

Met vriendelijke groet,



asset manager



Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht

Bezoekadres: Roermondsplein 25, 6811 JN Arnhem

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurde of namens Portaal verstuurde e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd.

t [REDACTED]  

---

**Van:** [REDACTED]@portaal.nl>  
**Verzonden:** donderdag 16 juli 2020 15:42  
**Aan:** Thor Smits  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat - the sequel

Hoi Thor,

Ik probeerde je zojuist te bellen, maar geen gehoor. Dus dan maar even via e-mail.

Het Bestuur van Portaal heeft het besluit m.b.t. de Witsenstraat nog even aangehouden. Joost Wools (manager Volkshuisvesting) heeft op 9 juli nog een gesprek gehad met Paping en hem op de hoogte gesteld van onze dilemma's.

Het Bestuur wil graag op de kortst mogelijke termijn nog een keer met de betrokken wethouder(s) in gesprek. I.v.m. de vakantieperiode zal dat op zijn vroegst kunnen in de 2<sup>e</sup> week van augustus (dan is Paping ook weer terug). Afspraak wordt gepland.

Dus nog voor nu nog geen uitsluit m.b.t. jouw e-mail van 14 mei. E.e.a. wordt vervolgd vanaf de 2<sup>e</sup> week van augustus.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
asset manager

[REDACTED]  
Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Heiligenbergerweg 60, Amersfoort  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



---

**Van:** Thor Smits  
**Verzonden:** donderdag 14 mei 2020 10:52  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Witsenstraat - the sequel

Dag [REDACTED],

Ter bevestiging van wat we zojuist telefonisch besproken hebben het volgende.

Sinds begin april hebben jij en ik informeel contact over een koerswijziging binnen ons college. De koerswijziging houdt in dat de aanvankelijke wens tot teruglevering van de Witsenstraat wordt ingetrokken, om Portaal alsnog de ruimte te geven om tot ontwikkeling te komen op de locatie. Sloop-nieuwbouw is daarbij een optie, en ons voornemen is om de verstrekte subsidie in stand te houden.

Dit moet nog wel beslag krijgen in een formeel collegebesluit. De koerswijziging is tot stand gekomen in overleg tussen de betrokken wethouders, maar moet dus nog door B&W bekrachtigd worden.

Daarvoor is het voor ons belangrijk om van Portaal te vernemen of de bereidheid er is de handschoen weer op te pakken, naar welk programma er wordt gestreefd (we hebben het gehad over 35 sociaal) en of Portaal bereid is om, net als dat voor de gemeente de bedoeling is, afstand te nemen van de terugleverclausule in de koopovereenkomst.

Met vriendelijke groet,

Thor Smits  
Gemeente Arnhem  
Strategisch bestuursadviseur ruimte  
[Thor.smits@arnhem.nl](mailto:Thor.smits@arnhem.nl)  
026-3773448  
06-10015112

## Ronald Paping

---

**Van:** Wools, Joost <joost.wools@portaal.nl>  
**Verzonden:** woensdag 29 juli 2020 13:34  
**Aan:** Ronald Paping  
**CC:** [REDACTED]; Heinsman, Sander; Wools, Joost  
**Onderwerp:** Witsenstraat & Bod/prestatieafspraken

Goedemiddag Ronald,

Als het goed is ben jij aan het genieten van een wel verdiende vakantie. Ik mag vanaf volgende week even 3 weken ontspannen. Maar voordat ik dat ga doen leek het me goed om nog even een laatste update te doen n.a.v. onze laatste gesprek een aantal weken terug net voor jou vakantie.

### Witsenstraat:

Zoals besproken heb ik je aangegeven dat wij op bestuurlijk niveau in gesprek zijn over dit project. Dit is een gesprek waarin vooral de hoge investering centraal staat. Een investering die eigenlijk niet in verhouding staat tot de te realiseren appartementen en de huurprijs die we daar vragen. Ik heb je uitgelegd dat dit komt doordat we bij aanvang ervanuit gingen dat met een minimale investering er appartementen gerealiseerd konden worden in het bestaande gebouw. We zijn nu een aantal jaren verder en met de huidige bouwnormen is sloop/nieuwbouw voor ons de enige optie. Als je dan kijkt naar dat scenario is vooral het slopen van het bestaande gebouw, en de kosten die dat met zich mee brengt, het issue in dit project. Echter Portaal beseft dat dit qua locatie een kans is we niet alleen vanwege dit project zomaar moeten laten schieten. Met die bril op heb ik met jou de mogelijkheid besproken van het parkeerloos bouwen op Roermondsplein in het centrum (2 projecten/ ongeveer 50 appartementen). Dit is voor ons nu de enige oplossing om daar sociaal bezit toe te voegen voor een sociale huurprijs. Een oplossing die ervoor zorgt dat we naast de hoogkamp ook in het centrum sociaal bezit toevoegen. Een oplossing die in onze ogen bijdraagt aan doelstellingen van gemeente (meer sociale woningen) en voor jullie geen extra geld kost. Jij hebt aangegeven dit intern te bespreken. Zoals afgesproken komen Sander en Martine na de vakanties met jou hierover doorpraten. Deze afspraak staat gepland op 13 augustus.

### BOD en prestatieafspraken:

[REDACTED]

Het lijkt me goed om hierover goed in gesprek te blijven zodat we niet voor verrassingen komen te staan.

Voor nu nog een fijne vakantie en we praten hier eind augustus over verder.

Met vriendelijke groet,

Joost Wools  
Manager Volkshuisvesting Arnhem

M 06 – 30 87 69 01 (Secretaresse: Corina Pels, 06 – 13 51 80 19)

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



---

**Van:** Wools, Joost  
**Verzonden:** woensdag 10 juni 2020 16:55  
**Aan:** ronald.paping@arnhem.nl  
**Onderwerp:** Woonwagens en Witsenstraat

Dag Ronald,

Goed om te zien dat jij in de weekenden ook geniet van de prachtige Veluwe rondom Arnhem! Prachtig stuk natuur waar ik veel ben te vinden. Ik had jou n.a.v. bij praat moment belooft nog even terug te reageren op 2 onderwerpen. Hierbij de actuele status:

**Witsenstraat:**

Witsenstraat is inmiddels besproken in ons voorportaal (onze investeringscommissie) ter advisering. Deze maand nog gaat hij dan besproken worden in ons bestuurlijk overleg. Omdat het in investering wordt voor Portaal in de rode cijfers (rendement) zal dit na goedkeuring Bestuur voor gelegd worden aan onze RvC ter goedkeuring. Het beweegt bij ons. Ik houd je op de hoogte.

**Woonwagens:**

Zoals besproken weet je dat wij er geen woonwagens bij willen (geen strategie van Portaal). Strategie Portaal is één woonwagen collectief Arnhem voor beheer en bezit. Deze twee liggen ver uit elkaar. Om dan op korte termijn uit te breiden is dan niet logisch en tevens erg kostbaar. Het betreft geld opgebracht en van onze huurder waarmee we geraamd hebben andere keuzes te maken (bijvoorbeeld dichten gat bij Witsenstraat). Echter omarmen wij natuurlijk wel deze doelgroep en erkennen de vraag die er ligt (uitbreiding). Mede door de korte termijn kans op de Frieslandsingel is dit dan ook een actueel vraagstuk waar ik (wij als GOW) niet meteen van weg wil lopen. Wij hebben dit in het GOW besproken waarbij ik vind dat een eventuele uitbreiding (eenmalig door portaal op de Frieslandsingel) gelijk moet optrekken met samenvoegen van beheer en bezit van deze woonwagens in Arnhem. Ik zoek in deze twee uiterste dus naar verbinding en een win-win. Ik denk dat dit goed is voor de bewoners (groter collectief), beheer kosten, gemeente en dus stad. We onderzoeken nu de mogelijkheden. Daarbij gaan we/ik uit van "grond om niet is (geen kosten)" en dat we eruit komen op de beheer en exploitatie lasten. Dit ook doorkijkend naar een eventueel woonwagen Collectief Arnhem dat levensvatbaar moet zijn en op zich zelf moet kunnen functioneren.

Als wij de gemeente helpen bij dit vraagstuk (uitbreiding om gemeente, stad en ww-bewoners te helpen) zou ik graag zien dat de gemeente ons helpt bij een 2 tal projecten. We hebben 2 mogelijkheden (panden) op het Roermondplein waar we graag sociaal bezit willen toevoegen. Dit onderzoeken we nu. Echter het parkeerbeleid (1 plek per woning) is in deze tijd niet meer rond te rekenen met een sociale huurprijs (er is ook geen behoefte aan, portaal krijgt zijn plekken in het centrum niet verhuurd en huurders willen er niet voor betalen). Over één van de panden zijn we nu in gesprek met jullie en daar is nog weinig beweging vanuit de gemeente. Jullie komen wel met een doelgroep waar jullie uitzondering voor kunnen verlenen. Echter is dat niet voldoende en speelt daar ook nog een leefbaarheidsvraagstuk. Ik zou graag zien dat je (in kader van wederkerigheid) ons daarbij helpt (pilot: parkeerplaats vrij sociaal bouwen centrum) Ik denk dat we dan een win-win kunnen creëren (onder voorbehoud van uitkomst GOW, grondprijs en exploitatie/beheer kosten verdeling mbt de ww). Woonwagens geholpen, wij geen uitbreiden ww, sociaal bezit erbij in centrum (echt nodig i.v.m. de vele vrije sector woningen die zijn toegevoegd in ruil voor sociaal) en minder auto's in het centrum.

Je ziet dat ik aan zoeken ben naar oplossingen zodat we op een aantal onderdelen beweging krijgen. Ik denk dat we de zelfde doelen hebben, echter is het nog even zoeken naar de juiste weg.

In afwachting op jou reactie,

Met vriendelijke groet,

Joost Wools  
Manager Volkshuisvesting Arnhem

M 06 – 30 87 69 01 (Secretaresse: Corina Pels, 06 – 13 51 80 19)

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurd of namens Portaal verstuurd e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd.



## Ronald Paping

---

**Van:** Jeannette Bisseling  
**Verzonden:** woensdag 5 augustus 2020 13:57  
**Aan:** Ronald Paping; Thor Smits; Marion Boogers  
**CC:** Jennifer Chan  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat & Bod/prestatieafspraken  
**Bijlagen:** Advies IB Roermondsplein 20.pdf

Hoi Ronald,

Eens met Thor dat deze zaken niet zomaar uit te ruilen zijn. Er zijn al verschillende afspraken gemaakt bij de Witsenstraat, (waaronder extra tijd om te ontwikkelen en het behouden van de subsidie) en voor Roermondplein werken we mee om een oplossing te vinden voor het parkeren.

Bijgaand advies vanuit het IB voor het Roermondplein. Hierin kun je lezen waar precies de knelpunten zitten bij mobiliteit. In de aanvraag gaat het trouwens over een afwijking (10 parkeerplaatsen) van de parkeernorm, over parkeerplaats vrij sociaal bouwen wordt niet gesproken. Laatste stand van zaken is ook niet bij mij bekend. Projectleiders, Arthur Borst en Annemariëkampkuiper zijn ook volgende week nog met vakantie.

Groet,  
Jeannette

---

**Van:** Ronald Paping  
**Verzonden:** dinsdag 4 augustus 2020 14:24  
**Aan:** Thor Smits <Thor.Smits@arnhem.nl>; Marion Boogers <marion.boogers@arnhem.nl>; Jeannette Bisseling <Jeannette.Bisseling@arnhem.nl>  
**CC:** Jennifer Chan <jennifer.chan@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat & Bod/prestatieafspraken

Graag volgende week een afspraak.



Koningstraat 38  
6811 DG Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

**Ronald Paping**  
Wethouder

**telefoon**  
(+31)(0)26-377(4604)  
**e-mail**  
[ronald.paping@arnhem.nl](mailto:ronald.paping@arnhem.nl)  
**internet**  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

---

**Van:** Thor Smits  
**Verzonden:** dinsdag 4 augustus 2020 11:49  
**Aan:** Marion Boogers <[marion.boogers@arnhem.nl](mailto:marion.boogers@arnhem.nl)>; Jeannette Bisseling <[Jeannette.Bisseling@arnhem.nl](mailto:Jeannette.Bisseling@arnhem.nl)>; Ronald Paping <[Ronald.Paping@arnhem.nl](mailto:Ronald.Paping@arnhem.nl)>  
**Onderwerp:** Re: Witsenstraat & Bod/prestatieafspraken

Witsenstraat kan ik je bijpraten, Roermondplein niet bij betrokken. Ben maandag 10 augustus weer terug. Dan afspreken?

@Marion, @Jeannet, jullie betrokken bij Roermondspelin? Anders koppel ik Arthur Borst even aan.

Wel bijzonder ergerlijk dat Portaal dit aan elkaar koppelt. Op het kinderachtige af. Waarom niet gewoon afspraken voor Witsensstraat nakomen?

Get [Outlook for Android](#)

---

**From:** Ronald Paping <[Ronald.Paping@arnhem.nl](mailto:Ronald.Paping@arnhem.nl)>

**Sent:** Tuesday, August 4, 2020 9:49:27 AM

**To:** Thor Smits <[Thor.Smits@arnhem.nl](mailto:Thor.Smits@arnhem.nl)>; Marion Boogers <[marion.boogers@arnhem.nl](mailto:marion.boogers@arnhem.nl)>; Jeannette Bisseling <[Jeannette.Bisseling@arnhem.nl](mailto:Jeannette.Bisseling@arnhem.nl)>

**Subject:** FW: Witsenstraat & Bod/prestatieafspraken

Beste mensen,

Volgende week donderdag 13 augustus (11-12 uur) heb ik een afspraak met een delegatie van Portaal, waaronder Sander Heinsman. Wie van jullie kan (kunnen) mij bijpraten over Witsenstraat en Roermondsplein?

Ik zou graag willen dat we volgende week stappen kunnen zetten. Het duurt allemaal wel erg lang.

Ik ben doorgaans niet zo enthousiast over koppelverkoop, maar zou toch graag willen bekijken of we dit in samenhang kunnen oplossen. Bijelkaar toch weer de bouw van 80-90 woningen.

Groet, Ronald



Koningstraat 38  
6811 DG Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

**Ronald Paping**  
Wethouder

**telefoon**  
(+31)(0)26-377(4604)  
**e-mail**  
[ronald.paping@arnhem.nl](mailto:ronald.paping@arnhem.nl)  
**internet**  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

---

**Van:** Wools, Joost [<mailto:joost.wools@portaal.nl>]

**Verzonden:** woensdag 29 juli 2020 13:34

**Aan:** Ronald Paping <[Ronald.Paping@arnhem.nl](mailto:Ronald.Paping@arnhem.nl)>

**CC:** Verheijen-Verkoijen, Martine <[martine.verheijen@portaal.nl](mailto:martine.verheijen@portaal.nl)>; Heinsman, Sander <[sander.heinsman@portaal.nl](mailto:sander.heinsman@portaal.nl)>; Wools, Joost <[joost.wools@portaal.nl](mailto:joost.wools@portaal.nl)>

**Onderwerp:** Witsenstraat & Bod/prestatieafspraken

Goedemiddag Ronald,

Als het goed is ben jij aan het genieten van een wel verdiende vakantie. Ik mag vanaf volgende week even 3 weken ontspannen. Maar voordat ik dat ga doen leek het me goed om nog even een laatste update te doen n.a.v. onze laatste gesprek een aantal weken terug net voor jou vakantie.

**Witsenstraat:**

Zoals besproken heb ik je aangeven dat wij op bestuurlijk niveau in gesprek zijn over dit project. Dit is een gesprek waarin vooral de hoge investering centraal staat. Een investering die eigenlijk niet in verhouding staat tot de te realiseren appartementen en de huurprijs die we daar vragen. Ik heb je uitgelegd dat dit komt doordat we bij aanvang ervanuit gingen dat met een minimale investering er appartementen gerealiseerd konden worden in het bestaande gebouw. We zijn nu een aantal jaren verder en met de huidige bouwnormen is sloop/nieuwbouw voor ons de enige optie. Als je dan kijkt naar dat scenario is vooral het slopen van het bestaande gebouw, en de kosten die dat met zich mee brengt, het issue in dit project. Echter Portaal beseft dat dit qua locatie een kans is we niet alleen vanwege dit project zomaar moeten laten schieten. Met die bril op heb ik met jou de mogelijkheid besproken van het parkeerloos bouwen op Roermondsplein in het centrum (2 projecten/ ongeveer 50 appartementen). Dit is voor ons nu de enige oplossing om daar sociaal bezit toe te voegen voor een sociale huurprijs. Een oplossing die ervoor zorgt dat we naast de hoogkamp ook in het centrum sociaal bezit toevoegen. Een oplossing die in onze ogen bijdraagt aan

doelstellingen van gemeente (meer sociale woningen) en voor jullie geen extra geld kost. Jij hebt aangegeven dit intern te bespreken. Zoals afgesproken komen Sander en Martine na de vakanties met jou hierover doorpraten. Deze afspraak staat gepland op 13 augustus.

### **BOD en prestatieafspraken:**

Tevens hebben we door gepraat over het voornemen van Portaal om te blijven streven naar betaalbare en duurzame woningen in leefbare wijken voor iedere doelgroep in combinatie met het huuroptimalisatie vraagstuk. Zoals je weet gaat er bij Portaal al geruime tijd meer geld uit dan er binnen komt en dat is niet meer langer vol te houden. Zoals eerder aangegeven zijn er 3 opties om hier wat aan te doen.

#### **1. Lasten verlaging (afschaffen huurderheffing)**

Zoals je weet doet Portaal er binnen eigen mogelijk alles aan om hier beweging in te krijgen. Dit doen we samen met onze HO's en zelfstandig. Echter is hier nog geen zichtbaar resultaat en de belastingdruk is vooralsnog hoog.

#### **2. Meer huuropbrengsten (de bekende +1)**

Zoals besproken: In samenwerking met Nibud hebben we scherp dat er huurders zijn die nu gezien hun inkomen eigenlijk een te hoge huur betalen. Daarnaast hebben we huurders die gezien de streefhuren die wij hanteren (de huurprijs die nieuwe huurders betalen) en het inkomen wat ze hebben eigenlijk meer zouden kunnen betalen. We zouden graag zien dat we bij de eerste groep huren zouden kunnen bevriezen af misschien zelfs verlagen en bij de tweede groep de inflatievolgende huurverhoging + 1% kunnen hanteren (beperken betaalbaarheid risico & huuroptimalisatie). Hierin willen we dit jaar tezamen met onze HO's stappen maken naar een nieuw passend huurbeleid. De richting waarin we nu bewegen is dat onze nieuwe huurders vanaf 2021 woningen aangeboden in de verschillende huurprijs categorieën die passen bij de zoekende huurder. Hiermee is er voor elke doelgroep woningaanbod. Over de zittende huurder zijn we nog volop in gesprek. Dit is een zoektocht samen. Waarbij voor ons vooral het bovenstaande het doel is en de HO's willen doorpraten over minder doen (minder bouwen, minder snel verduurzamen, meer verkopen)

#### **3. Minder doen**

In ons bod hebben we de huuroptimalisatie (punt 2) meegerekend. Dit betekend dat we bij het bod ervanuit gaan dat punt 2 lukt en dat Portaal op termijn weer in balans is (DBM). Nu kun je je voorstellen dat als we met de HO's niet komen tot afspraken over huuroptimalisatie dat dat gevolgen kan gaan hebben op de ambities die geformuleerd zijn in het Bod en de nog te maken prestatieafspraken. We doen er alles aan om toe te werken naar een scenario waarin Portaal financieel weer in balans is, we een huurprijs bieden die past bij de huurder en we kunnen mee bouwen aan de ambities in Arnhem (woondeal). Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid (Portaal/gemeente/HO) waarbij een afspraken tussen 2 partijen gevolgen kunnen hebben voor ons 3-en en de ambities die we hebben (prestatieafspraken).

Het lijkt me goed om hierover goed in gesprek te blijven zodat we niet voor verrassingen komen te staan.

Voor nu nog een fijne vakantie en we praten hier eind augustus over verder.

Met vriendelijke groet,

Joost Wools  
Manager Volkshuisvesting Arnhem

M 06 – 30 87 69 01 (Secretaresse: Corina Pels, 06 – 13 51 80 19)

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht

Bezoekadres: Roermondsplein 25, Arnhem

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



---

**Van:** Wools, Joost

**Verzonden:** woensdag 10 juni 2020 16:55

**Aan:** [ronald.paping@arnhem.nl](mailto:ronald.paping@arnhem.nl)

**Onderwerp:** Woonwagens en Witsenstraat

Dag Ronald,

Goed om te zien dat jij in de weekenden ook geniet van de prachtige Veluwe rondom Arnhem! Prachtig stuk natuur waar ik veel ben te vinden. Ik had jou n.a.v. bij praat moment belooft nog even terug te reageren op 2 onderwerpen. Hierbij de actuele status:

#### **Witsenstraat:**

Witsenstraat is inmiddels besproken in ons voorportaal (onze investeringscommissie) ter advisering. Deze maand nog gaat hij dan besproken worden in ons bestuurlijk overleg. Omdat het in investering wordt voor Portaal in de rode cijfers (rendement) zal dit na goedkeuring Bestuur voor gelegd worden aan onze RvC ter goedkeuring. Het beweegt bij ons. Ik houd je op de hoogte.

#### **Woonwagens:**

Zoals besproken weet je dat wij er geen woonwagens bij willen (geen strategie van Portaal). Strategie Portaal is één woonwagen collectief Arnhem voor beheer en bezit. Deze twee liggen ver uit elkaar. Om dan op korte termijn uit te breiden is dan niet logisch en tevens erg kostbaar. Het betreft geld opgebracht en van onze huurder waarmee we geraamd hebben andere keuzes te maken (bijvoorbeeld dichten gat bij Witsenstraat).

Echter omarmen wij natuurlijk wel deze doelgroep en erkennen de vraag die er ligt (uitbreiding). Mede door de korte termijn kans op de Frieslandsingel is dit dan ook een actueel vraagstuk waar ik (wij als GOW) niet meteen van weg wil lopen. Wij hebben dit in het GOW besproken waarbij ik vind dat een eventuele uitbreiding (eenmalig door portaal op de Frieslandsingel) gelijk moet optrekken met samenvoegen van beheer en bezit van deze woonwagens in Arnhem. Ik zoek in deze twee uiterste dus naar verbinding en een win-win. Ik denk dat dit goed is voor de bewoners (groter collectief), beheer kosten, gemeente en dus stad. We onderzoeken nu de mogelijkheden. Daarbij gaan we/ik uit van "grond om niet is (geen kosten)" en dat we eruit komen op de beheer en exploitatie lasten. Dit ook doorkijkend naar een eventueel woonwagen Collectief Arnhem dat levensvatbaar moet zijn en op zich zelf moet kunnen functioneren.

Als wij de gemeente helpen bij dit vraagstuk (uitbreiding om gemeente, stad en ww-bewoners te helpen) zou ik graag zien dat de gemeente ons helpt bij een 2 tal projecten. We hebben 2 mogelijkheden (panden) op het Roermondplein waar we graag sociaal bezit willen toevoegen. Dit onderzoeken we nu. Echter het parkeerbeleid (1 plek per woning) is in deze tijd niet meer rond te rekenen met een sociale huurprijs (er is ook geen behoefte aan, portaal krijgt zijn plekken in het centrum niet verhuurd en huurders willen er niet voor betalen). Over één van de panden zijn we nu in gesprek met jullie en daar is nog weinig beweging vanuit de gemeente. Jullie komen wel met een doelgroep waar jullie uitzondering voor kunnen verlenen. Echter is dat niet voldoende en speelt daar ook nog een leefbaarheidsvraagstuk. Ik zou graag zien dat je (in kader van wederkerigheid) ons daarbij helpt (pilot: parkeerplaats vrij sociaal bouwen centrum) Ik denk dat we dan een win-win kunnen creëren (onder voorbehoud van uitkomst GOW, grondprijs en exploitatie/beheer kosten verdeling mbt de ww). Woonwagens geholpen, wij geen uitbreiden ww, sociaal bezit erbij in centrum (echt nodig i.v.m. de vele vrije sector woningen die zijn toegevoegd in ruil voor sociaal) en minder auto's in het centrum.

Je ziet dat ik aan zoeken ben naar oplossingen zodat we op een aantal onderdelen beweging krijgen. Ik denk dat we de zelfde doelen hebben, echter is het nog even zoeken naar de juiste weg.

In afwachting op jou reactie,

Met vriendelijke groet,

Joost Wools  
Manager Volkshuisvesting Arnhem

M 06 – 30 87 69 01 (Secretaresse: Corina Pels, 06 – 13 51 80 19)

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurd of namens Portaal verstuurd e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen

## Ronald Paping

---

**Van:** Wools, Joost <joost.wools@portaal.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 28 augustus 2020 14:52  
**Aan:** Ronald Paping  
**CC:** Wools, Joost  
**Onderwerp:** Witsenstraat / Roermondsplein

Dag Ronald,

Gister is er een gesprek geweest tussen gemeente en Portaal. Doel is te komen tot een haalbaar project Roermondsplein en de extremen hoge kosten die we maken bij de Witsenstraat (7 ton meer dan gemiddelde nieuwebouw) beperken. Uiteindelijke gezamenlijke doel is deze 2 projecten te kunnen realiseren.

Bij Roermondsplein speelt het volgende:

- aangezicht pand (uitstraling)
- parkeren
- geluidsnormen

Daarbij hebben jullie de wens om een kwetsbare groep te huisvesten.

Echt n.a.v. de terugkoppeling van mijn mensen lijkt het me goed om maandag even een telefonisch moment te plannen. Dit omdat ik nu terug krijg dat er op alle onderwerpen geen voortgang is anders dan we voor dit overleg al wisten. Lijkt me goed om samen te kijken wat er nodig is om beweging te krijgen in het volgende overleg. En om toch maar alvast een voorzet voor de agenda te geven:

- parkeernorm: nu echt niet afdoende waar we nu staan.
- juiste mensen aan tafel. Er waren nu zover ik begreep vanuit de gemeente vertegenwoordigers vanuit parkeren en het sociaal domein en de projectleider van het centrum. Zij hadden de indruk dat dit de onderwerpen waren. Met een goede uitkomst op deze onderwerpen hebben we geen haalbaar project. Er is dus een bredere vertegenwoordiging nodig (geluidsnormen/uitstraling)

Kun jij aanstaande maandag ergens tussen 11:00 uur en 17:00 uur?

Met vriendelijke groet,

Joost Wools (Portaal)

Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurde of namens Portaal verstuurde e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd.

## Ronald Paping

---

**Van:** Ronald Paping  
**Verzonden:** zondag 30 augustus 2020 15:43  
**Aan:** Wools, Joost  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Witsenstraat / Roermondsplein

Beste Joost,

Lijkt mij goed om morgen elkaar even te spreken.

Ik verbaas mij wel een beetje.

In het gesprek van een paar weken geleden is afgesproken gezamenlijk te kijken welke oplossingen mogelijk zijn. Dat betekent dat gekeken wordt binnen bepaalde marges.

Ten tweede lees ik nu geluidsnorm en uitstraling; deze onderwerpen zijn helemaal niet aan de orde geweest in het gesprek met Sander en Martine.

Zal ik je tussen 10 en 11 uur bellen?

Groet Ronald

Verstuurd vanaf mijn iPad

> Op 28 aug. 2020 om 14:51 heeft Wools, Joost <joost.wools@portaal.nl> het volgende geschreven:

>

> Dag Ronald,

>

> Gister is er een gesprek geweest tussen gemeente en Portaal. Doel is te komen tot een haalbaar project Roermondsplein en de extremen hoge kosten die we maken bij de Witsenstraat (7 ton meer dan gemiddelde nieuwbouw) beperken. Uiteindelijke gezamenlijke doel is deze 2 projecten te kunnen realiseren.

> Bij Roermondsplein speelt het volgende:

> - aangezicht pand (uitstraling)

> - parkeren

> - geluidsnormen

> Daarbij hebben jullie de wens om een kwetsbare groep te huisvesten.

>

> Echt n.a.v. de terugkoppeling van mijn mensen lijkt het me goed om maandag even een telefonisch moment te plannen. Dit omdat ik nu terug krijg dat er op alle onderwerpen geen voortgang is anders dan we voor dit overleg al wisten. Lijkt me goed om samen te kijken wat er nodig is om beweging te krijgen in het volgende overleg. En om toch maar alvast een voorzet voor de agenda te geven:

> - parkeernorm: nu echt niet afdoende waar we nu staan.

> - juiste mensen aan tafel. Er waren nu zover ik begreep vanuit de gemeente vertegenwoordigers vanuit parkeren en het sociaal domein en de projectleider van het centrum. Zij hadden de indruk dat dit de onderwerpen waren. Met een goede uitkomst op deze onderwerpen hebben we geen haalbaar project. Er is dus een bredere vertegenwoordiging nodig (geluidsnormen/uitstraling)

>

> Kun jij aanstaande maandag ergens tussen 11:00 uur en 17:00 uur?

>

> Met vriendelijke groet,

>

> Joost Wools (Portaal)

> Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurde of namens Portaal verstuurde e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd.



[REDACTED]

---

**Van:** Thor Smits <thor.smits@arnhem.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 4 september 2020 14:34  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Fwd: Mondelinge vragen VVD-fractie over Het Palet  
**Bijlagen:** 2020 9 4 mondelinge vragen Het Palet.docx; ATT00001.htm

Ha [REDACTED],

Er zijn raadsvragen gesteld over Palet. Zie bijlage ter info.  
Zou wel heel fijn zijn als de wethouder iets positiefs kan antwoorden....

Maandag even bellen?

Groet,

Thor

---

**Van:** Ronald Paping  
**Verstuurd:** vrijdag 4 september 2020 14:06  
**Aan:** Thor Smits; Jeannette Bisseling  
**Onderwerp:** FW: Mondelinge vragen VVD-fractie over Het Palet

Zie bijgaand vragen over Witzenstraat



Koningstraat 38  
6811 DG Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

**Ronald Paping**  
Wethouder

**telefoon**  
(+31)(0)26-377(4604)  
**e-mail**  
[ronald.paping@arnhem.nl](mailto:ronald.paping@arnhem.nl)  
**internet**  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

---

**Van:** Leendert Combee  
**Verzonden:** vrijdag 4 september 2020 13:41  
**Aan:** Raadsleden Arnhem ; griffie ; Roeland van der Zee ; Ronald Paping  
**Onderwerp:** Mondelinge vragen VVD-fractie over Het Palet

Hierbij mondelinge vragen van de VVD-fractie over Het Palet.

Met vriendelijke groet,  
Leendert Combee

## Mondelinge vragen VVD-fractie

### Stand van zaken ontwikkeling voormalig schoolgebouw Het Palet

Bij het voormalig schoolgebouw Het Palet komt inmiddels de klimop uit de wc's. Er wordt al veel te lang gepraat met Portaal terwijl er meer gegadigden zijn om het gebouw te ontwikkelen.

Al in juli 2016 is er een goed bezochte wijkbijeenkomst geweest. In maart 2017 kwam er een brief dat Portaal het pand koopt. Portaal zou er 20 wooneenheden realiseren met een sociale huur waarvan er zeven bestemd en toegewezen zouden worden aan statushouders. Een deel van de overige wooneenheden zou geschikt gemaakt worden voor oudere bewoners. Er is ook nog subsidie verstrekt aan Portaal.

In de brief van maart 2017 staat ook dat de fysieke uitvoering binnen 2 jaar na overdrachtsdatum moet starten. Vervolgens geldt een uitvoeringstermijn van 1 jaar. "Op basis hiervan gaan wij ervan uit dat de werkzaamheden uiterlijk op 1 april 2019 starten".

#### Vragen:

- Waarom is er nog niets gebeurd met het pand?
- Waarom is het pand niet op 'de markt' gekomen zodat geïnteresseerden die wél echt willen verbouwen er mee aan de slag kunnen?
- Wat onderneemt het college om dit gebouw/gebied tot woningen ontwikkeld te krijgen?

Met vriendelijke groet,  
Leendert Combee

## Ronald Paping

---

**Van:** Wools, Joost <joost.wools@portaal.nl>  
**Verzonden:** woensdag 16 september 2020 15:26  
**Aan:** Ronald Paping  
**CC:** Heinsman, Sander; [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat / Roermondsplein

Dag Ronald,

Vandaag heeft het vervolg gesprek plaats gevonden over Roermondsplein 20. We zijn weer een stap dichterbij.

### 1. Parkeernorm

Er is nu gezamenlijk gesproken over een verlaging van de parkeernorm naar 0,5 mits Portaal met een rapport kan onderbouwen. Dit rapport is er gaan wij jullie toekomen deze week en ik laat jou weten wanneer deze is verzonden. Er is vandaag gesproken over het realiseren van de 0,5 (=10,5 plek) in de parkeergarage aan de overkant bij ons kantoor (Roermondsplein 25).

### 2. Subsidie Steengoed max 5 ton.

We hebben gehoord vandaag dat de eerste stap is gezet door jullie naar de provincie en de aanvraag is ingediend. Dit is top. Echter is er nog geen terugkoppeling vanuit de provincie. Deze hebben we wel nodig om zo vast te kunnen stellen of de mogelijkheid tot deze subsidie er is. Deze uitkomst is bepalend voor de besluitvorming.

Je weet dat wij belang hechten aan deze pressurecooker en graag tot een besluit willen komen. Jij hebt het zelfde belang mbt snelle besluitvorming Witsenstraat in het bijzonder. Conclusie: we willen allebei graag! Alleen zoeken wij naar reductie van de schade die we oplopen bij de Witsenstraat (7 ton). Het zou toch mooi zijn als we maatschappelijk geld (opgebracht door sociale huurders) niet onnodig uitgeven. We hadden de verwachting dat we de benodigde info en toezeggingen zouden krijgen/ witte rook (punt 1 en 2). We denken met deze 2 bovenstaande punten de stap naar besluitvorming kunnen maken. Echter hebben we voor de bovenstaande punten nog een actie nodig (wij, aanleveren rapport) en in het bijzonder jullie akkoord op parkeernorm en toezegging subsidie (vanuit provincie). Wij zouden graag zsm ontvangen (uiterlijk volgende week). Alleen denk ik wel dat er misschien nog iets nodig is om te voorkomen dat we volgende week nog geen stap verder zijn. Laten we hier even contact over hebben. Ik ga je bellen.

Met vriendelijke groet,

Joost Wools  
Manager Volkshuisvesting Arnhem

M 06 - 30 87 69 01 (Secretaresse: Bernice Pels, 06 - 13 51 80 19)

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Wools, Joost <joost.wools@portaal.nl>  
Verzonden: vrijdag 28 augustus 2020 14:52

Aan: Ronald Paping Wethouder Wonen Arnhem <ronald.paping@arnhem.nl>

CC: Wools, Joost <joost.wools@portaal.nl>

Onderwerp: Witsenstraat / Roermondsplein

Dag Ronald,

Gister is er een gesprek geweest tussen gemeente en Portaal. Doel is te komen tot een haalbaar project Roermondsplein en de extremen hoge kosten die we maken bij de Witsenstraat (7 ton meer dan gemiddelde nieuwebouw) beperken. Uiteindelijke gezamenlijke doel is deze 2 projecten te kunnen realiseren.

Bij Roermondsplein speelt het volgende:

- aangezicht pand (uitstraling)
- parkeren
- geluidsnormen

Daarbij hebben jullie de wens om een kwetsbare groep te huisvesten.

Echt n.a.v. de terugkoppeling van mijn mensen lijkt het me goed om maandag even een telefonisch moment te plannen. Dit omdat ik nu terug krijg dat er op alle onderwerpen geen voortgang is anders dan we voor dit overleg al wisten. Lijkt me goed om samen te kijken wat er nodig is om beweging te krijgen in het volgende overleg. En om toch maar alvast een voorzet voor de agenda te geven:

- parkeernorm: nu echt niet afdoende waar we nu staan.
- juiste mensen aan tafel. Er waren nu zover ik begreep vanuit de gemeente vertegenwoordigers vanuit parkeren en het sociaal domein en de projectleider van het centrum. Zij hadden de indruk dat dit de onderwerpen waren. Met een goede uitkomst op deze onderwerpen hebben we geen haalbaar project. Er is dus een bredere vertegenwoordiging nodig (geluidsnormen/uitstraling)

Kun jij aanstaande maandag ergens tussen 11:00 uur en 17:00 uur?

Met vriendelijke groet,

Joost Wools (Portaal)

## Ronald Paping

---

**Van:** Wools, Joost <joost.wools@portaal.nl>  
**Verzonden:** maandag 28 september 2020 15:15  
**Aan:** Ronald Paping  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat / Roermondsplein

Dag Ronald,

Ik wil je op voorhand aangeven dat ik heel erg in de spagaat zit.

Roermondsplein: Mijn medewerkers krijgen het nog niet voor elkaar om met de gemeente die parkeernorm naar beneden te krijgen. Wij willen dat die parkeernorm naar beneden gaat, en daarvoor willen wij kwetsbare doelgroepen plaatsen. Echter dit moet permanent en niet een ontheffing zijn gekoppeld aan een doelgroep. Dit lukt nog niet en hier moet een stap gezet worden.

De subsidie aanvragen lopen en we snappen dat dit tijd kost. Zo is bijvoorbeeld aanstaande donderdag een gesprek hierover (steengoed). Het ziet er nu naar uit dat voor de subsidie mbt kwetsbare doelgroepen deze pas volgend jaar aangevraagd kan worden. Voor dit jaar lukt niet meer (termijn verstreken). Hierin zien we graag een intentieverklaring op het verkrijgen van subsidies vanuit jullie (Steengoed en kwetsbare doelgroepen). Ik heb hierin zekerheid in nodig.

Als het bovenstaande lukt met elkaar dan denk dat ik mijn bestuur (en zij de RvC) zover krijg om door te zetten met Witsenstraat. Zo niet dan gaat dit betekenen dat we de Witsenstraat (met pijn in mijn hart) gaan terug leveren aan jullie.

Laten we morgen hier even goed over door praten.

Met vriendelijke groet,

Joost Wools  
Manager Volkshuisvesting Arnhem

M 06 – 30 87 69 01 (Secretaresse: Bernice Pels, 06 – 13 51 80 19)

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



**Van:** "Wools, Joost" <[joost.wools@portaal.nl](mailto:joost.wools@portaal.nl)>  
**Datum:** 16 september 2020 om 15:26:00 CEST  
**Aan:** Ronald Paping <[Ronald.Paping@arnhem.nl](mailto:Ronald.Paping@arnhem.nl)>  
**Kopie:** "Heinsman, Sander" <[sander.heinsman@portaal.nl](mailto:sander.heinsman@portaal.nl)>, "Verheijen-Verkoijen, Martine" <[martine.verheijen@portaal.nl](mailto:martine.verheijen@portaal.nl)>  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat / Roermondsplein

Dag Ronald,

Vandaag heeft het vervolg gesprek plaats gevonden over Roermondsplein 20. We zijn weer een stap dichterbij.

#### 1. Parkeernorm

Er is nu gezamenlijk gesproken over een verlaging van de parkeernorm naar 0,5 mits Portaal met een rapport kan onderbouwen. Dit rapport is er gaan wij jullie toekomen deze week en ik laat jou weten wanneer deze is verzonden. Er is vandaag gesproken over het realiseren van de 0,5 (=10,5 plek) in de parkeergarage aan de overkant bij ons kantoor (Roermondsplein 25).

#### 2. Subsidie Steengoed max 5 ton.

We hebben gehoord vandaag dat de eerste stap is gezet door jullie naar de provincie en de aanvraag is ingediend. Dit is top. Echter is er nog geen terugkoppeling vanuit de provincie. Deze hebben we wel nodig om zo vast te kunnen stellen of de mogelijkheid tot deze subsidie er is. Deze uitkomst is bepalend voor de besluitvorming.

Je weet dat wij belang hechten aan deze pressurecooker en graag tot een besluit willen komen. Jij hebt het zelfde belang mbt snelle besluitvorming Witsenstraat in het bijzonder. Conclusie: we willen allebei graag! Alleen zoeken wij naar reductie van de schade die we oplopen bij de Witsenstraat (7 ton). Het zou toch mooi zijn als we maatschappelijk geld (opgebracht door sociale huurders) niet onnodig uitgeven. We hadden de verwachting dat we de benodigde info en toezeggingen zouden krijgen/ witte rook (punt 1 en 2). We denken met deze 2 bovenstaande punten de stap naar besluitvorming kunnen maken. Echter hebben we voor de bovenstaande punten nog een actie nodig (wij, aanleveren rapport) en in het bijzonder jullie akkoord op parkeernorm en toezegging subsidie (vanuit provincie). Wij zouden graag zsm ontvangen (uiterlijk volgende week). Alleen denk ik wel dat er misschien nog iets nodig is om te voorkomen dat we volgende week nog geen stap verder zijn. Laten we hier even contact over hebben. Ik ga je bellen.

Met vriendelijke groet,

Joost Wools  
Manager Volkshuisvesting Arnhem

M 06 - 30 87 69 01 (Secretaresse: Bernice Pels, 06 - 13 51 80 19)

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Wools, Joost <[joost.wools@portaal.nl](mailto:joost.wools@portaal.nl)>

Verzonden: vrijdag 28 augustus 2020 14:52

Aan: Ronald Paping Wethouder Wonen Arnhem <[ronald.paping@arnhem.nl](mailto:ronald.paping@arnhem.nl)>

CC: Wools, Joost <[joost.wools@portaal.nl](mailto:joost.wools@portaal.nl)>

Onderwerp: Witsenstraat / Roermondsplein

Dag Ronald,

Gister is er een gesprek geweest tussen gemeente en Portaal. Doel is te komen tot een haalbaar

project Roermondsplein en de extremen hoge kosten die we maken bij de Witsenstraat (7 ton meer dan gemiddelde nieuwebouw) beperken. Uiteindelijke gezamenlijke doel is deze 2 projecten te kunnen realiseren.

Bij Roermondsplein speelt het volgende:

- aangezicht pand (uitstraling)
- parkeren
- geluidsnormen

Daarbij hebben jullie de wens om een kwetsbare groep te huisvesten.

Echt n.a.v. de terugkoppeling van mijn mensen lijkt het me goed om maandag even een telefonisch moment te plannen. Dit omdat ik nu terug krijg dat er op alle onderwerpen geen voortgang is anders dan we voor dit overleg al wisten. Lijkt me goed om samen te kijken wat er nodig is om beweging te krijgen in het volgende overleg. En om toch maar alvast een voorzet voor de agenda te geven:

- parkeernorm: nu echt niet afdoende waar we nu staan.
- juiste mensen aan tafel. Er waren nu zover ik begreep vanuit de gemeente vertegenwoordigers vanuit parkeren en het sociaal domein en de projectleider van het centrum. Zij hadden de indruk dat dit de onderwerpen waren. Met een goede uitkomst op deze onderwerpen hebben we geen haalbaar project. Er is dus een bredere vertegenwoordiging nodig (geluidsnormen/uitstraling)

Kun jij aanstaande maandag ergens tussen 11:00 uur en 17:00 uur?

Met vriendelijke groet,

Joost Wools (Portaal)



## Ronald Paping

---

**Van:** Ronald Paping  
**Verzonden:** dinsdag 29 september 2020 17:13  
**Aan:** [REDACTED]; [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Witsenstraat / Roermondsplein

Beste Margreet en Annemarie,

Zojuist weer een gesprek met Joost Wools gehad. Enige irritatie uitgesproken over de voortdurende koppeling Roermondsplein-Witsenstraat.

Ik heb aangegeven dat aan de parkeernorm naar mijn verwachting niet zoveel valt te doen (als die op nul gesteld wordt vanwege huisvesten doelgroep, dan is het logisch om die koppeling te houden). Klopt toch?  
Op de vraag over intentieverklaringen heb ik afgesproken hier intern even over te spreken. We kunnen natuurlijk geen officiële intentieverklaring sturen, maar hij wil volgens mij een bevestiging (richting zijn RvB) dat we ons voor beide subsidies inzetten.

Zouden jullie kunnen nadenken hoe we deze "intentie" kunnen uitspreken als antwoord op zijn mail?

Groet, Ronald



Koningstraat 38  
6811 DG Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

**Ronald Paping**  
Wethouder

**telefoon**  
(+31)(0)26-377(4604)  
**e-mail**  
[ronald.paping@arnhem.nl](mailto:ronald.paping@arnhem.nl)  
**internet**  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

---

**Van:** Wools, Joost [mailto:joost.wools@portaal.nl]  
**Verzonden:** maandag 28 september 2020 15:15  
**Aan:** Ronald Paping <Ronald.Paping@arnhem.nl>  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat / Roermondsplein

Dag Ronald,

Ik wil je op voorhand aangeven dat ik heel erg in de spagaat zit.

Roermondsplein: Mijn medewerkers krijgen het nog niet voor elkaar om met de gemeente die parkeernorm naar beneden te krijgen. Wij willen dat die parkeernorm naar beneden gaat, en daarvoor willen wij kwetsbare doelgroepen plaatsen. Echter dit moet permanent en niet een ontheffing zijn gekoppeld aan een doelgroep. Dit lukt nog niet en hier moet een stap gezet worden.

De subsidie aanvragen lopen en we snappen dat dit tijd kost. Zo is bijvoorbeeld aanstaande donderdag een gesprek hierover (steengoed). Het ziet er nu naar uit dat voor de subsidie mbt kwetsbare doelgroepen deze pas volgend jaar aangevraagd kan worden. Voor dit jaar lukt niet meer (termijn verstreken). Hierin zien we graag een intentieverklaring op het verkrijgen van subsidies vanuit jullie (Steengoed en kwetsbare doelgroepen). Ik heb hierin zekerheid in nodig.

Als het bovenstaande lukt met elkaar dan denk dat ik mijn bestuur (en zij de RvC) zover krijg om door te zetten met Witsenstraat. Zo niet dan gaat dit betekenen dat we de Witsenstraat (met pijn in mijn hart) gaan terug leveren aan jullie.

Laten we morgen hier even goed over door praten.

Met vriendelijke groet,

Joost Wools  
Manager Volkshuisvesting Arnhem

M 06 – 30 87 69 01 (Secretaresse: Bernice Pels, 06 – 13 51 80 19)

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



**Van:** "Wools, Joost" <[joost.wools@portaal.nl](mailto:joost.wools@portaal.nl)>

**Datum:** 16 september 2020 om 15:26:00 CEST

**Aan:** Ronald Paping <[Ronald.Paping@arnhem.nl](mailto:Ronald.Paping@arnhem.nl)>

**Kopie:** "Heinsman, Sander" <[sander.heinsman@portaal.nl](mailto:sander.heinsman@portaal.nl)>, "Verheijen-Verkoijsen, Martine" <[martine.verheijen@portaal.nl](mailto:martine.verheijen@portaal.nl)>

**Onderwerp:** RE: Witsenstraat / Roermondsplein

Dag Ronald,

Vandaag heeft het vervolg gesprek plaats gevonden over Roermondsplein 20. We zijn weer een stap dichterbij.

#### 1. Parkeernorm

Er is nu gezamenlijk gesproken over een verlaging van de parkeernorm naar 0,5 mits Portaal met een rapport kan onderbouwen. Dit rapport is er gaan wij jullie toekomen deze week en ik laat jou weten wanneer deze is verzonden. Er is vandaag gesproken over het realiseren van de 0,5 (=10,5 plek) in de parkeergarage aan de overkant bij ons kantoor (Roermondsplein 25).

#### 2. Subsidie Steengoed max 5 ton.

We hebben gehoord vandaag dat de eerste stap is gezet door jullie naar de provincie en de aanvraag is ingediend. Dit is top. Echter is er nog geen terugkoppeling vanuit de provincie. Deze hebben we wel nodig om zo vast te kunnen stellen of de mogelijkheid tot deze subsidie er is. Deze uitkomst is bepalend voor de besluitvorming.

Je weet dat wij belang hechten aan deze pressurecooker en graag tot een besluit willen komen. Jij hebt het zelfde belang mbt snelle besluitvorming Witsenstraat in het bijzonder. Conclusie: we willen allebei graag! Alleen zoeken wij naar reductie van de schade die we oplopen bij de Witsenstraat (7 ton). Het zou toch mooi zijn als we maatschappelijk geld (opgebracht door sociale huurders) niet onnodig uitgeven. We hadden de verwachting dat we de benodigde info en toezeggingen zouden krijgen/ witte rook (punt 1 en 2). We denken met deze 2 bovenstaande punten de stap naar besluitvorming kunnen maken. Echter hebben we voor de bovenstaande punten nog een actie nodig (wij, aanleveren rapport) en in het bijzonder jullie akkoord op parkeernorm en toezegging subsidie (vanuit provincie). Wij zouden graag zsm ontvangen (uiterlijk volgende week). Alleen denk ik wel dat

er misschien nog iets nodig is om te voorkomen dat we volgende week nog geen stap verder zijn. Laten we hier even contact over hebben. Ik ga je bellen.

Met vriendelijke groet,

Joost Wools  
Manager Volkshuisvesting Arnhem

M 06 - 30 87 69 01 (Secretaresse: Bernice Pels, 06 - 13 51 80 19)

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Wools, Joost <[joost.wools@portaal.nl](mailto:joost.wools@portaal.nl)>

Verzonden: vrijdag 28 augustus 2020 14:52

Aan: Ronald Paping Wethouder Wonen Arnhem <[ronald.paping@arnhem.nl](mailto:ronald.paping@arnhem.nl)>

CC: Wools, Joost <[joost.wools@portaal.nl](mailto:joost.wools@portaal.nl)>

Onderwerp: Witsenstraat / Roermondsplein

Dag Ronald,

Gister is er een gesprek geweest tussen gemeente en Portaal. Doel is te komen tot een haalbaar project Roermondsplein en de extremen hoge kosten die we maken bij de Witsenstraat (7 ton meer dan gemiddelde nieuwbouw) beperken. Uiteindelijke gezamenlijke doel is deze 2 projecten te kunnen realiseren.

Bij Roermondsplein speelt het volgende:

- aangezicht pand (uitstraling)
- parkeren
- geluidsnormen

Daarbij hebben jullie de wens om een kwetsbare groep te huisvesten.

Echt n.a.v. de terugkoppeling van mijn mensen lijkt het me goed om maandag even een telefonisch moment te plannen. Dit omdat ik nu terug krijg dat er op alle onderwerpen geen voortgang is anders dan we voor dit overleg al wisten. Lijkt me goed om samen te kijken wat er nodig is om beweging te krijgen in het volgende overleg. En om toch maar alvast een voorzet voor de agenda te geven:

- parkeernorm: nu echt niet afdoende waar we nu staan.
- juiste mensen aan tafel. Er waren nu zover ik begreep vanuit de gemeente vertegenwoordigers vanuit parkeren en het sociaal domein en de projectleider van het centrum. Zij hadden de indruk dat dit de onderwerpen waren. Met een goede uitkomst op deze onderwerpen hebben we geen haalbaar project. Er is dus een bredere vertegenwoordiging nodig (geluidsnormen/uitstraling)

Kun jij aanstaande maandag ergens tussen 11:00 uur en 17:00 uur?

Met vriendelijke groet,

Joost Wools (Portaal)

## Ronald Paping

---

**Van:** Ronald Paping  
**Verzonden:** donderdag 1 oktober 2020 16:11  
**Aan:** 'Wools, Joost'  
**CC:** Heinsman, Sander; Thor Smits; [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Witsenstraat / Roermondsplein

Beste Joost en (cc) Sander,

Beste Joost,

Naar aanleiding van ons gesprek afgelopen dinsdag (29-9) en in antwoord op onderstaande mail het volgende:

Ook ons is er veel aan gelegen om de ontwikkeling van Roermondsplein en Witsenstraat van de grond te krijgen. Zo hebben we maximaal de ruimte benut voor het optimaliseren van de parkeervraag voor Roermondsplein (salderen, doelgroepen...), maar verder kunnen we niet gaan.

Binnen de gemeente zijn we op dit moment druk bezig om de huisvestingsopgave van verschillende kwetsbare doelgroepen meer te stroomlijnen. Daarom onderzoeken wij onder meer de mogelijkheden van verschillende geldstromen die daarvoor beschikbaar zijn bij gemeente, provincie en het Rijk. We spreken de intentie uit dat we onze uiterste best doen om snel aan te kunnen geven of en zo ja welke bijdrage gedaan kan worden aan het huisvesten van kwetsbare doelgroepen op Roermondsplein 20.

Met vriendelijke groet,

Ronald Paping



Koningstraat 38  
6811 DG Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

**Ronald Paping**  
Wethouder

**telefoon**  
(+31)(0)26-377(4604)  
**e-mail**  
[ronald.paping@arnhem.nl](mailto:ronald.paping@arnhem.nl)  
**internet**  
[www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl)

---

**Van:** Wools, Joost [mailto:joost.wools@portaal.nl]  
**Verzonden:** dinsdag 29 september 2020 17:07  
**Aan:** Ronald Paping <Ronald.Paping@arnhem.nl>  
**CC:** Heinsman, Sander <sander.heinsman@portaal.nl>; Wools, Joost <joost.wools@portaal.nl>  
**Onderwerp:** FW: Witsenstraat / Roermondsplein

Dag Ronald (ter info aan Sander),

We hebben afgesproken dat jij de onderstaande mail beantwoord (intern uitzet) naar ons zodat we tot een besluit kunnen komen. Je verwacht dit binnen 1 of 2 dagen.

Met vriendelijke groet,

Joost Wools  
Manager Volkshuisvesting Arnhem

M 06 – 30 87 69 01 (Secretaresse: Bernice Pels, 06 – 13 51 80 19)

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht

Bezoekadres: Roermondsplein 25, Arnhem

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



---

**Van:** Wools, Joost

**Verzonden:** maandag 28 september 2020 15:15

**Aan:** 'Ronald Paping' <[Ronald.Paping@arnhem.nl](mailto:Ronald.Paping@arnhem.nl)>

**Onderwerp:** RE: Witsenstraat / Roermondsplein

Dag Ronald,

Ik wil je op voorhand aangeven dat ik heel erg in de spagaat zit.

Roermondsplein: Mijn medewerkers krijgen het nog niet voor elkaar om met de gemeente die parkeernorm naar beneden te krijgen. Wij willen dat die parkeernorm naar beneden gaat, en daarvoor willen wij kwetsbare doelgroepen plaatsen. Echter dit moet permanent en niet een ontheffing zijn gekoppeld aan een doelgroep. Dit lukt nog niet en hier moet een stap gezet worden.

De subsidie aanvragen lopen en we snappen dat dit tijd kost. Zo is bijvoorbeeld aanstaande donderdag een gesprek hierover (steengoed). Het ziet er nu naar uit dat voor de subsidie mbt kwetsbare doelgroepen deze pas volgend jaar aangevraagd kan worden. Voor dit jaar lukt niet meer (termijn verstreken). Hierin zien we graag een intentieverklaring op het verkrijgen van subsidies vanuit jullie (Steengoed en kwetsbare doelgroepen). Ik heb hierin zekerheid in nodig.

Als het bovenstaande lukt met elkaar dan denk dat ik mijn bestuur (en zij de RvC) zover krijg om door te zetten met Witsenstraat. Zo niet dan gaat dit betekenen dat we de Witsenstraat (met pijn in mijn hart) gaan terug leveren aan jullie.

Laten we morgen hier even goed over door praten.

Met vriendelijke groet,

Joost Wools

Manager Volkshuisvesting Arnhem

M 06 – 30 87 69 01 (Secretaresse: Bernice Pels, 06 – 13 51 80 19)

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht

Bezoekadres: Roermondsplein 25, Arnhem

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)



**Van:** "Wools, Joost" <[joost.wools@portaal.nl](mailto:joost.wools@portaal.nl)>

**Datum:** 16 september 2020 om 15:26:00 CEST

**Aan:** Ronald Paping <[Ronald.Paping@arnhem.nl](mailto:Ronald.Paping@arnhem.nl)>

**Kopie:** "Heinsman, Sander" <[sander.heinsman@portaal.nl](mailto:sander.heinsman@portaal.nl)>, "Verheijen-Verkoijen, Martine" <[martine.verheijen@portaal.nl](mailto:martine.verheijen@portaal.nl)>

**Onderwerp: RE: Witsenstraat / Roermondsplein**

Dag Ronald,

Vandaag heeft het vervolg gesprek plaats gevonden over Roermondsplein 20. We zijn weer een stap dichterbij.

1. Parkeernorm

Er is nu gezamenlijk gesproken over een verlaging van de parkeernorm naar 0,5 mits Portaal met een rapport kan onderbouwen. Dit rapport is er gaan wij jullie toekomen deze week en ik laat jou weten wanneer deze is verzonden. Er is vandaag gesproken over het realiseren van de 0,5 (=10,5 plek) in de parkeergarage aan de overkant bij ons kantoor (Roermondsplein 25).

2. Subsidie Steengoed max 5 ton.

We hebben gehoord vandaag dat de eerste stap is gezet door jullie naar de provincie en de aanvraag is ingediend. Dit is top. Echter is er nog geen terugkoppeling vanuit de provincie. Deze hebben we wel nodig om zo vast te kunnen stellen of de mogelijkheid tot deze subsidie er is. Deze uitkomst is bepalend voor de besluitvorming.

Je weet dat wij belang hechten aan deze pressurecooker en graag tot een besluit willen komen. Jij hebt het zelfde belang mbt snelle besluitvorming Witsenstraat in het bijzonder. Conclusie: we willen allebei graag! Alleen zoeken wij naar reductie van de schade die we oplopen bij de Witsenstraat (7 ton). Het zou toch mooi zijn als we maatschappelijk geld (opgebracht door sociale huurders) niet onnodig uitgeven. We hadden de verwachting dat we de benodigde info en toezeggingen zouden krijgen/ witte rook (punt 1 en 2). We denken met deze 2 bovenstaande punten de stap naar besluitvorming kunnen maken. Echter hebben we voor de bovenstaande punten nog een actie nodig (wij, aanleveren rapport) en in het bijzonder jullie akkoord op parkeernorm en toezegging subsidie (vanuit provincie). Wij zouden graag zsm ontvangen (uiterlijk volgende week). Alleen denk ik wel dat er misschien nog iets nodig is om te voorkomen dat we volgende week nog geen stap verder zijn. Laten we hier even contact over hebben. Ik ga je bellen.

Met vriendelijke groet,

Joost Wools  
Manager Volkshuisvesting Arnhem

M 06 - 30 87 69 01 (Secretaresse: Bernice Pels, 06 - 13 51 80 19)

Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht  
Bezoekadres: Roermondsplein 25, Arnhem  
[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Wools, Joost <[joost.wools@portaal.nl](mailto:joost.wools@portaal.nl)>

Verzonden: vrijdag 28 augustus 2020 14:52

Aan: Ronald Paping Wethouder Wonen Arnhem <[ronald.paping@arnhem.nl](mailto:ronald.paping@arnhem.nl)>

CC: Wools, Joost <[joost.wools@portaal.nl](mailto:joost.wools@portaal.nl)>

Onderwerp: Witsenstraat / Roermondsplein

Dag Ronald,

Gister is er een gesprek geweest tussen gemeente en Portaal. Doel is te komen tot een haalbaar project Roermondsplein en de extremen hoge kosten die we maken bij de Witsenstraat (7 ton meer dan gemiddelde nieuwbouw) beperken. Uiteindelijke gezamenlijke doel is deze 2 projecten te kunnen realiseren.

Bij Roermondsplein speelt het volgende:

- aangezicht pand (uitstraling)
- parkeren
- geluidsnormen

Daarbij hebben jullie de wens om een kwetsbare groep te huisvesten.

Echt n.a.v. de terugkoppeling van mijn mensen lijkt het me goed om maandag even een telefonisch moment te plannen. Dit omdat ik nu terug krijg dat er op alle onderwerpen geen voortgang is anders dan we voor dit overleg al wisten. Lijkt me goed om samen te kijken wat er nodig is om beweging te krijgen in het volgende overleg. En om toch maar alvast een voorzet voor de agenda te geven:

- parkeernorm: nu echt niet afdoende waar we nu staan.
- juiste mensen aan tafel. Er waren nu zover ik begreep vanuit de gemeente vertegenwoordigers vanuit parkeren en het sociaal domein en de projectleider van het centrum. Zij hadden de indruk dat dit de onderwerpen waren. Met een goede uitkomst op deze onderwerpen hebben we geen haalbaar project. Er is dus een bredere vertegenwoordiging nodig (geluidsnormen/uitstraling)

Kun jij aanstaande maandag ergens tussen 11:00 uur en 17:00 uur?

Met vriendelijke groet,

Joost Wools (Portaal)



Aan de leden van de raad

Datum : 3 november 2020  
Zaaknummer : 521198  
Contactpersoon : Thor Smits  
Telefoonnummer : 026 3773448

Onderwerp: Beantwoording vragen art. 44 Rvo over 'Stand van zaken ontwikkeling  
voormalig schoolgebouw Het Palet'

Geachte voorzitter en leden,

Het raadslid Combee van de fractie VVD heeft ons bij brief, ingekomen 29 september 2020, vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem 2018 over 'Stand van zaken ontwikkeling voormalig schoolgebouw Het Palet'. De vragen zijn als bijlage toegevoegd aan deze brief.

Ter beantwoording van deze vragen delen wij u het volgende mee.

1. *Waarom is er nog niets gebeurd met het pand?*

De ontwikkeling blijkt voor Portaal financieel moeilijk haalbaar te zijn. Het oorspronkelijke plan van Portaal voor de transformatie van het bestaande pand tot 21 woningen, is geen financieel verantwoorde investering.

Er is in de afgelopen periode intensief overleg gevoerd tussen de wethouder en Portaal. Dit heeft geresulteerd in een haalbaar alternatief planvoorstel. Inmiddels heeft de raad van bestuur van Portaal op 26 oktober 2020 gelukkig definitief besloten met de ontwikkeling verder te willen gaan, uiteraard onder voorbehoud van instemming van de gemeente en overleg met de buurt. Portaal heeft aangegeven kans te zien om het programma te realiseren door middel van sloop en nieuwbouw. Bij sloop en nieuwbouw kan het programma geoptimaliseerd worden voor de locatie. Het beoogde programma is 24 sociale huurwoningen en 11 in middeldure huur.

2. *Waarom is het pand niet terug op 'de markt' gekomen na afloop van de overeenkomst met Portaal, zodat geïnteresseerden die wél echt willen verbouwen er mee aan de slag kunnen? Graag een goed juridisch onderbouwde reactie ten aanzien van deze werkwijze.*



Datum : 3 november 2020  
Zaaknummer : 521198  
Pagina : 2

De overeenkomst met Portaal is een koopovereenkomst. Portaal is met deze overeenkomst eigenaar geworden van het pand. Er is dus geen sprake van het aflopen van een overeenkomst.

Mogelijk wordt met de vraag bedoeld op het bepaalde in artikel 16.3 van de koopovereenkomst. Op grond van dit artikel kunnen zowel koper als verkoper de teruglevering van het pand verzoeken, als na twee jaar niet is gestart met de werkzaamheden aan het pand. Er is op grond van dit artikel dus een mogelijkheid, maar geen verplichting om teruglevering te verzoeken.

Het college heeft er vooralsnog niet voor gekozen om gebruik te maken van deze mogelijkheid. Portaal heeft hard en serieus gewerkt aan een haalbaar plan en geeft op basis daarvan aan dat het financiële plaatje moeilijk rond te krijgen is. Het is niet waarschijnlijk dat een andere partij dat beter kan. Voor deze locatie wil het college vasthouden aan het sociale programma. De meest kansrijke mogelijkheid hiertoe is wat ons betreft om Portaal de gelegenheid te geven de plannen alsnog te realiseren, al dan niet in aangepaste vorm. Het doet ons dan ook deugd dat Portaal op 26 oktober definitief heeft besloten de ontwikkeling door te zetten.

3. *Wat onderneemt het college om dit gebouw/gebied tot woningen ontwikkeld te krijgen?*

Wij denken intensief met Portaal mee om het plan te optimaliseren.

4. *Hoe wordt de wijk meegenomen in eventuele wijzigingen van de plannen?*

Nu Portaal definitief heeft besloten de ontwikkeling door te zetten is de eerste stap dat Portaal haar plan met de omwonenden en de gemeente bespreekt.

Welke planologische procedure zal worden doorlopen hangt af van het definitieve plan.

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,  
de secretaris, de burgemeester,

R.J.M. van Wuijtswinkel

A. Marcouch

Bijlagen:

- Brief met artikel 44 vragen

Datum : 3 november 2020  
Zaaknummer : 521198  
Pagina : 3





## Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	521198	Portefeuillehouder(s)	Ronald Paping
Programmamanager	Roland Heijen		
Ambtenaar	Thor Smits	Vertrouwelijk	Embargo tot na beantwoording vragen
Telefoonnummer	3448	Datum in college	3 november 2020
		Datum fataal	

## Onderwerp: Beantwoording vragen art. 44 RvO 'Stand van zaken ontwikkeling voormalig schoolgebouw Het Palet'

### Voorstel

1. De vragen artikel 44 RvO over de stand van zaken van de ontwikkeling van het voormalige schoolgebouw Het Palet aan de Witsenstraat te Arnhem, te beantwoorden met bijgevoegde brief.

### Inleiding

Op 29 september 2020 zijn door het raadslid Combee van de fractie VVD op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem 2018 vragen gesteld over 'Stand van zaken ontwikkeling voormalig schoolgebouw Het Palet'.

### Beoogd effect

Beantwoorden van de gestelde artikel 44 vragen

### Argumenten

- 1.1 Niet van toepassing

### Kanttelingen en risico's

- 1.1 Niet van toepassing

### Financiën

De beantwoording brengt geen financiële effecten met zich mee.



## **Uitvoering**

De raadsbrief wordt verzonden aan de raad.

## **Communicatie**

Niet van toepassing

## **Bijlagen**

### **Stukken voor college**

- Raadsbrief beantwoording vragen art. 44 Rvo over 'Stand van zaken ontwikkeling voormalig schoolgebouw Het Palet'
- Ingekomen brief met vragen van de VVD

### **Stukken voor gemeenteraad**

- Raadsbrief beantwoording vragen art. 44 Rvo over 'Stand van zaken ontwikkeling voormalig schoolgebouw Het Palet'
- Ingekomen brief met vragen van de VVD

## **Stand van zaken ontwikkeling voormalig schoolgebouw Het Palet**

Bij het voormalig schoolgebouw Het Palet komt inmiddels de klimop uit de wc's. Er wordt al veel te lang gepraat met Portaal terwijl er meer gegadigden zijn om het gebouw te ontwikkelen.

Al in juli 2016 is er een goed bezochte wijkbijeenkomst geweest. In maart 2017 kwam er een brief dat Portaal het pand koopt. Portaal zou er 20 wooneenheden realiseren met een sociale huur waarvan er zeven bestemd en toegewezen zouden worden aan statushouders. Een deel van de overige wooneenheden zou geschikt gemaakt worden voor oudere bewoners. Er is ook nog subsidie verstrekt aan Portaal.

In de brief van maart 2017 staat ook dat de fysieke uitvoering binnen 2 jaar na overdrachtsdatum moet starten. Vervolgens geldt een uitvoeringstermijn van 1 jaar. "Op basis hiervan gaan wij ervan uit dat de werkzaamheden uiterlijk op 1 april 2019 starten".

### **Vragen:**

- Waarom is er nog niets gebeurd met het pand?
- Waarom is het pand niet terug op 'de markt' gekomen na afloop van de overeenkomst met Portaal, zodat geïnteresseerden die wél echt willen verbouwen er mee aan de slag kunnen? Graag een goed juridisch onderbouwde reactie ten aanzien van deze werkwijze.
- Wat onderneemt het college om dit gebouw/gebied tot woningen ontwikkeld te krijgen?
- Hoe wordt de wijk meegenomen in eventuele wijzigingen van de plannen?

Met vriendelijke groet,  
Leendert Combee