

Raadsmededeling openbaar

Nummer : 154-2025
Datum : 8 december 2025
B&W datum :
Beh. Ambtenaar : J. Hebing
Portefeuillehouder : H. van Lochem
Onderwerp : Antwoord op raadsvragen 44-2025, 45-2025 en 46-2025 naar aanleiding van het Raadsvoorstel 't Slaa 5-7 Aalten

Aanleiding:

Op 24 november 2025 heeft ChristenUnie schriftelijke vragen gesteld (44-2025) naar aanleiding van het Raadsvoorstel 't Slaa 5-7 Aalten.

Op 25 november 2025 heeft VVD schriftelijke vragen gesteld (46-2025) naar aanleiding van het Raadsvoorstel 't Slaa 5-7 Aalten.

Op 30 november 2025 heeft D66 schriftelijke vragen gesteld (45-2025) naar aanleiding van het Raadsvoorstel 't Slaa 5-7 Aalten.

Middels deze raadsmededeling worden de antwoorden hierop geformuleerd.

Inhoud mededeling:

Raadsvragen 44-2025

1. In het raadsvoorstel wordt scenario 2 genoemd. Welke scenario's zijn nog meer onderzocht?

Scenario 1: twee (tijdelijke) opvangwoningen, scenario 3: zes studio's op de verdieping en scenario 4: geen invulling verdieping.

2. Wat is reden om te kiezen voor scenario 2 (t.o.v. van andere scenario's)?

Scenario 2, drie (tijdelijke) opvangwoningen, sluit het beste aan bij de behoefte van de inwoners voor wie vanuit de gemeente ondersteuning nodig is.

3. Zijn alternatieven voor deze gezinnen met hulpvraag onderzocht? Zo ja, welke zijn dat en op basis waarvan is besloten over te gaan tot dit plan?

Ja, voor het gezin dat al in de gemeente Aalten woont is ook een plan gemaakt om de huidige woning aan te passen. Er kwam uit voort dat er een enorme aanbouw nodig is en dan is alsnog geen optimale verzorging mogelijk.

Het andere gezin verblijft momenteel nog steeds in een AZC aangezien er geen alternatieven zijn in onze gemeente.

4. Waarom koopt de gemeente deze panden aan, en niet direct door De Woonplaats?

Dit is een collegebesluit geweest omdat De Woonplaats dit niet wilde aankopen vanwege het voor hun slechte rendement op het object ondanks de huurcontracten. Dit is al opgenomen in het meest recente collegebesluit en nu in het raadsvoorstel. Dit standpunt is recent nogmaals bevestigd door De Woonplaats.

5. Een deel van de verbouw levert drie crisiswoningen op. Voor welke doelgroepen worden deze crisiswoningen ingezet? En zijn daar zorgpartijen bij betrokken?

Het gaat hier om tijdelijke opvangplekken voor inwoners die geen huis hebben, denk aan een problematische scheiding waarbij kinderen betrokken zijn en in de eigen omgeving moeten blijven (zoals eigen school, vriendjes) of een brand in huis waar geen verzekering is. Er is een aanbieder betrokken als inwoners in de tijdelijke opvang komen. Zij zorgen voor begeleiding bij financiën, daginvulling en praktische ondersteuning, zoals een uitkering aanvragen of hulp bij het zoeken van een huis.

6. De voorkeur geniet om de pand na realisatie te verkopen. Wat wordt verstaan onder “na realisatie”? Is dat na oplevering?

Dat is inderdaad na de oplevering.

7. Wat betekent dit voor de kapitaallasten van de gemeente, wanneer deze panden worden verkocht?

Wanneer de panden verkocht worden en ze daarmee niet meer in eigendom van de gemeente zijn vallen alle kapitaallasten behorend bij de panden vrij.

Op het moment dat een eventuele verkoopprijs de investering die reeds is gedaan niet overstijgt dient er afgewaardeerd te worden.

8. “In de planning van Liander is onlangs bekend geworden dat de stroomaansluiting op zijn vroegst in Q2 2027 gerealiseerd kan worden”, aldus het raadsvoorstel. Waarom moet dit zo’n lange periode duren, temeer momenteel stroom aanwezig is? Of is dat niet zo?

Het onderverdeelsstation waarop het pand is aangesloten, zit momenteel aan zijn maximale capaciteit. Voor elke wijziging aan dit stroomnet is uitbreiding van het verdeelstation noodzakelijk. Door lange wachttijsten wordt de capaciteit uitgebreid op basis van de volgorde van het moment waarop de aanvraag is ingediend, met als kanttekening dat een aanvraag pas gedaan kan worden als het plan onherroepelijk is. Q2 2027 is dus zeker geen zekerheid.

Momenteel zit er maar één stroomaansluiting in het pand en ditzelfde geldt voor de gas- en de wateraansluiting. Dit zullen er dus totaal vijf moeten worden.

9. Over het draagvlak: het raadsvoorstel gaat niet in op de vraag of er draagvlak is. Wel dat een brief is verstuurd, maar geeft geen antwoord op de vraag. Kan dit alsnog worden toegevoegd. We weten immers uit het AZC-debat dat een deel van omwonenden erg kritisch is.

Omwonenden zijn eind juni per brief geïnformeerd over de plannen om het pand geschikt te maken voor bewoning door twee statushoudersgezinnen (met een zorgbehoefte) en over het tijdelijke beheer door Ad Hoc. Over de plannen voor inzet van de bovenverdieping als tijdelijke opvangwoningen zijn omwonenden pas onlangs geïnformeerd. Op maandag 8 december praten we de buurt bij tijdens een informatiebijeenkomst.

10. Wat zijn de verwachte huuropbrengsten? Is daar geen raming van te maken?

Dat is op voorhand moeilijk in te schatten aangezien de bovenwoningen flexibel inzetbaar zijn.

Waar ook rekening mee gehouden moet worden, wanneer het pand in eigendom blijft van de gemeente, dat er ook gereserveerd moet worden voor onderhoud en andere vaste lasten.

Onze inschatting, wanneer de onderhoudskosten worden weggestreept tegenover de opbrengsten, is dat er een positief saldo overblijft van ongeveer €7.000,- op jaarbasis.

11. Is het mogelijk om een deel van de kosten te laten financieren door het Rijk, omdat het hier gaat om het uitvoeren van de Huisvestingswet (taakstelling statushouders)? Is hierover reeds contact gelegd met het ministerie? Zo ja wat was daarvan de uitkomst? Zo nee, is het college bereid dit alsnog te doen?

Op de korte termijn is dit niet de verwachting. Mogelijk dat bij invoering van de nieuwe bekostigingsregeling: ‘Regeling tijdelijke bekostiging opvang en huisvesting gemeenten’ dit wel zou kunnen omdat die regeling bedoeld is voor meerdere doelgroepen zoals die ook in ‘t Slaa 5-7 kunnen worden gehuisvest. De regeling zou ingaan per 1 januari 2026 maar is uitgesteld tot tenminste 1 mei 2026.

Zodra die regeling gepubliceerd is onderzoekt het college of deze nieuwe regeling toepasbaar is.

1. Heeft de Woonplaats (niet via Estinea) meerdere voor zorg aangepaste woningen in de gemeente Aalten in de verhuur? Zo ja hoeveel?

Deze zijn er wel, maar heel beperkt. We hebben geen inzicht in de aantallen.

De woonplaats biedt als er een aangepaste woning vrij komt deze als eerst bij de gemeente aan, dit is de afgelopen vijf jaar één enkele keer gebeurd. Maar deze woningen zijn niet altijd passend bij de hulpvraag van de inwoner.

2. Het college schrijft dat “de kans van slagen minimaal is” voor een constructie met de woonplaats. Betekent dit dat het college voorsorteert om de woningen langdurig als gemeente te gaan verhuren?

Het college geeft aan dat de kans van slagen van een constructie op basis van de Woonplaats minimaal is. Dit betekent echter niet dat hiermee wordt voorgesorteerd op langdurige verhuur door de gemeente. Wel is het, gezien het belang om als gemeente een aantal tijdelijke opvangwoningen beschikbaar te hebben, aannemelijk dat deze woningen voorlopig in gemeentelijk eigendom en beheer blijven.

3. In de najaarsnota 2024 zien we dat de aankoop €634.000 heeft gekost. Daar komt nu €991.000 incl. BTW bij. Op welke vastgoedwaarde wordt het Slaa 5-7 gewaardeerd na de verbouwing?

Op dit moment kan de vastgoedwaarde van Slaa 5-7 na de verbouwing nog niet worden bepaald. Er is nog geen taxatie uitgevoerd; dit is pas mogelijk zodra de verbouwplannen zijn uitgewerkt tot een definitief ontwerp.

4. In de bouwbegroting is een schatting (stelpost) opgenomen van €125.000 voor verduurzaming van het pand. Waarom is dit onderdeel niet verder onderzocht om de kans op onvoorziene kostenstijging te verkleinen?

Om in het voortraject extra kosten te voorkomen is besloten om een stelpost op te nemen en verder geen installatie advies op te laten stellen.

5. Zijn er afspraken gemaakt met de Woonplaats over de waardering van de verkoopprijs bij een mogelijke overname door de Woonplaats?

Nee. Hierover zijn geen afspraken gemaakt omdat De Woonplaats niet voornemens is om 't Slaa over te nemen, waardoor een waardering niet zinvol is.

6. Wat zijn de prestatieafspraken met de Woonplaats met betrekking tot voor zorg aan te passen huurwoningen?

Het onderstaande zijn de specifieke afspraken die voor prestatie overeenkomst 2026-2027 op donderdag 4 december ondertekend worden:

- Inzicht in woningbehoefte ouderen en aandachtsgroepen
Uiterlijk in 2026 hebben Gemeente Aalten, De Woonplaats en Huurdersverenigingen gezamenlijk de behoefte en opgave in beeld aan woonvormen voor ouderen en aandachtsgroepen voor de komende tien jaar. Dit inzicht wordt gebaseerd op het kader ouderenhuisvesting (woondeal 1.1), demografische prognoses, zorgbehoefte en woonvoorkeuren. (Woonbehoefteonderzoek en enquête 2025)
- Afspraken over aandeel ouderenhuisvesting en woonzorgzones
Op basis van de behoefteanalyse leggen GA en DWP uiterlijk Q4 2026 vast welk aandeel van de nieuwbouw en transformatieprojecten bestemd is voor ouderenhuisvesting. Daarnaast wordt gezamenlijk onderzocht waar woonzorgzones en zorgzame buurten het beste gerealiseerd kunnen worden, met een eerste voorstel voor minimaal twee locaties in Q1 2027.

7. Hoeveel personen kunnen/ komen er wonen in de vijf wooneenheden?

In beide zorgwoningen is er plaats voor 7 personen en de tijdelijke opvangwoningen zijn geschikt voor maximaal 2 personen per wooneenheid.

8. De twee gezinnen in kwestie zijn eind 2022 toegewezen aan Aalten, waar verblijven deze gezinnen nu?

Eén van de gezinnen woont al binnen de gemeente Aalten. De betreffende woning is echter niet geschikt voor dit gezin gezien de zorgvraag. Het andere gezin verblijft in een AZC in afwachting van een geschikte, op de zorgvraag aangepaste woning in onze gemeente.

9. In 2024 is het Slaa 5-7 gekocht, betekent dat dat dit pand nu al meer dan een jaar leegstaat na aankoop?

Het pand is volgens een collegebesluit van 25 maart 2025 aangekocht. In augustus 2025 heeft Ad Hoc (leegstandbeheer) het pand in tijdelijk beheer genomen waarbij er zes woonunits zijn gecreëerd voor zes bewoners.

1. **Het pand 't Slaa 5-7 is begin 2025 voor een bedrag van €630.000,- k.k. aangekocht met het oog op de huisvesting van twee statushouder gezinnen die een grote zorgvraag behoeven en aan de gemeente Aalten zijn toegewezen. Is het mogelijk om deze kosten te verhalen op het Rijk?**

Op de korte termijn is dit niet de verwachting. Mogelijk dat bij invoering van de nieuwe bekostigingsregeling: 'Regeling tijdelijke bekostiging opvang en huisvesting gemeenten' dit wel zou kunnen omdat die regeling bedoeld is voor meerdere doelgroepen zoals die ook in 't Slaa 5-7 kunnen worden gehuisvest. De regeling zou ingaan per 1 januari 2026 maar is uitgesteld tot tenminste 1 mei 2026.

2. **De panden zijn door Estinea gebruikt voor bewoners met een hoge zorgvraag. De woningen zijn dus zorggeschikt. Alle voorzieningen zijn nog aanwezig en in redelijke staat. Dit wordt toch niet vervangen?**

In de huidige staat voldoet de woning niet aan de zorgvraag van de twee gezinnen die hier komen wonen. De verbouwing voorziet in de benodigde voorzieningen. De huidige invulling van de bovenverdieping is momenteel voor geen enkele invulling geschikt en zal dus volledig moeten worden aangepakt.

3. **Naast de aankoop van het pand vraag u budget voor de verbouwingskosten. Volgens ons valt dat onder woningaanpassingen en dus onder de WMO. Wordt dit betaald uit het WMO-budget? Zo nee, waarom niet?**

Vanuit de WMO kan dit alleen betaald worden als inwoners er al inwonen, en de woning niet meer passend is en aangepast dient te worden. De inwoner doet dan een aanvraag. In deze situatie is dit dus niet mogelijk.

4. **Er is een viertal scenario's uitgewerkt. Kan de raad ook kennisnemen van deze scenario's? Zo ja, wilt u die dan delen?**

Scenario 1: twee (tijdelijke) opvangwoningen, scenario 3: zes studio's op de verdieping en scenario 4: geen invulling verdieping.

5. **Welk deel van het gevraagde budget is bestemd voor de verbouw van de twee zorgwoningen op de begane grond en welk deel is bestemd voor de drie woningen op de bovenverdieping?**

Ongeveer 40% voor de benedenwoningen en 60% voor de tijdelijke opvangwoningen op de verdieping.

6. **Kunt u een overzicht geven van de kosten van het huren van crisiswoningen in de afgelopen jaren? Zijn dit soort kosten ergens te verhalen?**

We hebben de afgelopen jaren geen beschikking gehad over tijdelijke woningen. Landelijk is geregeld dat centrumgemeenten (voor Achterhoek is dat Doetinchem) tijdelijke opvang regelen voor mensen zonder onderdak. Zij krijgen hiervoor budget van het Rijk. Los daarvan komt het wel voor dat wij als gemeente kosten maken voor tijdelijke opvang, denk aan kosten voor hotels, B&B's en campings.

7. **Het college koopt normaal gesproken geen panden op voor het huisvesten van statushouders. Waarom nu dan wel?**

Het klopt dat het college normaliter geen panden aankoopt voor de huisvesting van statushouders. In dit specifieke geval is destijds toch voor aankoop gekozen vanwege de uitzonderlijke omstandigheden en de urgentie van de casus. Het pand aan 't Slaa biedt wél de mogelijkheden om alle benodigde aanpassingen te realiseren, zoals volledige rolstoeltoegankelijkheid, voldoende slaapkamers en woonruimte op de begane grond, ruimte voor een tillift en aangepaste badkamer, en opslagruimte voor zorghulpmiddelen. Het college destijds besloten om in dit geval wel tot aankoop over te gaan.

8. **Waarom is de Woonplaats niet doorgegaan met dit project?**

De Woonplaats heeft afgezien van dit project vanwege het voor hen onvoldoende rendement op het object, ook wanneer rekening wordt gehouden met de voorziene huurinkomsten.

9. Is er een reële kans dat de gemeente dit pand door kan verkopen aan een andere partij dan de Woonplaats?

De mogelijkheden hiervoor zijn zeer beperkt en afhankelijk van toekomstige marktontwikkelingen en beleidskeuzes.

10. De buurt is geïnformeerd middels een brief. Welke reacties zijn er uit de buurt binnengekomen?

Omwonenden zijn eind juni per brief geïnformeerd over de plannen om het pand geschikt te maken voor bewoning door twee statushoudersgezinnen (met een zorgbehoefte) en over het tijdelijke beheer door Ad Hoc. Over de plannen voor inzet van de bovenverdieping als tijdelijke opvangwoningen zijn omwonenden pas onlangs geïnformeerd. Op maandag 8 december praten we de buurt bij tijdens een informatiebijeenkomst.

11. Is de buurt ook ingelicht over de crisisopvang?

Zie antwoord bij vraag 10.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:
n.v.t.