

Gemeenteraad Harderwijk
t.a.v. raadsfractie PRO Harderwijk
Postbus 149
3840 AC HARDERWIJK

datum: 8 juli 2026
ons kenmerk: 02430000261833 / 02430000907558
uw brief van: 15 juni 2026
uw kenmerk:
onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen van PRO Harderwijk over de stand van zaken en Vaststellingsovereenkomst Academiestraat 5

Geachte heer Bos,

PRO Harderwijk heeft op 15 juni 2026 vragen gesteld over de stand van zaken en Vaststellingsovereenkomst Academiestraat 5. Door middel van deze brief geeft het college antwoord op de vragen.

Vraag 1:

Waarom is ervoor gekozen om de gemeenteraad pas ruim na de pers te informeren?

Antwoord 1:

Wat betreft de berichtgeving in de media: in artikel 7.1 van de Vaststellingsovereenkomst (hierna: de VSO) is contractueel vastgelegd dat partijen een *gezamenlijke* persverklaring zouden opstellen om eenduidig naar buiten te treden. De publicatie in De Stentor en het eerdere compacte persbericht waren het directe gevolg van dit gecoördineerde communicatietraject.

Het college begrijpt en deelt het uitgangspunt dat de raad als eerste geïnformeerd dient te worden, maar de dynamiek van een gezamenlijke persstrategie bij een schikking brengt soms met zich mee dat publicatie en raadsinformatie nagenoeg gelijktijdig samenvallen.

Vraag 2:

Waarom heeft informatievoorziening naar de gemeenteraad zo lang na het sluiten van de vaststellingsovereenkomst plaatsgevonden?

organisatie eenheid: Team Ruimtelijk Projectbureau
behandeld door: G.M.M. Somerwil
telefoonnummer: 0341 411 149
bijlage(n): 1

Havendam 56
Correspondentieadres:
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
T 0341 411 911
E info@harderwijk.nl
W harderwijk.nl
B NL44 BNGH 0285 0033 13

Antwoord 2:

In de week direct volgend op de ondertekening van de VSO op 29 mei 2026 is de gemeenteraad op 3 juni 2026 door middel van een uitgebreide raadsinformatiebrief geïnformeerd. Als gevolg hiervan is er geen sprake van onnodig tijdsverlies, maar van een zorgvuldige afstemming tussen het moment van formele bekrachtiging en raadscommunicatie.

Vraag 3:

Hoe ziet het College dit in het kader van de actieve informatieplicht aan de gemeenteraad?

Antwoord 3:

Het college herkent het beeld dat uit de vraagstelling blijkt over het handelen van het college in het licht van de actieve informatieplicht. Tegelijkertijd draagt het college de verantwoordelijkheid om de juridische en financiële belangen van de gemeente Harderwijk tijdens complexe schikkingsonderhandelingen optimaal te beschermen.

Tijdens de onderhandelingen met Stichting Andiamo was er sprake van een preciaire juridische procedure bij de rechtbank Amsterdam. Om de procespositie van de gemeente niet in gevaar te brengen en de bereidheid van de wederpartij om tot een minnelijke regeling te komen niet te frustreren, was het noodzakelijk om absolute vertrouwelijkheid te bewaren. Om die reden is op het voorbereidende collegevoorstel van 9 april 2026 formeel geheimhouding gelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid.

De VSO is uiteindelijk op 29 mei 2026 door beide partijen rechtsgeldig ondertekend. Op dat specifieke moment trad de overeenkomst pas formeel in werking en verviel de noodzaak tot volledige geheimhouding van het eindresultaat.

Vraag 4:

Kan het College de vaststellingsovereenkomst alsnog doen toekomen aan de gemeenteraad, zo nee, waarom niet?

Antwoord 4:

Ja, het college is bereid om de raad hierin maximaal mee te nemen op een juridisch verantwoorde wijze. De VSO bevat diverse informatie die niet zonder meer vatbaar is voor algehele openbaarheid. Het college zal door middel van een vertrouwelijke terinzagelegging voor raadsleden de VSO aan de raad beschikbaar stellen, zodat u zelfstandig de gemaakte afspraken kunt controleren.

Vraag 5:

Waarom heeft het College er in deze vaststellingsovereenkomst niet voor gekozen om de oorspronkelijke afspraken te handhaven, maar is gekozen voor het toestaan van een duurdere categorie voor maar liefst 75% van de woningen?

Antwoord 5:

Het is binnen de gemeentelijke praktijk bij langlopende faciliterende projecten volstrekt gebruikelijk en redelijk om bij het herbevestigen van huurplafonds aan te sluiten bij actuele prijspeilen en indexaties zoals die door het Rijk worden vastgesteld. Er is echter geen sprake van een afwijking van de categorieën, ten opzichte van de koopovereenkomst en de door de gemeenteraad vastgestelde visie voor de Academiestraat 5.

De bedragen uit de koopovereenkomst van 2020 (prijspeil 2020) waren door de inflatie en de stijging van de consumentenprijsindex (CPI) in de praktijk niet langer realistisch handhaafbaar. Het

handhaven van de bedragen uit 2020 zou betekenen dat de woningen ver onder de wettelijke sociale huurplafonds verhuurd hadden moeten worden, wat in de praktijk niet realistisch en ook niet conform landelijke richtlijnen voor betaalbare woningbouw is.

In de VSO is de categorisering uit de koopovereenkomst daarom geactualiseerd naar de wettelijke normen van het jaar 2026:

- De categorieën tot de eerste (15%) en tweede (10%) aftoppingsgrens (€ 713,02 en € 764,14) volgen exact artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag.
- De categorie tot de liberalisatiegrens (15%) (€ 1.228,07) volgt de rijksnormen uit de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (UHW).
- In de oorspronkelijke afspraken was de grootste categorie (60% van de woningen) gekoppeld aan een huurprijs tot € 900,- (prijspeil 2020). Vertaald naar het huidige prijspeil en de nieuwe Wet betaalbare huur is de grens voor gereguleerde middenhuur (de liberalisatiegrens) door het Rijk voor 2026 vastgesteld op € 1.228,07. In de praktijk hanteerde de verhuurder voor deze 60%-categorie de afgelopen periode prijzen die hier ver boven lagen. Met de VSO is de huurprijs voor deze categorie nu strikt gemaximeerd op de liberalisatiegrens vermeerderd met een vast, geïndexeerd verhogingscomponent van maximaal € 250,- (prijspeil 2026).

Hiermee is voor 100% van de woningen een hard contractueel plafond aan de huurprijsstijging gelegd, waar dit voorheen in de vrije sector onbeheersbaar dreigde te worden.

In de onderstaande tabel is inzichtelijk hoe de afspraken van toen zijn vertaald naar de VSO:

Vastgestelde visie Academiestraat 5 d.d. 14-02-2019	Tenminste 15 % tot de eerste aftoppingsgrens (€ 589,- per maand).	10 % tot de tweede aftoppingsgrens (€ 628,- per maand)	15 % tot de liberalisatiegrens (€ 710,- per maand)	45 % boven de liberalisatiegrens (vrije sectorhuur)	maximaal 15 % koop tot € 200.000,-
Wettelijke grondslag	<i>Wet op de huurtoeslag</i>	<i>Wet op de huurtoeslag</i>	<i>Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte</i>		
Koopovereenkomst Academiestraat 5, d.d. 8-12-2020	Tenminste 15 % tot de eerste aftoppingsgrens (€ 589,- per maand).	10 % tot de tweede aftoppingsgrens (€ 628,- per maand)	15 % tot de liberalisatiegrens (€ 710,- per maand)	45 % boven de liberalisatiegrens (vrije sector huur, max. € 900,- per maand)	maximaal 15 % koop tot € 200.000,-
Wettelijke grondslag	<i>Wet op de huurtoeslag</i>	<i>Wet op de huurtoeslag</i>	<i>Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte</i>		
VSO Academiestraat 5, d.d. 29-5-2026	15 % tot de eerste aftoppingsgrens (€ 713,02 per maand)	10 % tot de tweede aftoppingsgrens (€ 764,14 per maand)	15 % tot de liberalisatiegrens (€ 1.228,07 per maand)	60 % (18 woningen) in de vrije sector, met een geïndexeerde bovengrens aan huur boven op de liberalisatiegrens (€ 1.478,07 per maand)	-
Wettelijke grondslag	<i>Wet op de huurtoeslag</i>	<i>Wet op de huurtoeslag</i>	<i>Wet betaalbare huur (per 1-7-2024)</i>		

Vraag 6:

Vindt het College dit een goed onderhandelingsresultaat? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet, en hoe gaat het College dit repareren?

Antwoord 6:

Het College ziet dit als een goed onderhandelingsresultaat omdat het dossier hiermee definitief is vlotgetrokken en er absolute helderheid is gecreëerd over wat de verhuurder maximaal in rekening mag brengen. In plaats van een slepende en onzekere juridische procedure over historische prijsafspraken, ligt er nu een sluitend huurregime dat meebeweegt met de officiële indexaties van het Rijk.

Vraag 7:

Gaan de afspraken leiden tot huurverlagingen van lopende contracten, of vindt dit pas plaats bij het aangaan van nieuwe contracten? Indien dit laatste het geval is:

- a. Waarom is hiervoor gekozen?
- b. Hoe hebben de huidige huurders voordeel bij de vaststellingsovereenkomst?
- c. Hoe lang is de verwachting dat het duurt voordat het volledige huurbestand in lijn is met de afgesproken categoriën?

Antwoord 7:

De afspraken uit de vaststellingsovereenkomst leiden niet tot een automatische of gedwongen tussentijdse verlaging van de lopende huurovereenkomsten. De huidige contracten tussen de verhuurder en de bewoners zijn rechtsgeldig tot stand gekomen en worden door het Nederlandse huurrecht beschermd. De gemeente kan juridisch niet afdwingen dat lopende privaatrechtelijke contracten eenzijdig worden opgebroken. De VSO-systematiek is dan ook van toepassing op alle nieuw af te sluiten huurovereenkomsten vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst

Antwoord 7a:

Hiervoor is gekozen vanwege de privaatrechtelijke realiteit dat de gemeente geen contractspartij is bij de individuele huurovereenkomsten en reeds lopende afspraken moet respecteren. In de VSO is vastgelegd dat het voor de gemeente niet uitmaakt welke specifieke woning in welke categorie valt, zolang het totale verhuurbestand (in aantallen en percentages) op de mutatiemomenten stapsgewijs in overeenstemming wordt gebracht met de afgesproken verdeling.

Antwoord 7b:

Huidige huurders ontnemen hun voordeel en bescherming aan de afgesproken garantie voor zittende huurders, zoals is vastgelegd in de VSO: Andiamo heeft zich verplicht om de huurprijzen voor zittende huurders niet extra te verhogen, anders dan de reguliere wettelijke indexering. Daarnaast heeft dit resultaat geleid tot rust en stabiliteit in het pand: de eerdere onduidelijkheid over het al dan niet verlengen van tijdelijke contracten is hiermee weggenomen, aangezien Andiamo heeft toegezegd de lopende huursituatie te respecteren en de bewoners schriftelijk te informeren over de nieuwe kaders (artikel 7).

Antwoord 7c:

Omdat een aanzienlijk deel van het huurbestand in De Oude Bieb, welke op basis van tijdelijke huurovereenkomsten waren verhuurd, per 1 juni 2026 aflopen, is de transitie naar de nieuwe huurcategorieën relatief snel verlopen. Andiamo heeft gewacht met het opstellen van nieuwe huurovereenkomsten totdat er meer duidelijkheid bestond over prijzen die zij kon hanteren, als eindresultaat van de VSO.

Het college verwacht dat bij een eerstvolgende leegstand en herverhuur van appartementen de nieuwe contracten volgens de VSO in verhuur worden gebracht. Dankzij de meldingsplicht uit de VSO – waarbij Andiamo elk nieuw contract binnen vier weken geanonimiseerd aan de gemeente moet overleggen – kan de gemeente de stapsgewijze instroom in de juiste categorieën nauwkeurig monitoren.

Vraag 8:

Is deze truc verdwenen met de vaststellingsovereenkomst?

- a. Zo ja, hoe is dit geborgd?
- b. Zo nee, waarom niet? En gaat het College dit alsnog repareren? Zo ja, hoe? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8:

De VSO focust uitsluitend op de regulering en maximering van de kale huurprijs. Over andere 'posten' is niets expliciet in de tekst van de vaststellingsovereenkomst (VSO) geregeld of uitgesloten. Bij de minnelijke afwikkeling is er voor gekozen om strikt aan te sluiten bij de definities en systematiek van de landelijke huurwetgeving (zoals de Wet op de huurtoeslag en het Besluit huurprijzen woonruimte). De reden dat dit niet apart in de VSO is dichtgetimmerd, is dat de gemeente hiermee zou treden in de specifieke privaatrechtelijke contractsvrijheid tussen de verhuurder en de huurder, wat buiten de scope van de transactie rond de koopovereenkomst valt.

Het rekenen van gebruik van meubilair als onderdeel van servicekosten is niet in de VSO verboden. De huurder beschikt wel over de mogelijkheid om, op grond van de Wet goed verhuurderschap, melding te maken van onterecht in rekening brengen van servicekosten. Het college kan hier vervolgens, als die melding terecht is, op handelen. Volgens de VSO is Andiamo verplicht om elk nieuw huurcontract binnen vier weken geanonimiseerd aan de gemeente te overleggen. Als hieruit blijkt dat Andiamo naast een (formeel correcte) kale huurprijs een verplichte, buitenproportionele post voor inventaris of servicekosten vraagt, kan de gemeente dit signaleren.

Het Nederlandse huurrecht (o.a. Wet goed verhuurderschap) bepaalt dat servicekosten redelijk moeten zijn en gebaseerd moeten zijn op de werkelijke gemaakte kosten of afschrijvingen. Servicekosten kunnen o.a. bestaan uit schoonmaakkosten, inzet van een huismeester en gebruik van meubels. De verhuurder moet jaarlijks verslag uitbrengen aan de huurder over de in rekening gebrachte servicekosten. Mocht blijken dat Andiamo ten onrechte (service)kosten rekent deze inventaristruc blijft inzetten bij nieuwe huurders, dan zal het college de huurders actief kunnen wijzen op hun recht om de service- en inventariskosten te laten toetsen door de Huurcommissie, of handhavend optreden op basis van de publiekrechtelijke Wet goed verhuurderschap.

Vraag 9:

Hoe hoog waren de aanspraken op de eerder verbeurde dwangsommen?

Antwoord 9:

De theoretische aanspraak op de verbeurde dwangsommen bedroeg maximaal € 100.000,- op basis van de eerdere beschikking van de rechtbank Amsterdam van 5 juni 2025. De gemeente had dit kortgeding aangespannen omdat Andiamo de huurcontracten destijds in deels gelakte (zwart gemaakte) vorm had aangeleverd. Er bestond echter een aanzienlijk procesrisico dat de bodemrechter zou oordelen dat Andiamo met de gelakte documenten materieel wel had voldaan aan de informatieplicht omtrent de feitelijke huurprijzen, waardoor de dwangsommen in een definitieve procedure oninvorderbaar zouden blijken. Het college heeft er daarom bewust voor gekozen om afstand te doen van deze onzekere claim van € 100.000,- in ruil voor twee harde, zekere tegenprestaties:

1. Andiamo betaalt een gegarandeerd bedrag van € 25.000,- aan de gemeente ter dekking van onze gemaakte proceskosten.
2. Andiamo stemt in met de hiervoor genoemde kwalitatieve verplichting en het kettingbeding op het vastgoed.

In de weging van belangen acht het college een gegarandeerde contractuele vastlegging van de betaalbaarheid tot 2039 vele malen waardevoller voor de stad Harderwijk dan het voortzetten van een onzekere en kostbare juridische procedure over dwangsommen uit het verleden.

Vraag 10:

Wat gebeurt er als dit niet lukt?

Antwoord 10:

Over de exacte uitkomst of vervolgstappen indien het onderzoek niet slaagt, is op dit moment nog niets concreets te zeggen. In de VSO zijn voor dat scenario geen specifieke afspraken of alternatieve bestemmingen vastgelegd.

Het uitgangspunt blijft dat de huidige publiekrechtelijke kaders onverkort van kracht zijn. Dit betekent dat de vigerende bestemming "Centrum Maatschappelijk" uit het omgevingsplan het juridische kader vormt. De VSO verplicht partijen enkel om na afloop van het drie maanden durende onderzoek met elkaar in overleg te treden. Andiamo kan en mag de begane grond dus niet zonder meer voor een andere functie (zoals reguliere woningbouw) gebruiken; daarvoor blijven de publiekrechtelijke procedures en toetsingen van de gemeente Harderwijk gelden.

Vraag 11:

Binnen welke termijn zal het geplande openbaar toilet publiek toegankelijk zijn?

Antwoord 11:

De openstelling van het openbaar toegankelijk toilet was geen onderdeel van de VSO. Op basis van de koopovereenkomst en vergunning is afgedwongen dat deze er komt, maar er zijn geen concrete afspraken of voorschriften over de openstelling en het gebruik ervan gemaakt. Dit zal dus nog een vervolg krijgen, waarbij de eigenaar zal worden verzocht het toilet open te stellen.

Vraag 12:

Op welke wijze ziet de vaststellingsovereenkomst toe op het leveren van goed verhuurderschap in de toekomst?

Antwoord 12:

Het college heeft de signalen en klachten van huurders uiterst serieus genomen. Hoewel de VSO primair is bedoeld om het zakelijke geschil tussen de gemeente en Andiamo te beslechten, is in de VSO een aantal afspraken gemaakt die betrekking hebben op het borgen van een gezonde verhuurcultuur en goed verhuurderschap in de toekomst.

In de VSO is vastgelegd dat Andiamo de ondoorzichtige verhuurconstructie met de buitenlandse entiteit Blackstone binnen vier weken na inwerkingtreding moet beëindigen. Er dient een transparante beheerstructuur te komen. De gemeente heeft hierbij bedongen dat Andiamo zelf, dan wel een andere Nederlandse beheerder van naam en faam, het vaste aanspreekpunt wordt dat instaat voor de (wijze van) verhuur. Dit maakt een einde aan de situatie waarin klachten van huurders over service en onderhoud tussen verschillende schijven verdwenen.

Dankzij de actieve meldingsplicht is Andiamo verplicht om elk nieuw huurcontract binnen vier weken geanonimiseerd aan de gemeente te overleggen. Dit stelt de gemeente in staat om de vinger aan de pols te houden bij mutaties en eventuele afwijkende bepalingen in de contracten vroegtijdig te signaleren.

Tenslotte fungeert de boetebepaling als een effectieve stok achter de deur. Als Andiamo de gemaakte afspraken over de verhuurstructuur of de afgesproken huurprijzen niet naleeft, verbeurt zij direct opeisbare boetes. Dit zorgt voor een directe financiële prikkel om zich aan de normen te houden.

Het college benadrukt dat deze privaatrechtelijke afspraken de publiekrechtelijke instrumenten van de gemeente onverkort in stand laten. Naast de VSO blijft de Wet goed verhuurderschap het dwingende wettelijke kader om misstanden aan te pakken. Mocht de verhuurder of beheerder in de toekomst de regels voor goed verhuurderschap overtreden, dan zal het college – los van de VSO – niet schromen om direct handhavend op te treden door middel van bestuursrechtelijke sancties en bestuurlijke boetes.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat wij hiermee uw vragen hebben beantwoord. Mocht u toch nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw G. Somerwil van team Ruimtelijk Projectbureau via g.somerwil@harderwijk.nl of telefoonnummer 0341 411 149.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Harderwijk,



de heer C. Klaassen
loco-secretaris



de heer J. Joon
burgemeester