Aan de leden van de raad

Datum : 15 juni 2021
Zaaknummer : 574937
Contactpersoon : Bram van Oudheusden
Telefoonnummer : 026 3772274

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over Miljoenenwinst met Arnhemse Huurwoningen

Geachte voorzitter en leden,

De raadsleden Prinsen en Coenders van de fractie GroenLinks en raadslid Manders van de fractie Arnhem Centraal hebben ons bij brief, ingekomen 17 mei 2021, schriftelijk vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem 2018 over Miljoenenwinst met Arnhemse Huurwoningen. De vragen zijn als bijlage toegevoegd aan deze brief.

Ter beantwoording van deze vragen delen wij u het volgende mee.

1. *Herkent het college de situatie en gebeurtenissen uit dit artikel?*
   Ja.

2. *Waarom gaf het college in die tijd een positief advies en mogen wij dit advies inzien?*

   De adviezen en de collegestukken zijn als bijlagen toegevoegd. Hierin is ook de volledige argumentatie voor het positieve advies terug te vinden.

   Samengevat zijn er twee momenten geweest waarbij een advies werd gevraagd van gemeente Arnhem en waarbij een positieve zienswijze werd gegeven. Eén van de zienswijzen ging over het voornemen van Vivare om de woningen te verkopen, de andere zienswijze ging over de koper:
   - De eerste zienswijze betrof het voornemen van Vivare over de verkoop van de woningen. Destijds is getoetst of de verkoop van de specifieke 216 woningen paste binnen het volkshuisvestelijke belang. Hierbij is getoetst aan vier aspecten: 1. De omvang van de kernvoorraad, 2. De kwaliteit van de woningen, 3. Het toepassen van de regels met betrekking tot de complexgewijze verkoop van woningen, 4. Effect op de wijken.

     Aan de hand van deze beoordeling is een positieve zienswijze gegeven. Belangrijke reden om een positieve zienswijze af te geven was dat de kernvoorraad van 22.000 woningen in stand kon worden gehouden. Dat heeft de gemeente destijds in de brief aan Vivare met

daarin de zienswijze opgenomen. De afspraak omtrent het sturen op een kernvoorraad van 22.000 woningen kon volgens Vivare ondanks de verkoop worden geborgd. Dat had Vivare toegezegd.

- De tweede zienswijze ging over de koper. In deze zienswijze is opgenomen dat het positieve oordeel is gebaseerd op het overleg dat de wethouder op 4 juni 2015 voerde met Soros, Hoen Vastgoedbeheer en Vivare. Dat overleg is vastgelegd in een gespreksverslag van Hoen Vastgoedbeheer. Daarnaast gaven ook de huurdersorganisaties een positieve zienswijze.

3. *Waar kwam het vertrouwen in de verkoop vandaan?*

   Zie hiervoor de beantwoording van vraag 2.

4. *Voor sommige bewoners is de huur te hoog geworden. Hoeveel mensen zijn er inmiddels verhuist en hoeveel mensen zijn er slachtoffer van deze verkoopaffaire?*

   We weten niet hoeveel mensen zijn verhuisd en we kennen ook de beweegredenen van mensen die zijn verhuisd niet.

5. *Wat is er gedaan toen bleek dat de goede beloften niet nagekomen werden?*

   We hebben geen documenten met beloften aan bewoners kunnen achterhalen. Over het contact tussen de gemeente, Vivare en de koper van de complexen is wel een gespreksverslag opgesteld. Uit dit verslag blijkt dat een aantal onderwerpen in een gesprek aan de orde is geweest. Zo uitte Soros volgens het verslag het voornemen om zijn Nederlandse woningen langdurig te exploiteren. Echter, over doorverkoop van de woningen zijn ons geen beloften of nadere afspraken bekend.

   Ook over huurprijzen zijn voor zover wij kunnen nagaan geen beloften gedaan. In het gespreksverslag is opgenomen dat 'voor Soros dezelfde wettelijke regels als voor Vivare gelden bij huurprijswijzigingen als gevolg van leegkomst en jaarlijkse indexeringen'. Erkend wordt ook dat uiteraard de huur conform WWS-punten als plafond dient. Over deze wettelijke regels merken we op dat huurverhogingen bij sociale huurwoningen voor zittende huurders niet vrijelijk zijn te bepalen, maar jaarlijks worden gemaximeerd door de rijksoverheid. Er zijn geen aanwijzingen dat er onrechtmatige huurverhogingen zijn doorgevoerd.

   Sinds 2016 geldt voor corporaties overigens wel een ander huurprijsbeleid dan voor andere partijen: Hoewel individuele huurverhogingen ook voor corporaties zijn gemaximeerd aan de hand van de grenzen van het Rijk, gelden er voor corporaties aanvullende wettelijke begrenzingen voor de huurverhogingen die zij mogen doorvoeren voor wat betreft de totaliteit van hun woningbezit (maximale huursomstijging). Deze beperkingen gelden niet voor private partijen.

6. *Hoeveel woningen zijn er de afgelopen 10 jaren nog meer verkocht aan partijen die op dat moment de woningen niet huurden? Welke adviezen gaf het college daarover?*

   Voor de beantwoording op deze vraag verzoeken we om meer tijd. Om de vraag te beantwoorden moeten we onder meer in de archieven op zoek naar eventuele eerdere adviezen van het college.

7. *Heeft het college informatie (laten) verstrekken aan de Gelderlander voor dit onderzoeksartikel en wilt u deze informatie delen?*

   Ja. Een journalist van De Gelderlander vroeg in het kader van een onderzoeksartikel over de betreffende verkoop om de eventuele collegebesluiten en zienswijzen. Na een juridische check of deze documenten ook via een WOB-verzoek opvraagbaar zouden zijn, hebben we het collegebesluit van 20 januari 2015 en de (positieve) zienswijze van 16 juni 2015 aan De Gelderlander verstrekt. Deze stukken zijn ook bij deze vragen als bijlagen toegevoegd.

8. *Hoe gaat het college een dergelijke verkoopaffaire in de toekomst voorkomen?*

   De verkoop van de woningen van Vivare volgde op een aantal landelijke stelselwijzigingen met betrekking tot de corporatiesector. Hoewel toegelaten instellingen in Arnhem anno 2021 minder geneigd zullen zijn om grote hoeveelheden woningen complexgewijs te verkopen, zal er uiteraard een grondige toetsing plaatsvinden als verkoop opnieuw aan de orde is. Uitgangspunt voor ons is dat eventuele complexgewijze verkoop van woningen van toegelaten instellingen aan een particuliere belegger niet gebeurt. Als het college voornemens is van dit uitgangspunt af te wijken door een positieve zienswijze af te geven op complexgewijze verkoop, dan zullen wij de gemeenteraad vooraf consulteren.

   De verkoop leert vooral het belang van het maken van goede afspraken over sociale huurwoningen met woningcorporaties. Woningcorporaties zijn de aangewezen partijen voor de verhuur van sociale huurwoningen en hebben de taak om zorg te dragen voor de huisvesting van mensen met de laagste en lagere inkomens. Vanwege de sociaal-maatschappelijke taakopvatting van woningcorporaties, zijn zij minder geneigd maximale huurverhogingen door te voeren. We maken met hen prestatieafspraken over onder andere betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. We zien hen dan ook als 'premium partner' voor de sociale huuropgave.

   Met de corporaties zullen we beter nut en noodzaak van een anti-speculatiebeding bespreken, en daarbij verzoeken of zo'n beding kan worden meegenomen bij eventuele (complexgewijze) verkoop.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas A. Marcouch

Bijlage
- Brief met artikel 44 vragen
- Bijlage: Opgevraagde documenten