BIJLAGE

<u>Opgevraagde documenten ten behoeve van beantwoording Artikel 44 vragen:</u>
'(sociale) woningen al verdienmodel', 'Miljoenenwinst met Arnhemse huurwoningen'
'Aanvullende vragen'.

<u>Pagina 1 (volgens paginanummering links bovenin)</u>

1. - Collegenota van 20-1-2015: 'Zienswijze verkoop 216 Woningen Vivare'

   Inclusief bijlagen bij collegenota:
   - De zienswijze aan Vivare over de verkoop
   - Notitie van Vivare over verkoop van 22-10-2014
   - Overzicht verkoopportefeuille

   Uit besluitenlijst college 20-1-2015:

6	2014. 0.109.927	V	nota	Beleid & Regie	zienswijze verkoop 216 woningen Vivare	De positieve zienswijze op de complexgewijze verkoop door Vivare van 216 huurwoningen conform bijgaande conceptbrief aan Vivare kenbaar te maken.	Conform voorstel.

<u>Pagina 29 (volgens paginanummer links bovenin)</u>

2. - Zienswijze op Koper, zoals behandeld tijdens Rondvraag college 16-6-2015

   Inclusief bijlage bij zienswijze:
   - Gespreksverslag

   Uit besluitenlijst college 16-6-2015:

RONDVRAAG

16	V	Elfrink	Zienswijze verkoop woningen Vivare (bijlage)	De brief moet worden aangepast.

<u>Pagina 33 (volgens paginanummering links bovenin)</u>

3. - Zienswijze op verkoper (20-1-2015) – Zoals verzonden naar Vivare

<u>Pagina 35 (volgens paginanummering links bovenin)</u>

4. - Zienswijze op koper (17-6-2015) – Zoals verzonden naar Vivare

Collegenota VERTROUWELIJK

GEMEENTE Arnhem

Aan burgemeester en wethouders

				Datum
Documentnummer	2014.0.109.927			
Zaaknummer	2014-06-00548			
Datum	13-11-2014	Portefeuillehouder Elfrink		
Vertrouwelijk	ja			
Cluster	Beleid en Regie	In CMO	Nee	
Ambtenaar	[redacted]	In college		20-01-2015
Telefoonnummer	([redacted]			
Onderwerp	zienswijze verkoop 216 woningen Vivare	Voorstel in raad	Nee	
		Genoemde data fataal	Nee	

Beslispunten

1. De positieve zienswijze op de complexgewijze verkoop door Vivare van 216 huurwoningen conform bijgaande conceptbrief aan Vivare kenbaar te maken.

Korte toelichting / samenvatting

Vivare is een regionaal werkzame woningcorporatie die van plan is om in het gehele werkgebied 700 woningen complexgewijs te verkopen. In Arnhem gaat het om 216 woningen verspreid over diverse wijken. De regels met betrekking tot het complexgewijs verkopen van huurwoningen door corporaties voorzien er in dat de minister BZK hier toestemming voor moet geven en dat de minister de gemeente vraagt om een zienswijze te geven. In dit geval wordt geadviseerd een positieve zienswijze te geven. Onze zienswijze is in bijgaande conceptbrief aan Vivare verwoord.

GEMEENTE Arnhem

Te kopiëren stukken voor het college	Ter inzage te leggen stukken voor het college
Notitie van Vivare van 22 oktober 2014 Overzicht complexgewijze verkoopportefeuille Overzicht uitpondvoorraad in verkoopportefeuille	

Te kopiëren stukken voor gemeenteraad:	Ter inzage te leggen stukken voor gemeenteraad:

GEMEENTE Arnhem

Toelichting op het voorstel

1. Aanleiding / Probleemstelling

Vivare heeft haar woningbestand doorgelicht en vervolgens heeft men een wensportefeuille vastgesteld. Aan de hand van een marktoriëntatie op basis van ondermeer demografische ontwikkelingen en klantwensen, gekoppeld aan financiële- technische- en klantwaardering zijn alle complexen van Vivare in het gehele werkgebied gescoord. De transformatieopgave die daaruit blijkt wordt ingevuld door het aanpassen van bestaande woningen, het verkopen van woningen en door aankoop van nieuwe woningen.
Het merendeel van de woningen is goed passend in de wensportefeuille en wordt doorgeëxploiteerd. Indien woningen passend te maken zijn heeft dat de voorkeur. Er zijn echter ook woningen die om de volgende redenen te koop worden aangeboden:

- Geen kwalitatieve toevoeging aan de portefeuille
- Vanuit differentiatie in de wijk is verkoop gewenst
- Positie van Vivare in de wijk, waar geen of nauwelijks bezit is

De voorgenomen complexgewijze verkoop voor het gehele werkgebied omvat bijna 700 woningen, waarvan 216 in Arnhem, gelegen in de wijken Geitenkamp, Presikhaaf, Molenbeke, Heijenoord, Centrum, Malburgen, De Laar en Spijkerkwartier.
Ten aanzien van 83 woningen geldt dat deze onderdeel uitmaken van complexen die door Vivare al gedurende langere tijd uitgepond worden (hiervoor is geen zienswijze van de gemeente nodig) en deze resterende woningen worden nu als geheel in het totale pakket verkocht, waardoor ook voor deze woningen nu een zienswijze nodig is.

2. Doel

De regels met betrekking tot het complexgewijs verkopen van huurwoningen door corporaties voorzien er in dat de minister BZK hier toestemming voor moet geven en dat de minister de gemeente vraagt om een zienswijze te geven op zowel de te verkopen woningen als de kopende partij.
De nu gevraagde zienswijze betreft het eerste deel; de zienswijze op de te verkopen woningen. Onze zienswijze op de kopende partij wordt door Vivare gevraagd op het moment dat zij daarover met de betreffende belegger een definitieve koopovereenkomst gesloten heeft.

3. Argumenten

De gemeentelijke zienswijze richt zich op het lokale volkshuisvestelijke belang. Bij de beoordeling van de voorgenomen verkoop zoomen we in op vier onderdelen die daarbij van belang zijn. Het gaat hierbij om de omvang van de kernvoorraad, de kwaliteit van de woningen, het toepassen van de regels met betrekking tot de complexgewijze verkoop van woningen en het effect op de wijken.

Kernvoorraad

De verkoop betreft 216 woningen, waarvan er 154 tot de kernvoorraad behoren. Deze woningen hebben een huurprijs tot € 596,75 (tweede aftoppingsgrens). In het partnership 2010-2015 is over deze kernvoorraad afgesproken dat deze minimaal 22.000 woningen bedraagt voor de corporaties Omnia Wonen, Portaal, Vivare en Volkshuisvesting gezamenlijk.
Vivare heeft in het zienswijze verzoek van 22 oktober 2014 aangegeven dat door de verkoop van deze 154 woningen de kernvoorraad op dit moment niet onder de afgesproken 22.000 komt en tevens wordt toegezegd dat ook gedurende de resterende looptijd van het partnership hieraan voldaan zal worden. De corporaties sturen gezamenlijk op de naleving ondermeer door aankoop, verkoop, sloop/nieuwbouw en prijsaanpassing. Over de huurwoningen die niet tot de kernvoorraad behoren zijn geen afspraken gemaakt.

GEMEENTE Arnhem

Kwaliteit van de woningen

De onderhoudskwaliteit van de woningvoorraad wordt bewaakt door het planmatigonderhoud op basis van de meerjarenonderhoudsplanning, aangevuld met niet planmatigonderhoud en mutatieonderhoud. Vivare maakt hierbij geen verschil tussen de woningen waarvoor men wel of geen verkoopvoornemens heeft; het onderhoud loopt door tot het moment van daadwerkelijke verkoop.
Wat energiezuinigheid betreft hebben 17 woningen het label E, F of G. 65 woningen een D-label, 116 woningen het C-label en de overige 18 een B-label. Verbetering in energiezuinigheid van een groot aantal woningen is dus mogelijk en wenselijk. De nieuwe belegger maakt uiteindelijk die keuze.
De kwaliteitsverbetering door hogere energielabels leidt tot meer WWS-punten en biedt mogelijkheden tot huurverhoging. In een aantal gevallen kunnen woningen die nu nog gereguleerd zijn, alsnog geliberaliseerd worden.
Geconcludeerd kan worden dat de te verkopen woningen voldoende onderhoudskwaliteit hebben en dat veel woningen nog energetisch kunnen worden verbeterd.

Regels met betrekking tot complexgewijze verkoop van woningen (BBSH en MG 2013-02)

Het ministerie BZK toetst of bij de verkoop van woningcomplexen door de corporatie voldaan wordt aan de verkoopregels. Naast de gemeentelijke zienswijze betreft dit ondermeer bepalingen over de prijsstelling, de wijze van aanbieden van de portefeuille, het conformeren van de nieuwe verhuurder aan de gedragscode van Vastgoedbelang, het te koop aanbieden aan zittende huurders, de zienswijze van de huurdersorganisatie etc. Op drie onderdelen lichten we de resultaten er uit:

- Aan alle 216 zittende huurders is een koopaanbod uitgegaan. Hieruit zijn geen transacties voortgekomen.
- Aan de corporaties in het werkgebied van Vivare is de verkoopvoorraad aangeboden en deze corporaties hebben van dat aanbod geen gebruik gemaakt.
- Huurdersbelangenvereniging De Brug heeft zich in het beoordelingsproces door een professioneel adviseur laten ondersteunen en heeft een positieve zienswijze met betrekking tot de verkoop. Ook heeft De Brug aangeboden in het vervolgtraject hulp te bieden bij de communicatie met de huurders.

De wijken

De 216 te verkopen woningen liggen verspreid over 9 wijken en omdat het voor het merendeel van deze wijken slechts een zeer gering aantal woningen betreft heeft dat vanuit wijkperspectief nauwelijks effect. Hierbij speelt verder een rol dat een flink deel van deze woningen al wordt uitgepond. Het betreft de volgende wijken en woningaantallen:
Geitenkamp: het betreft een complex woningen waaruit al uitgepond wordt en het resterende deel daar van (37 woningen) wordt nu in één keer afgestoten.
Spijkerkwartier: het gaat hier om 11 villa's en herenhuizen die geen kwalitatieve toevoeging zijn in de wensportefeuille van Vivare.
Centrum: losse panden (11 woningen). Een deel van deze panden bestaat uit huurwoningen met daaronder bedrijfsonroerendgoed. Dit bedrijfsonroerendgoed zit niet expliciet in de huidige verkoopvoorraad.
Velperweg e.o.: in Molenbeke liggen 14 woningen waar Vivare verder nauwelijks bezit heeft . Vivare legt de focus op andere wijken.
Heijenoord/Lombok: in dit gebied ook slechts twee complexen (samen 22 woningen) in bezit van Vivare.
Presikhaaf Oost: het betreft 17 kleine senioren woningen. Vivare had moeite om deze woningen aan deze doelgroep te verhuren en heeft in de huidige verhuur de woningen niet meer gelabeld waardoor er meer belangstelling voor is. Vivare heeft meerder vergelijkbare complexen en voldoende aanbod vandaar dat dit deel afgestoten wordt.
Presikhaaf West: ook in dit deel van Presikhaaf 15 te verkopen woningen met dezelfde motivering als hiervoor vermeld in Presikhaaf Oost.

Malburgen: het complex De Praets (10 woningen) wordt verkocht. Vivare heeft hier verder nauwelijks bezit en legt de focus op andere wijken.
De Laar: in totaal gaat het om 76 woningen, waarvan 46 uit complexen die al uitgepond worden. De overige 30 woningen zijn appartementen (in 3 gebouwen) die hier omheen liggen. De appartementsgebouwen waarin specifieke doelgroepen gehuisvest zijn worden buiten de verkoop gehouden.

Conclusie en advies
Op basis van de vier hiervoor belichtte onderdelen is de conclusie dat de voorgenomen verkoop past in het lokale volkshuisvestelijke belang en de afspraak uit het partnership over de omvang van de kernvoorraad. Het advies is een positieve zienswijze te geven.

Nieuwe verhuurder
Zoals hiervoor al aangegeven betreft de zienswijze alleen de woningen en nog niet de koper. Vivare streeft er naar om alle 216 woningen aan één belegger te verkopen. Zodra de koper bekend is wordt een kennismaking met de gemeente gearrangeerd en een zienswijze op de koper aangevraagd.
Onderwerpen die in het overleg met de koper aan de orde kunnen komen zijn de wijze waarop het beheer van de woning verloopt, is er sprake is van een transparant toewijzingssysteem, gaat men doorexploiteren of uitponden en welk huurbeleid en inkomensnorm wordt gehanteerd.
Vivare heeft hierover aan potentiële kopers geen voorwaarden meegegeven bij het in de verkoop zetten van de portefeuille.

Relatie met verkoop 151 woningen Vestia
Bij de beoordeling van de complexgewijze verkoop van huurwoningen door Vivare en Vestia is het grote verschil dat met Vivare wél een afspraak is gemaakt over de omvang van de kernvoorraad en met Vestia niet. De verkoop van Vivare kunnen we nu dus toetsen aan die afspraak uit het partnership. Ten aanzien van Vestia geldt dat de voorraad van Vestia wel van belang is voor de benodigde omvang van de kernvooraad maar dat dit niet vooraf was overeengekomen en als zodanig vastgelegd.

Afhankelijk van de wijze waarop de nieuwe belegger met het bezit van Vivare zal omgaan, geldt ook hier dat wellicht een deel van deze woningen uitstijgt boven de huurliberalisatiegrens of dat woningen door het gehanteerde norminkomen niet voor lagere inkomens beschikbaar blijven. Hier staat de toezegging tegenover dat aan de prestatieafspraak van 22.000 woningen kernvoorraad voldaan blijft worden.

Privaatrechtelijke aspecten

Historie
Veel van de door Vivare complexgewijs te verkopen huurwoningen zijn direct of indirect verkregen van de Gemeente Arnhem. In de akte van verkrijging zijn bijzondere bepalingen opgenomen die of toestemming van de gemeente vereisen tot eigendomsoverdracht of zakenrechtelijk rechtelijke beperkingen bevatten die rusten op het perceel.

Het vereiste van toestemming is bij de volgende type complexen gesteld.
Er zijn de erfpachtcomplexen waarvan de bloot eigendom is overgedragen aan de toenmalige erfpachter, waaronder Vivare, tegen een gereduceerde afkoopsom onder de voorwaarde dat de woningen als huurwoning worden gebruikt.

Er zijn ook in eigendom verkregen complexen die deel uit maken van de zogenaamde bruidsschat. Dit zijn complexen die in eigendom zijn overgedragen voor een symbolisch bedrag van Hfl 1,-- en die een bedrag meekregen uit het Stadsvernieuwingsfonds van enkele miljoenen.

De bruidsschat is meegegeven als dekking voor de onrendabele top die de noodzakelijke renovatie met zich meebracht. Ook hier is gesteld dat de woningen als huurwoning worden gebruikt .

Verzoek om toestemming en laten vervallen van de beperkende bepalingen

Vivare vraagt nu om privaatrechtelijke toestemming tot overdracht aan de belegger. Van de mogelijkheid om te eisen dat de woningen als huurwoning gebruikt worden wordt afgezien. Overall is er geen bezwaar om toestemming te geven.
Aan de toestemming van de bruidsschatwoningen wordt nog als bijkomende voorwaarde een verrekening van de bruidsschat gesteld.

Vivare vraagt bovendien aan de gemeente om medewerking te verlenen aan het zoveel mogelijk laten vervallen van de beperkende bepalingen. Hierdoor kan een zo optimaal mogelijke opbrengst worden gevraagd aan de kopende belegger. Deze afweging kan voor het dertigtal complexen bij mandaat worden afgedaan.

De afdracht bij bruidsschat woningen.

Voor wat betreft het onderhavige verzoek zijn er twee bruidsschat complexen:
1. De Brouwerijweg 20+22 en 84A + 84B met een bruidsschat betaald van Hfl 148.737
2. Molenbeekstraat 29 t/m 51 met een bruidsschat van Hfl 435.884

Het complex aan de Molenbeekstraat is al verrekend door SVA/VHV, hetgeen nog bevestigd wordt door Vivare. Door SVA is een bruidsschat van € 6.258.515 afgekocht tegen een afdracht van € 5.000.000. Dit levert voor toekomstige overdrachten een verdeelsleutel op van 5/6.

Voor de Brouwerijweg dient nu als volgt te worden afgerekend.
Bruidsschat € 67.494
Afdracht € 53.992

Conclusie

Aan Vivare wordt als voorwaarde tot toestemming gesteld de betaling van een bedrag van € 53.992. De overige beperkende voorwaarden zijn van ondergeschikt belang en kunnen bij mandaat worden afgedaan.

4. Financiën

5. Risico's

6. Uitvoering en evaluatie

GEMEENTE Arnhem

Communicatieparagraaf

Heeft er al communicatie plaatsgevonden? Zo ja, met wie en hoe?

Vivare communiceert met de huurders zodra de koopovereenkomst met een belegger onherroepelijk is en van zowel de huurdersorganisatie als van de gemeente een positieve zienswijze verkregen is. De afspraak met Vivare is om gedurende dit proces vertrouwelijk met de zienswijze-aanvraag om te gaan.

Zijn er direct belanghebbenden die geïnformeerd moeten worden, voordat de media worden geïnformeerd? Zo ja, hoe gebeurt dit?

Is er naast openbaarmaking in het persgesprek ook een persbericht nodig? (Zo ja, bijvoegen)

Is naast het persgesprek en persbericht nog een andere wijze van bekendmaking nodig? Zo ja, waaruit bestaat die?

Is er een communicatieplan over dit onderwerp?

Vivare
[redacted]
Postbus 5270
6802 EG ARNHEM

Datum : 20 januari 2015
Uw kenmerk : 2014.0.109.929/KD
Zaaknummer : 2014-06-00548
Contactpersoon : [redacted]
Telefoonnummer : (026) [redacted]

Onderwerp : voorgenomen verkoop 216 woningen

Geachte mevrouw [redacted],

In uw brief van 4 juni 2014 geeft u het voornemen aan om 216 woningen in Arnhem te verkopen. Deze voorgenomen complexgewijze verkoop maakt onderdeel uit van in totaal bijna 700 te verkopen woningen in het gehele werkgebied van Vivare.
Het is uw bedoeling om de gehele dispositievoorraad aan één belegger te verkopen. De gevraagde zienswijze betreft in deze fase van het verkoopproces de zienswijze met betrekking tot de te verkopen woningen. Zodra met de koper tot overeenstemming gekomen is zal er een overleg met deze belegger plaatsvinden en wordt de zienswijze met betrekking tot deze partij gevraagd.

In onze beoordeling hebben wij vooral gekeken naar vier onderdelen die naar ons oordeel in het kader van de lokale volkshuisvesting van belang zijn. Het gaat daarbij om de instandhouding van de omvang van kernvoorraad zoals vastgelegd in het huidige partnership, om de kwaliteit van de woningen, om het hanteren van de regels die gelden voor complexgewijs verkopen van woningen en om het effect op de wijken.
Het meest zwaarwegende aspect hierin vormt de instandhouding van de kernvoorraad. Hierover stelt u duidelijk dat aan de prestatie afspraak inzake de minimale kernvoorraad van 22.000 woningen voldaan blijft worden. Gedurende de resterende looptijd van deze afspraak sturen de corporaties gezamenlijk op de naleving hiervan. Voor ons is deze uitspraak van doorslaggevende betekenis in de afweging geweest.

De uitkomst van onze afweging resulteert in een positieve zienswijze op de complexgewijze verkoop van de in de bijlage genoemde 216 woningen.
Privaatrechtelijk stellen wij, zoals met u overeengekomen, als voorwaarde voor toestemming aan deze complexgewijze verkoop de betaling van een afdracht groot € 53.992 voor het complex van vier bruidsschatwoningen gelegen aan de Brouwerijweg 20+22 en 84A+84B te Arnhem.
De overige bijzondere bepalingen in de onderliggende akten zullen in goed overleg bij mandaat worden afgedaan.

Hoogachtend
Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlage(n): 1. overzicht te verkopen complexen

i.a.a.: [redacted]

Complexgewijze verkoopportefeuille Vivare - gemeente Arnhem

bijlage bij zienswijzebrief gemeente Arnhem

Adres	Huisnr	Postcode	Gemeente
Aalburgstraat	5	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	7	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	9	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	11	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	13	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	15	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	17	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	19	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	21	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	23	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	37	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	39	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	41	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	43	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	45	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	47	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	49	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	51	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	53	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	55	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	57	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	59	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	65	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	88	6844 DJ	Arnhem
Aalburgstraat	126	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	128	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	130	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	132	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	134	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	136	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	138	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	140	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	142	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	144	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	148	6844 DK	Arnhem
Boulevard Heuvelink	133	6828 KL	Arnhem
Boulevard Heuvelink	135	6828 KL	Arnhem
Boulevard Heuvelink	133-1	6828 KL	Arnhem
Boulevard Heuvelink	135-1	6828 KL	Arnhem
Brouwerijweg	20	6814 EL	Arnhem
Brouwerijweg	22	6814 EL	Arnhem
Brouwerijweg	28	6814 EL	Arnhem
Brouwerijweg	30	6814 EL	Arnhem
Brouwerijweg	32	6814 EL	Arnhem
Brouwerijweg	34	6814 EL	Arnhem
Brouwerijweg	36	6814 EL	Arnhem
Brouwerijweg	68	6814 EM	Arnhem
Brouwerijweg	78	6814 EM	Arnhem
Brouwerijweg	80	6814 EM	Arnhem
Brouwerijweg	90	6814 EN	Arnhem
Brouwerijweg	92	6814 EN	Arnhem
Brouwerijweg	84-A	6814 EN	Arnhem
Brouwerijweg	84-B	6814 EN	Arnhem
De Praets	1-1	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-10	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-2	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-3	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-4	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-5	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-6	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-7	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-8	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-9	6841 HD	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	82	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	84	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	88	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	90	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	92	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	94	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	96	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	98	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	100	6823 AT	Arnhem
Dukenburgstraat	2	6825 HD	Arnhem
Dukenburgstraat	4	6825 HD	Arnhem
Dukenburgstraat	6	6825 HD	Arnhem
Dukenburgstraat	8	6825 HD	Arnhem
Dukenburgstraat	12	6825 HD	Arnhem
Dukenburgstraat	14	6825 HD	Arnhem
Eindhovensingel	258	6844 CT	Arnhem
Eindhovensingel	270	6844 CT	Arnhem
Eindhovensingel	272	6844 CT	Arnhem
Eindhovensingel	274	6844 CT	Arnhem
Eindhovensingel	276	6844 CT	Arnhem
Eindhovensingel	278	6844 CT	Arnhem
Eindhovensingel	288	6844 CT	Arnhem
Geertruidenbergpad	22	6844 DM	Arnhem
Kastanjelaan	35	6828 GJ	Arnhem
Kastanjelaan	35-1	6828 GJ	Arnhem
Kastanjelaan	35-2	6828 GJ	Arnhem
Kastanjelaan	35-3	6828 GJ	Arnhem
Kastanjelaan	35-A	6828 GJ	Arnhem
Keulse Slag	136	6826 PX	Arnhem
Keulse Slag	138	6826 PX	Arnhem
Keulse Slag	140	6826 PX	Arnhem
Keulse Slag	142	6826 PX	Arnhem
Keulse Slag	144	6826 PX	Arnhem
Keulse Slag	146	6826 PX	Arnhem
Lacomblestraat	18	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	20	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	22	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	24	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	26	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	28	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	30	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	32	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	34	6826 RP	Arnhem
Molenbeekstraat	29	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	31	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	33	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	35	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	37	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	39	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	41	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	43	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	45	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	47	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	49	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	51	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	55	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	57	6824 AW	Arnhem
Nijenbeeklaan	2	6825 KX	Arnhem
Parkstraat	38	6828 JK	Arnhem
Parkstraat	40	6828 JK	Arnhem
Poelwijkstraat	2	6825 KW	Arnhem
Poelwijkstraat	4	6825 KW	Arnhem
Poelwijkstraat	6	6825 KW	Arnhem
Poelwijkstraat	8	6825 KW	Arnhem
Poelwijkstraat	10	6825 KW	Arnhem
Poelwijkstraat	12	6825 KW	Arnhem
Poelwijkstraat	14	6825 KW	Arnhem
Rhederoordlaan	2	6825 GX	Arnhem
Rozenstraat	8	6814 EE	Arnhem
Rozenstraat	10	6814 EE	Arnhem
Rozenstraat	12	6814 EE	Arnhem
Rozenstraat	14	6814 EE	Arnhem
Rozenstraat	16	6814 EE	Arnhem
Rozenstraat	18	6814 EE	Arnhem
Rozenstraat	20	6814 EE	Arnhem
Rozenstraat	22	6814 EE	Arnhem
Terhorststraat	1	6825 KS	Arnhem
Teteringenstraat	1	6844 DA	Arnhem
Teteringenstraat	7	6844 DA	Arnhem
Teteringenstraat	9	6844 DA	Arnhem
Teteringenstraat	15	6844 DA	Arnhem
Teteringenstraat	20	6844 DD	Arnhem
Teteringenstraat	28	6844 DD	Arnhem
Teteringenstraat	30	6844 DD	Arnhem
Teteringenstraat	32	6844 DD	Arnhem
Teteringenstraat	33	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	36	6844 DD	Arnhem
Teteringenstraat	42	6844 DD	Arnhem
Teteringenstraat	49	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	51	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	53	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	55	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	67	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	69	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	73	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	75	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	79	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	83	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	105	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	107	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	117	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	119	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	121	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	123	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	129	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	135	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	141	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	159	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	161	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	173	6844 DC	Arnhem
Varkensstraat	32-1	6811 GN	Arnhem
Varkensstraat	32-2	6811 GN	Arnhem
Varkensstraat	32-3	6811 GN	Arnhem
Varkensstraat	32-4	6811 GN	Arnhem
Victor de Stuerslaan	1	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	2	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	3	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	4	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	5	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	6	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	7	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	9	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	10	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	11	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	13	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	14	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	15	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	16	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	17	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	18	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	19	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	20	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	21	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	22	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	23	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	24	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	25	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	26	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	27	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	28	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	30	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	32	6823 EV	Arnhem
Vosbergenstraat	1	6825 HE	Arnhem
Zwanenstraat	8	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	9	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	10-A	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	13-1	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	13-2	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	13-3	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	14-1	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	14-2	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	14-3	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	9-A	6811 DD	Arnhem

Notitie

Onderwerp: Complexverkoop
Van: [redacted]
Vestiging / afdeling: Vivare Directie Stad
Aan: Gemeente Arnhem, [redacted]
Datum (versie): 22 oktober 2014

Achtergrond en inleiding
In 2011 heeft Vivare twee complexgewijze verkooptransacties gerealiseerd met ministeriële toestemming en goedkeuring van WSW, te weten in Doorwerth en in Lent. Complexgewijze verkoop houdt in dat Vivare meer dan 1 woning verkoopt aan anderen dan de eigenaar bewoner. Feitelijk betekent dit dus een verkoop van verhuurde woningen aan een andere verhuurder.

Vivare heeft in september 2013 haar voornemen tot complexgewijze verkoop van in totaal bijna 700 woningen in haar hele werkgebied, waarvan 8 clusters met 216 woningen in Arnhem, kenbaar gemaakt aan de gemeente Arnhem.

Voor de voorgenomen complexgewijze verkoop doorloopt Vivare een gestructureerd verkoopproces. Uit dit proces zijn (onder meer) kandidaat kopers naar voren gekomen die interesse hebben in alle clusters uit de dispositievoorraad van Vivare. Momenteel wordt verkend met welke kandidaat overeenstemming over de verkoop zou kunnen worden bereikt. Zodra deze overeenstemming is bereikt, wordt een koopovereenkomst ondertekend en enkele maanden later volgt dan de feitelijke en juridische overdracht. Deze overdracht wordt vanzelfsprekend goed met huurders gecommuniceerd, welke communicatie in de periode tussen koop en levering wordt voorbereid.

Aan de verkoop zijn voorwaarden verbonden die – naast de regels uit het Bbsh - voortvloeien uit de verkoopregels die voor woningcorporaties gelden en die zijn vastgelegd in de circulaire MG 2013-02. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) toetst de verkoop aan de verkoopregels uit de circulaire. Aan elk van de regels dient te zijn voldaan om toestemming van BZK te krijgen voor de verkoop. De verkoopregels zijn door Vivare bij u bekend gemaakt en toegelicht.

Eén van de regels betreft de prijsstelling. Deze dient minimaal 75% van de onafhankelijk getaxeerde leegwaarde te zijn om gereguleerde (i.e. DAEB-) woningen zonder verdere voorwaarden van BZK te kunnen verkopen. Verder mag Vivare alleen verkopen aan een opvolgende verhuurder als de portefeuille

openbaar is aangeboden bijvoorbeeld via een advertentie in een dag- of vakblad. De nieuwe verhuurder dient zich te conformeren aan de gedragscode van IVBN (opgesteld voor de institutionele beleggers) of de gedragscode van Vastgoedbelang (opgesteld voor de particuliere beleggers), welke gedragscode via een kettingbeding is opgenomen in de model koopovereenkomst. Ook dient de opvolgende verhuurder een positieve verklaring omtrent gedrag te overleggen. Ook moeten de woningen eerst aan zittende huurders te koop zijn aangeboden en hun eventuele belangstelling zijn opgevolgd. Ook moet voor gereguleerd bezit een positief advies van de huurdersorganisatie zijn gekregen op zowel de dispositievoorraad en als de koper. Daarnaast is er een positieve zienswijze van de gemeente nodig op de dispositievoorraad en voor het gereguleerde bezit ook op de koper.

Actuele stand van zaken
Een deel van de 216 woningen in Arnhem bevinden zich al in de uitpondvoorraad. Zie daarvoor bijlage 1. Uit deze uitpondvoorraad wordt ook lopende het complexgewijze verkoopproces nog altijd uitgepond.

Vanwege de complexgewijze verkoop is onder alle 216 zittende huurders in Arnhem een koopaanbod uitgegaan met een antwoordformulier ter peiling van de koopinteresse. Uit de opvolging van deze belangstelling door het Vivare-uitpondteam van ABC Makelaars zijn geen transacties voortgekomen. Zie hierover de informatie uit de notitie van ABC Capital onderdeel uitmakend van de bijlagenlijst in bijlage 3.

Ook aan de corporaties in ons werkgebied is de dispositievoorraad aangeboden. De corporaties maakten van dit aanbod geen gebruik. Daarnaast is de dispositievoorraad via een gestructureerd verkoopproces aan andere verhuurders aangeboden. Er bleek veel belangstelling te zijn. Inmiddels is er ook een advertentie in een landelijk dagblad geplaatst.

Met huurdersbelangenvereniging De Brug is een adviestraject doorlopen, waarin zij zich liet bijstaan door een professionele adviseur van het huurdershuis. Na diverse gesprekken, presentaties en schriftelijke informatie, en ook uitwisseling met twee andere huurdersbelangenverenigingen van Vivare, heeft De Brug positief geadviseerd over de dispositievoorraad.

Zienswijze
Via ons informele schrijven van 4 juli jl. ontving de gemeente Arnhem onze aanvraag voor een zienswijze op de verkoop van de clusters 1-8 van onze dispositievoorraad. Inmiddels hebben we uitvoerig met elkaar gecommuniceerd. Volledigheidshalve verwijzen wij hierbij naar de diverse communicatiemomenten en –middelen daarover zoals vermeld in de al eerder genoemde bijlage 3.

Zodra de koper gevonden is met wie een van hun zijde onherroepelijke koopovereenkomst is gesloten, zullen wij de gemeente direct informeren, de koper introduceren en om een zienswijze op deze koper vragen.

Overwegingen

1. Motivatie voor de verkoop van de diverse complexen

De complexen die door Vivare te koop worden aangeboden, zijn middels een zorgvuldig, intern keuzetraject geselecteerd. Dit traject start met een marktoriëntatie, waarin onder andere demografische ontwikkelingen (o.a. omvang van de doelgroep), de klantwensen t.a.v. de gewenste woning en betaalbaarheid (wat kunnen én willen klanten betalen) leiden tot inzicht in de wensportefeuille van Vivare.

Alle complexen van Vivare zijn vervolgens gescoord op tal van criteria (t.a.v. klantwaardering, financiële waardering en technische waardering). Deze scoring gebeurt over het hele werkgebied van Vivare en bepaalt in hoeverre er urgente complexen zijn, die aangepakt moeten worden (transformatieopgave). De transformatieopgave kan worden ingevuld middels het aanpassen van bestaande woningen, het verkopen van woningen en de aankoop van nieuwe woningen. Het merendeel van de woningen van Vivare zijn goed passend binnen de wensportefeuille en worden daarom doorgeëxploiteerd.

Indien de woningen passend te maken zijn, heeft dit uiteraard de voorkeur. Er zijn echter ook woningen die om diverse redenen te koop worden aangeboden:

- Geen kwalitatieve toevoeging aan de portefeuille van Vivare;
- Vanuit differentiatie in de wijk is verkoop gewenst;
- Positie Vivare in de wijk, daar waar geen of nauwelijks bezit is.

Voor de geselecteerde complexen in Arnhem zijn de volgende afwegingen mede bepalend geweest om die specifieke complexen aan te wijzen voor verkoop:

- ***Geitenkamp***
  Het betreft hier een complex waaruit reeds woningen zijn uitgepond en die ook nu nog worden uitgepond. Vivare wil de resterende woningen in één keer afstoten om zich te focussen op andere delen in de wijk waar Vivare reeds grote investeringen heeft gedaan .
- ***Presikhaaf***
  Het betreft hier kleine seniorenwoningen . Deze woningen passen niet in de wensportefeuille van Vivare De woningen zijn oorspronkelijk bedoeld voor senioren. Echter senioren verhuizen niet snel en blijken bij verhuizing niet te kiezen voor deze woningen. Vivare had moeite met de verhuur in de periode dat deze woningen nog gelabeld waren voor senioren. In de huidige verhuurstrategie worden de woningen al

niet meer gelabeld voor senioren en merkt Vivare dat er meer belangstelling voor is. Er zijn echter meerdere vergelijkbare complexen in de portefeuille van Vivare in Arnhem. Er is daarmee voldoende aanbod van dit woningtype. Gelet op het intern keuzetraject is dit complex geselecteerd voor verkoop

- ***Molenbeke, Heijenoord***
  Hier liggen twee complexen, terwijl Vivare in deze wijken nauwelijks bezit heeft. Vivare wil focus leggen op andere wijken. Voorliggende complexen zijn geen kwalitatieve toevoeging in de wensportefeuille van Vivare.
- ***Centrum***
  Het betreft hier losse panden die geen kwalitatieve toevoeging zijn in de wensportefeuille van Vivare. Een deel van de panden bestaat uit huurwoningen met daaronder bedrijfsonroerend goed. Het bedrijfsonroerend goed zit niet expliciet in de huidige verkoopvoorraad. Wel wordt dit kenbaar gemaakt aan geïnteresseerden en geeft Vivare aan dat zij niet negatief staat tegenover het verkopen van dit bedrijfsonroerend goed. Dit vanwege de smalle taakopvatting van corporaties.
- ***Malburgen***
  Hier ligt één complex (De Praets) terwijl Vivare in deze wijk nauwelijks bezit heeft. Vivare wil focus leggen op andere wijken. Voorliggend complex is geen kwalitatieve toevoeging in de wensportefeuille van Vivare.
- ***De Laar***
  In enkele complexen in deze wijk heeft Vivare al vele woningen uitgepond. De overige woningen zitten in deze complexgewijze verkoop. Daarnaast zijn de appartementen die hieromheen liggen meegenomen in de complexgewijze verkoop, omdat Vivare in dit deel van de wijk een minder grote focus wil hebben. Een uitzondering op deze keuze vormen de appartementen aan de Aalburgstraat en een complex waar nog niet eerder uit verkocht is. Vivare verkoopt deze complexen niet vanwege de maatschappelijke verhuur voor een specifieke doelgroep.
- ***Boulevardkwartier/Spijkerkwartier***
  Het betreft hier complexen die geen kwalitatieve toevoeging zijn in de wensportefeuille van Vivare. Het gaat hier om villa's en herenhuizen.

2. Kernvoorraad

De samenwerkingsafspraken met de gemeente inzake de minimale kernvoorraad van 22.000 VHE in Arnhem is ons een groot goed. De naleving ervan ook, waarin wij samen optrekken met vier andere corporaties, te weten Volkshuisvesting, Portaal, Omnia Wonen en Driegasthuizen.

De voorgenomen verkoop van 216 woningen betreft 154 VHE die in de kernvoorraad vallen. Zou deze verkoop in 2014 of begin 2015 slagen, dan blijft de kernvoorraad, die per eind 2014 uit 22.881 VHE bestaat, behouden. Dit is ook beschreven in sheet 4 van onze presentatie van 4 juni jl. inzake de betaalbaarheid van de voorraad in relatie tot de prestatieafspraken. In deze presentatie is een theoretische doorrekening gemaakt over de kernvoorraad ten tijde van het einde van de prestatieafspraken. Hieruit blijkt dat bijsturing noodzakelijk is om aan onze afspraken te voldoen. Gelet op de gezamenlijke gesprekken met drie grote corporaties over betaalbaarheid, is duidelijk dat er in de tussentijd ook daadwerkelijke bijsturing plaats zal vinden. Hierbij is te denken aan minder huurverhoging en bv. minder verkoop (zoals Volkshuisvesting tijdens de presentatie ook aangaf). Kortom de theoretische doorrekening zal niet 'uitkomen' en er zal vroegtijdig worden bijgestuurd, zodat aan de prestatieafspraken voldaan blijft worden.

In overleg met de gemeente en genoemde corporaties stuurt Vivare op de minimale kernvoorraad. Omdat elk van de corporaties ingrepen doet in de portefeuille is deze sturing een dynamisch proces. Deze ingrepen kunnen onder meer bestaan uit fysieke ingrepen zoals aanpassen, aankoop, verkoop, sloop/ nieuwbouw, maar ook uit andere ingrepen zoals prijsaanpassing en doelgroepaanpassing.

Tezamen met de andere corporaties monitort Vivare de invloed van ingrepen op de portefeuille gedurende de resterende looptijd van de samenwerkingsafspraken en sturen wij gezamenlijk op de naleving van de afspraken. Voor de toekomstige samenwerkingsafspraken bepleit Vivare zowel kwalitatieve als kwantitatieve doelstellingen met daarbij afspraken over interactievere monitoring door gemeente en corporaties.

Wij merken in dit licht – wellicht ten overvloede - op dat ook andere eigenaren dan genoemde corporaties gereguleerd bezit in Arnhem hebben, zoals bijvoorbeeld Vestia en diverse institutionele beleggers. Dit gereguleerde bezit valt weliswaar niet onder de samenwerkingsafspraken met de gemeente, maar zijn wel beschikbaar voor de primaire doelgroep.

NB Volledigheidshalve merken wij nog het volgende op. Vivare zal er als samenwerkingspartner alles aan doen om 22.000 VHE als minimale kernvoorraad te handhaven in de resterende periode van de samenwerkingsafspraken.

Onderhoudskwaliteit
Zoals reeds in een eerder schrijven vermeld, kenmerkt de geselecteerde verkoopvoorraad zich over het algemeen door een goede staat van onderhoud. Op de betreffende complexen binnen de verkoopvoorraad is

immers een meerjarenonderhoudsplanning van toepassing. Via de periodiek te herijken meerjarenonderhoudsplanning toetst Vivare alle woningen, waaronder de dispositievoorraad aan het binnen Vivare vastgestelde kwaliteitsniveau. Op grond van de meerjarenonderhoudsplanning vindt dan ook het planmatige onderhoud plaats. Daarnaast vindt, indien nodig, niet-planmatig onderhoud en mutatieonderhoud plaats. Op deze wijze bewaken wij de onderhoudskwaliteit van de woningvoorraad, ongeacht of een woning onderdeel uitmaakt van de dispositievoorraad.

De bouwperiode van de woningen varieert van begin 1900 tot 1997, waarbij een deel van de portefeuille inmiddels is gerenoveerd. De gemiddelde energie-index van de geselecteerde verkoopvoorraad varieert tussen de 1,4 en 1,9 wat neerkomt op een energielabel C – D. De woningen beschikken over het algemeen over een C.V.-ketel (combi) en zijn gedeeltelijk voorzien van dubbel glas.

Op uw verzoek is gepoogd een relatie te leggen tussen het energielabel en de WWS-punten. In de bijlage is een overzicht opgenomen gerangschikt naar energielabel met vermelding van het aantal WWS-punten, waarbij de adressen zijn vermeld waarop het betreffende energielabel van toepassing is (zie bijlage 1). Hieruit volgt het volgende inzicht*:

- B-label: 101-252 WWS-punten (18 VHE)
- C-label: 86-251 WWS-punten (116 VHE)
- D-label: 79-300 WWS-punten (65 VHE)
- E-label: 78-141 WWS-punten (9 VHE)
- F-label: 88-141 WWS-punten (5 VHE)
- G-label: 102-110 WWS-punten (3 VHE)

* In het overzicht kunnen reeds uitgeponde woningen zijn betrokken, omdat steeds één en hetzelfde bronbestand wordt gehanteerd tot en met de datum van koopovereenstemming, waarop pas alsdan de reeds verkochte woningen worden verdisconteerd.

NB In het schema hierna is opgenomen welke punten gemoeid zijn na eventuele ingrepen leidend tot verdere energiezuinigheid als gevolg waarvan een woning tot het geliberaliseerde segment kan gaan behoren. Of een huurder dan wel een verhuurder die ingrepen wil laten uitvoeren valt voor ons als verkoper niet te voorspellen.

Schema energielabel en puntensysteem[1]

Energieprestatie overeenkomend met	Eengezinswoning	Meergezinswoning/ duplexwoning
Label A++	44	40
Label A+	40	63
Label A	63	62
Label B	62	28
Label C	22	15
Label D	14	11
Label E	8	5
Label F	4	1
Label G	0	0

3. Vertrouwen in nieuwe verhuurder

Vivare heeft er belang bij om haar verhuurde woningen te verkopen aan een goede verhuurder. Immers, de nieuwe eigenaar wordt mede stakeholder in hetzelfde werkgebied. Vivare prefereert dan ook om de volledige dispositievoorraad aan één andere verhuurder te verkopen, in plaats van aan meerdere beleggers.

De regelgeving noodzaakt woningcorporaties om een openbare aanbieding te doen in bijvoorbeeld een landelijk vak- of dagblad. Hiermee trekt Vivare de belangstelling van alle woningbeleggers. Alvorens deze advertentie te plaatsen heeft Vivare zelf de meest gerede beleggers voor dit bezit uitgenodigd om deel te nemen aan een gestructureerd verkoopproces. Hiertoe is een longlist samengesteld van circa 135 Nederlandse beleggers. Daarnaast hebben zich enkele buitenlandse beleggers gemeld via bekende en betrouwbare adviseurs. Elk van de aan het verkoopproces deelnemende beleggers staat in de woningenbeleggingsmarkt bekend als een goede, betrouwbare en professionele belegger.

In het verkoopproces bleken circa 40 beleggers geïnteresseerd in het bezit van Vivare. Sommigen van hen voor één enkel cluster, en anderen voor meerdere clusters. Niet elke van deze beleggers heeft een bieding uitgebracht. Wel zijn er meerdere biedingen ontvangen. Momenteel wordt verkend of een koopovereenkomst kan worden gesloten met een belegger die de gehele dispositievoorraad van Vivare wil overnemen. Gelet op de schaalgrootte gaat het hier om zeer professionele beleggers die gewend zijn grotere volumes van woningen langjarig te exploiteren al dan niet met uitpondstrategieën (niet elke belegger wil uitponden).

[1] Bron: http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning/puntensysteem-en-energielabel

Zoals reeds eerder vermeld zal Vivare zodra de koper bekend is deze bij de gemeente Arnhem introduceren en een kennismaking arrangeren, en tevens een zienswijze op de koper aanvragen.

4. Transparantie in toewijzing

"Enserve faciliteert het woonruimteverdeelproces voor corporaties." (bron: Jaarverslag 2013 van Enserve). Of Enserve dit ook wil doen voor andere partijen (er is wel groeistrategie volgens hetzelfde jaarverslag) en of de beoogd koper van deze faciliteit gebruik wil maken, is aan betreffende partijen.

Aangezien de kernvoorraad niet onder 22.000 woningen valt die via het woonruimteverdeelsysteem worden toegewezen, is er in de optiek van Vivare geen noodzaak of wens om deze faciliteit, indien dit mogelijk zou zijn, op te leggen aan de nieuwe verhuurder. Die zal de doelgroep voor de betreffende woningen via eigen kanalen willen bereiken, hetzij via doorexploiteren hetzij uitponden.

Wij merken op dat het aanbod van deze woningen via een andere partij dan een corporatie het voor mensen met een korte wachttijd toch mogelijk maakt snel een goedkope of betaalbare woning te huren. In onze optiek is er plaats voor meer dan één systeem voor dezelfde doelgroep, in de wetenschap dat kernvoorraad 22.000 woningen in Arnhem bij leegkomst sowieso via Enserve worden aangeboden.

Een belegger schakelt vrijwel altijd een professionele beheerorganisatie in voor de exploitatie van de huurwoningen. Die beheerorganisatie zal een eerlijk en transparant proces nastreven, omdat professionele organisaties zich niet kunnen permitteren om anders dan *compliance-proof* (lees: op basis van willekeur en/of vriendjespolitiek) huurwoningen toe te wijzen. Over het algemeen gaat het bij professionele beheerders op basis van binnenkomst van reacties op advertenties, 'wie het eerst komt die het eerst maalt'. In geval er meerdere belangstellenden voor een bepaald type woning zijn, zal in de regel een lijst met geïnteresseerden worden bijgehouden. Bij toewijzing worden soms inkomenseisen gesteld, omdat de verhuurder wil weten of aan de huurverplichting kan worden voldaan.

Beleggers houden de beheerorganisaties scherp door regelmatig verkiezingen uit te schrijven wie in hun optiek de beste beheerorganisatie is. In deze verkiezing komt tot uitdrukking welke beheerorganisatie het meest klantvriendelijk en tegelijkertijd bedrijfsefficiënt heeft geopereerd. Immers, een belegger heeft net als een woningcorporatie belang bij tevreden klanten, een lage mutatiegraad en een goede besteding van de middelen voor planmatig en ander onderhoud om zodoende de complexen

naar bijdetijdse maatstaven in stand en goed exploitabel - te kunnen houden.

5. **Communicatie met huurders**
   Met huurders vindt communicatie over de verkoop plaats zodra dit opportuun in. Dit houdt in dat er voldoende draagvlak moet zijn voor een transactie. Draagvlak is aanwezig als (1) er een koper gevonden is met wie onherroepelijke overeenstemming is bereikt, (2) een positief advies van de huurdersorganisatie is verkregen en (3) een positieve zienswijze van de gemeente is verkregen. Zonder deze voorwaarden is het prematuur om huurders te informeren, omdat zonder deze voorwaarden de verkoop waarschijnlijk geen ministeriële toestemming zal verkrijgen.

   Vivare acht het rustige woongenot van haar huurders als een essentiële verhuurdersverplichting. Huurders blijken vaak te denken dat ze hun huis uit moeten bij verkoop aan een andere verhuurder. Niets is minder waar, koop breekt immers geen huur! Vivare wil vanzelfsprekend geen onrust veroorzaken over verkoopvoornemens die mogelijk niet bewaarheid zullen worden. En Vivare wil graag zelf als eerste over de eventuele verkoop en de gevolgen voor haar huurders communiceren. Daarom hanteert Vivare een uiterst zorgvuldig communicatiebeleid naar alle stakeholders, en in het bijzonder naar haar huurders.

   Zodra de koper bekend is kan het beproefde en reeds eerder gehanteerde communicatieplan worden uitgevoerd. Het draaiboek met communicatieagenda voorziet in alle relevante communicatiemiddelen en -momenten om de huurders over alle veranderingen en gevolgen voor hen op een goede manier te informeren, zowel mondeling als schriftelijk.

   Daarnaast mag Vivare zich verheugen in het aanbod van huurdersorganisatie De Brug, die bij haar positieve advies op de dispositievoorraad expliciet heeft gesteld betrokken te willen worden bij de communicatievoorbereiding en –uitvoering, om op deze wijze vorm te geven aan haar rol als belangenbehartiger. Vivare heeft De Brug toegezegd zeer zeker gebruik te zullen maken van dit aanbod.

Tot slot
Met bovenstaande toelichtingen op de reeds eerder verstrekte informatie heeft Vivare getracht het reeds geschetste beeld over complexgewijze verkoop te completeren. Tegelijkertijd lijkt het een onmogelijke opgave om alle eventuele aandachtspunten en zorgen van stakeholders, en van u als gemeente in het bijzonder, te kunnen aanvoelen en inschatten. Daarom blijft het aanbod tot nader overleg en toelichting vanzelfsprekend gelden.

Bijlagen

1. Woningoverzicht uitpondvoorraad
2. Woningoverzicht gerangschikt naar energielabel en WWS-punten
3. Lijst met eerder aangereikte informatie
   a) Informele brief met zienswijze-aanvraag van 4 juni 2014
   b) Concept brief van 4 juli 2014 met bijlage van ABC Capital inzake uitkomst huurdersaanbod
   c) MG 2013-02 met diverse relevante bijlagen
   d) Samenvatting van wijzigingen tussen MG 2013-02 en MG 2011-04
   e) Presentatie van 4 juni 2014 over de gevolgen van complexverkoop op de afgesproken kernvoorraad (door Volkshuisvesting, Portaal en Vivare)
   f) Presentatie van 4 juni 2014 over onze complexverkoop (door Vivare)
   g) Dispositielijst met kenmerken van de betreffende woningen
   h) Juridische documentatie uit de eigendomsaktes

Bijlage 1 Uitpondvoorraad in complexgewijze dispositievoorraad

Separaat bijgevoegd

Bijlage 2 Woningoverzicht met naar energielabel en WWS-punten

Separaat bijgevoegd

Bijlage 3 Lijst met eerder aangereikt informatie

Separaat bijgevoegd

a. Informele brief met zienswijze-aanvraag van 4 juni 2014
b. Concept brief van 4 juli 2014 met bijlage van ABC Capital inzake uitkomst huurdersaanbod
c. MG 2013-02 met diverse relevante bijlagen
d. Samenvatting van wijzigingen tussen MG 2013-02 en MG 2011-04
e. Presentatie van 4 juni 2014 over de gevolgen van complexverkoop op de afgesproken kernvoorraad (door Volkshuisvesting, Portaal en Vivare)
f. Presentatie van 4 juni 2014 over onze complexverkoop (door Vivare)
g. Dispositielijst met kenmerken van de betreffende woningen
h. Juridische documentatie uit de eigendomsaktes

Complexgewijze verkoopportefeuille Vivare - gemeente Arnhem

Dpl-typering	CBS-Wijk	Type WWS	Type portfolio 2012	Adres	Huisnr	Postcode	Gemeente	WWS-punten	Energie-label	Opp. in m² GBO	Netto huur per 31-3-2014	Netto huur per 1-7-2014	Huurverhoging per 1-7-2014	WOZ-waarde 2014
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 01 Centrum	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP klein (1 of 2 kamers)	Zwanenstraat	13-1	6811 DD	Arnhem	101	B	40	€ 396,58	€ 412,44	4,0%	€ 129.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 01 Centrum	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP klein (1 of 2 kamers)	Zwanenstraat	13-2	6811 DD	Arnhem	115	B	50	€ 473,15	€ 492,08	4,0%	€ 138.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 01 Centrum	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP klein (1 of 2 kamers)	Zwanenstraat	10-A	6811 DD	Arnhem	117	B	55	€ 463,76	€ 484,63	4,5%	€ 184.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 01 Centrum	Meergezinswoning 3e of hoger zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Varkensstraat	32-3	6811 GN	Arnhem	120	B	54	€ 520,51	€ 541,33	4,0%	€ 174.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 01 Centrum	Meergezinswoning 3e of hoger zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Varkensstraat	32-4	6811 GN	Arnhem	120	B	60	€ 520,51	€ 554,34	6,5%	€ 176.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 01 Centrum	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Varkensstraat	32-1	6811 GN	Arnhem	123	B	54	€ 520,51	€ 543,93	4,5%	€ 174.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 01 Centrum	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Zwanenstraat	9-A	6811 DD	Arnhem	124	B	65	€ 458,42	€ 476,76	4,0%	€ 141.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 01 Centrum	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Varkensstraat	32-2	6811 GN	Arnhem	124	B	54	€ 541,17	€ 562,82	4,0%	€ 174.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP klein (1 of 2 kamers)	Rozenstraat	14	6814 EE	Arnhem	131	B	47	Onb	Onb	Onb	€ 125.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 01 Centrum	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Zwanenstraat	9	6811 DD	Arnhem	133	B	43	€ 542,95	€ 564,67	4,0%	€ 148.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning begane grond	APP klein (1 of 2 kamers)	Rozenstraat	8	6814 EE	Arnhem	134	B	44	Onb	Onb	Onb	€ 123.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning begane grond	APP klein (1 of 2 kamers)	Rozenstraat	20	6814 EE	Arnhem	134	B	44	€ 418,93	€ 418,93	0,0%	€ 122.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Rozenstraat	12	6814 EE	Arnhem	141	B	64	€ 412,33	€ 412,33	0,0%	€ 146.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Rozenstraat	22	6814 EE	Arnhem	146	B	74	€ 376,74	€ 376,74	0,0%	€ 162.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 02 Spijkerkwartier	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Kastanjelaan	35	6828 GJ	Arnhem	187	B	122	€ 972,05	€ 972,05	0,0%	€ 229.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 02 Spijkerkwartier	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Kastanjelaan	35-A	6828 GJ	Arnhem	193	B	85	€ 925,80	€ 925,80	0,0%	€ 180.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 02 Spijkerkwartier	Meergezinswoning 2e of hoger met lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Kastanjelaan	35-3	6828 GJ	Arnhem	224	B	153	€ 1.224,26	€ 1.224,26	0,0%	€ 215.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 02 Spijkerkwartier	Meergezinswoning 1e met lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Kastanjelaan	35-1	6828 GJ	Arnhem	252	B	176	€ 1.150,00	€ 1.150,00	0,0%	€ 240.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 01 Centrum	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP klein (1 of 2 kamers)	Zwanenstraat	14-1	6811 DD	Arnhem	86	C	44	€ 401,81	€ 401,81	0,0%	€ 129.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 01 Centrum	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP klein (1 of 2 kamers)	Zwanenstraat	14-2	6811 DD	Arnhem	93	C	50	€ 423,06	€ 439,98	4,0%	€ 137.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 01 Centrum	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Zwanenstraat	14-3	6811 DD	Arnhem	97	C	64	€ 444,26	€ 462,03	4,0%	€ 149.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Lacomblestraat	20	6826 RP	Arnhem	104	C	51	€ 399,95	€ 415,95	4,0%	€ 103.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 01 Centrum	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Zwanenstraat	13-3	6811 DD	Arnhem	106	C	61	€ 497,23	€ 517,12	4,0%	€ 152.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Keulse Slag	142	6826 PX	Arnhem	110	C	51	€ 422,21	€ 439,10	4,0%	€ 95.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinshoekwoning	EGW (3 kamers)	Lacomblestraat	18	6826 RP	Arnhem	110	C	51	€ 371,30	€ 395,43	6,5%	€ 112.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Keulse Slag	144	6826 PX	Arnhem	111	C	51	€ 316,61	€ 329,27	4,0%	€ 95.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Lacomblestraat	32	6826 RP	Arnhem	112	C	51	€ 344,92	€ 358,72	4,0%	€ 100.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Lacomblestraat	26	6826 RP	Arnhem	113	C	51	€ 417,76	€ 434,47	4,0%	€ 100.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Keulse Slag	138	6826 PX	Arnhem	115	C	51	€ 367,24	€ 381,93	4,0%	€ 95.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Keulse Slag	140	6826 PX	Arnhem	115	C	51	€ 422,17	€ 439,06	4,0%	€ 95.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinshoekwoning	EGW (< 2 kamers)	Keulse Slag	146	6826 PX	Arnhem	115	C	51	€ 367,24	€ 381,93	4,0%	€ 95.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinshoekwoning	EGW (< 2 kamers)	Lacomblestraat	34	6826 RP	Arnhem	115	C	51	€ 431,11	€ 448,35	4,0%	€ 100.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	15	6844 DE	Arnhem	117	C	73	€ 406,94	€ 423,22	4,0%	€ 111.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning begane grond	APP klein (1 of 2 kamers)	Brouwerijweg	36	6814 EL	Arnhem	118	C	50	€ 424,06	€ 424,06	0,0%	€ 119.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinshoekwoning	EGW (3 kamers)	Keulse Slag	136	6826 PX	Arnhem	120	C	51	€ 364,15	€ 378,72	4,0%	€ 102.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinshoekwoning	EGW (3 kamers)	Lacomblestraat	24	6826 RP	Arnhem	120	C	51	€ 543,33	€ 565,06	4,0%	€ 109.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	7	6844 DE	Arnhem	121	C	73	€ 408,95	€ 425,31	4,0%	€ 111.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	41	6844 DG	Arnhem	121	C	73	€ 408,95	€ 425,31	4,0%	€ 111.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Poelwijkstraat	6	6825 KW	Arnhem	121	C	49	€ 333,28	€ 346,61	4,0%	€ 118.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Poelwijkstraat	12	6825 KW	Arnhem	121	C	49	€ 453,37	€ 471,50	4,0%	€ 104.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Poelwijkstraat	14	6825 KW	Arnhem	121	C	49	€ 356,90	€ 371,18	4,0%	€ 104.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Rozenstraat	10	6814 EE	Arnhem	121	C	60	Onb	Onb	Onb	€ 141.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	49	6844 DG	Arnhem	122	C	73	€ 484,09	€ 503,45	4,0%	€ 111.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	134	6844 DK	Arnhem	123	C	73	€ 475,62	€ 494,64	4,0%	€ 111.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinshoekwoning	EGW (< 2 kamers)	Poelwijkstraat	2	6825 KW	Arnhem	124	C	50	€ 379,43	€ 394,61	4,0%	€ 114.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Brouwerijweg	78	6814 EM	Arnhem	124	C	78	€ 349,47	€ 349,47	0,0%	€ 151.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	13	6844 DE	Arnhem	126	C	82	€ 547,71	€ 569,62	4,0%	€ 115.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	45	6844 DG	Arnhem	126	C	82	€ 480,06	€ 499,26	4,0%	€ 115.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	140	6844 DK	Arnhem	126	C	82	€ 502,32	€ 522,41	4,0%	€ 115.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Poelwijkstraat	4	6825 KW	Arnhem	126	C	49	€ 530,19	€ 551,40	4,0%	€ 114.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Poelwijkstraat	10	6825 KW	Arnhem	127	C	49	€ 480,06	€ 499,26	4,0%	€ 104.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Duplex benedenwoning	APP klein (1 of 2 kamers)	Rozenstraat	16	6814 EE	Arnhem	128	C	48	€ 337,92	€ 337,92	0,0%	€ 126.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Rozenstraat	18	6814 EE	Arnhem	128	C	64	€ 402,27	€ 402,27	0,0%	€ 147.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	9	6844 DE	Arnhem	129	C	82	€ 506,76	€ 527,03	4,0%	€ 115.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	11	6844 DE	Arnhem	129	C	82	€ 497,85	€ 517,76	4,0%	€ 115.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	43	6844 DG	Arnhem	129	C	82	€ 513,14	€ 533,67	4,0%	€ 115.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	47	6844 DG	Arnhem	129	C	82	€ 445,23	€ 463,04	4,0%	€ 115.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	3	6823 ET	Arnhem	132	C	71	€ 396,41	€ 412,27	4,0%	€ 119.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning begane grond	APP klein (1 of 2 kamers)	Brouwerijweg	92	6814 EN	Arnhem	132	C	47	€ 352,42	€ 352,42	0,0%	€ 124.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	136	6844 DK	Arnhem	133	C	82	€ 542,36	€ 564,05	4,0%	€ 115.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	138	6844 DK	Arnhem	133	C	82	€ 529,02	€ 550,18	4,0%	€ 115.000

Vertrouwelijk

Complexgewijze verkoopportefeuille Vivare - gemeente Arnhem

Dpl-typering	CBS-Wijk	Type WWS	Type portfolio 2012	Adres	Huisnr	Postcode	Gemeente	WWS-punten	Energie-label	Opp. in m² GBO	Netto huur per 31-3-2014	Netto huur per 1-7-2014	Huurverhoging per 1-7-2014	WOZ-waarde 2014
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	32	6823 EV	Arnhem	133	C	71	€ 577,97	€ 601,09	4,0%	€ 118.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	142	6844 DK	Arnhem	134	C	73	€ 506,54	€ 529,33	4,5%	€ 111.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinshoekwoning	EGW (3 kamers)	Poelwijkstraat	8	6825 KW	Arnhem	134	C	57	€ 385,50	€ 400,92	4,0%	€ 122.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinshoekwoning	EGW (3 kamers)	Terhorststraat	1	6825 KS	Arnhem	134	C	57	€ 528,56	€ 549,70	4,0%	€ 118.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Dr. Schaepmanlaan	100	6823 AT	Arnhem	134	C	71	€ 478,94	€ 498,10	4,0%	€ 118.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	4	6823 EV	Arnhem	134	C	71	€ 413,91	€ 430,47	4,0%	€ 115.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinshoekwoning	EGW (3 kamers)	Nijenbeeklaan	2	6825 KX	Arnhem	135	C	57	€ 368,80	€ 383,55	4,0%	€ 129.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Dr. Schaepmanlaan	88	6823 AT	Arnhem	136	C	71	€ 408,02	€ 424,34	4,0%	€ 150.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Dr. Schaepmanlaan	90	6823 AT	Arnhem	136	C	71	€ 413,18	€ 429,71	4,0%	€ 132.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	5	6823 ET	Arnhem	136	C	71	€ 595,78	€ 619,61	4,0%	€ 122.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	27	6823 ET	Arnhem	136	C	71	€ 408,02	€ 424,34	4,0%	€ 124.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	2	6823 EV	Arnhem	136	C	71	€ 408,02	€ 424,34	4,0%	€ 115.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	30	6823 EV	Arnhem	137	C	71	€ 409,98	€ 436,63	6,5%	€ 118.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Dukenburgstraat	8	6825 HD	Arnhem	138	C	57	€ 546,83	€ 568,70	4,0%	€ 138.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Dr. Schaepmanlaan	96	6823 AT	Arnhem	138	C	71	€ 413,73	€ 430,28	4,0%	€ 133.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Dr. Schaepmanlaan	98	6823 AT	Arnhem	138	C	71	€ 413,73	€ 430,28	4,0%	€ 126.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	6	6823 EV	Arnhem	138	C	71	€ 413,73	€ 430,28	4,0%	€ 137.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	28	6823 EV	Arnhem	138	C	71	€ 413,73	€ 430,28	4,0%	€ 139.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	1	6823 ET	Arnhem	139	C	71	€ 415,78	Onb	Onb	€ 125.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Brouwerijweg	68	6814 EM	Arnhem	139	C	89	€ 504,39	€ 504,39	0,0%	€ 154.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Dr. Schaepmanlaan	84	6823 AT	Arnhem	140	C	71	€ 617,88	€ 642,60	4,0%	€ 120.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Dr. Schaepmanlaan	92	6823 AT	Arnhem	140	C	71	€ 404,10	€ 420,26	4,0%	€ 132.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Dr. Schaepmanlaan	94	6823 AT	Arnhem	140	C	71	€ 577,97	€ 601,09	4,0%	€ 131.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	5	6844 DE	Arnhem	141	C	85	€ 529,31	€ 550,48	4,0%	€ 117.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	19	6844 DE	Arnhem	141	C	85	€ 507,85	€ 528,16	4,0%	€ 118.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	21	6844 DE	Arnhem	141	C	85	€ 510,29	€ 533,25	4,5%	€ 118.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	39	6844 DG	Arnhem	141	C	85	€ 537,99	€ 572,96	6,5%	€ 117.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	51	6844 DG	Arnhem	141	C	88	€ 507,85	€ 528,16	4,0%	€ 120.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	53	6844 DG	Arnhem	141	C	85	€ 507,85	€ 528,16	4,0%	€ 118.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	55	6844 DG	Arnhem	141	C	85	€ 507,85	€ 528,16	4,0%	€ 118.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	57	6844 DG	Arnhem	141	C	87	€ 587,21	€ 610,70	4,0%	€ 119.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	126	6844 DK	Arnhem	141	C	87	€ 510,29	€ 543,46	6,5%	€ 119.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	130	6844 DK	Arnhem	141	C	85	€ 507,85	€ 540,86	6,5%	€ 118.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	132	6844 DK	Arnhem	141	C	88	€ 520,06	€ 553,86	6,5%	€ 120.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	144	6844 DK	Arnhem	141	C	85	€ 573,39	€ 596,33	4,0%	€ 117.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Dukenburgstraat	4	6825 HD	Arnhem	141	C	49	€ 471,23	€ 490,08	4,0%	€ 133.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Dukenburgstraat	12	6825 HD	Arnhem	141	C	49	€ 376,64	€ 391,71	4,0%	€ 145.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Dukenburgstraat	14	6825 HD	Arnhem	141	C	49	€ 428,06	€ 445,18	4,0%	€ 145.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Dr. Schaepmanlaan	82	6823 AT	Arnhem	141	C	71	€ 439,85	€ 457,44	4,0%	€ 140.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 08 Velperweg en omgeving	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Molenbeekstraat	55	6824 AW	Arnhem	141	C	71	€ 399,90	€ 399,90	0,0%	€ 171.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 08 Velperweg en omgeving	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Molenbeekstraat	57	6824 AW	Arnhem	141	C	71	€ 399,90	€ 399,90	0,0%	€ 170.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 01 Centrum	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Zwanenstraat	8	6811 DD	Arnhem	141	C	83	€ 544,53	€ 566,31	4,0%	€ 141.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Dukenburgstraat	6	6825 HD	Arnhem	143	C	49	€ 439,47	€ 457,05	4,0%	€ 133.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	7	6823 ET	Arnhem	144	C	71	€ 459,74	€ 478,13	4,0%	€ 121.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	9	6823 ET	Arnhem	144	C	71	€ 508,83	€ 529,18	4,0%	€ 121.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	11	6823 ET	Arnhem	144	C	71	€ 613,58	€ 638,12	4,0%	€ 121.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	13	6823 ET	Arnhem	144	C	71	€ 595,78	€ 619,61	4,0%	€ 121.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	15	6823 ET	Arnhem	144	C	71	€ 417,83	€ 444,99	6,5%	€ 125.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Victor de Stuerslaan	17	6823 ET	Arnhem	144	C	71	€ 595,77	€ 619,60	4,0%	€ 121.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	19	6823 ET	Arnhem	144	C	71	€ 427,67	€ 455,47	6,5%	€ 121.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	21	6823 ET	Arnhem	144	C	71	€ 595,78	€ 619,61	4,0%	€ 121.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	23	6823 ET	Arnhem	144	C	71	€ 446,17	€ 464,02	4,0%	€ 121.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	25	6823 ET	Arnhem	144	C	71	€ 493,00	€ 525,05	6,5%	€ 121.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	10	6823 EV	Arnhem	144	C	71	€ 408,02	€ 424,34	4,0%	€ 136.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	14	6823 EV	Arnhem	144	C	71	€ 415,40	€ 432,02	4,0%	€ 136.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	16	6823 EV	Arnhem	144	C	71	€ 502,44	€ 535,10	6,5%	€ 137.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	18	6823 EV	Arnhem	144	C	71	€ 490,64	€ 510,27	4,0%	€ 131.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	20	6823 EV	Arnhem	144	C	71	€ 419,03	€ 435,79	4,0%	€ 138.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	22	6823 EV	Arnhem	144	C	71	€ 449,36	€ 467,33	4,0%	€ 136.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	24	6823 EV	Arnhem	144	C	71	€ 507,76	€ 528,07	4,0%	€ 136.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 10 Geitenkamp	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Victor de Stuerslaan	26	6823 EV	Arnhem	144	C	71	€ 595,78	€ 619,61	4,0%	€ 139.000

Vertrouwelijk

Complexgewijze verkoopportefeuille Vivare - gemeente Arnhem

DpI-typering	CBS-Wijk	Type WWS	Type portfolio 2012	Adres	Huisnr	Postcode	Gemeente	WWS-punten	Energie-label	Opp. in m² GBO	Netto huur per 31-3-2014	Netto huur per 1-7-2014	Huurverhoging per 1-7-2014	WOZ-waarde 2014
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	23	6844 DE	Arnhem	145	C	87	€ 507,85	€ 528,16	4,0%	€ 119.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Brouwerijweg	34	6814 EL	Arnhem	145	C	71	Onb	Onb	Onb	€ 132.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	128	6844 DK	Arnhem	146	C	85	€ 507,85	€ 528,16	4,0%	€ 118.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Brouwerijweg	90	6814 EN	Arnhem	147	C	71	€ 401,54	€ 401,54	0,0%	€ 127.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Aalburgstraat	59	6844 DG	Arnhem	179	C	127	€ 584,66	€ 610,97	4,5%	€ 155.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Geertruidenbergpad	22	6844 DM	Arnhem	182	C	108	€ 586,01	€ 609,45	4,0%	€ 150.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	1	6844 DA	Arnhem	182	C	108	€ 597,43	€ 624,31	4,5%	€ 153.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Eindhovensingel	274	6844 CT	Arnhem	187	C	106	€ 639,09	€ 664,65	4,0%	€ 160.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Vosbergenstraat	1	6825 HE	Arnhem	195	C	106	€ 579,62	€ 602,80	4,0%	€ 179.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 02 Spijkerkwartier	Duplex bovenwoning	APP zonder lift (> 3 kamers)	Boulevard Heuvelink	133-1	6828 KL	Arnhem	250	C	138	€ 1.200,00	€ 1.200,00	0,0%	€ 329.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 02 Spijkerkwartier	Duplex bovenwoning	APP zonder lift (> 3 kamers)	Boulevard Heuvelink	135-1	6828 KL	Arnhem	250	C	167	€ 1.286,26	€ 1.286,26	0,0%	€ 264.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 02 Spijkerkwartier	Meergezinswoning 2e of hoger met lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Kastanjelaan	35-2	6828 GJ	Arnhem	251	C	176	€ 1.287,03	€ 1.287,03	0,0%	€ 240.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 16 Malburgen West	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP klein (1 of 2 kamers)	De Praets	1-6	6841 HD	Arnhem	79	D	42	€ 291,88	€ 303,56	4,0%	€ 87.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 16 Malburgen West	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP klein (1 of 2 kamers)	De Praets	1-8	6841 HD	Arnhem	79	D	37	€ 291,88	€ 303,56	4,0%	€ 77.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 16 Malburgen West	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP klein (1 of 2 kamers)	De Praets	1-5	6841 HD	Arnhem	81	D	36	€ 263,38	€ 273,92	4,0%	€ 77.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 16 Malburgen West	Meergezinswoning begane grond	APP klein (1 of 2 kamers)	De Praets	1-1	6841 HD	Arnhem	85	D	36	€ 316,20	€ 330,43	4,5%	€ 83.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 16 Malburgen West	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP klein (1 of 2 kamers)	De Praets	1-7	6841 HD	Arnhem	90	D	35	€ 324,67	€ 337,66	4,0%	€ 80.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning begane grond	APP klein (1 of 2 kamers)	Brouwerijweg	84-B	6814 EN	Arnhem	99	D	37	€ 296,77	€ 296,77	0,0%	€ 123.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinshoekwoning	EGW (< 2 kamers)	Lacomblestraat	22	6826 RP	Arnhem	100	D	51	€ 301,09	€ 313,13	4,0%	€ 99.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinshoekwoning	EGW (< 2 kamers)	Lacomblestraat	28	6826 RP	Arnhem	101	D	51	€ 404,41	€ 420,59	4,0%	€ 100.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 16 Malburgen West	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP klein (1 of 2 kamers)	De Praets	1-9	6841 HD	Arnhem	102	D	60	€ 400,46	€ 416,48	4,0%	€ 106.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning begane grond	APP klein (1 of 2 kamers)	Brouwerijweg	80	6814 EM	Arnhem	106	D	46	€ 264,49	€ 264,49	0,0%	€ 134.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 04 Presikhaaf West	Eengezinshoekwoning	EGW (3 kamers)	Lacomblestraat	30	6826 RP	Arnhem	108	D	51	€ 488,97	€ 508,53	4,0%	€ 109.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Brouwerijweg	28	6814 EL	Arnhem	108	D	37	Onb	Onb	Onb	€ 124.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Brouwerijweg	32	6814 EL	Arnhem	108	D	55	€ 320,42	€ 320,42	0,0%	€ 124.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning begane grond	APP klein (1 of 2 kamers)	Brouwerijweg	30	6814 EL	Arnhem	112	D	60	€ 351,24	€ 351,24	0,0%	€ 153.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 16 Malburgen West	Meergezinswoning 2e zonder lift	APP klein (1 of 2 kamers)	De Praets	1-10	6841 HD	Arnhem	113	D	52	€ 328,38	€ 341,52	4,0%	€ 106.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Eindhovensingel	270	6844 CT	Arnhem	122	D	70	€ 421,34	€ 448,73	6,5%	€ 114.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Teteringenstraat	32	6844 DD	Arnhem	122	D	70	€ 411,44	€ 427,90	4,0%	€ 112.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Brouwerijweg	84-A	6814 EN	Arnhem	122	D	79	€ 396,55	€ 396,55	0,0%	€ 144.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Brouwerijweg	22	6814 EL	Arnhem	127	D	87	€ 456,86	€ 456,86	0,0%	€ 147.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 14 Heijenoord en Lombok	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Brouwerijweg	20	6814 EL	Arnhem	128	D	61	€ 402,78	€ 402,78	0,0%	€ 117.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Teteringenstraat	49	6844 DB	Arnhem	131	D	87	€ 456,01	€ 485,65	6,5%	€ 136.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Teteringenstraat	55	6844 DB	Arnhem	131	D	87	€ 461,39	€ 479,85	4,0%	€ 136.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Teteringenstraat	117	6844 DC	Arnhem	131	D	87	€ 456,25	€ 474,50	4,0%	€ 137.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinshoekwoning	EGW (3 kamers)	Eindhovensingel	272	6844 CT	Arnhem	134	D	70	€ 429,39	€ 448,71	4,5%	€ 123.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinshoekwoning	EGW (3 kamers)	Teteringenstraat	30	6844 DD	Arnhem	134	D	70	€ 427,34	€ 444,43	4,0%	€ 119.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinshoekwoning	EGW (< 2 kamers)	Rhederoordlaan	2	6825 GX	Arnhem	135	D	57	€ 558,45	€ 594,75	6,5%	€ 126.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 05 Presikhaaf Oost	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Dukenburgstraat	2	6825 HD	Arnhem	135	D	50	€ 412,02	€ 428,50	4,0%	€ 133.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Meergezinswoning begane grond	APP zonder lift (> 3 kamers)	Aalburgstraat	17	6844 DE	Arnhem	137	D	88	€ 507,85	€ 528,16	4,0%	€ 120.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Teteringenstraat	51	6844 DB	Arnhem	146	D	91	€ 472,67	€ 491,58	4,0%	€ 121.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Teteringenstraat	53	6844 DB	Arnhem	146	D	91	€ 666,14	€ 692,79	4,0%	€ 120.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Teteringenstraat	121	6844 DC	Arnhem	146	D	91	€ 467,48	€ 486,18	4,0%	€ 122.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Teteringenstraat	119	6844 DC	Arnhem	150	D	91	€ 679,29	€ 699,48	3,0%	€ 118.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	123	6844 DC	Arnhem	154	D	87	€ 589,64	€ 613,23	4,0%	€ 135.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Aalburgstraat	37	6844 DG	Arnhem	176	D	106	€ 581,86	€ 605,13	4,0%	€ 146.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Eindhovensingel	258	6844 CT	Arnhem	176	D	106	€ 622,71	€ 647,62	4,0%	€ 147.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Eindhovensingel	276	6844 CT	Arnhem	176	D	106	€ 596,93	€ 620,81	4,0%	€ 148.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Eindhovensingel	278	6844 CT	Arnhem	176	D	106	€ 588,93	€ 615,43	4,5%	€ 147.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	36	6844 DD	Arnhem	176	D	106	€ 586,59	€ 610,05	4,0%	€ 144.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	105	6844 DC	Arnhem	176	D	106	€ 593,27	€ 619,97	4,5%	€ 143.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	107	6844 DC	Arnhem	176	D	106	€ 611,28	€ 651,01	6,5%	€ 143.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Aalburgstraat	148	6844 DK	Arnhem	179	D	106	€ 588,59	€ 612,13	4,0%	€ 152.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	7	6844 DA	Arnhem	179	D	108	€ 594,31	€ 618,08	4,0%	€ 155.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	9	6844 DA	Arnhem	179	D	108	€ 608,00	€ 647,52	6,5%	€ 155.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	15	6844 DA	Arnhem	179	D	108	€ 593,73	€ 617,48	4,0%	€ 156.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	20	6844 DD	Arnhem	179	D	106	€ 699,48	€ 699,48	0,0%	€ 154.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	28	6844 DD	Arnhem	179	D	106	€ 635,48	€ 660,90	4,0%	€ 158.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	42	6844 DD	Arnhem	179	D	106	€ 681,02	€ 699,48	2,7%	€ 149.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	67	6844 DB	Arnhem	179	D	108	€ 681,02	€ 699,48	2,7%	€ 153.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	69	6844 DB	Arnhem	179	D	108	€ 592,13	€ 615,82	4,0%	€ 153.000

Vertrouwelijk

Complexgewijze verkoopportefeuille Vivare - gemeente Arnhem

DpI-typering	CBS-Wijk	Type WWS	Type portfolio 2012	Adres	Huisnr	Postcode	Gemeente	WWS-punten	Energie-label	Opp. in m² GBO	Netto huur per 31-3-2014	Netto huur per 1-7-2014	Huurverhoging per 1-7-2014	WOZ-waarde 2014
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	73	6844 DB	Arnhem	179	D	108	€ 585,53	€ 608,95	4,0%	€ 153.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	75	6844 DB	Arnhem	179	D	127	€ 632,86	€ 661,34	4,5%	€ 178.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	83	6844 DB	Arnhem	179	D	108	€ 584,66	€ 608,05	4,0%	€ 155.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	129	6844 DC	Arnhem	179	D	108	€ 681,02	€ 699,48	2,7%	€ 153.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	135	6844 DC	Arnhem	179	D	108	€ 596,93	€ 620,81	4,0%	€ 154.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	141	6844 DC	Arnhem	179	D	108	€ 595,85	€ 622,66	4,5%	€ 153.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	159	6844 DC	Arnhem	179	D	108	€ 593,27	€ 617,00	4,0%	€ 153.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	161	6844 DC	Arnhem	179	D	108	€ 593,27	€ 617,00	4,0%	€ 153.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	173	6844 DC	Arnhem	179	D	108	€ 593,27	€ 617,00	4,0%	€ 153.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Aalburgstraat	65	6844 DG	Arnhem	182	D	108	€ 608,00	€ 647,52	6,5%	€ 146.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Aalburgstraat	88	6844 DJ	Arnhem	182	D	108	€ 599,80	€ 623,79	4,0%	€ 147.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Eindhovensingel	288	6844 CT	Arnhem	182	D	108	€ 620,50	€ 660,83	6,5%	€ 155.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	33	6844 DB	Arnhem	182	D	108	€ 596,93	€ 620,81	4,0%	€ 148.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 22 De Laar	Eengezinshoekwoning	EGW (> 4 kamers)	Teteringenstraat	79	6844 DB	Arnhem	182	D	108	€ 596,93	€ 620,81	4,0%	€ 146.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 02 Spijkerkwartier	Duplex benedenwoning	APP zonder lift (> 3 kamers)	Boulevard Heuvelink	133	6828 KL	Arnhem	251	D	148	€ 1.312,00	€ 1.312,00	0,0%	€ 366.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 02 Spijkerkwartier	Duplex benedenwoning	APP zonder lift (> 3 kamers)	Boulevard Heuvelink	135	6828 KL	Arnhem	300	D	112	€ 1.556,74	€ 1.556,74	0,0%	€ 295.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 16 Malburgen West	Meergezinswoning begane grond	APP klein (1 of 2 kamers)	De Praets	1-4	6841 HD	Arnhem	78	E	37	€ 279,68	€ 290,87	4,0%	€ 83.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 16 Malburgen West	Meergezinswoning begane grond	APP klein (1 of 2 kamers)	De Praets	1-3	6841 HD	Arnhem	79	E	35	€ 294,73	€ 313,89	6,5%	€ 85.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 16 Malburgen West	Meergezinswoning begane grond	APP klein (1 of 2 kamers)	De Praets	1-2	6841 HD	Arnhem	80	E	28	€ 288,04	€ 299,56	4,0%	€ 84.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 08 Velperweg en omgeving	Eengezinstussenwoning	EGW (< 2 kamers)	Molenbeekstraat	51	6824 AW	Arnhem	119	E	66	€ 465,87	€ 465,87	0,0%	€ 144.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 08 Velperweg en omgeving	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Molenbeekstraat	41	6824 AW	Arnhem	124	E	66	€ 292,19	€ 292,19	0,0%	€ 144.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 08 Velperweg en omgeving	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Molenbeekstraat	43	6824 AW	Arnhem	124	E	66	€ 292,19	€ 292,19	0,0%	€ 143.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 08 Velperweg en omgeving	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Molenbeekstraat	47	6824 AW	Arnhem	127	E	66	€ 346,07	€ 346,07	0,0%	€ 144.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 08 Velperweg en omgeving	Eengezinstussenwoning	EGW (3 kamers)	Molenbeekstraat	45	6824 AW	Arnhem	128	E	66	€ 508,10	€ 508,10	0,0%	€ 143.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 08 Velperweg en omgeving	Eengezinstussenwoning	EGW (> 4 kamers)	Molenbeekstraat	49	6824 AW	Arnhem	130	E	73	€ 300,97	€ 300,97	0,0%	€ 152.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 08 Velperweg en omgeving	Meergezinswoning begane grond	APP klein (1 of 2 kamers)	Molenbeekstraat	39	6824 AW	Arnhem	88	F	44	€ 292,51	€ 292,51	0,0%	€ 144.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 08 Velperweg en omgeving	Meergezinswoning begane grond	APP klein (1 of 2 kamers)	Molenbeekstraat	35	6824 AW	Arnhem	106	F	42	Onb	Onb	Onb	€ 144.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 08 Velperweg en omgeving	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Molenbeekstraat	37	6824 AW	Arnhem	107	F	92	Onb	Onb	Onb	€ 153.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 08 Velperweg en omgeving	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Molenbeekstraat	33	6824 AW	Arnhem	122	F	86	€ 367,40	€ 367,40	0,0%	€ 149.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 02 Spijkerkwartier	Onbekend	APP zonder lift (> 3 kamers)	Parkstraat	40	6828 JK	Arnhem	141	F	108	€ 973,74	€ 973,74	0,0%	€ 175.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 02 Spijkerkwartier	Onbekend	APP zonder lift (kamers onbekend)	Parkstraat	38	6828 JK	Arnhem	0	G	122	€ 1.100,00	€ 1.100,00	0,0%	€ 222.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 08 Velperweg en omgeving	Meergezinswoning begane grond	APP klein (1 of 2 kamers)	Molenbeekstraat	29	6824 AW	Arnhem	102	G	42	€ 365,62	€ 365,62	0,0%	€ 144.000
Zelfstandige woongelegenheid	Wijk 08 Velperweg en omgeving	Meergezinswoning 1e zonder lift	APP zonder lift (> 3 kamers)	Molenbeekstraat	31	6824 AW	Arnhem	110	G	86	€ 356,68	€ 356,68	0,0%	€ 153.000
Totaal										**16.412**	**€ 106.593**	**€ 109.660**	**2,9%**	**€ 29.355.000**

Energielabel	WWS-punten minimaal	WWS-punten maximaal
B	101	252
C	86	251
D	79	300
E	78	130
F	88	141
G		110

Vertrouwelijk

Complexgewijze verkoopportefeuille Vivare - gemeente Arnhem

	Adres	Huisnr	Postcode	Gemeente	Verkoop-categorie
1	Aalburgstraat	37	6844 DG	Arnhem	Uitponden
2	Aalburgstraat	59	6844 DG	Arnhem	Uitponden
3	Aalburgstraat	65	6844 DG	Arnhem	Uitponden
4	Aalburgstraat	88	6844 DJ	Arnhem	Uitponden
5	Aalburgstraat	148	6844 DK	Arnhem	Uitponden
6	Eindhovensingel	258	6844 CT	Arnhem	Uitponden
7	Eindhovensingel	270	6844 CT	Arnhem	Uitponden
8	Eindhovensingel	272	6844 CT	Arnhem	Uitponden
9	Eindhovensingel	274	6844 CT	Arnhem	Uitponden
10	Eindhovensingel	276	6844 CT	Arnhem	Uitponden
11	Eindhovensingel	278	6844 CT	Arnhem	Uitponden
12	Eindhovensingel	288	6844 CT	Arnhem	Uitponden
13	Geertruidenbergpad	22	6844 DM	Arnhem	Uitponden
14	Teteringenstraat	1	6844 DA	Arnhem	Uitponden
15	Teteringenstraat	7	6844 DA	Arnhem	Uitponden
16	Teteringenstraat	9	6844 DA	Arnhem	Uitponden
17	Teteringenstraat	15	6844 DA	Arnhem	Uitponden
18	Teteringenstraat	20	6844 DD	Arnhem	Uitponden
19	Teteringenstraat	28	6844 DD	Arnhem	Uitponden
20	Teteringenstraat	30	6844 DD	Arnhem	Uitponden
21	Teteringenstraat	32	6844 DD	Arnhem	Uitponden
22	Teteringenstraat	33	6844 DB	Arnhem	Uitponden
23	Teteringenstraat	36	6844 DD	Arnhem	Uitponden
24	Teteringenstraat	42	6844 DD	Arnhem	Uitponden
25	Teteringenstraat	49	6844 DB	Arnhem	Uitponden
26	Teteringenstraat	51	6844 DB	Arnhem	Uitponden
27	Teteringenstraat	53	6844 DB	Arnhem	Uitponden
28	Teteringenstraat	55	6844 DB	Arnhem	Uitponden
29	Teteringenstraat	67	6844 DB	Arnhem	Uitponden
30	Teteringenstraat	69	6844 DB	Arnhem	Uitponden
31	Teteringenstraat	73	6844 DB	Arnhem	Uitponden
32	Teteringenstraat	75	6844 DB	Arnhem	Uitponden
33	Teteringenstraat	79	6844 DB	Arnhem	Uitponden
34	Teteringenstraat	83	6844 DB	Arnhem	Uitponden
35	Teteringenstraat	105	6844 DC	Arnhem	Uitponden
36	Teteringenstraat	107	6844 DC	Arnhem	Uitponden
37	Teteringenstraat	117	6844 DC	Arnhem	Uitponden
38	Teteringenstraat	119	6844 DC	Arnhem	Uitponden
39	Teteringenstraat	121	6844 DC	Arnhem	Uitponden
40	Teteringenstraat	123	6844 DC	Arnhem	Uitponden
41	Teteringenstraat	129	6844 DC	Arnhem	Uitponden
42	Teteringenstraat	135	6844 DC	Arnhem	Uitponden
43	Teteringenstraat	141	6844 DC	Arnhem	Uitponden
44	Teteringenstraat	159	6844 DC	Arnhem	Uitponden
45	Teteringenstraat	161	6844 DC	Arnhem	Uitponden
46	Teteringenstraat	173	6844 DC	Arnhem	Uitponden
47	Dr. Schaepmanlaan	82	6823 AT	Arnhem	Uitponden
48	Dr. Schaepmanlaan	84	6823 AT	Arnhem	Uitponden
49	Dr. Schaepmanlaan	88	6823 AT	Arnhem	Uitponden
50	Dr. Schaepmanlaan	90	6823 AT	Arnhem	Uitponden
51	Dr. Schaepmanlaan	92	6823 AT	Arnhem	Uitponden
52	Dr. Schaepmanlaan	94	6823 AT	Arnhem	Uitponden
53	Dr. Schaepmanlaan	96	6823 AT	Arnhem	Uitponden
54	Dr. Schaepmanlaan	98	6823 AT	Arnhem	Uitponden

-Vertrouwelijk-

55	Dr. Schaepmanlaan	100	6823 AT	Arnhem	Uitponden
56	Victor de Stuerslaan	1	6823 ET	Arnhem	Uitponden
57	Victor de Stuerslaan	3	6823 ET	Arnhem	Uitponden
58	Victor de Stuerslaan	5	6823 ET	Arnhem	Uitponden
59	Victor de Stuerslaan	7	6823 ET	Arnhem	Uitponden
60	Victor de Stuerslaan	9	6823 ET	Arnhem	Uitponden
61	Victor de Stuerslaan	11	6823 ET	Arnhem	Uitponden
62	Victor de Stuerslaan	13	6823 ET	Arnhem	Uitponden
63	Victor de Stuerslaan	15	6823 ET	Arnhem	Uitponden
64	Victor de Stuerslaan	17	6823 ET	Arnhem	Uitponden
65	Victor de Stuerslaan	19	6823 ET	Arnhem	Uitponden
66	Victor de Stuerslaan	21	6823 ET	Arnhem	Uitponden
67	Victor de Stuerslaan	23	6823 ET	Arnhem	Uitponden
68	Victor de Stuerslaan	25	6823 ET	Arnhem	Uitponden
69	Victor de Stuerslaan	27	6823 ET	Arnhem	Uitponden
70	Victor de Stuerslaan	2	6823 EV	Arnhem	Uitponden
71	Victor de Stuerslaan	4	6823 EV	Arnhem	Uitponden
72	Victor de Stuerslaan	6	6823 EV	Arnhem	Uitponden
73	Victor de Stuerslaan	10	6823 EV	Arnhem	Uitponden
74	Victor de Stuerslaan	14	6823 EV	Arnhem	Uitponden
75	Victor de Stuerslaan	16	6823 EV	Arnhem	Uitponden
76	Victor de Stuerslaan	18	6823 EV	Arnhem	Uitponden
77	Victor de Stuerslaan	20	6823 EV	Arnhem	Uitponden
78	Victor de Stuerslaan	22	6823 EV	Arnhem	Uitponden
79	Victor de Stuerslaan	24	6823 EV	Arnhem	Uitponden
80	Victor de Stuerslaan	26	6823 EV	Arnhem	Uitponden
81	Victor de Stuerslaan	28	6823 EV	Arnhem	Uitponden
82	Victor de Stuerslaan	30	6823 EV	Arnhem	Uitponden
83	Victor de Stuerslaan	32	6823 EV	Arnhem	Uitponden

-Vertrouwelijk-

Vivare
mevrouw [redacted]
Postbus 5270
6802 EG Arnhem

Datum : 9 juni 2015
Uw kenmerk :
Ons kenmerk :
Zaaknummer : 2014-06-00548
Contactpersoon : [redacted]
Telefoonnummer : [redacted]

Onderwerp : zienswijze op koper woningen Vivare

Geachte mevrouw [redacted]

Het doet ons genoegen u te kunnen melden dat wij een positieve zienswijze hebben op Quantum Strategic Partners Ltd. als koper van uw 216 woningen.

Onze positieve zienswijze is op gebaseerd op de uitkomsten van het overleg dat wethouder Gerrie Elfrink op 4 juni 2015 heeft gevoerd met Soros, Hoen vastgoedbeheer en u als verkopende partij.
De uitkomsten van dit gesprek die in de brief van Hoen vastgoedbeheer van 8 juni 2015 zijn vastgelegd geven voor een belangrijk deel de onderbouwing voor deze zienswijze.

Het feit dat ook de Samenwerkende Huurdersorganisaties (SHO), waaronder De Brug hbv, een positieve zienswijze heeft afgegeven op Soros vormt de aanvullende onderbouwing . Ook onder deze zienswijze ligt een brief van Hoen vastgoedbeheer met daarin de bevestiging van de met de SHO gemaakte afspraken.

Wij wensen u veel succes met de verdere afhandeling van de verkoop.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens het college,

[redacted]
Hoofd van de afdeling Ruimte A

i.a.a.: weth. Elfrink, [redacted]

Eusebiusbuitensingel 53 • Postbus 9029 • 6800 EL Arnhem
Telefoon 0900 - 1809 (lokaal tarief) • Fax 026 - 3774830 • gemeente@arnhem.nl

HOEN
VASTGOEDBEHEER BV

POSTBUS 75466
1070 AL AMSTERDAM
CRONENBURG 2
1081 GN AMSTERDAM
TEL 020 - 305 44 77
FAX 020 - 305 44 80
WWW.HOEN.NL
BEHEER@HOEN.NL
BTW NUMMER NL819760237B01
KVK AMSTERDAM NR. 34308504

Gemeente Arnhem
Ter attentie van de heer G. Elfrink
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Amsterdam, 8 juni 2015

Betreft: zienswijze op Soros als koper van verhuurde woningen van Vivare

Geachte heer Elfrink,

Soros, Ben Barnett, en Hoen, [redacted] en ondergetekende, blikken terug op een plezierige kennismaking met u op het gemeentehuis in Arnhem afgelopen vrijdag, waarvoor hartelijk dank. Wij hebben het erg op prijs gesteld in alle rust en openhartig te kunnen spreken over de motieven van Soros tot de woningaankoop, haar filosofie ten aanzien van het behouden van een goede kwaliteit van het vastgoed en tevredenheid van huurders en de werkwijze die Soros en Hoen hierbij hanteren.

U heeft ons duidelijk gemaakt dat het voor de gemeente Arnhem en u als wethouder van groot belang is een maatschappelijk verantwoorde en voor het publiek begrijpelijke onderbouwing te hebben voor beslissingen die u zorgvuldig neemt over de sociale woningvoorraad. Het heeft ons verheugd dat de voorwaarden uit uw zienswijze van 20 januari 2015 door Vivare, haar huurdersorganisatie De Brug en de gezamenlijke woningcorporaties adequaat zijn vervuld.

Nu is het aan Soros om haar deel van de betreffende onderbouwing aan te reiken. Daarom bevestigen wij u hierbij namens Soros en Hoen graag de uitleg en afspraken die in de bespreking van gisteren aan de orde zijn gekomen. Vanzelfsprekend blijven wij graag bereid tot nadere toelichting en overleg, nu en in de toekomst.

De volgende onderwerpen zijn aan de orde gekomen:

Motief en beleggingshorizon van Soros voor deze woningen
Soros heeft als beleggingsdoel het opgebouwde familiekapitaal te beschermen, waarbij opbrengsten boven gewenst niveau veelal worden aangewend voor goede doelenfondsen. Soros investeert onder andere in sociale huurwoningen. Deze leveren een redelijke huurstroom op tegen een laag risico. Soros beoordeelt de Nederlandse huurwoningmarkt als positief, omdat in Nederland onder meer sprake is van een goede demografie, kwalitatief hoogwaardige huizen en een nette betalingsmoraal. Soros is van plan de woningen in Nederland, waaronder die in Arnhem, dan ook langjarig te exploiteren, net als een woningcorporatie. Dit betekent dat Soros groot belang hecht aan rustig woongenot, tevreden huurders, zo min mogelijk mutaties en zo min mogelijk leegstand.

Onderhoud
In de koopovereenkomst tussen Soros en Vivare staat dat Soros minimaal de huidige onderhoudskwaliteit en leefbaarheid in stand houdt. Soros beschouwt dit als vanzelfsprekend. Er is

een directe relatie tussen tevreden huurder en de kwaliteit van de woning. Dit betekent dat Soros via Hoen stuurt op goed onderhouden woningen. Net als Vivare zal Soros adequaat inspelen op reparatieverzoeken en daar ook zoveel mogelijk lokale partners bij betrekken voor de uitvoering van werkzaamheden. Ook werkt Soros via Hoen met meerjarenonderhoudsbegroting om de kwaliteit van de woningen naar bijdetijdse maatstaven te bewaren. Hierbij is ook op woningniveau aandacht voor duurzaamheid en betaalbaarheid. Dit is in het belang van tevreden huurders en weinig mutaties. Zodra de koop rond is, zal Hoen Soros adviseren over onderhoud en eventueel te nemen maatregelen ten behoeve van een verantwoorde langjarige exploitatie.

Huurprijs

Voor Soros gelden dezelfde wettelijke regels als voor Vivare bij huurprijswijzigingen als gevolg van leegkomst en jaarlijkse indexering. Zo min mogelijk mutaties en leegstand is een belangrijk uitgangspunt. Liever wil Soros niet het onderste uit de kan als dit leidt tot onnodig lange leegstand en/of tot betalingsproblemen bij huurders met alle gevolgen van dien. Hoen stelt bij leegkomst eerst opnieuw het energielabel en de puntentelling vast. Vervolgens zoekt Hoen voor de huurprijs een optimum tussen marktconformiteit, WWS-punten en de betaalbaarheid voor de kandidaat-huurder, waarbij uiteraard de huur conform WWS-punten als plafond dient. Dit vakspecialistische maat- en mensenwerk is een van de redenen waarom Soros in Nederland voor Hoen als partner heeft gekozen. Hoen heeft het vertrouwen van Soros, omdat zij begrijpt dat voor Soros de prioriteit ligt bij continuïteit.

Toewijzing

Enserve staat alleen open voor woningcorporaties. Zou Enserve opengesteld worden voor andere verhuurders, dan is Soros bereid te overwegen hieraan deel te nemen. Het voordeel voor Soros is dat de snelheid van wederverhuur kan toenemen, omdat er direct kandidaat huurders zijn. Dit voorkomt onnodige leegstand. Daarnaast is Soros van mening dat er ook voordelen voor de huurmarkt zijn als goedkope en betaalbare woningen kunnen worden verhuurd aan kandidaat-huurders zonder wachttijd.

Hoen adverteert via de makelaar en maakt op die manier kenbaar dat de woning te huur is. Ook willen sommige gemeenten aan Hoen doorgeven welke kandidaat-huurders zich bij hen hebben gemeld, een initiatief dat Hoen graag omarmt. Hoen onderzoekt bij de toewijzing of met de eerste kandidaat-huurder die zich meldt een huurovereenkomst kan worden gesloten. Hoen toetst het inkomen om te beoordelen of deze de huur kan blijven opbrengen. Als de kandidaat-huurder volgens 'de norm' onvoldoende inkomen heeft, zoeken we samen naar andere zekerheden waaruit blijkt dat de huurder de overeengekomen huur kan blijven betalen. Goed betalingsgedrag bij een vorige verhuurder of een relatie die garant kan staan, geven bijvoorbeeld voldoende vertrouwen. Hoen stelt zich dan flexibel en meedenkend op. Snelheid en flexibiliteit zijn immers in het belang van zowel de kandidaat-huurder als Soros.

Gemakspakket

Soros is overeengekomen het Gemakspakket voor huurders van Vivare te continueren. In de vrije markthuur sector is het Gemakspakket nog onbekend. Maar we leren graag van woningcorporaties en zijn positief over dit instrument. Als het bevalt, dan overweegt Hoen dit ook aan andere huurders aan te bieden. We zijn verheugd dat het voor de huurders van Vivare een geruststellende gedachte is dat er met de komst van Soros als nieuwe eigenaar dus niet veel verandert.

HOEN
VASTGOEDBEHEER BV

Referenties
Soros heeft in Nederland nog geen referenties, Hoen vanzelfsprekend wel. Deze referenties zijn desgevraagd aangereikt aan en geverifieerd door zowel HVR als het Huurdershuis in opdracht van SHO. Hoen is zeer content met de positieve uitkomsten van die verificaties.

Tot slot
Tot slot merken wij op dat Soros met de aankoop van woningen van Vivare één van haar eerste stappen op de Nederlandse woningmarkt zet. Soros heeft zich al ruim drie jaar verdiept in de Nederlandse woningmarkt, de wetgeving en gebruiken en de sentimenten. Soros is dan ook verheugd over de aankoop van de woningportefeuille van Vivare en haar positie in deze regio. Soros hoopt meer woningen in Nederland te kunnen verwerven en staat altijd open voor suggesties dienaangaande.

Mede namens Soros vertrouwen u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Hoen

[redacted]

GEMEENTE Arnhem

GESCAND
UDB
22 JAN. 2015

Vivare
Mevrouw [redacted]
Postbus 5270
6802 EG ARNHEM

Datum : 20 januari 2015
Uw kenmerk : 2014.0.109.929/KD
Zaaknummer : 2014-06-00548
Contactpersoon : [redacted]
Telefoonnummer : [redacted]

Onderwerp : voorgenomen verkoop 216 woningen

Geachte mevrouw [redacted]

In uw brief van 4 juni 2014 geeft u het voornemen aan om 216 woningen in Arnhem te verkopen. Deze voorgenomen complexgewijze verkoop maakt onderdeel uit van in totaal bijna 700 te verkopen woningen in het gehele werkgebied van Vivare.
Het is uw bedoeling om de gehele dispositievoorraad aan één belegger te verkopen. De gevraagde zienswijze betreft in deze fase van het verkoopproces de zienswijze met betrekking tot de te verkopen woningen. Zodra met de koper tot overeenstemming gekomen is zal er een overleg met deze belegger plaatsvinden en wordt de zienswijze met betrekking tot deze partij gevraagd.

In onze beoordeling hebben wij vooral gekeken naar vier onderdelen die naar ons oordeel in het kader van de lokale volkshuisvesting van belang zijn. Het gaat daarbij om de instandhouding van de omvang van kernvoorraad zoals vastgelegd in het huidige partnership, om de kwaliteit van de woningen, om het hanteren van de regels die gelden voor complexgewijs verkopen van woningen en om het effect op de wijken.
Het meest zwaarwegende aspect hierin vormt de instandhouding van de kernvoorraad. Hierover stelt u duidelijk dat aan de prestatie afspraak inzake de minimale kernvoorraad van 22.000 woningen voldaan blijft worden. Gedurende de resterende looptijd van deze afspraak sturen de corporaties gezamenlijk op de naleving hiervan. Voor ons is deze uitspraak van doorslaggevende betekenis in de afweging geweest.

De uitkomst van onze afweging resulteert in een positieve zienswijze op de complexgewijze verkoop van de in de bijlage genoemde 216 woningen.
Privaatrechtelijk stellen wij, zoals met u overeengekomen, als voorwaarde voor toestemming aan deze complexgewijze verkoop de betaling van een afdracht groot € 53.992 voor het complex van vier bruidsschatwoningen gelegen aan de Brouwerijweg 20+22 en 84A+84B te Arnhem.
De overige bijzondere bepalingen in de onderliggende akten zullen in goed overleg bij mandaat worden afgedaan.

Hoogachtend
Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlage(n): 1. overzicht te verkopen complexen

i.a.a. [redacted]

Eusebiusbuitensingel 53 • Postbus 9029 • 6800 EL Arnhem
Telefoon 0900 - 1809 • Fax 026 - 3774830 • gemeente@arnhem.nl

Complexgewijze verkoopportefeuille Vivare - gemeente Arnhem

bijlage bij zienswijzebrief gemeente Arnhem

Adres	Huisnr	Postcode	Gemeente
Aalburgstraat	5	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	7	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	9	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	11	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	13	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	15	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	17	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	19	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	21	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	23	6844 DE	Arnhem
Aalburgstraat	37	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	39	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	41	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	43	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	45	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	47	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	49	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	51	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	53	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	55	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	57	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	59	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	65	6844 DG	Arnhem
Aalburgstraat	88	6844 DJ	Arnhem
Aalburgstraat	126	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	128	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	130	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	132	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	134	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	136	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	138	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	140	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	142	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	144	6844 DK	Arnhem
Aalburgstraat	148	6844 DK	Arnhem
Boulevard Heuvelink	133	6828 KL	Arnhem
Boulevard Heuvelink	135	6828 KL	Arnhem
Boulevard Heuvelink	133-1	6828 KL	Arnhem
Boulevard Heuvelink	135-1	6828 KL	Arnhem
Brouwerijweg	20	6814 EL	Arnhem
Brouwerijweg	22	6814 EL	Arnhem
Brouwerijweg	28	6814 EL	Arnhem
Brouwerijweg	30	6814 EL	Arnhem
Brouwerijweg	32	6814 EL	Arnhem
Brouwerijweg	34	6814 EL	Arnhem
Brouwerijweg	36	6814 EL	Arnhem
Brouwerijweg	68	6814 EM	Arnhem
Brouwerijweg	78	6814 EM	Arnhem
Brouwerijweg	80	6814 EM	Arnhem
Brouwerijweg	90	6814 EN	Arnhem
Brouwerijweg	92	6814 EN	Arnhem
Brouwerijweg	84-A	6814 EN	Arnhem
Brouwerijweg	84-B	6814 EN	Arnhem
De Praets	1-1	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-10	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-2	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-3	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-4	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-5	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-6	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-7	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-8	6841 HD	Arnhem
De Praets	1-9	6841 HD	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	82	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	84	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	88	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	90	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	92	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	94	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	96	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	98	6823 AT	Arnhem
Dr. Schaepmanlaan	100	6823 AT	Arnhem
Dukenburgstraat	2	6825 HD	Arnhem
Dukenburgstraat	4	6825 HD	Arnhem
Dukenburgstraat	6	6825 HD	Arnhem
Dukenburgstraat	8	6825 HD	Arnhem
Dukenburgstraat	12	6825 HD	Arnhem
Dukenburgstraat	14	6825 HD	Arnhem
Eindhovensingel	258	6844 CT	Arnhem
Eindhovensingel	270	6844 CT	Arnhem
Eindhovensingel	272	6844 CT	Arnhem
Eindhovensingel	274	6844 CT	Arnhem
Eindhovensingel	276	6844 CT	Arnhem
Eindhovensingel	278	6844 CT	Arnhem
Eindhovensingel	288	6844 CT	Arnhem
Geertruidenbergpad	22	6844 DM	Arnhem
Kastanjelaan	35	6828 GJ	Arnhem
Kastanjelaan	35-1	6828 GJ	Arnhem
Kastanjelaan	35-2	6828 GJ	Arnhem
Kastanjelaan	35-3	6828 GJ	Arnhem
Kastanjelaan	35-A	6828 GJ	Arnhem
Keulse Slag	136	6826 PX	Arnhem
Keulse Slag	138	6826 PX	Arnhem
Keulse Slag	140	6826 PX	Arnhem
Keulse Slag	142	6826 PX	Arnhem
Keulse Slag	144	6826 PX	Arnhem
Keulse Slag	146	6826 PX	Arnhem
Lacomblestraat	18	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	20	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	22	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	24	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	26	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	28	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	30	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	32	6826 RP	Arnhem
Lacomblestraat	34	6826 RP	Arnhem
Molenbeekstraat	29	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	31	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	33	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	35	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	37	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	39	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	41	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	43	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	45	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	47	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	49	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	51	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	55	6824 AW	Arnhem
Molenbeekstraat	57	6824 AW	Arnhem
Nijenbeeklaan	2	6825 KX	Arnhem
Parkstraat	38	6828 JK	Arnhem
Parkstraat	40	6828 JK	Arnhem
Poelwijkstraat	2	6825 KW	Arnhem
Poelwijkstraat	4	6825 KW	Arnhem
Poelwijkstraat	6	6825 KW	Arnhem
Poelwijkstraat	8	6825 KW	Arnhem
Poelwijkstraat	10	6825 KW	Arnhem
Poelwijkstraat	12	6825 KW	Arnhem
Poelwijkstraat	14	6825 KW	Arnhem
Rhederoordlaan	2	6825 GX	Arnhem
Rozenstraat	8	6814 EE	Arnhem
Rozenstraat	10	6814 EE	Arnhem
Rozenstraat	12	6814 EE	Arnhem
Rozenstraat	14	6814 EE	Arnhem
Rozenstraat	16	6814 EE	Arnhem
Rozenstraat	18	6814 EE	Arnhem
Rozenstraat	20	6814 EE	Arnhem
Rozenstraat	22	6814 EE	Arnhem
Terhorststraat	1	6825 KS	Arnhem
Teteringenstraat	1	6844 DA	Arnhem
Teteringenstraat	7	6844 DA	Arnhem
Teteringenstraat	9	6844 DA	Arnhem
Teteringenstraat	15	6844 DA	Arnhem
Teteringenstraat	20	6844 DD	Arnhem
Teteringenstraat	28	6844 DD	Arnhem
Teteringenstraat	30	6844 DD	Arnhem
Teteringenstraat	32	6844 DD	Arnhem
Teteringenstraat	33	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	36	6844 DD	Arnhem
Teteringenstraat	42	6844 DD	Arnhem
Teteringenstraat	49	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	51	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	53	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	55	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	67	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	69	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	73	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	75	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	79	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	83	6844 DB	Arnhem
Teteringenstraat	105	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	107	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	117	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	119	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	121	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	123	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	129	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	135	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	141	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	159	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	161	6844 DC	Arnhem
Teteringenstraat	173	6844 DC	Arnhem
Varkensstraat	32-1	6811 GN	Arnhem
Varkensstraat	32-2	6811 GN	Arnhem
Varkensstraat	32-3	6811 GN	Arnhem
Varkensstraat	32-4	6811 GN	Arnhem
Victor de Stuerslaan	1	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	2	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	3	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	4	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	5	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	6	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	7	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	9	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	10	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	11	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	13	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	14	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	15	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	16	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	17	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	18	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	19	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	20	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	21	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	22	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	23	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	24	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	25	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	26	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	27	6823 ET	Arnhem
Victor de Stuerslaan	28	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	30	6823 EV	Arnhem
Victor de Stuerslaan	32	6823 EV	Arnhem
Vosbergenstraat	1	6825 HE	Arnhem
Zwanenstraat	8	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	9	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	10-A	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	13-1	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	13-2	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	13-3	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	14-1	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	14-2	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	14-3	6811 DD	Arnhem
Zwanenstraat	9-A	6811 DD	Arnhem

35 GESCAND
UDB
18 JUNI 2015

GEMEENTE
Arnhem

Vivare
Mevrouw [redacted]
Postbus 5270
6802 EG ARNHEM

VERZONDEN 17 JUNI 2015

Datum	:	
Uw kenmerk	:	
Ons kenmerk	:	2015.0.056.780/cg
Zaaknummer	:	2014-06-00548
Contactpersoon	:	[redacted]
Telefoonnummer	:	

Onderwerp : zienswijze op koper woningen Vivare

Geachte mevrouw [redacted]

Hierbij melden wij u dat wij een positieve zienswijze hebben op Quantum Strategic Partners Ltd. als koper van uw 216 woningen.

Onze positieve zienswijze is op gebaseerd op de uitkomsten van het overleg dat wethouder Gerrie Elfrink op 4 juni 2015 heeft gevoerd met Soros, Hoen vastgoedbeheer en u als verkopende partij.
De uitkomsten van dit gesprek die in de brief van Hoen vastgoedbeheer van 8 juni 2015 zijn vastgelegd geven voor een belangrijk deel de onderbouwing voor deze zienswijze.

Het feit dat ook de Samenwerkende Huurdersorganisaties (SHO), waaronder De Brug hbv, een positieve zienswijze heeft afgegeven op Soros vormt de aanvullende onderbouwing . Ook onder deze zienswijze ligt een brief van Hoen vastgoedbeheer met daarin de bevestiging van de met de SHO gemaakte afspraken.

Wij wensen u veel succes met de verdere afhandeling van de verkoop.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens het college,

[redacted]

i.a.a.: weth. Elfrink.

Eusebiusbuitensingel 53 • Postbus 9029 • 6800 EL Arnhem
Telefoon 0900 - 1809 (lokaal tarief) • Fax 026 - 3774830 • gemeente@arnhem.nl

2017-1021462y

ILT
Handhavingsbeleid
Juridische Zaken

Datum
28 november 2017

Ons kenmerk
O-5-17-0071.001

BIJLAGE 2

HOEN
VASTGOEDBEHEER BV

Gemeente Arnhem
Ter attentie van de heer G. Elfrink
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Amsterdam, 8 juni 2015

Betreft: zienswijze op Soros als koper van verhuurde woningen van Vivare

Geachte heer Elfrink,

Soros, Ben Barnett, en Hoen, [redacted] en ondergetekende, blikken terug op een plezierige kennismaking met u op het gemeentehuis in Arnhem afgelopen vrijdag, waarvoor hartelijk dank. Wij hebben het erg op prijs gesteld in alle rust en openhartig te kunnen spreken over de motieven van Soros tot de woningaankoop, haar filosofie ten aanzien van het behouden van een goede kwaliteit van het vastgoed en tevredenheid van huurders en de werkwijze die Soros en Hoen hierbij hanteren.

U heeft ons duidelijk gemaakt dat het voor de gemeente Arnhem en u als wethouder van groot belang is een maatschappelijk verantwoorde en voor het publiek begrijpelijke onderbouwing te hebben voor beslissingen die u zorgvuldig neemt over de sociale woningvoorraad. Het heeft ons verheugd dat de voorwaarden uit uw zienswijze van 20 januari 2015 door Vivare, haar huurdersorganisatie De Brug en de gezamenlijke woningcorporaties adequaat zijn vervuld.

Nu is het aan Soros om haar deel van de betreffende onderbouwing aan te reiken. Daarom bevestigen wij u hierbij namens Soros en Hoen graag de uitleg en afspraken die in de bespreking van gisteren aan de orde zijn gekomen. Vanzelfsprekend blijven wij graag bereid tot nadere toelichting en overleg, nu en in de toekomst.

De volgende onderwerpen zijn aan de orde gekomen:

Motief en beleggingshorizon van Soros voor deze woningen
Soros heeft als beleggingsdoel het opgebouwde familiekapitaal te beschermen, waarbij opbrengsten boven gewenst niveau veelal worden aangewend voor goede doelenfondsen. Soros investeert onder andere in sociale huurwoningen. Deze leveren een redelijke huurstroom op tegen een laag risico. Soros beoordeelt de Nederlandse huurwoningmarkt als positief, omdat in Nederland onder meer sprake is van een goede demografie, kwalitatief hoogwaardige huizen en een nette betalingsmoraal. Soros is van plan de woningen in Nederland, waaronder die in Arnhem, dan ook langjarig te exploiteren, net als een woningcorporatie. Dit betekent dat Soros groot belang hecht aan rustig woongenot, tevreden huurders, zo min mogelijk mutaties en zo min mogelijk leegstand.

Onderhoud
In de koopovereenkomst tussen Soros en Vivare staat dat Soros minimaal de huidige onderhoudskwaliteit en leefbaarheid in stand houdt. Soros beschouwt dit als vanzelfsprekend. Er is

op alle door ons uitgevoerde opdrachten zijn (uitsluitend) onze algemene voorwaarden en tarieven (gedeponeerd bij de rechtbank Amsterdam onder nummer 22.2007) van toepassing. Waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen, deze voorwaarden worden u op eerste verzoek kosteloos toegezonden en zijn tevens te raadplegen op onze website www.hoen.nl.

HOEN
VASTGOEDBEHEER BV

een directe relatie tussen tevreden huurder en de kwaliteit van de woning. Dit betekent dat Soros via Hoen stuurt op goed onderhouden woningen. Net als Vivare zal Soros adequaat inspelen op reparatieverzoeken en daar ook zoveel mogelijk lokale partners bij betrekken voor de uitvoering van werkzaamheden. Ook werkt Soros via Hoen met meerjarenonderhoudsbegroting om de kwaliteit van de woningen naar bijdetijdse maatstaven te bewaren. Hierbij is ook op woningniveau aandacht voor duurzaamheid en betaalbaarheid. Dit is in het belang van tevreden huurders en weinig mutaties. Zodra de koop rond is, zal Hoen Soros adviseren over onderhoud en eventueel te nemen maatregelen ten behoeve van een verantwoorde langjarige exploitatie.

Huurprijs

Voor Soros gelden dezelfde wettelijke regels als voor Vivare bij huurprijswijzigingen als gevolg van leegkomst en jaarlijkse indexering. Zo min mogelijk mutaties en leegstand is een belangrijk uitgangspunt. Liever wil Soros niet het onderste uit de kan als dit leidt tot onnodig lange leegstand en/of tot betalingsproblemen bij huurders met alle gevolgen van dien. Hoen stelt bij leegkomst eerst opnieuw het energielabel en de puntentelling vast. Vervolgens zoekt Hoen voor de huurprijs een optimum tussen marktconformiteit, WWS-punten en de betaalbaarheid voor de kandidaat-huurder, waarbij uiteraard de huur conform WWS-punten als plafond dient. Dit vakspecialistische maat- en mensenwerk is een van de redenen waarom Soros in Nederland voor Hoen als partner heeft gekozen. Hoen heeft het vertrouwen van Soros, omdat zij begrijpt dat voor Soros de prioriteit ligt bij continuïteit.

Toewijzing

Enserve staat alleen open voor woningcorporaties. Zou Enserve opengesteld worden voor andere verhuurders, dan is Soros bereid te overwegen hieraan deel te nemen. Het voordeel voor Soros is dat de snelheid van wederverhuur kan toenemen, omdat er direct kandidaat huurders zijn. Dit voorkomt onnodige leegstand. Daarnaast is Soros van mening dat er ook voordelen voor de huurmarkt zijn als goedkope en betaalbare woningen kunnen worden verhuurd aan kandidaat-huurders zonder wachttijd.

Hoen adverteert via de makelaar en maakt op die manier kenbaar dat de woning te huur is. Ook willen sommige gemeenten aan Hoen doorgeven welke kandidaat-huurders zich bij hen hebben gemeld, een initiatief dat Hoen graag omarmt. Hoen onderzoekt bij de toewijzing of met de eerste kandidaat-huurder die zich meldt een huurovereenkomst kan worden gesloten. Hoen toetst het inkomen om te beoordelen of deze de huur kan blijven opbrengen. Als de kandidaat-huurder volgens 'de norm' onvoldoende inkomen heeft, zoeken we samen naar andere zekerheden waaruit blijkt dat de huurder de overeengekomen huur kan blijven betalen. Goed betalingsgedrag bij een vorige verhuurder of een relatie die garant kan staan, geven bijvoorbeeld voldoende vertrouwen. Hoen stelt zich dan flexibel en meedenkend op. Snelheid en flexibiliteit zijn immers in het belang van zowel de kandidaat-huurder als Soros.

Gemakspakket

Soros is overeengekomen het Gemakspakket voor huurders van Vivare te continueren. In de vrije markthuur sector is het Gemakspakket nog onbekend. Maar we leren graag van woningcorporaties en zijn positief over dit instrument. Als het bevalt, dan overweegt Hoen dit ook aan andere huurders aan te bieden. We zijn verheugd dat het voor de huurders van Vivare een geruststellende gedachte is dat er met de komst van Soros als nieuwe eigenaar dus niet veel verandert.

HOEN
VASTGOEDBEHEER BV

Referenties

Soros heeft in Nederland nog geen referenties, Hoen vanzelfsprekend wel. Deze referenties zijn desgevraagd aangereikt aan en geverifieerd door zowel HVR als het Huurdershuis in opdracht van SHO. Hoen is zeer content met de positieve uitkomsten van die verificaties.

Tot slot

Tot slot merken wij op dat Soros met de aankoop van woningen van Vivare één van haar eerste stappen op de Nederlandse woningmarkt zet. Soros heeft zich al ruim drie jaar verdiept in de Nederlandse woningmarkt, de wetgeving en gebruiken en de sentimenten. Soros is dan ook verheugd over de aankoop van de woningportefeuille van Vivare en haar positie in deze regio. Soros hoopt meer woningen in Nederland te kunnen verwerven en staat altijd open voor suggesties dienaangaande.

Mede namens Soros vertrouwen u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

[redacted]