Zienswijze woningcorporaties

Geachte fracties,

Recent heeft u het initiatiefvoorstel *'Sterker fundament Geitenkamp door betere balans tussen sociale huurwoningen en koopwoningen'* van de bewonersgroep ontvangen. Wij waarderen dit initiatief van bewoners om samen te werken aan de verbetering van hun wijk.

Als Arnhemse woningcorporaties, direct betrokken bij de woningen waarover het voorstel gaat, informeren wij u graag over onze visie op de twee hoofdrichtingen uit het voorstel: meer verhuur aan hogere inkomens en uitgebreidere verkoop van sociale huurwoningen.

1. Gedifferentieerde wijken: Een gezamenlijk doel

Wij herkennen en onderschrijven de ambitie om te komen tot een wijk met meer balans tussen sociale huur, middenhuur en koop. Een te eenzijdig aanbod op plekken in de stad kan de vitaliteit van wijken en buurten onder druk zetten. We sturen daarom op veerkrachtige wijken met een divers woningaanbod. Waarbij wij toe willen bewegen naar een percentage van 30% tot 60% sociale huur in wijken.

Aangezien nieuwbouw in de Geitenkamp beperkt mogelijk is, moet differentiatie vooral plaatsvinden in de bestaande bouw, middels hogere huurprijzen en verkoop, zoals het voorstel terecht schetst.

2. Verhuur aan hogere inkomens: Stapsgewijs groeien

De aanbeveling om 35% van de vrijkomende woningen aan hogere inkomens toe te wijzen, is een richting die wij kunnen omarmen. Dit doen we nu al steeds vaker. Wij willen hier stapsgewijs naartoe groeien, waarbij we rekening houden met:

- **Woningkwaliteit**: Na de geplande bloksgewijze verduurzaming kunnen we makkelijker een hogere huur vragen.
- **Verhuurbaarheid**: Leegstand moet te allen tijde worden voorkomen.

Een administratieve koppeling van huurinkomsten aan investeringen in één specifieke wijk, zoals in het initiatiefvoorstel is opgenomen, is niet mogelijk. Onze inkomsten komen wel ten goede aan de volkshuisvesting in Arnhem. Zeker in wijken als de Geitenkamp waarin wij extra investeren en wijken waar het aandeel sociale huurwoningen momenteel onder de gewenste percentages zitten.

3. Verkoop sociale huurwoningen: aparte status voor de Geitenkamp

Net als de initiatiefnemers zien we de noodzaak om meer balans tussen huur en koop te creëren. Het streven naar 65% sociale huur op termijn vinden wij passend, ook om de voorzieningen op peil te houden.

Het verkopen van sociale woningen is in principe een bevoegdheid van woningcorporaties. Daarnaast hebben wij prestatieafspraken gemaakt met de gemeente en huurdersorganisaties, ook over verkoop. De huidige prestatieafspraken beperken de verkoop t/m 2028 tot een aantal van 109. Reden daarvan was zo de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen in de hele stad te waarborgen. Overigens hebben wij ons via de prestatieafspraken tevens gecommitteerd aan de stevige nieuwbouwplannen van Arnhem en het aandeel sociale huurwoningen daarin. Wij hebben er alle vertrouwen in dat ook via die plannen het aantal sociale huurwoningen de komende jaren toeneemt.

Binnen het huidige kader van de prestatieafspraken zien we beperkt ruimte voor verkoop in de Geitenkamp; naar verwachting zo'n 15 woningen tot eind 2028, afhankelijk van mutaties (het vrijkomen van deze woningen). Wij zien op dit moment geen ruimte om dit aantal binnen de huidige afspraken te vergroten.

In de Geitenkamp zien we een zeer eenzijdige woningvoorraad en druk op de leefbaarheid, maar ook veel potentie. Het Nationaal Programma Arnhem-Oost werkt daarom op dit moment aan een Actieagenda 2025-2029 voor de Geitenkamp. Gezien deze bijzondere omstandigheden denken we dat een specifieke afspraak om meer in **deze wijk** te verkopen, **aanvullend op** de bestaande prestatieafspraken, past in het Actieplan. Of er uiteindelijk wordt overgegaan tot verkoop is aan de corporaties zelf. In een addendum op de Prestatieafspraken leggen wij graag de bijbehorende voorwaarden en processtappen vast.

We hopen dat de uitkomsten van het debat de benodigde ruimte gaat bieden om tot een gedifferentieerder aanbod te komen dat een bijdrage levert aan een sterker fundament voor de Geitenkamp.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth van Asten – Bestuurder Volkshuisvesting Arnhem
Alfred ten Bosch – Bestuurder Vivare
Geert Meijering – Bestuurder Portaal Arnhem