

Geachte leden van de raad,

Graag maken wij (VHV, Vivare en Portaal) gebruik van het spreekrecht. Dank voor de uitnodiging.

Voor ligt de doelgroepenverordening. Een verordening waarmee de gemeente Arnhem aangeeft dat ze een stad wil zijn voor alle mensen. Ook mensen die niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien of die een wat krappere beurs hebben.

We willen graag dank uitspreken voor het door het college gevoerde proces. Op grond van ons Premium Partnerschap zijn wij vanaf het begin meegenomen in de opstelling van deze verordening.

Wij onderschrijven de analyse, het doel en de strekking van de voorliggende stukken.

Ons inziens is de voorliggende doelgroepenverordening een belangrijk, zelf noodzakelijk, instrument om invulling te kunnen geven aan de sociale huisvestingsopgave van Arnhem en om te kunnen werken aan gedifferentieerde wijken in heel Arnhem!

Wij als corporaties zijn opgericht om in de huisvesting te voorzien van mensen die moeilijk toegang hebben tot huisvesting. Sociale huisvesting betekent voor ons:

- Mensen huisvesten zonder aanzien des persoon. Sterker nog. Als je teveel verdient kom je niet voor een sociale huurwoning in aanmerking.
- Huren aftoppen. Bewust laag houden op de 1<sup>ste</sup> of 2<sup>de</sup> aftoppingsgrens, lager dan de zg. liberalisatiegrens van € 760.
- Een lage huur gaat niet ten koste van kwaliteit
- Het vroeg signaleren wanneer huurders betalingsproblemen hebben en vervolgens hulp bieden
- Aandacht voor leefbaarheid in de wijk waar je huis staat.

Corporaties staan voor de opgave om tot 2030 1700 sociale huurwoningen toe te voegen in Arnhem. Zij willen daarvoor de 30% sociaal bij benoemde ontwikkellocaties invulling geven. En dat gaat niet vanzelf. In aankoop van grondposities van de gemeente of herontwikkeling van eigen bezit voeren de corporaties de regie over een juiste prijs – kwaliteit. Daar zit niet onze zorg.

Wat we zien gebeuren in de oververhitte woningmarkt is dat partijen posities verwerven waarbij men – met een rekensom de potentiële opbrengsten in beeld brengend – forse prijzen betaalt die men ook weer terug wil verdienen. 30 % sociaal wordt dan (logischerwijs) tot het maximale opgerekt. Kleine woningen tegen een maximale sociale huurprijs. Populair gezegd spreek je dan van nepsociaal.

Wat ons betreft is Sociale huisvesting meer dan een woning van 50 m2 voor € 760, -per maand en een uitpondscenario na 15 jaar. Wij ontwikkelen woningen die we langdurig in exploitatie houden.

Ook wij krijgen in onze contacten met marktpartijen te horen dat duidelijkheid aan de voorkant gewaardeerd wordt. Wanneer partijen van te voren weten hoe sociaal gedefinieerd wordt, kunnen zij daar rekening mee houden bij hun biedingen. Die biedingen en competities kunnen dan op een gelijk speelveld plaatsvinden en worden te hoge inschrijvingen op foutieve aannames voorkomen. Alsdan is de ontwikkeling van goede- en betaalbare sociale huurwoningen gewoon onderdeel van de planontwikkeling. Dat is het belangrijkste effect van de doelgroepenverordening.

Deze doelgroepenverordening gaat er vanuit dat de markt, de gemeente en de corporaties eerst samen in gesprek gaan, alleen wanneer we er niet uitkomen kan de gemeente terugvallen op een doelgroepenverordening. Een mooi stap om het wonen in Arnhem voor nu en in de toekomst voor alle mensen mogelijk te maken.

|               |                    |             |
|---------------|--------------------|-------------|
| Eric Angenent | Liesbeth van Asten | Joost Wools |
| Vivare        | Volkshuisvesting   | Portaal     |