

Aan de leden van de raad

Datum : 15 juni 2021
Zaaknummer : 575002
Contactpersoon : Bram van Oudheusden
Telefoonnummer : 026 3772274

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over (sociale) woningen als verdienmodel

Geachte voorzitter en leden,

De raadsleden Manders en Dilekçi van de fracties Arnhem Centraal en DENK/Verenigd Arnhem hebben ons bij brief, ingekomen 17 mei 2021, schriftelijk vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem 2018 over (sociale) woningen als verdienmodel. De vragen zijn als bijlage toegevoegd aan deze brief.

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

1. *Wanneer komt de gevraagde notitie naar de raad toe?*

Een notitie zullen we in de vorm van een raadsbrief binnenkort naar uw raad sturen. De reden dat er nog geen notitie is verschenen, is dat er pas zeer recentelijk wat mogelijkheden lijken te komen om op een publiekrechtelijke wijze zelfbewoning te verplichten. Het lijkt ons raadzaam deze ontwikkelingen af te wachten. Bij een recente evaluatie van de Woningwet in de Tweede Kamer is een amendement aangenomen waardoor 'opkoopbescherming' bij goedkope en middeldure koopwoningen in daartoe aangewezen gebieden mogelijk kan worden gemaakt. De Eerste Kamer moet zich nog buigen over dit amendement. Over deze 'opkoopbescherming' zijn recentelijk artikel-44 vragen van de PvdA beantwoord¹.

2. *Is de situatie in onze stad nog steeds zo dat beleggers probleemloos kunnen opkopen? Ontvangt het college hier signalen over?*

Vrijkomende woningen kunnen in beginsel in de meeste gevallen inderdaad worden opgekocht door beleggers. Op de huizenmarkt zijn woningeigenaren in grote mate vrij te bepalen aan wie zij hun woning willen verkopen. In sommige gevallen zijn de afgelopen

¹ 571622: 'Opkoopbescherming tegen vastgoedcowboys',
<https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Arnhem/3a8b4a3e-586b-42f6-ba26-429a66719f49>



Datum : 15 juni 2021
Zaaknummer : 575002
Pagina : 2

jaren privaatrechtelijke afspraken gemaakt over anti-speculatie en zelfbewoning, bijvoorbeeld bij particulier opdrachtgeverschap, dan is opkopen door beleggers niet mogelijk. Ook kennen we regels voor woningsplitsingen en verkameringen. Sociale huurwoningen van toegelaten instellingen kunnen niet zonder meer worden gekocht door beleggers; hierover zijn regels verankerd in wetgeving.

Er zijn signalen dat vrijkomende woningen worden gekocht door particuliere investeerders. Bij het onderzoek ten behoeve van de bij vraag 1 genoemde notitie, bleek uit gegevens van het Kadaster dat in Arnhem in 2020 27,6% van de vrijkomende woningen werd gekocht door een particuliere investeerder.

3. *Was het juridisch voor de gemeente onmogelijk om verkoop te weigeren, zoals voormalig wethouder Elfrink volgens de Gelderlander zou stellen?*

De regels met betrekking tot het complexgewijs verkopen van huurwoningen door corporaties voorzien erin dat de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) goedkeuring moet verlenen voor de verkoop. Een woningcorporatie moet daarbij een zienswijze van de gemeente aanleveren. Een gemeentelijke zienswijze hangt veelal samen met de lokale (prestatie)afspraken met een woningcorporatie.

Als u met 'weigeren' doelt op het geven van een negatieve zienswijze, dan behoorde dat tot de mogelijkheden. In de collegenota van 15 januari 2015 over de verkoop is opgenomen dat na toetsing aan volkshuisvestelijke belangen, de gemeente positief over de verkoop kon adviseren. (Zie voor de redenen het antwoord op vraag 6).

Privaatrechtelijk was er toestemming van de gemeente vereist voor de verkoop. De reden hiervoor is dat veel complexen van Vivare ooit direct of indirect zijn verkregen van de gemeente. Hierbij zijn voorwaarden opgenomen voor onder andere eigendomsoverdracht. Met het oog op de genoemde beleidsmatige afwegingen, is privaatrechtelijk toestemming verleend.

4. *Zijn de gesprekken met de koper ambtelijk ondersteund? Graag ontvangen wij de gespreksverslagen.*

Het proces rondom de verkoop is ambtelijk ondersteund. Conform afspraak is het gesprek tussen koper en gemeente destijds verwerkt in een verslag dat is opgesteld door Hoen Vastgoedbeheer. Dit verslag had de gemeente als bijlage meegestuurd naar Vivare bij haar brief met daarin de positieve zienswijze van de gemeente ten aanzien van de koper.

Het verslag is als bijlage bij deze artikel 44 vragen gevoegd.



Datum : 15 juni 2021
Zaaknummer : 575002
Pagina : 3

5. *Naar verluidt was de gemeente een paar maanden eerder wel in staat om een vergelijkbare deal met Vestia tegen te houden. Klopt dit en hoe zit dit?*

Nee, dit klopt niet. Eerder lukte het de gemeente juist niet om de verkoop van woningen van Vestia tegen te houden. Hiertoe zijn wel pogingen gedaan: Zo gaf gemeente Arnhem een negatieve zienswijze én maakte zij bezwaar toen de minister - ondanks de negatieve zienswijze - de verkoop toch goedkeurde.

De reden dat de verkoop toch doorgang kon vinden, kwam door de zeer benarde financiële positie van Vestia. Een faillissement van Vestia zou volgens de minister én de rechtbank grote gevolgen hebben gehad voor de gehele corporatiesector.

6. *Was het juridisch voor de rijksoverheid wél mogelijk om de verkoop te weigeren? Zo ja, hoe komt het dat er gemeentelijk niet alles gedaan lijkt om dit te voorkomen, gezien het tekort aan betaalbare huizen?*

Ja, die bevoegdheid heeft de rijksoverheid.

Bij haar voornemen tot het verkopen van de woningen heeft Vivare aangegeven dat zij aan de hand van demografische ontwikkelingen en klantwensen haar woningbestand had doorgelicht. Vivare kwam tot de conclusie dat een deel van de woningen geen kwalitatieve toevoeging bood, of differentiatie in wijken in de weg stond. Hierdoor besloot Vivare 216 woningen in Arnhem te verkopen. 83 van deze woningen lagen in complexen die al uitgepond werden.

Zoals in de collegenota van januari 2015 beschreven, heeft er destijds een toetsing plaatsgevonden aan het volkshuisvestelijke belang. Daarbij speelde ook een rol dat zittende huurders de woningen niet wilden kopen en andere in Arnhem werkzame corporaties de woningen niet wilden overnemen. Er is getoetst aan vier aspecten: 1. De omvang van de kernvoorraad, 2. De kwaliteit van de woningen, 3. Het toepassen van de regels met betrekking tot de complexgewijze verkoop van woningen, 4. Effect op de wijken. Aan de hand van deze beoordeling werd een positieve zienswijze gegeven.

Belangrijke reden voor het niet geven van een negatieve zienswijze, was dat de kernvoorraad van 22.000 woningen in stand kon worden gehouden. Dat heeft de gemeente destijds in de brief aan Vivare met daarin de zienswijze opgenomen. De afspraak omtrent het sturen op een kernvoorraad van 22.000 woningen kon ondanks de verkoop worden geborgd. Dat had Vivare ook toegezegd.



Voor de uitwerking van de argumenten voor de positieve zienswijze ten aanzien van de verkoop, verwijzen we naar de bijgevoegde collegenota van 15 januari 2015 en naar de zienswijze op de koper van 17 juni 2015.

7. *Waarom is er geen antispeculatie beding overeen gekomen?*

De motivatie waarom Vivare geen anti-speculatiebeding heeft opgelegd, of de redenen waarom de gemeente hier niet op aandrang hebben wij niet kunnen achterhalen.

8. *Zijn de toenmalige beloften aan de bewoners (zoals geen doorverkoop aan andere beleggers, geen grote huurverhogingen) niet juridisch valide vastgelegd? Zo nee, waarom niet?*

We hebben geen document met beloften aan bewoners kunnen achterhalen. Over zaken zoals doorverkoop en 'grote' huurverhogingen zijn geen nadere afspraken gemaakt.

Bij verhuur van sociale huurwoningen is het wel zo dat de aanvangshuurprijs bepaalt of een woning aangemerkt wordt als 'sociale huurwoning'. Huurverhogingen van sociale huurwoningen zijn niet vrijelijk te bepalen, maar worden jaarlijks gemaximeerd door de rijksoverheid. In 2021 mochten er bijvoorbeeld geen huurverhogingen worden gevraagd. De huurverhogingen die in het door u genoemde artikel van De Gelderlander worden genoemd over voorgaande jaren (5,1%, 4,1%) zijn in lijn met de door de rijksoverheid vastgestelde maximale huurstijgingen voor sociale huurwoningen.

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

9. *Is het college bereid om alles te doen wat mogelijk is om dit soort woningen beschikbaar te houden voor de grote groep die deze woningen nodig heeft?*

Om sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor de groep die dit nodig heeft, maken we met woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken over (onder andere) de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Ook via het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling sturen we aan op een toekomstbestendige betaalbare sociale huurvoorraad. Hierbij is opgenomen dat woningcorporaties 'premium partner' zijn voor de opgaven omtrent sociale huur.



Datum : 15 juni 2021
Zaaknummer : 575002
Pagina : 5

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

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlagen:

- Brief met artikel 44 vragen
- Bijlage: Opgevraagde documenten

cc: Raadsleden en fractievolgers