

Aan de leden van de raad

Datum : 15 juni 2021
Zaaknummer : 581051
Contactpersoon : Bram van Oudheusden
Telefoonnummer : 026 3772274

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over Aanvullende Artikel 44 vragen over verkoop woningen van Vivare

Geachte voorzitter en leden,

De raadsleden Prinsen, Manders, Dilekçi van de fracties GroenLinks, Arnhem Centraal, DENK/Verenigd Arnhem hebben ons bij brief, ingekomen 18 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 Aanvullende Artikel 44 vragen over verkoop corporatiewoningen. De vragen zijn als bijlage toegevoegd aan deze brief.

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

1. *Zijn de gestelde beweringen in het artikel over de positieve zienswijzen, de brief aan de investeerder en de collegenota correct?*

Tegelijkertijd met de beantwoording van deze artikel 44 vragen, zenden wij u de beantwoording van uw eerdere vragen toe¹. Hierin wordt het verkoopproces gereconstrueerd en wordt ingegaan op de documenten uit uw vraag. Een aantal geciteerde delen uit het artikel zijn overgenomen uit deze documenten en die zijn correct.

2. *Bent u bereid deze documenten (collegenota's/zienswijzen/brieven van en naar de investeerders) onderdeel te laten zijn van het eerder gedane verzoek om verstrekte informatie te delen?*

Ja. Zie de bijlagen bij de beantwoording van uw oorspronkelijke artikel 44 vragen, waarop voorliggende vragen een aanvulling vormen.

3. *Bij een 'ja' op vraag 1: Als de collegenota erkende dat de huurprijzen voor de verkochte woningen deels onbetaalbaar zouden worden voor de zittende huurders, hoe heeft het college dan een positief advies kunnen geven op de verkoop?*

¹ Met de titels 'sociale woningen als verdienmodel' en 'miljoenenwinst met Arnhemse huurwoningen'



In de collegenota van 15 januari 2015 wordt gesteld dat verbeteringen in de energiezuinigheid van een aantal woningen kunnen leiden tot meer WWS-punten en dit 'mogelijkheden biedt tot huurverhogingen'. Ook wordt benoemd dat in een aantal gevallen woningen die nu nog gereguleerd zijn, alsnog geliberaliseerd kunnen worden.

Hierover merken we op dat aan het doorvoeren van hogere huren na woningverbeteringen wettelijke voorwaarden zijn verbonden. Deze voorwaarden zijn er op gericht om te voorkomen dat woningen 'onbetaalbaar' worden voor zittende huurders. Huurders moeten bijvoorbeeld instemmen met de woningverbeteringen en met de huurverhoging.

Daarnaast geldt hier dat als de huurprijs voor huurverhogingen inmiddels hoger is geworden dan het grensbedrag voor de vrije sector, de woning een sociale huurwoning blijft. De hoogte van de huurprijs bij de start van het huurcontract telt. Hierdoor blijven voor zittende huurders de regels voor sociale huurwoningen van toepassing, en dus niet de regels voor vrijesectorwoningen.

Naast het bovenstaande, was het positieve oordeel gebaseerd op een toetsing aan het volkshuisvestelijke belang. Zie hiervoor de beantwoording van uw eerdere artikel 44 vragen.

4. *Welke acties heeft het college ondernomen richting de slachtoffers van de verkoopaffaire die vanwege de stijging van de huurprijs hun woning hebben moeten verlaten?*

Er zijn voor de (oud-)bewoners van deze huurwoningen geen acties ondernomen. De gemeente kent deze bewoners niet en speelt bovendien geen rol in de relatie tussen huurder en verhuurder bij het huurprijsbeleid. We merken ook op dat destijds de huurdersvereniging instemde met de verkoop.

Het is lastig om goed te bepalen in hoeverre huurders het slachtoffer zijn geworden vanwege de hogere huurstijging na de verkoop van de huurwoningen door Vivare. De maximale huurprijsstijging van individuele corporatiewoningen en niet-corporatiewoningen is wettelijk gelijk, waarbij voor corporatiewoningen doorgaans sprake is van een gematigder huurprijsbeleid. Voor toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende wettelijke begrenzing voor huurprijsstijgingen van het totale woningbezit per woningcorporatie (maximale huursomstijging).

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

J.H. de Baas

A. Marcouch

Datum : 15 juni 2021
Zaaknummer : 581051
Pagina : 3



Bijlage

- Brief met artikel 44 vragen