

Geachte raadsleden en fractievolgers,

Op 5 juni jl heeft wethouder Smeulders toezegging 1830 afgedaan. Vandaag hebben we van de betrokken woningcorporatie aanvullende informatie gehad over de wijze van toewijzing en de huurhoogtes in Immerloo 2. Dit betreft relevante aanvullende informatie voor de eerder gedane toezegging:

Beste Paul,

Maandagmiddag tijdens het BO vroeg jij mij hoe het Vivare huurbeleid in Immerloo eruitziet. Dit als input om vragen vanuit de gemeenteraad te beantwoorden (specifiek het omzetten van sociale huurwoningen naar middenhuur). Hieronder onze reactie.

Vivare bezit 228 sociale huurwoningen aan het Gelderseplein in Immerloo II. De huren liggen momenteel grotendeels ruim onder de lage aftoppingsgrens en worden bij mutatie veelal geharmoniseerd tot de lage aftoppingsgrens (€ 713,02). Vivare heeft de afgelopen jaren bewust ingezet op versterking van de bewonerssamenstelling door bij woningtoewijzing nadrukkelijk te kijken naar de motivatie van bewoners om een positieve bijdrage te leveren aan de wijk ('cementbewoners').

Vivare staat open voor het gesprek over verdere woningdifferentiatie in Immerloo II. Het omzetten van sociale huurwoningen naar middenhuur zien wij echter niet als een voor de hand liggende oplossing. De markthuur van deze woningen ligt naar verwachting rond de liberalisatiegrens (€ 932,93), waardoor de ruimte voor middenhuur beperkt is. Bovendien betekent omzetting naar middenhuur dat woningen van DAEB naar niet-DAEB gaan en de sociale woningvoorraad afneemt.

Wij zien meer kansen in verhuur bij mutatie tot aan de liberalisatiegrens, voor zover de woningkwaliteit dit toelaat. Daarmee blijven de woningen onderdeel van de sociale voorraad, terwijl tegelijkertijd meer ruimte ontstaat voor instroom van huishoudens met lage middeninkomens. Wel vraagt deze optie een zorgvuldige afweging, omdat hierdoor grotere huurverschillen binnen één complex ontstaan. Identieke woningen die naast elkaar vrij komen verschillen dan ca. 200 euro in prijs.

Vivare denkt graag mee over maatregelen die bijdragen aan meer differentiatie in de wijk, met behoud van voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep. In het najaar passen we onze streefhuren weer aan. Want alle labeling hangt met elkaar samen. Op een plek minder aanbod voor de primaire doelgroep willen we op een andere plek compenseren met meer aanbod voor de primaire doelgroep. Bij onze aanpassing

kunnen we bijvoorbeeld 20% van de woningen labelen met een streefhuur passend voor hogere inkomens. Het toevoegen van deze doelgroep is ook niet het ei van columbus, want deze groep zal vaker ook weer doorverhuizen als zij de kans daartoe hebben. Echter kan dit samen met onze inzet op gemotiveerde bewoners (cementbewoners) wel bijdragen aan een vitaler woongebied.

Hopelijk geeft dit een helder beeld. Mochten er vragen zijn, neem gerust contact op.

Met vriendelijke groet,

Met vriendelijke groet,

Wethoudersadviseur

Gemeente Arnhem

