

Aan de leden van de raad

Datum : 24 februari 2026
Zaaknummer : 4942138
Contactpersoon : Henriette Klarenbeek
Telefoonnummer : 026 3775605

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 RvO over verkoop gemeentelijke monumenten Huissensedijk 5-7

Geachte voorzitter en leden,

Fractievoerder de heer Tuch van de fractie VVD heeft ons bij brief van 1 februari 2026 vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem 2018 over de verkoop van de gemeentelijke monumenten Huissensedijk 5 en 7 (Elden).

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

- 1. Kunt u aangeven welke overwegingen zijn gebruikt bij de bijzondere verkoopvoorwaarden (specifieke doelgroep en verplicht gebruik) terwijl Arnhem een groot woningtekort kent en elke woning telt?*

In de Uitgangspuntennota Cultuurbeleid 2025-2028 is het belang van het versterken van het vestigingsklimaat voor kunstenaars en andere creatieven als oogmerk opgenomen. In Arnhem, met name in Arnhem Zuid, is een tekort aan werkruimte voor creatieve makers. De omstandigheden voor deze cultureel ondernemers kunnen worden verbeterd door het bieden van meer werk- en oefenruimte voor deze doelgroep. Het realiseren van woon- en werkruimte aan de Huissensedijk versterkt het culturele aanbod in Arnhem Zuid en draagt bij aan meer (woon-)ruimte voor creatieve makers.

- 2. Is het uitsluiten van een hele grote groep Arnhemmers uit te leggen door de beperking van doelgroep en is dit juridisch houdbaar?*

Voor de reden van de uitsluiting: zie antwoord op vraag 1.

Over de juridische houdbaarheid: bij verkoop van een object kan de gemeente de doelgroep beperken. De beperking moet worden gemotiveerd en mag niet willekeurig zijn. De gemeente dient zich daarbij te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het hele verkoopproces dient transparant te geschieden.



Zaaknummer: 4942138

Pagina: 2

3. *Is verkoop aan een bredere doelgroep onderzocht, of verkoop per woning afzonderlijk? Zo ja, welke varianten zijn afgevallen en waarom?*

Nee, dit is niet onderzocht.

4. *In hoeverre zijn lokale partijen en de omgeving betrokken bij deze keuzes, zoals Team Leefomgeving en de wijkvereniging?*

Zowel Dorpsplatform Elden als Team Leefomgeving (TLO) hebben de wens uitgesproken om een functie voor de wijk mogelijk te maken voor deze locatie. De tekst van de leidraad is voorafgaand aan de start verkoop doorgesproken met Team Leefomgeving en een vertegenwoordiging van Dorpsplatform Elden. Een vertegenwoordiger van Team Leefomgeving neemt plaats in de beoordelingscommissie. Het Dorpsplatform Elden heeft daarbinnen een adviserende rol.

5. *Het college stelt dat binnenbezichtiging niet mogelijk is wegens asbest. Welke asbestinventarisatie is uitgevoerd, wat zijn de conclusies en waarom is een veilige beperkte bezichtiging niet mogelijk gemaakt?*

De asbestinventarisatie is uitgevoerd door Klaver asbestinventarisaties en advies, rapportage d.d. 9 oktober 2024, projectnummer KLA2024-23971-1. In totaal zijn 14 asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen geconstateerd. Om elk gezondheidsrisico te voorkomen is besloten de panden niet open te stellen voor bezichtiging. Bij het nemen van dit besluit speelt ook de relatief slechte constructieve staat van delen van de panden een rol.

6. *Hoe is de koopsom van 890.000 euro vastgesteld, welke taxatie ligt hieraan ten grondslag en hoe zijn restauratie, saneringskosten en achterstallig onderhoud hierin meegenomen? Hoe weegt het college de combinatie van koopsom en herstelraming in relatie tot de marktwaarde en de haalbaarheid voor kopers, en is overwogen om de koopsom hierop aan te passen?*

De koopsom is vastgesteld conform verkoopbeleid op basis van de taxaties van de beide panden door BMV Makelaars, laatstelijk vastgelegd in markttechnische updates d.d. 24 september 2024. Deze taxaties zijn een bepaling van de marktwaarde: "het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang".

Bij taxatie is uitgegaan van de staat waarin de woningen zich op de waardepeildatum bevinden.

Achterstallig onderhoud of noodzaak tot renovatie hebben een waardedrukkend effect op de waarde en zijn in die zin meegenomen bij de waardebepaling.



Zaaknummer: 4942138

Pagina: 3

De hoogte van kosten van restauratie, sanering en/of achterstallig onderhoud is door de taxateur niet apart benoemd. Een indicatie van kosten voor een renovatie van de panden is opgenomen bij het bouwkundig rapport (Bugter Bouwadvies Arnhem, projectnummer HUIS 5-7).

De getaxeerde waarde van de woningen Huissensedijk 5 en 7 is € 500.000 resp. € 390.000. De koopsom van € 890.000 voor de beide woningen inclusief ondergrond (1.897 m²) is daarmee gelijk aan de gezamenlijke taxatiewaarde. Het is de verwachting dat de waarde van de woningen na renovatie/herstel significant hoger is.

7. *In de stukken wordt gesproken over een raming voor herstel van ruim 1.000.000 euro, het betreft hier monumenten die in zeer slechte staat van onderhoud zijn, kunt u toelichten hoe het kan dat gemeentelijke monumenten in deze staat zijn geraakt terwijl de gemeente eigenaar is? Welke maatregelen neemt u om herhaling te voorkomen?*

De panden Huissensedijk 5-7 zijn in het verleden aangekocht ten behoeve van gebiedsontwikkeling (zogenaamd 'strategisch bezit' van het grondbedrijf). De panden behorend bij het strategisch bezit worden zo efficiënt mogelijk onderhouden in verband met een herontwikkeling. Bij een vlotte herontwikkeling heeft dit geen bijzonder nadelige gevolgen voor de algemene staat van het pand.

Om herhaling te voorkomen is het van belang zo snel mogelijk duidelijkheid te hebben over de herontwikkeling van panden in het 'strategisch bezit'; of dat de panden kunnen worden ingepast in de nieuwe gebiedsvisie of dat de panden moeten worden gesloopt voor een andere functie.

Het college is overigens ook van mening dat het voor de panden van de Huissensedijk erg lang heeft geduurd om te komen tot een keuze voor al dan niet herontwikkeling en zet zich ervoor in dit in de toekomst te voorkomen.

8. *Welke kosten heeft de gemeente in de afgelopen jaren gemaakt voor beheer, (nood)onderhoud en leegstand, en wat is het vervolgscenario als zich onvoldoende geschikte inschrijvers melden?*

In de afgelopen jaren zijn voor deze woningen alleen de hoogstnoodzakelijke kosten gemaakt ter voorkoming van risico's, en kosten ten behoeve van de verkoop.

Als zich geen geschikte inschrijvers melden zullen wij overwegen welke vervolgstappen wij het beste kunnen zetten.



Zaaknummer: 4942138

Pagina: 4

9. *Hoe wordt voorkomen dat het verval zich verder voortzet, als er geen kopers gevonden worden onder de gestelde voorwaarden?*

De minimaal benodigde werkzaamheden zullen worden uitgevoerd om verder verval te voorkomen en de veiligheid van de panden te blijven waarborgen.

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

P. Sennema

A. Marcouch