

Aan de gemeenteraad

Datum : 27 augustus 2024
Zaaknummer : 4294489
Contactpersoon : Joseph Dommeck
Telefoonnummer : 06 11 23 66 53

Onderwerp: Instemming met het uitponden van de woningen van het complex Braamberg

Geachte voorzitter en leden,

Graag informeren wij u over onze instemming met het uitponden van woningen van het complex Braamberg van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren (WBVVA).

Inleiding

De woningbouwvereniging voor ambtenaren (WBVVA) is opgericht in 1920 met als doel 'middenstandswoningen te stichten ten einde deze te verhuren aan ambtenaren van staat, provincie, gemeente of andere publiekrechtelijke lichamen'. Dit veranderde al snel, waardoor ook niet-ambtenaren welkom waren.

Bijna 100 jaar na dato bleek dat exploitatie van de woningcomplexen Schuttersberg en de Braamberg niet langer zelfstandig door de vereniging kan worden voortgezet. De vereniging is daarom in 2019 overgegaan tot verkoop van de complexen. Op woensdag 27 november 2019 hebben de leden van de woningbouwvereniging met een overgrote meerderheid ingestemd met de [verkoop](#) van de woningen aan RVG Real Estate (RVG).

Bij de verkoop zijn afspraken gemaakt tussen de WBVVA en de nieuwe koper (RVG). De vereniging is in vereffening blijven bestaan om deze afspraken te borgen en ze te bewaken tot na de renovatie. Twee vereffenaars zien hierop toe.

Achtergrond van het voorliggende besluit

De verkoop van de woningen van de WBVVA was hoofdzakelijk een privaatrechtelijke aangelegenheid, waarbij een particuliere vereniging haar bezit heeft verkocht aan een andere particuliere, commerciële, partij.

In het verleden zijn echter ook afspraken vastgelegd tussen de gemeente en de WBVVA. Zo was in de akte van verkoop uit 1999 opgenomen dat de woningen van de complexen Braamberg en Schuttersberg in de huursfeer geëxploiteerd moeten worden.



Op 20 augustus 2019 heeft de WBVVA aan de gemeente om ontheffing gevraagd van deze bepaling voor het complex Braamberg. Op 9 oktober 2019 heeft de gemeente hierop geantwoord bereid te zijn tot ontheffing, 'doch pas op het moment dat het gehele complex verduurzaamd is tot label A en vervolgens onder de volgende voorwaarden:

- De woning moet eerst aan de zittende huurder worden aangeboden;
- Om speculatie te voorkomen moet bij de verkoop een verplichting tot zelfbewoning worden opgenomen'.

De brief van 9 oktober 2019 is als bijlage bij deze brief gevoegd. Deze brief is uiteraard ook al eerder met uw raad [gedeeld](#). De verkoop van de woningen en het proces daaromheen is de afgelopen jaren meermaals aan de orde geweest in uw raad, waarbij het uitvoerigst op [11 december 2019](#) en [15 januari 2020](#).

Instemming met uitponden van de woningen

Recentelijk is door de nieuwe eigenaar van de woningen, de RVG, aan de gemeente gevraagd om toestemming te verlenen voor het uitponden van de woningen van het complex Braamberg.

Van de RVG en van de WBVVA hebben we bevestigd gekregen dat de woningen zijn verduurzaamd naar label A. Hiertoe is een onderzoek van een ingenieursbureau aangeleverd (in opdracht van de RVG), alsook een toetsing door een tweede ingenieursbureau (namens de WBVVA).

Gelet op de juridische en politieke gevoeligheden omtrent dit dossier, en omdat nog niet de gehele renovatie is voltooid, hebben we aan de stadsadvocaat gevraagd om ons te adviseren over het verzoek van de RVG. De stadsadvocaat heeft ons aangegeven dat we verplicht zijn in te stemmen met het uitponden van de woningen van het complex Braamberg, omdat aan de voorwaarden uit de bovengenoemde brief van 9 oktober 2019 is voldaan.

Op 27 augustus 2024 hebben we de RVG dan ook per brief op de hoogte gesteld dat we toestemming verlenen voor het uitponden van de woningen van het complex Braamberg. Deze brief is als bijlage toegevoegd.

Overige werkzaamheden

Zoals in deze raadsbrief geciteerd, hebben we als gemeente in 2019 voorwaarden gesteld aan het uitponden van de woningen van het complex Braamberg. Deze voorwaarden zagen toe op de *verduurzaming* van het wooncomplex. Hoewel de werkzaamheden zijn voltooid die ertoe hebben geleid dat de woningen de juiste energieprestatie hebben, zijn er tussen de WBVVA en RVG in 2019 ook over andere werkzaamheden afspraken gemaakt.



Datum : 27 augustus 2024
Zaaknummer : 4294489
Pagina : 3

De afgelopen jaren is ons op verschillende momenten ter oren gekomen dat werkzaamheden vertraging opliepen en soms niet naar verwachting gebeurden. Dit heeft op verschillende momenten geleid tot een geschil tussen aannemer, vereniging en de nieuwe eigenaar.

Dit geschil is uiteraard in eerste plaats vervelend voor de huurders, die overlast kunnen ervaren van de bouwwerkzaamheden of wiens huizen niet volledig naar behoren zijn opgeknapt.

We benadrukken hier dat de afspraken over deze overige werkzaamheden zijn opgenomen in overeenkomsten tussen de RVG en de WBVVA. Onze stadsadvocaat heeft deze stukken bestudeerd en geconcludeerd dat de gemeente in deze stukken geen partij is. Er kunnen voor ons als gemeente dus ook geen verdere rechten worden ontleend aan deze overeenkomsten.

Voornemen tot het verlenen van toestemming

De vereffenaars van de WBVVA hebben we op de hoogte gesteld van ons voornemen om de RVG toestemming te verlenen voor het uitponden van de woningen op de Braamberg. De WBVVA heeft aangegeven hier ontevreden mee te zijn, omdat nog niet alle werkzaamheden zijn voltooid. Daarnaast heeft de WBVVA een andere zienswijze op de (juridische) noodzaak van de gemeente om met het verzoek van de RVG in te stemmen. Ook hiervan hebben we de stadsadvocaat op de hoogte gesteld. Dit leidde niet tot een verandering van het advies om het voorliggende besluit te nemen.

Passende oplossing

We hopen dat de WBVVA en haar leden met de RVG tot een passende oplossing kunnen komen om de werkzaamheden tot een goed einde te brengen. Voor ons is daarbij het belangrijkste dat het woongenot voor de huurders weer zo optimaal mogelijk wordt. Mochten huurders het idee hebben dat hun rechten worden aangetast, dan kunnen zij uiteraard ook naar de Huurdersbalie voor advies en ondersteuning.

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

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlage(n):

- Bijlage 1. brief uitgaand 9 oktober 2019
- Bijlage 2. Instemming uitponden