

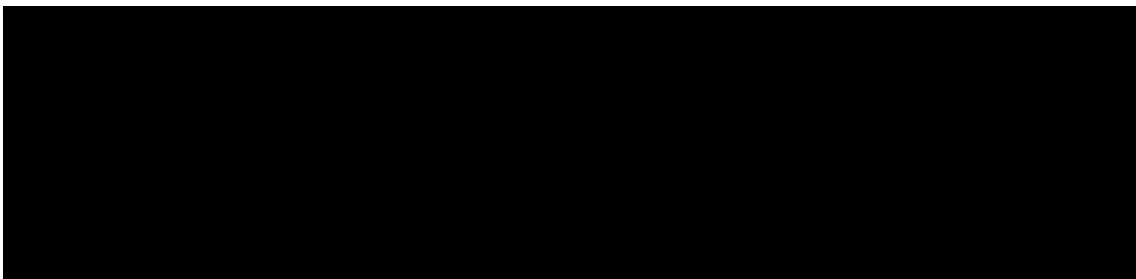
AANTEKENEN
Habion
T.a.v. de heer M. Buijs
Postbus 274
3990 GB HOUTEN

Datum : 31 mei 2018
Zaaknummer : 223669
Contactpersoon : Gert van Putten
Telefoonnummer : 026 3775104

Onderwerp: ondertekende afspraken Habion/gemeente Arnhem

Geachte heer Buijs,
Beste Maarten,

Hierbij zend ik je in tweevoud de door wethouder Ritsema ondertekende afspraken met Habion. Wil je deze door Peter Boerenfijn laten ondertekenen en één exemplaar daarvan aan mij retourneren?
Dankjewel.



Bijlage(n): de door wethouder Ritsema ondertekende afspraken in tweevoud

De gemeente Arnhem en Stichting Habion (verder: Habion) overwegen dat:

- Habion een woningcorporatie is die zich richt op de huisvesting van (kwetsbare) ouderen.
- De kwetsbaarheid van ouderen ten aanzien van het wonen tot uitdrukking kan komen in een laag inkomen, een zorgvraag, of een combinatie van beide.
- De rijksoverheid heeft bepaald dat woningcorporaties het vastgoed dienen te scheiden in een zogeheten Daeb- en niet-Daeb-deel.
- Habion in het complex De Roef in Arnhem 21 woningen verhuurd. Habion heeft in dit complex 6 woningen als Daeb geadministreerd en 15 woningen (gelegen aan de Kustvaart 153 t/m 161, 167 t/m 175 en 181 t/m 189) als niet-Daeb-.
- Habion de ambitie heeft door aankoop van woningen (nieuwbouw of bestaand bezit) het woningbezit in Arnhem uit te breiden, om op die manier aan de vraag van ouderen naar huisvesting te (blijven) voldoen.
- De gemeente Arnhem en Habion het van belang vindt dat er voldoende woningen in Arnhem voor (kwetsbare) ouderen onder de liberalisatiegrens (2018: 710,68 euro) zijn, waarvan ten minste 21 woningen in eigendom van Habion.
- Habion aangeeft dat de administratie van een woning als behorend tot het niet-Daeb deel niet bepaalt welk huurbeleid zal worden gevoerd ten aanzien van deze woningen.
- De gemeente Arnhem het van belang vindt afspraken te maken over het huurbeleid ten aanzien van de 15 woningen die Habion als niet-Daeb heeft geadministreerd.

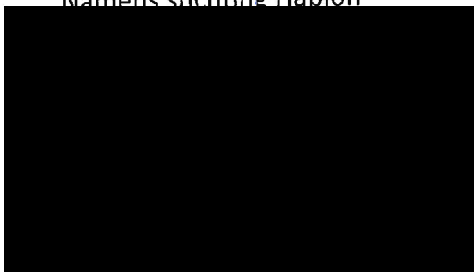
De gemeente Arnhem en Habion spreken op basis van bovenstaande overwegingen het volgende af:

1. Habion biedt tenminste 21 woningen voor (kwetsbare) ouderen in de gemeente Arnhem aan met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (2018: 710,68 euro).
2. De onder 1 aangegeven afspraak betekent dat Habion ook de als niet-Daeb geadministreerde woningen, gelegen aan Kustvaart 153 t/m 161, 167 t/m 175 en 181 t/m 189, bij mutatie in eerste instantie aanbiedt aan woningzoekenden met een huur onder de liberalisatiegrens (2018: 710,68 euro). Wanneer er zich vervolgens binnen twee weken geen kandidaat meldt die voldoet aan de (inkomens)voorwaarden die bij die huurprijs gelden, kan Habion besluiten de betreffende woning vervolgens op de markt aan te bieden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens voor bewoners met een (zorg-)indicatie. Indien na die nieuwe verhuur de woning opnieuw muteert, geldt bij deze mutatie opnieuw de afspraak zoals aangegeven in de vorige twee volzinnen.
3. Zolang Habion een woning in De Roef beneden de liberalisatiegrens verhuurt, wordt bij de jaarlijkse huurverhoging de huur maximaal tot de liberalisatiegrens verhoogd, met uitzondering van eventuele inkomensafhankelijke huurverhogingen.
4. De gemeente Arnhem en Habion hebben periodiek overleg over de mogelijkheden voor aankoop van vrijkomend gemeentelijk bestaand vastgoed of locaties waar de gemeente een grondpositie heeft om nieuw geschikt aanbod aan woningen te realiseren voor (kwetsbare) ouderen. Habion zal ook zelf actief op zoek gaan in de Arnhemse markt en de mogelijkheden bespreken met de gemeente.
5. Zodra Habion naast de 21 huidige woningen, één of meerdere woningen in de daeb-tak heeft toegevoegd aan haar woningvoorraad in de gemeente Arnhem, geldt de onder 2 aangegeven afspraak niet meer, met inachtneming van de volgende aandachtspunten (zie a en b). Het staat Habion dan vrij de woningen aan de Kustvaart die als niet-daeb woning zijn geadministreerd, na mutatie te verhuren voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Daarbij geldt dat:
 - a. voor deze afspraak uitsluitend de woningen meetellen die Habion verworft door:

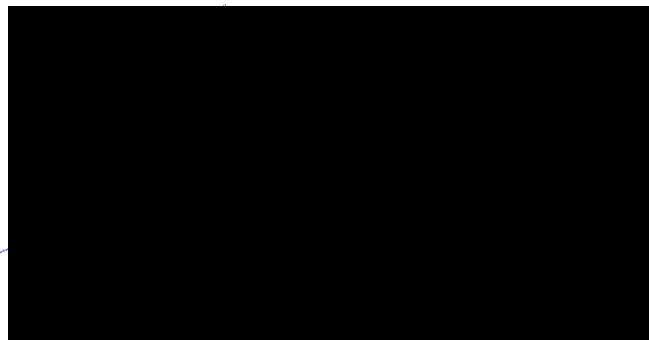
- nieuwbouw/turn-key aankopen
 - aankoop van bestaande woningen van een woningcorporatie met een huur boven de liberalisatiegrens, die Habion in de Daeb-tak plaatst en dus beneden de geliberaliseerde huurgrens verhuurt. Aankoop van woningen van een woningcorporatie met een huurprijs onder de liberalisatiegrens tellen dus niet mee.
 - aankoop van woningen van particuliere/institutionele verhuurders.
- b. het aantal woningen dat Habion van de 15 als niet Daeb geadministreerde woningen aan de Kustvaart bij mutatie boven de liberalisatiegrens kan verhuren gelijk is aan het op basis van 5a) berekende aantal nieuw gerealiseerde of aangekochte woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dat Habion elders in de gemeente Arnhem verhuurt.
6. Partijen onderzoeken bij renovatie of verbouw van bestaand vastgoed en nieuwbouw in Arnhem de mogelijkheid van aardgasloos bouwen. Indien dit technisch en financieel niet haalbaar is, treden partijen hierover in overleg om gezamenlijk te bepalen welke kansrijke oplossingen of energiebronnen een alternatief zouden kunnen zijn.
7. De gemeente Arnhem trekt het bezwaar dat de gemeente tegen het scheidingsvoorstel Daeb/-niet Daeb van Habion bij de Autoriteit woningcorporaties heeft ingediend in.
8. Partijen spreken af de gemaakte afspraken in het najaar van 2019 te evalueren en zonodig bij te stellen.

Voor akkoord

Namens stichting Habion



Namens de gemeente Arnhem



De gemeente Arnhem en Stichting Habion (verder: Habion) overwegen dat:

- Habion een woningcorporatie is die zich richt op de huisvesting van (kwetsbare) ouderen.
- De kwetsbaarheid van ouderen ten aanzien van het wonen tot uitdrukking kan komen in een laag inkomen, een zorgvraag, of een combinatie van beide.
- De rijksoverheid heeft bepaald dat woningcorporaties het vastgoed dienen te scheiden in een zogeheten Daeb- en niet-Daeb-deel.
- Habion in het complex De Roef in Arnhem 21 woningen verhuurd. Habion heeft in dit complex 6 woningen als Daeb geadministreerd en 15 woningen (gelegen aan de Kustvaart 153 t/m 161, 167 t/m 175 en 181 t/m 189) als niet-Daeb-.
- Habion de ambitie heeft door aankoop van woningen (nieuwbouw of bestaand bezit) het woningbezit in Arnhem uit te breiden, om op die manier aan de vraag van ouderen naar huisvesting te (blijven) voldoen.
- De gemeente Arnhem en Habion het van belang vindt dat er voldoende woningen in Arnhem voor (kwetsbare) ouderen onder de liberalisatiegrens (2018: 710,68 euro) zijn, waarvan ten minste 21 woningen in eigendom van Habion.
- Habion aangeeft dat de administratie van een woning als behorend tot het niet-Daeb deel niet bepaalt welk huurbeleid zal worden gevoerd ten aanzien van deze woningen.
- De gemeente Arnhem het van belang vindt afspraken te maken over het huurbeleid ten aanzien van de 15 woningen die Habion als niet-Daeb heeft geadministreerd.

De gemeente Arnhem en Habion spreken op basis van bovenstaande overwegingen het volgende af:

1. Habion biedt tenminste 21 woningen voor (kwetsbare) ouderen in de gemeente Arnhem aan met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (2018: 710,68 euro).
2. De onder 1 aangegeven afspraak betekent dat Habion ook de als niet-Daeb geadmistreerde woningen, gelegen aan Kustvaart 153 t/m 161, 167 t/m 175 en 181 t/m 189, bij mutatie in eerste instantie aanbiedt aan woningzoekenden met een huur onder de liberalisatiegrens (2018: 710,68 euro). Wanneer er zich vervolgens binnen twee weken geen kandidaat meldt die voldoet aan de (inkomens)voorwaarden die bij die huurprijs gelden, kan Habion besluiten de betreffende woning vervolgens op de markt aan te bieden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens voor bewoners met een (zorg-)indicatie. Indien na die nieuwe verhuur de woning opnieuw muteert, geldt bij deze mutatie opnieuw de afspraak zoals aangegeven in de vorige twee volzinnen.
3. Zolang Habion een woning in De Roef beneden de liberalisatiegrens verhuurt, wordt bij de jaarlijkse huurverhoging de huur maximaal tot de liberalisatiegrens verhoogd, met uitzondering van eventuele inkomensafhankelijke huurverhogingen.
4. De gemeente Arnhem en Habion hebben periodiek overleg over de mogelijkheden voor aankoop van vrijkomend gemeentelijk bestaand vastgoed of locaties waar de gemeente een grondpositie heeft om nieuw geschikt aanbod aan woningen te realiseren voor (kwetsbare) ouderen. Habion zal ook zelf actief op zoek gaan in de Arnhemse markt en de mogelijkheden bespreken met de gemeente.
5. Zodra Habion naast de 21 huidige woningen, één of meerdere woningen in de daeb-tak heeft toegevoegd aan haar woningvoorraad in de gemeente Arnhem, geldt de onder 2 aangegeven afspraak niet meer, met inachtneming van de volgende aandachtspunten (zie a en b). Het staat Habion dan vrij de woningen aan de Kustvaart die als niet-daeb woning zijn geadministreerd, na mutatie te verhuren voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Daarbij geldt dat:
 - a. voor deze afspraak uitsluitend de woningen meetellen die Habion verwerft door:

- nieuwbouw/turn-key aankopen
 - aankoop van bestaande woningen van een woningcorporatie met een huur boven de liberalisatiegrens, die Habion in de Daeb-tak plaatst en dus beneden de geliberaliseerde huurgrens verhuurt. Aankoop van woningen van een woningcorporatie met een huurprijs onder de liberalisatiegrens tellen dus niet mee.
 - aankoop van woningen van particuliere/institutionele verhuurders.
- b. het aantal woningen dat Habion van de 15 als niet Daeb geadmistreerde woningen aan de Kustvaart bij mutatie boven de liberalisatiegrens kan verhuren gelijk is aan het op basis van 5a) berekende aantal nieuw gerealiseerde of aangekochte woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dat Habion elders in de gemeente Arnhem verhuurt.
6. Partijen onderzoeken bij renovatie of verbouw van bestaand vastgoed en nieuwbouw in Arnhem de mogelijkheid van aardgasloos bouwen. Indien dit technisch en financieel niet haalbaar is, treden partijen hierover in overleg om gezamenlijk te bepalen welke kansrijke oplossingen of energiebronnen een alternatief zouden kunnen zijn.
7. De gemeente Arnhem trekt het bezwaar dat de gemeente tegen het scheidingsvoorstel Daeb/-niet Daeb van Habion bij de Autoriteit woningcorporaties heeft ingediend in.
8. Partijen spreken af de gemaakte afspraken in het najaar van 2019 te evalueren en zonodig bij te stellen.

Voor akkoord

