

15-7-2019

AAN
Havensteder
Scheepmakerspassage 1
Rotterdam

T.a.v. Paul Ramjiawansingh

Ref. M200715-1

Onderwerp: adviesaanvraag verkoopprogramma Oud-Crooswijk / Schiebroek

Beste Paul,

Wij hebben de adviesaanvraag inzake het verkoopprogramma Oud-Crooswijk / Schiebroek in goede orde ontvangen. De adviesaanvraag is met onze achterban besproken. Daarnaast hebben wij de aanvraag langs een aantal criteria getoetst. Deze criteria zijn:

- Hoe past het advies in relatie tot eerdere dispositiestrategieën en afspraken die in het verleden met oud-PWS zijn gemaakt;
- Wat is de impact op deze verkoopplannen op de bereikbaarheid van betaalbare woningen;
- Hoe past deze aanvraag in de advies en/of gesprekken die De Brug met Havensteder in dit kader voert.

Naar aanleiding van deze criteria komen wij tot een negatief advies en wel om de navolgende redenen:

- Deze dispositie ligt niet in de lijn van eerdere strategieën die vooral hebben gekeken naar de logica van het hebben van betreffende bezit. In de PWS

tijd zijn afspraken gemaakt omtrent dispositie van excentrisch gelegen bezit gemaakt. De verkoop van dit bezit voldoet niet aan dit criterium en ligt bovendien in één van de harten van het bezit van oud-PWS, nu Havensteder.

- Het argument om liever minder woningen van goede kwaliteit dan meer van slechte kwaliteit te hebben, kunnen wij ten dele volgen. Kwaliteit volgens het criterium: heel, schoon en veilig is zeker van belang, edoch beschikbaarheid van betaalbare woningen speelt ook een belangrijke rol. Wij zijn bang dat de kwaliteitsmaatregelen tot een verdunning in bereikbaarheid van betaalbare woningen leidt.

- Gezien het argument dat de betreffende woningen die verkocht worden een leegwaarde van € 140.000 moeten hebben en een financieel slechte prestatie, herleiden wij daarbij dat het hier gaat om woningen die nu een lage huur hebben. De slechte prestaties zijn waarschijnlijk gelegen in het feit dat de markthuurl voor deze woningen tussen de € 850 - € 1.000 ligt, maar dat deze als gevolg van de huidige huren nog niet worden gerealiseerd. Als de voorraad bereikbaar moet worden gehouden, zal deze rendementspotentie evenwel niet worden gehaald. Wij zijn derhalve van mening dat het financiële criterium leidt tot uitdunning van betaalbare woningen. Het lijkt er daarmee op dat er wat tafelzilver verkocht wordt.

- Naar wij hebben begrepen lopen er thans nog gesprekken tussen HS en De Brug wat betreft de dispositiestrategie. Het ligt niet in de rede dat wij thans ons uitspreken over een deelbesluit van een strategie die nog onderwerp van gesprek is. Derhalve kunnen wij ook thans niet adviseren.

Indien nodig geven wij graag nog een nadere toelichting op dit advies.

Met vriendelijke groeten,

namens
het bestuur HBHO

Margriet
Schouten-Sliep

secretaris

