

Aanvraag zienswijze verkoop Havensteder

Naam huurdersorganisatie: HBHO
Contactpersoon: Mevrouw M.M. Schouten-Sliep
Functie contactpersoon: Secretaris
Adres: Postbus 8024
Telnr. 06 - 120 366 92
Emailadres: hbhoost@gmail.com

Datum: 22 maart 2021

Naam te verkopen clusters: Crooswijkseweg Portefeuille

Adressen: Crooswijkseweg 85, 89, 91, 95, 99
Isaac Hubertstraat 3-47

Verdeling Daeb/n-Daeb/BOG: Crooswijkseweg: 10 daeb-woningen en 5 BOG
Isaac Hubertstraat: 20 daeb-woningen en 2 BOG

Afgifte zienswijze deel 1: 25-3-2021

Afgifte zienswijze deel 2:
(voor de zienswijze deel 2 nemen wij contact met u op zodra koper bekend is)

Deel 1. Havensteder vraagt uw zienswijze over de voorgenomen verkoop. De onderstaande toelichting bevat punten waarop u kunt toetsen. Uw vragen en/of opmerkingen kunt u in de onderstaande tabel kwijt.

Vraag	Wie	Toelichting
Waarom verkoopt Havensteder deze woningen?	HS	<i>De afgelopen jaren verkochten we een klein deel van onze woningvoorraad, waarbij we de opbrengst aanwendden voor nieuwbouw, renovatie en onderhoud. Door onze verbeterde financiële positie en omdat we meer kunnen lenen, kunnen wij die zaken nu blijven doen en tegelijkertijd minder woningen verkopen. Maar onze opgave is nog steeds groter dan de middelen die wij hebben. We verkopen woningen om onze portefeuille te transformeren, financiële middelen in te brengen en onze woningvoorraad te differentiëren.</i>
Vragen/opmerkingen huurdersorganisatie		<p>Wij kunnen ons vinden in de uitgangspunten die Havensteder heeft gekozen voor het verkopen van woningen en begrijpen het volkshuisvestelijk belang en de meerwaarde van een beperkte verkoop van woningen.</p> <p>Graag vernemen wij wel: (1) of de woningen ook aan de zittende huurders aangeboden zullen worden, (2) in hoeverre de aanwezigheid van 5 niet-DAEB eenheden nog invloed heeft op de koper en toekomstige bestemming van het complex (is het aannemelijk dat bij mutatie naar vrije sector wordt overgegaan en dat woningen dus uit de sociale voorraad verdwijnen. (3) bij benadering: hoeveel woningen kan Havensteder met de opbrengsten verbeteren, renoveren of nieuw bouwen? (kortom: wat is in aantallen de volkshuisvestelijke opbrengst). (4) hoe staan de opbrengsten</p>

		in euro's in relatie tot investeringen die in deze wijk/dit gebied worden gedaan?
Hoe past de verkoop binnen de portefeuillestrategie van Havensteder?	HS	<p><u>Isaac Hubert 3-47</u></p> <p>Het oorspronkelijke plan voor deze woningen is een nieuwbouw variant geweest. Maar na de aanwijzing van de hoek als beeldbepalend is nieuwbouw erg duur geworden. Dit heeft met name te maken met een klein aantal woningen, lift voor een klein aantal en een lastig bouwplot. Ook met verkoop is het mogelijk we bijdragen aan de doelstellingen uit de portefeuillestrategie, doordat we oud, fysiek minder goed bezit afstoten, onder verkoopvoorwaarden dat een minimum kwaliteit geborgd wordt. Hiermee bevorderen we het maken van een wooncarrière voor wijkbewoners en voegen we aanbod toe voor kansrijke doelgroepen van buiten de wijk.</p> <p><u>Crooswijkseweg 85, 89, 91, 95, 99</u></p> <p>Het gaat om meergezinswoningen zonder lift met een bouwjaar ouder dan 1945. Vanuit de doelportefeuille is het de wens om het aandeel in dit segment te verminderen. De portieken en woningen zijn verouderd, en er zal flink in geïnvesteerd moeten worden om deze weer op goede kwaliteit te brengen. Onder de woningen zitten bedrijfsruimtes, waarvan het ook de wens is om deze af te stoten. Om niet in een VvE terecht te komen, worden deze woningen en BOG aan de dispositie-lijst toegevoegd.</p>
Vragen/opmerkingen huurdersorganisatie		<p><i>Isaac Hubert:</i></p> <p>Geen opmerkingen. Dit past in de lijn van een eerder advies dat wij hebben afgegeven omtrent betaalbaarheid sloop/nieuwbouw.</p> <p><i>Crooswijkseweg:</i></p> <p>Naar onze mening is het wegingsargument om bezitsverhoudingen in dergelijke complexen in het belang van de zittende huurder. Wij hebben geen opmerkingen.</p>
Heeft Havensteder contact gehad met andere huurdersorganisaties?	HS	Nee
Vragen/opmerkingen huurdersorganisatie		<p>Wij gaan er vanuit dat conform regelgeving deze eenheden worden aangeboden aan de zittende huurders of een collega corporatie, alvorens dit complex naar de markt brengen. Wij worden hierover t.z.t. gaarne geïnformeerd.</p>
Welke visie heeft de Gemeente op deze verkoop?	HS	De Gemeente is op de hoogte van de voorgenomen verkoop en heeft geen bezwaar geuit. Nadat de openbare verkoop is afgerond en de kopende partij bekend is, wordt er officieel een zienswijze gevraagd aan de Gemeente Rotterdam.
Vragen/opmerkingen huurdersorganisatie		Indien de zienswijze van de Gemeente Rotterdam bekend is, krijgen wij hierin graag inzicht.

Overige vragen

Geen.

De huurdersorganisatie HBHO geeft hierbij een positief / negatief *(doorhalen wat niet van toepassing is)* **advies op de voorgenomen verkoop. Datum: 8-5-2021**

Handtekening + naam ondertekenaar

M.Schouten-Sliep Secretaris HBHO

.....