

## memo

**van:**

Havensteder (Mireille van Loosbroek/ Salina Teeuw/Ben van Hoorn)

**onderwerp:**

Context portefeuillestrategie i.r.t. verkoopprogramma Vreewijk

**datum:**

30-05-2018

**aan:**

Huurdersvereniging Vreewijk (HVV)  
Bewoners Organisatie Vreewijk (BOV)

### **Aanleiding**

Woensdagavond 30 mei staat de ledenvergadering van HVV en BOV gepland. Een onderwerp op de agenda van de jaarvergadering is het voorgestelde verkoopprogramma van Havensteder. In de formele adviesaanvraag staat omschreven welke woningen we willen verkopen, hoe we dit willen doen en ook waarom we dit willen doen. Dit stuk is geen geheim, maar vooral gericht aan het bestuur van de HVV en BOV. Tijdens ons overleg van 29 mei heeft de HVV aangegeven dat de adviesaanvraag op de website is geplaatst. De eerste reacties die HVV en BOV kregen over de aanvraag was dat het een moeilijk leesbaar stuk was, die ook context miste waarbinnen het verkoopprogramma moeten worden geplaatst.

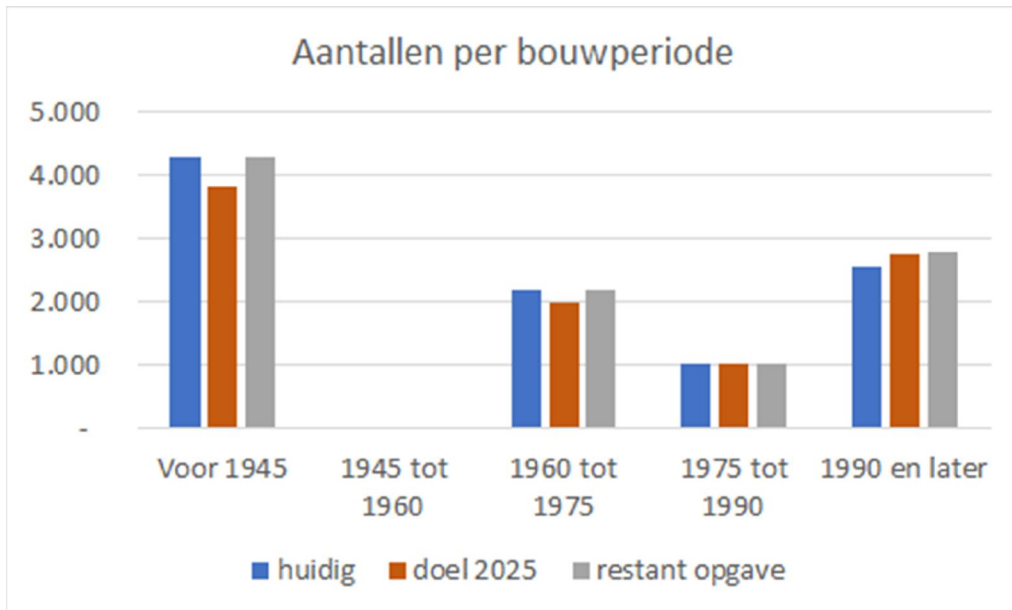
Het bestuur van de HVV en BOV hebben deze toelichting in een aantal gesprekken wel gehad. Om de leden van de HVV en BOV met volledige kennis een stem uit te kunnen laten brengen, is de een weergave van de bredere context nodig. De HVV en BOV heeft ons gevraagd om middels deze memo de leden te voorzien van deze extra informatie.

### **Portefeuillestrategie**

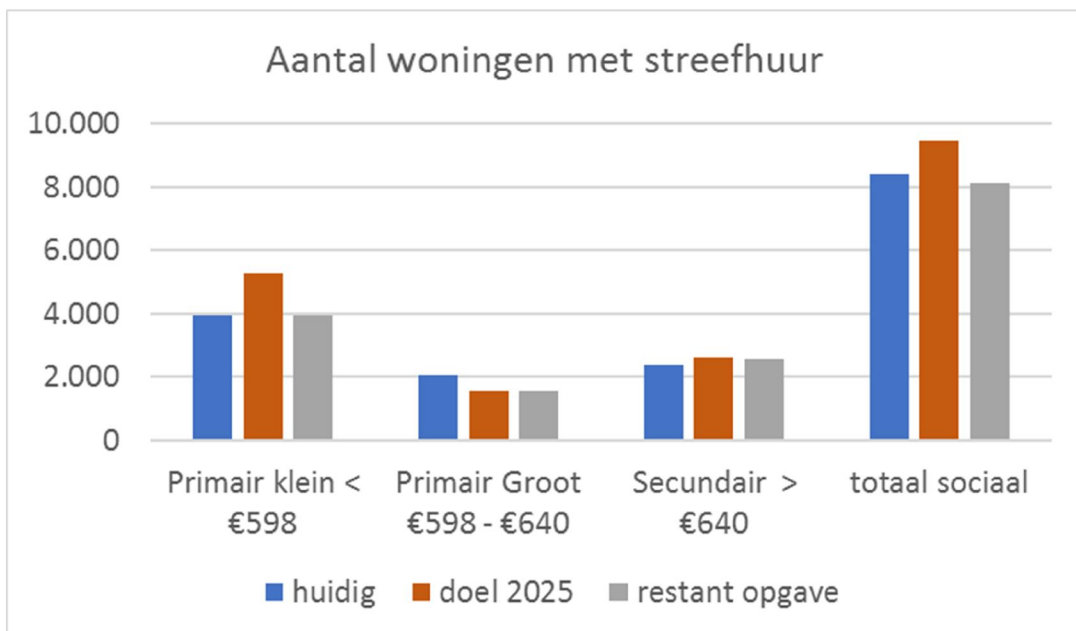
Havensteder heeft als kerntaak het verhuren, beheren en onderhouden van huurwoningen die beschikbaar zijn voor mensen met een kleinere beurs. Dit is een taak voor nu en in de toekomst. Het gaat daarbij om voldoende woningen en om voldoende diversiteit in het typen woningen. Bovendien moeten de woningen technisch gezien decennialang prettig bewoonbaar zijn. Als laatste moet we natuurlijk voldoende financiën hebben om bovenstaande voor elkaar te krijgen. Dit alles komt samen in een plan dat wij de portefeuillestrategie noemen.

### **Woningvoorraad**

In de portefeuillestrategie zoeken we naar een balans in verschillende typen woningen. Hierbij kijken we onder andere naar de grootte en het bouwjaar van de woningen. In Rotterdam Zuid hebben we een te groot aantal woningen met een bouwjaar tussen 1975 – 1945 en daarvoor. Oudere woningen vragen op termijn meer onderhoud en voldoen niet altijd aan de eisen die wij en bewoners stellen aan het energielabel. Dit is niet wenselijk en daarom is het belangrijk dat we hierin meer balans brengen.



Zoals omschreven zet Havensteder zich primair in voor de huurders die een sociale huurwoning zoeken. Het doel is om tot aan 2025 in totaal 1.200 woningen toe te voegen aan ons totale woningbezit in Rotterdam Zuid. Van deze 1.200 zullen 800 woningen met een maximale huurprijs van 598 euro worden toegevoegd. Met de uitbreiding van het aantal woningen in dit segment kunnen we de primaire doelgroep nog beter bedienen. De overige 400 woningen worden toegevoegd in de prijsklasse vanaf 640 euro.



### **Een moeilijke opgave**

De opgave die we hebben is vrij complex. We moeten in 2025 meer woningen hebben in Rotterdam Zuid om aan de vraag naar woningen te voldoen. Daar helpt het verkopen van woningen niet direct bij. Die maatregel is alleen bedoeld om de balans in de ouderdom van ons woningbestand beter te krijgen. Aan de HVV en BOV hebben we dit dilemma ook voorgelegd. Hoe geven we uitvoering aan de totale opgave vanuit de portefeuillestrategie?

### **De oplossing**

De oplossing is niet één actie, maar een combinatie van twee of meerderde sporen. Het eerste spoor is nieuwbouw. In de komende jaren zullen we op diverse plekken op Zuid nieuwe woningen bouwen. Voor Vreewijk is dat bijvoorbeeld de nieuwbouw in de Landbouwbuurt. Deze woningen worden aangeboden in het secundaire segment. Dit wil zeggen tussen de € 640 en € 710. We voldoen dan nog niet aan de opgave om het aantal woningen tot € 598 te vergroten. Daarom wijzen wij andere woningen aan in de prijs categorie van € 598 tot € 640 die bij een huuropzegging worden aangeboden voor een maximale huurprijs van € 598. Het tweede spoor is het aankopen van woningen die voldoen aan de eisen die we stellen. Een goed voorbeeld hiervan is de mogelijke aankoop van relatieve nieuwbouw in Barendrecht.

### **Het resultaat**

Door op deze sporen in te zetten zorgen we er voor dat we in de komende zeven jaar toewerken naar de gewenste samenstelling van ons woningbestand. De samenstelling als beoogd is precies wat de HVV en BOV ons op het hart heeft gedrukt: kom op voor de huurders die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Het toevoegen van 800 woningen in het goedkoopste huursegment is hier het sprekende voorbeeld van.

Een ander positief resultaat van deze beweging is het bieden van kansen aan Vreewijkers. In de top 3 verhuisredenen staat namelijk: een woning kopen. Veel Vreewijkers verlaten de wijk omdat ze op zoek zijn naar een koopwoning. Hiermee verliezen we veel goede bewoners die Vreewijk een warm hart toedragen. Een vraag waarin we op deze manier kunnen voorzien.

### **Tot slot**

Wij hopen dat deze memo de bredere context schetst waarbinnen het verkoopprogramma een plaats heeft. Als Havensteder zijn wij er van overtuigd dat het inzetten van dit plan zal leiden tot het goed uitvoeren van onze kerntaak voor nu en in de toekomst. Wij wensen u allen een goede ledenvergadering toe en hopen op een positieve reactie op onze adviesaanvraag.

Vriendelijke groet,

Salina Teeuw  
Mireille van Loosbroek  
Ben van Hoorn