

memo

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

onderwerp:
Herijking verkoopprogramma Vreewijk

datum:
09-05-2018

aan:
Huurdersvereniging Vreewijk (HvV)
Bewoners Organisatie Vreewijk (BOV)

Aanleiding

In 2016 is de portefeuillestrategie van Havensteder tot aan 2025 vastgesteld. Aanleiding hiervoor was onder andere de aangepaste Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) van 1 juli 2015. De verplichting om voor woningcorporaties om haar vastgoed onder te verdelen in een zogenaamde DAEB-portefeuille en niet-DAEB-portefeuille, respectievelijk sociaal en/of maatschappelijk onroerend goed en commercieel vastgoed, vormde een belangrijke wijziging welke invloed heeft op de woningportefeuille van Havensteder.

In de tweede helft van 2017 is de portefeuillestrategie vertaald naar de vier gebieden van Havensteder. Voor gebied Zuid (Rotterdam Zuid, Barendrecht en Albrandswaard) is een eigen doelportefeuille voor 2025 benoemd. Op deze wijze sturen we op gebiedsniveau op de portefeuille. De assetmanager van elk gebied is verantwoordelijk voor het behalen van de doelportefeuille. Vanuit deze doelportefeuille bekeken wordt programma voor de verkoop van woningen in Vreewijk voorgesteld.

Het voorliggende document geeft de achtergrond weer waarom we woningen aanwijzen voor de verkoop. Daarnaast lichten we toe hoe we tot het programma voor verkoop in Vreewijk komen en welke complexen en woningen dit specifiek betreffen.

Inleiding

De verkoop van woningen maakt onderdeel uit van de portefeuillestrategie. We verkopen woningen om onze portefeuille te transformeren, onze woningvoorraad te differentiëren en om financiële middelen in te brengen.

Transformatie van onze woningportefeuille

Transformatie is belangrijk om onze woningportefeuille af te blijven stemmen op de omvang en wensen van onze doelgroep. Om die reden hebben we voor de portefeuillestrategie een marktonderzoek uitgevoerd. Op basis daarvan is voor gebied Zuid de gewenste omvang en samenstelling van de woningportefeuille bepaald voor 2025.

Daarnaast is het van belang dat Havensteder over een goed renderende en in termen van risico evenwichtige vastgoedportefeuille beschikt. Hiermee kunnen we namelijk onze maatschappelijke opgave realiseren. We streven daarbij naar een gezonde woningportefeuille. Deze is opgebouwd uit een mix van woningtypes (eengezinswoning of meergezinswoning, met of zonder lift) uit verschillende bouwjaren met uiteenlopende niveaus van kwaliteit en/of comfort. Een belangrijke randvoorwaarde binnen deze transformatie is dat er voldoende woningen beschikbaar en betaalbaar blijven voor de primaire en secundaire doelgroep.

Voor gebied Zuid is op basis van de gewenste omvang en wensen van onze doelgroep in samenhang met een gezonde evenwichtige woningportefeuille de doelportefeuille voor 2025 bepaald. Door dit af te zetten tegen onze huidige portefeuille weten we onze transformatie opgave.

De kern van de transformatie opgave voor gebied Zuid ligt bij:

- Toevoegen van extra woningen met een huurklasse primair klein (huurprijs < € 598,-)
- Verminderen van het woningtype meergezinswoningen zonder lift
- Verminderen van woningen met een bouwjaar <1945

Om de transformatie te realiseren investeren we in nieuwbouw, renovatie, verbetering en aankoop in het vastgoed dat past binnen de doelportefeuille. Daarentegen desinvesteren (verkoop en sloop) we in vastgoed dat hierin minder goed of niet past. Hierdoor verbetert de samenstelling en de kwaliteit van de portefeuille.

Differentiatie van de woningvoorraad

Vreewijk bestaat voornamelijk uit vooroorlogse eengezinswoningen in de sociale huursector. Zo'n 80% van de woningen in Vreewijk is in bezit van Havensteder. Het maken van wooncarrière is lastig en ook het draagvlak voor voorzieningen zoals de Groenezoom staat hierdoor onder druk. Differentiatie van de woningvoorraad in Vreewijk is belangrijk om een aantal redenen:

- Door zowel middeldure huur als koop aan te bieden leveren we een bijdrage aan het versterken van de woon- en leef kwaliteit van de wijk.
- Een meer gedifferentieerde woningvoorraad biedt meer flexibiliteit om in te spelen op veranderingen in vraag en aanbod. Daarmee kunnen we gedifferentieerde doelgroepen bedienen en gedifferentieerde huurprijzen hanteren. Dit vergroot de toekomstwaarde van onze woningportefeuille.
- Doorstroom is noodzakelijk om voldoende woningen beschikbaar te houden voor onze primaire doelgroep. Om deze doorstroom te faciliteren biedt Havensteder vanuit de bestaande woningvoorraad middel dure huurwoningen en koopwoningen aan.

Financiële middelen

Verkoop is een belangrijk instrument voor de transformatie van onze portefeuille. Daarnaast is verkoop ook gericht op het genereren van financiële inkomsten om tot een duurzaam verdienmodel te komen. Op deze manier beschikken we over voldoende investeringsruimte om onze doelportefeuille te bereiken en te handhaven.

Overweging

Na de vertaling van de portefeuillestrategie naar de gebieden en het benoemen van de doelportefeuille voor Zuid in 2025 is het huidige verkoopprogramma geanalyseerd. We hebben getoetst of de woningen die in het verkoopprogramma staan ook de woningen zijn die niet of minder goed passen in onze doelportefeuille. Daarnaast dient het aantal woningen met een label verkoop in het verkoopprogramma op niveau gehouden te worden zodat ieder jaar middels mutatie voldoende woningen verkocht worden. Voor gebied Zuid (Feijenoord en Lombardijen) ligt het gewenste aantal woningen voor 2019 met een verkooplabel rond de 750 woningen. Het betreft alleen de toewijzing van het label en niet het daadwerkelijk aantal te verkopen woningen in 2019. Woningen met een verkooplabel worden in eerste instantie aangeboden aan de huidige huurder. Wil de huurder de woning niet kopen, dan blijft het huurcontract van kracht en vindt verkoop pas plaats als de huidige huurder het huurcontract opzegt. Met een gemiddeld mutatiecijfer van rond de 7% worden elk jaar ongeveer 50 woningen verkocht in Feijenoord en Lombardijen.

Momenteel hebben we ruim 500 woningen voor verkoop gelabeld die bij mutatie verkocht worden. We hebben de opgave om nu zo'n 230 woningen voor verkoop te labelen en voor te bereiden voor verkoop zodat we het aantal van 750 in 2019 behalen.

Bij het selecteren van complexen en woningen voor de verkoop kijken we naar de volgende criteria:

1. Portefeuillescore

We selecteren woningen die niet of minder goed passen binnen onze doelportefeuille voor Zuid. Dat betekent dat we voor de verkoop kijken naar de volgende woningen:

- Woningen met een bouwjaar ouder dan 1945
- Woningen met woningtype meergezinswoning zonder lift

2. Maatschappelijke score

We selecteren de woningen die minder bijdragen aan onze maatschappelijke doelstellingen. Voor Vreewijk kijken we voor de verkoop naar woningen met een huurklassen:

- Secundair (huurprijs € 640 - € 710)
- In 2^e instantie primair groot (€ 598 - € 640).

We hebben namelijk een opgave voor onze doelportefeuille om woningen met een huurklasse primair klein (< € 598) toe te voegen. Daarnaast streven we naar meer differentiatie in Vreewijk en behouden we de woningen met een vrije sector huurklasse (> € 710).

3. Financiële uitgangspunten

We selecteren complexen en woningen op basis van de financiële prestatie. We kijken bijvoorbeeld naar de verhouding tussen de streefhuur en de markthuur. Dit geeft aan hoeveel Havensteder de huur moet aftoppen om de woning sociaal te houden. Daarnaast kijken we naar de leegwaarderatio. Deze geeft de verhouding aan tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde als de woning leeg is.

4. Verkoopkader gemeente Rotterdam

De Gemeente Rotterdam heeft een kader opgesteld voor de verkoop van huurwoningen. Met dit kader stuurt de gemeente op het borgen van de kwaliteit van de woningvoorraad. Het kader geldt voor de verkoop van DAEB bezit en N-DAEB bezit met een bouwjaar voor 1940. Het kader houdt in het kort in dat corporaties niet mogen verkopen indien:

- Het energielabel lager is van D of energie index < 1.8
- Technische staat niet voldoet aan het PvE Casco van de gemeente Rotterdam
- De handhavingstermijn van de fundering korter is dan 15 jaar.

Eventueel kan de woning wel verkocht worden met een opknapverplichting.

Voorstel

Bovenstaande criteria zijn ook in de gegeven volgorde gebruikt bij het aanwijzen van woningen voor de verkoop in gebied Zuid. Na de portefeuille score en de maatschappelijke score is gekeken naar de financiële prestatie en het energielabel. Deze kunnen op woningniveau verschillen en uiteindelijk is op blokniveau gekeken voor het aanwijzen voor het verkoopprogramma.

We komen tot de volgende complexen en woningen om aan het verkoopprogramma toe te voegen:

Complex nr	Complexnaam	Segment	aantal
1801211	Korte Kromhout Wildbn Oud WON	EGW tot 1945	39
1801511	Struweel Schaarweide Oud WON	EGW tot 1945	8
1801231	Korte Welle Beukendaal Oud	MGW tot 1945	36
1801861	Langegeer Olmendaal Oud WON	EGW tot 1945	82
1801421	Olmendaal Lange Geer Oud WON	EGW tot 1945	20
1801151	Groenezoom Lange Welle Won	EGW tot 1945	43
	totaal		228

Na besluitvorming start de verkoopvoorbereiding van deze woningen. Naar verwachting is dat begin 2019 afgerond en kunnen de woningen bij mutatie in verkoop gebracht worden. Een aantal woningen voldoen niet geheel aan het verkoopkader van de gemeente Rotterdam. Voor deze woningen wordt onderzocht welke werkzaamheden hiervoor noodzakelijk zijn.

Voorwaarden bij verkoop

- Afspraken over de inrichting van de tuin
In de verkoopvoorwaarden staan afspraken over de inrichting van de tuin, welke gelijk zijn aan de afspraken die we maken met onze huurders in de huurcontracten voor onze woningen.
- Beschermd stadsgezicht
De voorgestelde woningen vallen onder het beschermde stadsgezicht Tuindorp Vreewijk. Dat betekent dat vergunning vrij bouwen aan de voor- en zijgevels niet is toegestaan. Een beperkt aantal bouwwerkzaamheden aan de achterzijde, loodrecht achter de achtergevel vallen wel onder de regeling voor vergunningsvrij bouwen. Dat geldt niet als het erf grenst aan openbaar toegankelijk

gebied. Wanneer eigenaren willen verbouwen in een beschermd stads- of dorpsgezicht wordt er getoetst of dit op basis van het beschermende bestemmingsplan mag.

- Zelfbewoning
Havensteder verkoopt de woningen met een zelfbewoningsplicht. Deze plicht geldt voor minimaal 2 jaar. Dat betekent dat eigenaren de woning niet mogen verhuren.
- Vreewijkers krijgen voorrang bij gelijke biedingen
Zijn er meerdere geïnteresseerden voor een woning dan wordt er verkocht per inschrijving. Dit houdt in dat iedere geïnteresseerde een bod uit kan brengen. Aan de bieder met het beste voorstel wordt de woning gegund. En bieder uit Vreewijk krijgt voorrang. Dit geldt voor gelijke biedingen en ontbindende voorwaarden.

Proces

Op 6 maart heeft Havensteder in een eerste overleg met BOV-HvV de kaders (portefeuillestrategie & verkoopkader), de huidige situatie (o.a. verkoopprogramma, wijkstreefprofiel) en doelstellingen gedeeld.

Dit was een goed en open overleg wat een vervolg kreeg op 27 maart. Daarin zijn we verder de diepte ingegaan en afgesproken dat er een gesprek zou plaatsvinden op 23 april met maximaal 5 leden van de Huurdersvereniging samen met Johan, André en Andrea (bestuur HvV) en Mireille, Ben en Salina (Havensteder).

Het overleg op 23 april is niet doorgegaan. BOV-HvV heeft aangegeven te weinig capaciteit te hebben om dit te regelen/organiseren. Havensteder begrijpt uiteraard dat HvV verantwoordelijk is voor het voorleggen van onze aanvraag aan hun achterban. Wij vinden het wel jammer aangezien we hiermee hadden gehoopt het verhaal over de verkoop van woningen breder te delen en jullie te helpen om het verhaal te vertellen tijdens de ledenvergadering op 31 mei.

Wij vragen hierbij een gekwalificeerd advies over de verkoop van een aantal woningen in Vreewijk. Graag leggen we dit persoonlijk aan jullie voor. Jullie hebben conform wet en regelgeving tot 20 juni 2018 de tijd om jullie advies schriftelijk te delen. Mocht meer overleg wenselijk zijn hierover dan horen wij dat graag.

Vriendelijke groet,

Mireille van Loosbroek
Salina Teeuw
Ben van Hoorn

