

DUWO
Postbus 54
2600 AB Delft

Amstelveen, 6 April 2018

Betreft: Advies actualisatie verkoopbeleid woningen DUWO

Geachte mevrouw De Vreese, beste Heleen,

Op 23 februari jl. ontvingen wij de adviesaanvraag over de actualisatie van het verkoopbeleid van DUWO. Het onderwerp stond geagendeerd op het bestuurlijk overleg van 22 maart jl. en daar zijn de vragen die wij hadden opgeworpen beantwoord. Wij achten ons voldoende geïnformeerd om advies uit te brengen.

Systematiek labelen, wel of geen studentenwoningen

Het is staand beleid voor DUWO om zich te richten op de doelgroep van studenten en kenniswerkers. In de adviesaanvraag geeft u aan dat voor bijna 2000 woningen geldt dat de huurders daarvan niet tot die doelgroepen behoren en dat DUWO hen geen adequate en toekomstgerichte dienstverlening kan bieden. De Coöpererende Huurdersorganisaties (CHO) worden graag nader geïnformeerd over het afwegingskader op grond waarvan beoordeeld wordt of een complex wel of niet geschikt is voor de doelgroep.

Ruilen met, en verkopen aan derden algemeen

Door ruil of verkoop van de hierboven genoemde complexen neemt de specialisatie van DUWO toe. Bovendien levert verkoop inkomsten op waarmee DUWO binnen haar werkgebied de onrendabele toppen van 5.000 tot 10.000 woningen kan financieren.

De CHO onderschrijven deze doelstellingen, maar vragen wel dat de belangen en rechten van zittende huurders met de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht worden genomen.

Ruilen met, en verkopen aan collega-corporaties

Op deze situatie zijn Art. 3, lid 2, sub b en Art. 5 van de Overlegwet van toepassing. Dat wil zeggen dat; wanneer ruil of verkoop zich voordoet, de lokale huurdersorganisaties in staat moeten worden gesteld om met de huurders en/of bewonerscommissies van een betreffend complex in overleg te treden alvorens advies te kunnen uitbrengen. Voorwaarden en toezeggingen van de verwervende collega-corporatie moeten deel uitmaken van de adviesaanvraag. Met het onderhavige advies worden de genoemde artikelen uit de Overlegwet niet afgedekt.

Verkopen aan marktpartijen

U geeft aan dat deze variant niet de voorkeur geniet, maar tevens niet wordt uitgesloten. De CHO achten het uitponden van sociale huurwoningen (DAEB) als ongewenst. Landelijk is hier een groot gebrek aan. Ongeacht de randvoorwaarden die aan een dergelijke transactie worden gesteld, zal het langetermijndoel van een marktpartij winstmaximalisatie zijn. Daarmee komen vroeg of laat de belangen en rechten van zittende huurders in het geding. Mocht verkoop aan een marktpartij zich toch voordoen, dan moet de lokale huurdersorganisatie in staat worden gesteld om met de huurders en/of bewonerscommissie van het betreffende complex in overleg te treden alvorens een zienswijze op basis van Art 25 Btiv te kunnen afgeven.

Samenvatting en advies

De CHO adviseren positief over de actualisatie van het verkoopbeleid onder de voorwaarden dat:

- zij door DUWO nader wordt geïnformeerd over het afwegingskader op grond waarvan complexen worden gelabeld;
- bij ruil of verkoop de belangen en rechten van zittende huurders met de grootst mogelijk zorgvuldigheid in acht worden genomen.
- de lokale huurdersorganisatie bij ruil met of verkoop aan collega-corporaties in de gelegenheid worden gesteld met de huurders en/of bewonerscommissie in overleg te treden, alvorens advies uit te brengen;
- de lokale huurdersorganisatie bij ruil met of verkoop aan een marktpartij in de gelegenheid wordt gesteld met de huurders en/of bewonerscommissie in overleg te treden, alvorens een zienswijze uit te brengen.

De voorwaarden genoemd bij de laatste twee opsommingen hebben gevolgen voor het proces en het tijdsbestek waarin een advies of zienswijze kan worden uitgebracht. Bij de planning van de besluitvorming moet hiermee rekening gehouden worden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien de beantwoording van dit advies tegemoet.

Hoogachtend,

Namens de besturen van Huurdersvereniging BRES, Vereniging Bewoners Uilenstede en Huurdersorganisatie WijWonen Delft,



Sjors Wolvetang

Voorzitter Huurdersvereniging VBU

