

Portaal Nijmegen  
Postbus 375  
3900 AJ VEENENDAAL

Nijmegen, 29 maart 2011

Betreft: Advies Verkoop Zwanenveld

Geachte heer/mevrouw,

In uw schrijven van 16 februari vraagt u ons als Stichting Wijkdeel Zwanenveld Oost om u van advies te dienen.

De redenen die Portaal noemt om de huurwoningen te verkopen kunnen wij niet volledig onderschrijven. De wijk Zwanenveld kenmerkt zich al door een grote mate van diversiteit en differentiatie. Wij zijn dan ook van mening dat de verkoop van de huurwoningen dit niet zal bevorderen. Daarnaast wordt dit deel van Zwanenveld volgens gemeentelijk wijkonderzoek gekenmerkt door een sociaal zwakkere structuur met probleem gevallen. Het is in onze ogen essentieel dat deze sociale structuur eerst wordt aangepakt voordat verkoop van woningen plaatsvindt.

Dat u zich verantwoordelijk voelt voor toekomstige huurders en hun straks een goede huurwoning wilt aanbieden is op zich niet verkeerd. Maar wij zijn wel van mening dat de huidige huurders eerst aan de beurt zijn. De woningen die zij huren, zijn al lange tijd niet goed onderhouden, en de huurders voelen zich door u dan ook danig in de steek gelaten. Deze woningen zijn al lang aan groot onderhoud toe en gelet op de onderhoudsaspecten is het echt noodzakelijk dat u hier eerst wat aan doet. Een aantal punten voor groot onderhoud: Astbest; CV-ketels; geluidsisolatie; dubbelglas; keukens; inbraakveilig hang- en sluitwerk; schilderwerk; kozijnen; douches; schuttingen etc.

Daarnaast biedt u de huidige huurders de woning te koop aan. Maar gezien de financiële middelen, inkomsten en de leeftijd van de huidige huurders is bijna niemand in staat de woning te kunnen kopen. Ter verkoop aanbieden aan de huidige huurders is een farce. Daarnaast worden de huidige huurders waarschijnlijk geconfronteerd met leegstand omdat de situatie op de woningmarkt (kopersmarkt) niet rooskleurig is. De door u genoemde leegstandtijd van 169 dagen, is voor deze wijk i.c.. de huidige woningmarkt niet reëel. Tijdelijke verhuur wordt niet toegestaan dus leidt dat tot leegstand. Ook voelen de huidige bewoners de financiële tegemoetkoming van € 4.500,- als een fooi. Vanwege de voorgenomen verkoop heeft u er geen belang bij om groot onderhoud aan de huidige huurwoningen te plegen. In de praktijk blijkt dat woningen die lange tijd leeg staan opnieuw in de verhuur gaan.

Wij adviseren u dan ook om deze woningen nu niet in de verkoop te zetten. Het lijkt ons verstandig de woningen in fysieke zin te verbeteren en de sociale structuur in dat deel van de wijk aan te pakken. Daarnaast is een meerjaren onderhoudsplan noodzakelijk. Stel u verkoopt toch een aantal woningen dan willen wij u adviseren de opbrengst in de wijk terug te laten vloeien.

Indien u echter besluit om het advies naast u neer te leggen, dan vinden wij dat bij verkoop ten minste voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- Een duidelijke communicatie m.b.t. de staat van onderhoud van de woningen; het energielabel van de woningen en de aanwezigheid van asbest in de woningen;
- Bij de complexen met etagewoningen dient voorafgaand aan de eerste verkoop een gedegen begroting in combinatie met een MJOP aanwezig te zijn, zodat toekomstige bewoners op de hoogte zijn van de onderhoudsplanning en de hierbij komende kosten. In uw brief geeft u aan dat dit pas het geval is na de eerste verkoop, dit is in onze ogen niet acceptabel;
- De VvE's dienen bestuurd te worden door een onafhankelijke administrateur om een gedegen toezicht op het beleid van Portaal te waarborgen, omdat Portaal voorlopig de meerderheid van stemmen heeft binnen de complexen. Het beheer van de VvE's door dochteronderneming "De Rendant" heeft ongewenste belangenverstrengeling tot gevolg;
- Om een te grote invloed op het koopaanbod van de wijk en grootschalige leegstand in de wijk te voorkomen zal een maximum van tegelijkertijd te koop staande woningen afgesproken moeten worden.

Wij hopen u zo van een goed en helder advies te hebben gediend en wij hopen in het belang van de huurders dat u zich naar ons advies wilt voegen. Voor vragen of opmerkingen kunt u contact met ons opnemen.

Hoogachtend,

Stichting Wijkdeel Zwanenveld Oost  
B.K. Schep – Post  
Zwanenveld 27-48  
6538 NP NIJMEGEN  
024-3449104  
[zwanenveldoost@gmail.com](mailto:zwanenveldoost@gmail.com)