

Burgerpodium – 19 maart 2024 Vastgoedbelegger Heimstaden

Goedenavond college en gemeenteraad. Ik ben Wilma Kurvers en richt mij hierbij tot u, niet alleen namens de SP Horst aan de Maas maar ook namens de bewoners van Meent en Muldershof in Horst. Zij huren hun woning van vastgoedbelegger Heimstaden.

Rond deze vastgoedbelegger spelen een aantal zaken, overigens niet alleen in Horst aan de Maas.

Eenzijds verschenen in de media enige tijd geleden berichten over het plan van Heimstaden dat ze haar huurwoningen uit gaat ponden (dat wil zeggen dat de woningen te koop worden gezet zodra de huurder de woning verlaat).

Daarnaast werden we benaderd door bewoners van Meent/Muldershof die ons op de hoogte brachten van de gebrekkige staat van onderhoud van de woningen en de moeizame communicatie met Heimstaden. Begin februari hebben we al een brief gestuurd naar college en uw raad met een aantal vragen. De afgelopen weken hebben we een enquête gehouden onder de bewoners van Meent en Muldershof en zijn we met conclusies en aanbevelingen op bezoek gegaan bij Heimstaden. Dat de bewoners het ook serieus menen, is wel gebleken uit de overgrote meerderheid die een handtekening heeft gezet tot ondersteuning.

Eerst even kort toelichten waar het om gaat.

De appartementencomplexen van Meent en Muldershof werden bijna 40 jaar geleden gebouwd, in 1985. De plaquette op de buitenmuur van een van de complexen geeft aan dat deze woningen bestemd waren voor huisvesting van alleenstaanden. Aanvankelijk waren deze sociale huurwoningen in bezit van Wonen Limburg. Die deed ongeveer 20 jaar geleden de woningen van de hand en in de loop der jaren wisselden ze als eigendom van diverse vastgoedbeleggers. De huidige eigenaar is dus Heimstaden, een belegger van Scandinavische herkomst met ruim 13.000 woningen in Nederland, waarvan 48 dus in onze gemeente. Heimstaden is van plan om 12.000 van haar woningen te koop te gaan zetten. Dat plan is al gedeeltelijk in uitvoering, ook in onze gemeente. Want de afgelopen maanden zijn er al zeker 3, mogelijk 4 woningen in Meent en Muldershof leeg komen te staan, die niet direct meer verhuurd worden. Ze zijn overigens nog niet te koop zijn aangeboden.

Zoals u ongetwijfeld zult weten of zich zult herinneren maakt de SP zich wat huisvesting betreft vooral sterk voor behoud en uitbreiding van het contingent huurwoningen en dan met name sociale, dus betaalbare huurwoningen. Het te koop zetten van woningen is volgens ons een slecht plan: je onttrekt betaalbare woningen aan het huursegment. Woningen die uitermate geschikt zijn – qua woonoppervlak - voor onder anderen jongeren en alleenstaanden in onze gemeente. Momenteel is het toch zo dat het betalen van een hoge huur gezien de woonmarkt in Horst aan de Maas helaas geaccepteerd moet worden en voor velen huurwoningen daardoor niet meer bereikbaar zijn, maar ook het verkrijgen van een hypotheek voor een koopwoning is praktisch onmogelijk op basis van 1 salaris.

Daarom ook onze vraag aan het college of men bereid is om er alles aan te doen om de woningen te behouden als huurwoningen. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door in overleg te gaan met Heimstaden en de woningen die leegkomen aan te kopen of met een andere woningcorporatie te overleggen. Het vermoeden bestaat dat de huidige appartementen rond de tweeënehalve ton moeten gaan opbrengen.

In februari jongstleden hebben we een enquête gehouden onder de bewoners van de appartementen waarin we een aantal vragen hebben voorgelegd met betrekking tot het onderhoud van de woningen, de communicatie met de verhuurder en of men op de hoogte was van de plannen om te gaan verkopen. Bijna 60% van de bewoners heeft meegedaan aan de enquête.

Het bleek dat maar een paar mensen op de hoogte waren van de verkoopplannen van Heimstaden. Een heel groot gedeelte van de huidige huurders geeft aan dat ze er willen blijven wonen. De meesten simpelweg omdat er geen alternatieven zijn. De huurprijs wordt door de meerderheid als behoorlijk fors beschouwd, zeker gezien de staat van onderhoud van de appartementen. De meeste flats hebben bijvoorbeeld nog steeds de keuken en badkamer uit het bouwjaar 1985, er is nog enkel glas in de woningen aanwezig en er is sprake van betonrot bij met name de balkons. Hier zien we ook meteen de verschillen met de rechtspositie van de huurders vergeleken met die van bijvoorbeeld een Wonen Limburg: Bij Wonen Limburg kun je na 17 jaar een nieuwe keuken en na 30 jaar een nieuwe badkamer krijgen.

Wat de positie van de bewoners nog lastiger maakt, is de slechte of op zijn minst moeizame communicatie van de kant van Heimstaden.

Vorige week zijn we op bezoek geweest in Heerlen, waar zich het regiokantoor Limburg van Heimstaden bevindt en hebben daar met de regiomanager en het hoofd Marketing & Communications (what's in a name zou je kunnen zeggen) gesproken. Er werd beaamd dat het niet altijd goed ging met de communicatie maar dat men daar maatregelen voor genomen heeft. Vooralnog merken de bewoners die wij hier vertegenwoordigen daar praktisch niets van.

In dat gesprek werd ons eens te meer duidelijk, voor zover we dat nog niet wisten, waar de werkwijze van een vastgoedbelegger eigenlijk op neerkomt: woningen worden aangekocht om mee te verdienen. Aanvankelijk was het plan, zegt Heimstaden, bij overname van de woningen – zo'n 5 jaar geleden - om te verduurzamen, maar gezien het huidige klimaat - en daarbij citeer ik "ziet Heimstaden er zich toe genoodzaakt de woningen te verkopen vanwege de nieuwe huurwet, de stijgende rente en het belastingklimaat in Nederland".

Nou kun je zeggen 'als Heimstaden pas verkoopt als de huurder het pand verlaat, is er toch niets aan de hand'. Klopt, het kan goed 15 jaar duren maar de woningen behoeven onderhoud en dat is dus iets dat Heimstaden niet gaat doen. Plus het dramatisch lage aantal sociale huurwoningen dat we in onze gemeente al hebben wordt nog lager. De reden om niet te verduurzamen is – wederom een citaat van Heimstaden - 'dat de woningen aan Meent en Muldershof grotendeels een C-label hebben'. Heimstaden zegt haar woningen met een G-, F- of E-label de komende jaren wel te gaan verduurzamen. Of overigens dat C-label in Meent en Muldershof

daadwerkelijk aan de eisen voldoet, wagen wij te betwijfelen. De energielabels zijn ook vaker opgetrokken om de huur te kunnen verhogen. Feit blijft dus wel dat er niets aan de woningen is en wordt gedaan. De jaarlijkse huurverhoging wordt wel gewoon doorgevoerd. Dringend reparatiewerk zou volgens Heimstaden wel uitgevoerd moeten worden. We hebben het dan over lekkende dakkapellen, betonrot bij de balkons en de losliggende stoeptegels (want de parkeer- en binnenplaats zijn eigendom van Heimstaden). Daar is al vaker melding van gemaakt, maar afspraken die dan worden gemaakt, worden niet nagekomen.

Niet gerust zijn we op ingewikkelde constructie van een mix van huurders en eigenaren als er dus flats verkocht gaan worden. Wat gaat dit dan betekenen voor het onderhoud dat meestal gezamenlijk aangepakt wordt maar waarbij door inmenging van een vereniging voor eigenaren de huurders wel eens aan het kortste eind kunnen trekken. Vooral ook omdat Heimstaden, die niet wil verduurzamen, als eigenaar van de resterende huurwoningen dan de beslissende stem heeft. De mogelijkheid van dat scenario werd wel beaamd door Heimstaden maar een duidelijk beleid hierin heeft men niet. Afgezien van de toezegging dat ze niet aan bewoners wegpesten gaan doen.

We moeten ervoor te zorgen dat we de Heimstadens in onze gemeente – want dit is niet de enige verhuurder c.q. vastgoedbelegger hier – ervan weerhouden betaalbare huurwoningen te gaan verkopen. Het gaat in het geval van Heimstaden ook nog om een vastgoedbelegger die sociale woningen niet goed onderhoudt, geen energiemaatregelen neemt en er nu vanaf wil. **Wat wil en kan de gemeente betekenen in de problematiek rondom de eventuele verkoop van deze woningen en ondersteuning van de bewoners? Welke middelen staan de gemeente ter beschikking om hier iets aan te doen en is de gemeente bereid die middelen te gebruiken?**

Heimstaden moet haar huurders de woning geven waar ze voor betalen. Er ligt daarnaast ook een afspraak uit de vorige raadsperiode om te zorgen voor een uitgebreider contingent sociale huurwoningen en dan kan het niet zo zijn dat we toestaan dat er woningen onttrokken worden aan dat contingent.

Dank voor uw aandacht.