



Woonstichting De Key  
T.a.v. de heer L. Bobbe, algemeen directeur-bestuurder  
Hoogte Kadijk 179  
1018 BK Amsterdam

Huurderskoepel  
Arcade

Berkenplein 100  
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628  
E: [info@hvarcade.nl](mailto:info@hvarcade.nl)  
[www.hvacade.nl](http://www.hvacade.nl)

Diemen, 5 april 2019

Betreft: Advies complexgewijze verkoop 24 WIBO woningen in Spaarndammer Carréblok

Geachte heer Bobbe,

Dank voor uw brief van 22 februari jl. waarin u ons informeert over uw voorgenomen besluit om 24 WIBO woningen in het Spaarndammer Carréblok blok 3 te verkopen aan Eigen Haard. Arcade adviseert negatief over de verkoop van de WIBO woningen dit complex. Hieronder zullen wij onze redenen daarvoor toelichten.

Wij zullen achtereenvolgens het proces (§1), het afstoten van WIBO woningen door De Key (§2) en de relatie van deze verkoop tot de portefeuillestrategie 2016-2026 en de dPi 2018 (§3) bespreken. In §4 verzoeken wij om financiële informatie van de transactie en in §5 komen wij tot onze conclusie.

#### 1. Proces en tijdstip van informeren

Arcade is van mening dat bewonerscommissies op een eerder tijdstip in het proces betrokken zouden moeten worden. De bewonerscommissie Spaarndammer Carréblok 3 is pas formeel betrokken bij de voorgenomen verkoop nadat overeenstemming is bereikt met Eigen Haard. Wij vinden dit te laat. Een bewonerscommissie zou betrokken moeten worden op een tijdstip dat zij nog wezenlijke invloed kan uitoefenen op het besluit. Dat betekent dat zij haar wensen op tafel kan leggen zodat die meegenomen kunnen worden voordat overeenstemming met de kopende partij is bereikt.

#### 2. Verkoop van WIBO woningen

Arcade is geschrokken van uw motief om WIBO woningen te verkopen, namelijk dat deze woningen niet meer zouden passen binnen de koers. In de portefeuillestrategie 2016-2026 stelt u op pagina 13: *“Woningen die minder geschikt zijn voor woonstarters stoten we af.”* Dat is een zeer ruime formulering die op dat moment niet concreet door u is ingevuld met welke categorieën woningen De Key op het oog had. Deze motivering zet de deur wagenwijd open om een groot gedeelte van de voorraad woningen van De Key complexgewijs of anderszins te verkopen.

Eind 2017 had De Key in Amsterdam ongeveer 2100 woningen voor specifieke doelgroepen in voorraad (§ 5.6.AB dVi 2017) en zijn er 97 als zodanig toegewezen. Volgens de dVi 2017 toelichting gaat het daarbij om: *“door de corporatie rechtstreeks aan bewoners verhuurde woongelegenheden in woonvormen voor specifieke doelgroepen.*

*Gevraagd wordt per gemeente aan te geven hoe groot aan het eind van het verslagjaar de voorraad is van woongelegenheden die bestemd zijn voor specifieke doelgroepen. En tevens hoeveel van deze woongelegenheden in het verslagjaar zijn toegewezen, met daarbij een onderverdeling van:*

- 1. Geclusterde, vaak complexgewijze, woonvormen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om woonzorgcomplexen, aanleunwoningen, beschermd-wonen complexen en direct door de corporatie aan de bewoner verhuurde woongelegenheden in voormalige verzorgingshuizen;*
- 2. Aangepaste woningen. Denk bijvoorbeeld aan een individuele woning die geschikt gemaakt is voor een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld een woning voor lichamelijk gehandicapten met extra brede gangen zodat deze rolstoeltoegankelijk is. Er kan hier een overlap bestaan met de woonvormen genoemd onder 1.*

*In alle gevallen gaat om woongelegenheden direct door de corporatie verhuurd aan de bewoner(s), niet om woongelegenheden verhuurd aan bijvoorbeeld een zorginstelling. De doelgroepen zijn ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en GGZ-cliënten.”*

Arcade is van mening dat De Key onafhankelijk van welke koers zij vaart, dit soort woningen in haar portefeuille dient te hebben. Binnen iedere leeftijdscategorie zijn er personen die vanwege pech in het leven in aanmerking komen voor deze categorie woningen. Bovendien heeft de Key voldoende voorraad van dit type woningen nodig om zittende huurders die een beroep doen op de ‘van hoog naar laag’ regeling, de ‘van groot naar beter regeling, die herhuisvesting na sloop nodig hebben en andere huurders die in de knel zitten, te bedienen. De Key is geen categorale corporatie maar feitelijk een ouderenhuisvester zoals u zelf in uw blog van 24 maart jl. hebt gesteld.<sup>1</sup> 75% van uw huurders hebben een gemiddelde leeftijd van 61 jaar. De Key is een woningcorporatie met een maatschappelijke opdracht. Dientengevolge heeft De Key een zorgplicht voor haar huurders die verder reikt dan dat de dienstverlening op peil blijft.

### 3. Verhouding tot portefeuillestrategie en dPi 2018 – complexmatige verkoop

Arcade houdt het aantal woningen dat De Key complexgewijs heeft verkocht bij. Wij hebben daarvoor twee bronnen gebruikt, de portefeuillestrategie 2016-2016 en de dPi 2018. In de eerste tabel geven wij een overzicht van de complexgewijze verkoopplannen volgens dPi en portefeuillestrategie. In de tweede tabel staan de gerealiseerde verkoop van Hillegom en de binnenkort te realiseren verkoop van het complex Spaarndammer Carréblok. In de derde

---

<sup>1</sup> <https://leonbobbe.com/2019/03/24/leeftijd-huurders-stijgt/>

tabel vermelden we het resultaat/ saldo van de gerealiseerde verkoop ten opzichte van de geplande verkoop.

Tabel 1

<b>complexgewijze verkoop volgens dPi en portefeuillestrategie 2016-2026</b>	<b>Sociale verhuur</b>	<b>Vrije sectorhuur</b>	<b>totaal</b>
dPi 2018 prognose 2019	215	33	248
Portefeuillestrategie 2016 - 2026	200	225	425 + 25 af rondingsverschil

Tabel 2

<b>Gerealiseerde complexmatige verkoop 2019</b>	<b>Sociale verhuur</b>	<b>Vrije sector</b>	<b>totaal</b>
Hillegom	199	9	208
Spaarndammer Carréblok	24 (WIBO)		24
Totaal gerealiseerde verkoop 2019	223	9	232

Tabel 3

<b>Voorlopig resultaat t.o.v. dPi en portefeuillestrategie</b>	<b>Sociale verhuur</b>	<b>Vrije sector</b>	<b>Totale resterende ruimte complexgewijze verkoop</b>
Verkoopruimte t.o.v. dPi 2018	-/- 8	+ 24	+ 16 (t.e.m. 2019)
Verkoopruimte t.o.v. portefeuillestrategie 2016-2026	-/- 23	+ 216	+193 + 25 Afrondingsverschil (t.e.m. 2026)

Arcade constateert dat ten opzichte van uw portefeuillestrategie 2016-2026 De Key al een substantieel gedeelte van de voorgenomen complexgewijze verkoop heeft gerealiseerd. Ten

opzichte van de dPi 2018 is er nog maar weinig ruimte beschikbaar. Omdat de dPi voor 15 december 2018 is aangeleverd bij SBR-Wonen, veronderstellen we dat de dPi voorspelling accuraat is voor wat betreft de voorgenomen complexgewijze verkopen van 2019.

Graag zien wij de nieuwe portefeuillestrategie van De Key tegemoet.

#### 4. Verzoek

Arcade wil graag geïnformeerd worden voor welk bedrag Eigen Haard de 24 WIBO woningen in het Spaarndammer Carréblok aankoopt. Wij zien geen goede reden waarom wij die informatie niet zouden kunnen krijgen. Uw antwoord op dezelfde vraag met betrekking tot de verkoop van Hillegom, namelijk dat De Key dit in het jaarverslag verantwoordt, vinden wij onvoldoende.

#### 5. Samenvatting en conclusie

Arcade adviseert ten eerste negatief over de verkoop van 24 WIBO woningen van het complex Spaarndammer Carréblok omdat net als bij de verkoop van de complexen in Hillegom de Bewonerscommissie te laat bij de besluitvorming betrokken is geraakt. Als dergelijke verkoopplannen bestaan dan behoren de bewonerscommissies tijdig betrokken te worden bij het proces zodat zij nog wezenlijke invloed kunnen uitoefenen. Ten tweede is Arcade van mening dat De Key deze categorie woningen in portefeuille dient te houden vanwege de redenen die wij genoemd hebben onder § 2. In § 3 hebben wij tabellen opgenomen in hoeverre de gerealiseerde complexgewijze verkoop in 2019 zich verhoudt tot enerzijds de portefeuillestrategie 2016-2026 en anderzijds de dPi 2018. Ten slotte wil Arcade graag geïnformeerd worden voor welk bedrag het complex aan Eigen haard is/wordt verkocht.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Arcade  
Helmie Bijleveld