

Huurderskoepel Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen



Datum • 18 mei 2018
Voor informatie • Marina de Groot
Telefoonnummer • (020) 621 45 58
Onderwerp • Reactie op uw standpunt en ongevraagde advies over de complexstrategieën

Geacht bestuur,

U stuurde De Key op 29 april een brief met uw standpunten en ongevraagde advies over de complexstrategieën. In deze brief reageer ik op uw standpunten en de conclusies die u trekt.

Vooraf wil ik graag benadrukken dat wij de gesprekken met de circa 40 bewonerscommissies dit najaar als zeer waardevol hebben ervaren. De sfeer van de gesprekken was prettig en opbouwend. Punt 2 van uw inleiding en de toon van uw brief herken ik niet. Voor de zomer staan vervolggesprekken gepland, waarin we verder doorpraten over de complexstrategie en halen we bij de bewonerscommissies agendapunten op die zij graag opgenomen zien in het complexplan. Dit najaar krijgen deze gesprekken een vervolg bij het maken van complexplannen. Ik beschik graag over uw vervolgstuk met uitgewerkte punten die in de complexplannen meegenomen kunnen worden.

Uw standpunt: complexstrategie is nieuw beleid

U stelt dat de complexstrategieën nieuw beleid is, *'waarin bijvoorbeeld flexcontracten, starterscontracten en woningdelen de norm worden op zo'n manier dat geen enkele BC daar apart nog invloed op kan krijgen'*.

De instrumenten woningdelen in de vrije sector en verkoop van woningen die minder goed bij de koers passen zijn in 2016 vastgelegd in dit beleidsdocument en daarmee geen nieuw beleid. In bijlage 1 vindt u een uitgebreider overzicht van items die vastgelegd zijn in de Portefeuillestrategie 2016 – 2019. Ons standpunt blijft daarom dat de complexstrategie op hoofdlijnen beschrijft wat de portefeuillestrategie voor het complex betekent. Het is daarmee geen nieuw beleid, maar een uitwerking van bestaand beleid. De verdere detaillering volgt in het complexplan. Conform artikel 2 lid 2 sub a WOHV bespraken wij de complexstrategie met de betreffende bewonerscommissie en hebben we u geïnformeerd.

Uw standpunt: Koers van De Key ligt niet vast

Op 10 juni 2015 heeft De Key Arcade om advies gevraagd over deze koers. De richting van de nieuwe strategie en de denklijnen zijn voor die tijd diverse keren besproken tijdens reguliere en extra overleggen. Arcade heeft hier op 24 juli 2015 op gereageerd. Arcade gaf aan dat zij met genoeg had deelgenomen aan het traject om tot de koers te komen, benoemde enkele zorgpunten en kwam tot een positief advies. Op 2 oktober 2015 heeft De Key schriftelijk gereageerd op deze zorgpunten. In bijlage 2 vindt u een overzicht van alle momenten dat De Key en Arcade overleg gevoerd hebben

over de nieuwe koers. Uw gewijzigde standpunt heeft u ons op 7 november 2017 meegedeeld. Gezien het zorgvuldige traject dat wij samen met Arcade doorlopen hebben, heb ik u op 16 november 2017 geantwoord dat De Key dit standpunt voor kennisgeving aanneemt.

Conclusie Arcade

U heeft de gesprekken met de bewonerscommissies en de uitkomsten van de bijeenkomsten met bewonerscommissies samengevat in een aantal conclusies. Ik geef hieronder per conclusie een reactie:

1. Arcade neemt negatief advies van bewonerscommissies ten aanzien van de complex strategieën over.

De Key neemt dit voor kennisgeving aan.

2. Liberalisatie en verkopen dienen zoveel mogelijk beperkt / afgeschaft te worden.

Het aantal te liberaliseren en te verkopen woningen is binnen de huidige portefeuillestrategie afgenomen ten opzichte van het voorgaande beleid, dus wordt inderdaad beperkt. Op dit moment is het afschaffen van liberalisaties en verkopen niet mogelijk en niet wenselijk, omdat De Key met de opbrengst investeert in bestaande (onderhoud, energietransitie, brandveiligheid) en nieuwe woningen. Uitgangspunt blijft het dynamische evenwicht, zoals vastgelegd in de Portefeuillestrategie 2016-2026 en de Samenwerkingsafspraken 2016-2019.

3. Arcade blijft tegen starterscontracten in de sociale huur en flex-woningdelencontracten in de vrije sectorhuur.

Deze conclusie staat De Key anders in. Dit is de enige mogelijkheid om woonstarters steeds weer opnieuw een kans te geven in Amsterdam woonruimte te bemachtigen. Wij proberen op deze wijze de op slot zittende woningmarkt een beetje in beweging te krijgen. Onze ervaring met studentenwoningen geeft ons vertrouwen in deze aanpak. Ik deel uw mening niet dat het jongerencontract een schending van het huurrecht is. Onze jongeren- en campuscontracten zijn conform het huurrecht. Wij werken al 15 jaar met campuscontracten, een landelijk geaccepteerd instrument om doorstroming mogelijk te maken.

4. Flex-contracten / woningdelen dient beperkt te blijven tot echt sociale experimenten waar een breed gedragen behoefte bestaat aan andere woonvormen.

Woningdelen en sociale experimenten in de vorm van woonvormen ziet De Key als twee verschillende zaken. Woningdelen is een middel om zo veel mogelijk woonstarters te kunnen huisvesten. De Key verwacht dat deze woonvorm ook geschikt is voor het huisvesten van startende onderwijs- en zorgmedewerkers. De gemeente wil graag dat wij deze startende arbeidskrachten met voorrang huisvesten. Hiermee is het nog geen sociaal experiment, maar een manier om startende woningzoekenden snel aan woonruimte te helpen. Ook denken wij dat deze woonvorm voorziet in de woonbehoefte van pas afgestudeerde en starters op de arbeidsmarkt in Amsterdam.

Wat bedoelt u met flexcontracten? De Key werkt met jongeren- en campuscontracten in de sociale huur. Bij woningdelen wordt de woning in zijn geheel verhuurd aan de groep bewoners. Hierin is geen einddatum opgenomen. Woningdelen is alleen mogelijk in de vrije sectorhuur.

5. De Key dient ernstig te overwegen om complexen buiten de ring te handhaven.

Hierbij spelen twee zaken. Aan de ene kant houden wij vast aan de portefeuillestrategie om complexen die minder bij onze koers passen af te stoten. Aan de andere kant is het niet realistisch om te verwachten dat al deze complexen op korte termijn te ruilen of te verkopen zijn. Zo gaat het gesprek met de bewonerscommissies van de K-flats over het beheer voor de komende vijf jaar. Ons uitgangspunt is dat deze woningen de komende vijf jaar in ons bezit blijven. Dit is met de

bewonerscommissie besproken en zij hebben dit verheugd ontvangen en blijven zich sterk maken voor behoud bij De Key. U mag op ons rekenen dat wij de gesprekken zo voeren.

6. Atelier- en woonmogelijkheden dienen te worden uitgebreid binnen de sociale huursector. Ateliercomplexen dienen beschouwd te blijven als maatschappelijk vastgoed.

Conform de Samenwerkingsafspraken houden wij het aantal atelierwoningen gelijk. Uw advies om uit te breiden neem ik niet over. Uw advies om ateliercomplexen te beschouwen als maatschappelijk vastgoed is onderdeel van uw bezwaar tegen het scheidingsvoorstel. De Key wacht de uitspraak van de AW hierover af.

7. Voorkomen moet worden dat woongroepen uit elkaar vallen door starters/flexcontracten.

De Key is van mening dat ook woongroepen een bijdrage horen te leveren aan de grote woonvraag van woonstarters in Amsterdam. Per woongroep zijn we in gesprek hoe we dit het beste vorm kunnen geven. Dit geldt ook voor het beschikbaar stellen van 30% van de vrijkomende woningen aan kwetsbare doelgroepen. Uiteraard is het ook ons belang om de woongroep als community in stand te houden.

8. Woningdelen moet ter advisering worden ingediend en lijkt in strijd met een recente rechtelijke uitspraak.

De Key past woningdelen toe conform de samenwerkingsafspraken die gemaakt zijn tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties, zie artikel 23 van de Samenwerkingsafspraken.

Op dit moment hebben wij nog geen woning op deze wijze verhuurd. De eerste vergunningsaanvraag gaat binnenkort de deur uit. Hierbij werken wij nauw samen met de gemeente (stadsdeel en centrale stad) om te voldoen aan de gemeentelijke eisen. Ik ben benieuwd waar onze werkwijze in strijd is met een recentelijke uitspraak. Kunt u dat aan mij doorgeven?

9. Seniorenwoningen / -complexen dienen behouden te worden.

Deze conclusie deelt De Key met u. De betreffende bewonerscommissies hebben wij volgens deze lijn geantwoord:

Een aantal seniorencomplexen met senioren- en rolstoelwoningen gaan we complexgewijs ruilen of verkopen. Dit zijn complexen die we willen behouden als seniorenwoning voor de stad Amsterdam. Het gaat dan om complexen die specifiek gebouwd zijn voor senioren met alle benodigde functionaliteiten. Daarnaast is er in een aantal gebieden een groot tekort aan seniorenwoningen en zijn er weinig mogelijkheden in de nieuwbouw. Verlies van het seniorenlabel in deze complexen is maatschappelijk niet gewenst. Bij een andere corporatie behoudt het complex het senioren label.

Een voorbeeld zijn de WIBO woningen in de Wagenaarstraat. Het gesprek met de bewonerscommissie heeft recent plaatsgevonden en onze keuzes werden begrepen. Zij zijn blij dat deze woningen seniorenwoningen blijven.

10. Voor de start van de complexplanbesprekingen graag een concept- raamwerk- structuur van een complexplan.

U geeft in de inleiding van uw brief aan dat u eind mei een vervolgstuk heeft met uitgewerkte punten die meegenomen kunnen worden in de complexplannen. Wij halen ook agendapunten op in de gesprekken met de bewonerscommissie. Wij nemen uw inbreng mee bij het maken van het raamwerk.

11. Onderwerp complexplannen.

Met de bewonerscommissie bespreken wij welke onderwerpen van toepassing zijn binnen het complexplan. Wat ons betreft zijn de punten die u aangeeft daarbij mogelijke gesprekspunten.

Als u nog vragen heeft naar aanleiding van mijn reactie, neemt u dan contact met mij op?

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Leon Bobbe', with a long horizontal stroke extending to the right.

Leon Bobbe
Directeur-bestuurder

Bijlage 1: Portefeuillestrategie 2016-2026 en de aandachtspunten uit uw brief

In deze portefeuillestrategie staat onder andere:

Blz 8:

3.2.1 Onze doelgroep

De mensen die nu bij ons huren en woonstarters vormen onze doelgroep. Woonstarters zijn studenten, jongeren die niet studeren en bijzondere woonstarters.

Blz 10

3.1.4 De betaalbaarheid van onze woningen

- *We streven naar een dynamisch evenwicht van de zelfstandige sociale huurvoorraad: het aantal nieuwbouwwoningen is minimaal gelijk aan het aantal verkopen en liberalisaties.*

Blz 11

3.1.5 De beschikbaarheid van onze woningen

- *We stellen woningen telkens weer opnieuw beschikbaar voor nieuwe woonstarters. Zo dragen we bij aan de doorstroming op de woningmarkt.*
- *We zorgen voor woningen zelfstandig wonen én hebben een voorraad woningen waarin meerdere woonstarters met elkaar een woning delen.*

Blz 13:

3.2.2 Doelstellingen voor de voorraad woonstarterwoningen

- *We transformeren onze huidige woningvoorraad naar een woningvoorraad geschikt voor woonstarters. Dit doen we door nieuw te bouwen en bestaande bouw te labelen. We doen hierbij wat haalbaar is binnen de financiële randvoorwaarden.*
- *Woningen die minder geschikt zijn voor woonstarters stoten we af.*
- *In 2026 bestaat onze woningvoorraad uit minimaal 6.500 jongerenwoningen in het sociale segment die ook echt door jongeren worden bewoond.*
- *In het vrijesectorsegment voegen we minimaal 800 deelwoningen toe. Dit zijn woningen die twee of meer woonstarters met elkaar delen.*

Bijlage 2: Overzicht gesprekken met Arcade over koers, woningwet, portefeuillestrategie

- Dinsdag 27 mei 2014
 - Regulier overleg met aankondiging dat De Key haar strategie zal actualiseren. - Leon Bobbe geeft presentatie. De Key actualiseert haar strategie. In het veranderingsplan wordt gekeken wat de samenleving vraagt. Intern worden verhalentafels gehouden. Wat vindt de Key wel/niet belangrijk. De Key wil Arcade hierin betrekken en vraagt of zij ook hiervan deel wil uitmaken. Arcade wil daar bij betrokken zijn.
- Woensdag 11 november 2014
 - Update stand van zaken strategietraject
- Woensdag 6 mei 2015
 - Extra overleg met Arcade over missie en visie de Key
- Maandag 8 juni 2015
 - Bespreking in extra overleg met Arcade. Missie en visie de Key. De opmerkingen van Arcade worden meegenomen en morgen komt er een adviesaanvraag
- Dinsdag 9 juni 2015
 - Regulier overleg - Terugkoppeling van gesprek van 8 juni. (Arcade is tevreden over dit gesprek). Opmerkingen van Arcade worden meegenomen in een adviesaanvraag
- Donderdag 19 november 2015
 - Extra overleg over portefeuillestrategie
- Woensdag 27 januari 2016
 - Regulier overleg – stand van zaken proces woningwet
- Woensdag 24 februari 2016
 - Extra overleg over Woningwet en dPI
- Maandag 14 maart 2016
 - Regulier overleg – stand van zaken proces woningwet en portefeuillestrategie
- Woensdag 11 mei 2016
 - Extra overleg over portefeuillestrategie en scheidingsvoorstel
- Dinsdag 7 juni 2016
 - Regulier overleg – stand van zaken proces woningwet en portefeuillestrategie
- Woensdag 22 juni 2016
 - Extra overleg over portefeuillestrategie en scheidingsvoorstel
- Dinsdag 12 juli 2016
 - Presentatie De Key over koers, portefeuillestrategie en scheidingsvoorstel op ALV Arcade
- Dinsdag 20 juli 2016
 - Regulier overleg – stand van zaken proces woningwet en portefeuillestrategie
- Woensdag 24 augustus 2016
 - Regulier overleg – stand van zaken koers Zandvoort, portefeuillestrategie, scheidingsvoorstel
- Dinsdag 27 september 2016
 - Regulier overleg – koers, statutenwijziging, brief van Arcade