



Woonstichting Lieven 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
www.hvacade.nl

Diemen, 5 maart 2019

Betreft: adviesaanvraag voorgenomen besluit en proces terugtrekking uit Zandvoort

Geachte heer Bobbe,

Dank voor uw brief van 22 januari jl. waarin u ons in de gelegenheid stelt om advies uit brengen over uw voornemen om uw bezit en de daarmee samenhangende volkshuisvestelijke taken in Zandvoort over te dragen aan een andere corporatie. Met andere woorden: het voornemen van De Key om het vastgoed in Zandvoort te verkopen aan een andere corporatie.

1. Koersdocument

U schrijft dat voor Zandvoort een 'eigen' koersdocument is opgesteld. Wij nemen aan dat u '*Ruimte voor evenwicht: De koers van De Key in Zandvoort*' van september 2016 bedoelt. Dat koersdocument beschrijft de missie en visie, het allerhoogste niveau waarop de corporatie vaart.

Arcade constateert dat De Key haar koers aan het verleggen is. In ieder geval wat betreft Zandvoort en dat dientengevolge de portefeuillestrategie voor Zandvoort gewijzigd wordt. In 2016 was er namelijk geen enkele aanwijzing dat Zandvoort in de etalage gezet zou worden. Echter, De Key beperkt zich niet tot wijziging van de portefeuillestrategie in Zandvoort.

2. Wijziging gehele portefeuillestrategie

Tegelijkertijd kan dit niet los gezien worden van andere voornemens en bewegingen die wij de afgelopen tijd langs zien komen. Soms worden die gedeeld in het R.O., andermaal kan Arcade die uit de media of in de wandelgangen vernemen.

Arcade komt, alle bewegingen bij elkaar opgeteld, tot de conclusie dat De Key haar gehele portefeuillestrategie feitelijk al heeft gewijzigd terwijl het voorgenomen besluit over de wijziging ervan nog aan Arcade ter advisering voorgelegd moet gaan worden. Arcade heeft in haar brief van 7 november 2017 in het kader van de complexstrategieën al gesteld dat De Key haar portefeuillestrategie had gewijzigd en dat die aan Arcade voorgelegd had moeten worden. De Key heeft daar toen geen gehoor aan gegeven.

Arcade krijgt momenteel per afzonderlijk complex eerst een mededeling in het Regulier Overleg dat complexmatige verkoop speelt, na verloop van tijd wordt zij geïnformeerd dat de overeenkomst al gesloten is en dat de betrokken BC een advies kan uitbrengen. In de portefeuillestrategie van 2016 waren 425 te verkopen woningen via complexmatige verkoop bij de TI opgenomen. Die aantallen worden door de feitelijke verkoop van Hillegom (zie advies verkoop Hillegom van 27 februari jl.), de voorgenomen verkoop van Zandvoort en hetgeen verder in de pijplijn zit ruimschoots overschreden. De nieuwbouw opgave is inmiddels fors naar boven bijgesteld, die ligt nu al op 1000 woningen per jaar. Ook de nieuwbouwplannen behoren tot de portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie is nog maar 2,5 jaar geleden vastgesteld en zou tot 2026 gelden.

Tijdens een van de laatste Reguliere Overleggen in 2018 heeft u aangekondigd dat De Key haar portefeuillestrategie aan het herijken is en dat die medio 2019 met ons gedeeld zal worden. Arcade kwalificeert dat gezien de ontwikkelingen medio 2019 niet als tijdig informeren.

3. Motivering overdragen/verkoop bestaand vastgoed

Voor alle voorgenomen besluiten om vastgoed af te stoten zien wij als motivering een grote gemene deler: 'Het past niet meer bij de koers van De Key.'

Voor Hillegom en Zandvoort geldt als extra motief dat het vastgoed zich buiten het werkgebied van De Key in Amsterdam bevindt. De motivering voor de verkopen in Amsterdam en Diemen is dat het om gelabelde seniorencomplexen gaat, dan wel om complexen die door het type woning feitelijk door veel senioren worden bewoond. Deze woningen passen om die reden niet meer bij de koers van De Key.

Arcade voorziet dat dit motief in potentie voor veel bestaande complexen geldt en dat dit slechts het begin van een grote uitverkoopoperatie zal betekenen.

De gemeente wil verkoop van sociale woningen nog bij hoge uitzondering toestaan. Ook maken vele Amsterdamse bewoners zich ongerust over eenzijdig samengestelde wijken, over het verlies van sociale woningen in gebieden waar toch al schaarste is en over de sociale cohesie en leefbaarheid in hun complex. Het is zeer waarschijnlijk dat de gemeente op verschillende fronten gaat ingrijpen die de uitvoering van de portefeuillestrategie van De Key zoals bedacht in 2016, zal bemoeilijken.

4. Versnelling koers van De Key

Arcade merkt op dat het beeld dat De Key alle huurders van De Key en Arcade in 2016 heeft voorgehouden, namelijk dat de transitie naar een categorale corporatie zich in een zeer geleidelijk tempo zou voltrekken (zeker 30 jaar), niet langer kan worden volgehouden. Arcade constateert dat De Key een versnelling in die transformatie aan het aanbrengen is. Dat doet De Key enerzijds door de portefeuille van complexmatige verkoop te vergroten, anderzijds door een veel grotere nieuwbouwopgave. Beide is de huurders in 2016 anders

voorgehouden. Het mes snijdt aan twee kanten, waardoor de verhouding zittende huurders versus de nieuwe doelgroep zal veer eerder kantelen dan voorzien. In 2016 was er geen sprake van dat de grofweg 2500 woningen in Zandvoort verkocht zouden worden.

5. Zittende huurder niet behorend tot de doelgroep – wat gaat De Key daarmee doen?

De plannen voor studenten en jongeren worden momenteel breed uitgedragen, daar zit veel beleid en nieuwbouw in de planning. De vraag dringt zich nu wel op: wat is De Key van plan is te doen met al die complexen waar nog zittende niet tot de doelgroep behorende huurders. Verleden jaar heeft u opgemerkt dat de gemiddelde leeftijd van de reguliere huurders van De Key in sociale woningen 60 jaar is en heeft dat als een probleem gekwalificeerd. Hoe gaat De Key ervoor zorgen dat ook deze groep huurders prettig in hun woonomgeving kan blijven wonen en daar oud kan worden?

Verder maakt Arcade zich grote zorgen over onderhouds- en verbeterprojecten nu De Key de stekker uit de verbeterprojecten getrokken heeft en projecten on hold heeft gezet. De Autoriteit Woningcorporaties heeft in haar oordeelsbrief van 27 juni 2018 ook al haar zorgen geuit over het achterblijven van investeringen op het gebied van woningverbetering en duurzaamheid. Arcade constateert dat De Key een tegengestelde beweging maakt ten opzichte van hetgeen de Autoriteit Woningcorporaties van De Key heeft gevraagd.

6. Prestatieafspraken Amsterdam

Binnenkort starten de eerste gesprekken over de prestatieafspraken in Amsterdam. Omdat de prestatieafspraken gaan over de inzet van middelen van De Key op de gebieden van beschikbaarheid van woningen, de betaalbaarheid, het onderhoud, verbetering en duurzaamheid, en leefbaarheid, vindt Arcade het noodzakelijk dat eerder (in ieder geval ruimschoots voordat het bod gedaan wordt) opening van zaken gegeven wordt over hetgeen De Key van plan is de komende jaren met al haar vastgoed. Dat gaat over de missie en visie, over de gewijzigde portefeuillestrategie, over de hoeveelheid middelen die beschikbaar zijn, uit welke bronnen die middelen komen en welke middelen waarvoor ingezet gaan worden. De verkoop van Zandvoort zal indien verkocht tegen beleidswaarde een netto positieve kasstroom opleveren. Het vastgoed in Zandvoort vertegenwoordigt een substantiële portefeuille. Jaarlijks bedragen de huurinkomsten van Zandvoort naar schatting minimaal 18 miljoen euro. Al die andere complexen die op het punt staan verkocht te worden of al verkocht zijn, zullen eveneens een netto kasstroom opleveren. De besteding van de netto opbrengst van Zandvoort en alle andere complexen behoren naar de mening van Arcade tot het domein van de prestatieafspraken. Als daar tijdens het uitbrengen van het bod geen uitspraken over gedaan kunnen worden zullen daar in ieder geval afspraken over gemaakt meten worden hoe daarmee om te gaan op het moment dat die middelen wel gerealiseerd worden.

7. Advies over verkoop vastgoed Zandvoort

Arcade heeft op dit moment een negatief oordeel over de verkoop van Zandvoort. De verkoop kan niet los gezien worden van de wijziging van de gehele portefeuillestrategie die De Key al aan het uitvoeren is. Arcade vraagt van De Key haar de gewijzigde portefeuillestrategie op korte termijn, uiterlijk voor 1 april a.s., voor te leggen.

Verder vraagt Arcade aan De Key om geen voorgenomen besluiten die verband houden met de gewijzigde portefeuillestrategie uit te voeren, totdat Arcade in de gelegenheid is gesteld om over gewijzigde portefeuillestrategie advies uit te brengen.

Ook in verband met de komende prestatieafspraken in Amsterdam vragen wij De Key openheid van zaken te geven over haar plannen voor de komende jaren, haar missie en visie indien gewijzigd, de gewijzigde portefeuillestrategie en de snelheid waarmee zij haar doel wil bereiken. Voor wat betreft de financiële kant van het verhaal wil Arcade inzicht over de hoeveelheid middelen die beschikbaar komen, uit welke bronnen die middelen komen en voor welke doelen die middelen ingezet gaan worden. Graag willen we De Key verzoeken om daarin onderscheid te maken wanneer het beleid door keuzes van De Key zelf dan wel door wet- en regelgeving wordt ingegeven.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld, voorzitter