

Huurderskoepel Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen



Datum • 12 maart 2020
Voor informatie • Marina de Groot
Telefoonnummer • (020) 621 45 58
Onderwerp • Reactie op advies Arcade actualisatie portefeuillestrategie De Key

Geacht bestuur, beste Helmie,

Uw advies over de actualisatie van de portefeuillestrategie hebben wij in goede orde ontvangen. Ik betreur dat het een negatief advies is. In deze brief geef ik antwoord op uw vragen.

Vooraf

U concludeert ten onrechte dat *De Key haar middelen voor onderhoud en verbeteringen voor bestaande huurders op een laag pitje zet*. Vanuit onze beschikbare middelen zetten wij de stand van de pit op 'maximaal':

- In de periode 2020-2024 investeert De Key €199 miljoen in bestaand bezit. Dit betreft ruim 9.500 woningen. Het gaat daarbij om ingrijpende verbeteringen, gasloos koken, brandveiligheid (met extra geluidsisolatie), asbestverwijdering, vloervervanging en funderingsherstel.
- Op een aantal plekken in de stad zoals Vogelpunt en Anton Waldorpstraat worden grote verbetertrajecten gedaan. Die gepaard gaan met investeringen van rond €150.000 per woning.
- Door te werken aan nieuwbouw stijgen de huurinkomsten, waardoor de middelen voor onderhoud toenemen.
- Ook onze toezichthouder (Autoriteit Woningcorporaties) én een onafhankelijke deskundige (Ortec) oordeelt dat De Key naar vermogen investeert.

Samen werken aan een goede relatie

De afgelopen periode heeft u intensiever contact gehad met de collega's van de afdeling Strategie & Beleid. In augustus is er een overzicht verstrekt van beleidsdocumenten waar u naar op zoek was. In september 2019 zijn er werksessies gehouden over de portefeuillestrategie en het kwaliteitsbeleid, afgelopen januari over het huuraanpassingsbeleid en de klantbeloften. Ik hoop dat deze bijeenkomsten leiden tot meer vertrouwen. Dat lees ik niet terug in deze reactie. De Key wil graag werken aan een goede relatie met haar huurdersorganisatie. Om die reden wil ik u nogmaals uitnodigen, vanuit het belang van alle huurders, voor een mediation traject.

Inhoudelijke reactie

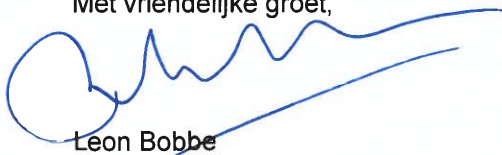
Uw reactie op de portefeuillestrategie kan ik indelen in de volgende categorieën:

1. Input voor een nieuwe koers. Hier zal ik niet inhoudelijk op reageren want de koers van De Key is geen onderdeel van de adviesaanvraag.
2. Input voor nieuw te ontwikkelen beleid dat niet aansluit bij de koers van De Key. Hier zal ik ook niet inhoudelijk op reageren.
3. Wijzigingen uit de portefeuillestrategie waar u een advies bij heeft.

Op deze laatste zal ik inhoudelijk reageren. In de bijlage zijn onze antwoorden verwerkt.

Graag hoor ik van u of u openstaat voor mediation.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large initial 'L' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Leon Bobbe
Directeur-bestuurder

Bijlage 1 Inhoudelijke reactie op advies wijzigingen actualisatie portefeuillestrategie 2016-2026

Hieronder staan per hoofdstuk de voorgestelde wijzigingen, het advies van Arcade uit de brief van 2 maart 2020 en de wijze waarop De Key omgaat met het advies.

Voorgestelde wijzigingen hoofdstuk 2 Strategische keuzes

2.2 Wijziging studenten

De actualisatie stelt voor om het aantal studenten dat we bedienen iets toe te laten nemen. De doelstelling was om de sloop van tijdelijke eenheden op te vangen om zodoende het aantal studenten gelijk te houden. Het tekort aan studentenwoningen is nog onverminderd groot. Daarnaast geeft zowel de landelijke als lokale politiek aan dat er meer studentenwoningen gebouwd moeten worden. Als belangrijke studentenhuisevesters in Amsterdam willen we onze bijdrage leveren aan deze opgave.

De voorgestelde wijziging betekent een andere verdeling tussen nieuwbouw voor studenten en nieuwbouw voor jongeren (de nieuwbouwopgave zelf verandert niet).

Advies Arcade

U geeft geen inhoudelijke argumenten waarom De Key deze wijziging niet moet doorvoeren.

Reactie De Key

De Key voert deze wijziging door, omdat er geen inhoudelijke argumenten zijn waarop het negatieve advies is gebaseerd.

2.4 Wijziging in betaalbaarheid van woningen

De actualisatie stelt twee wijzigingen voor:

- Het vergroten van de slaagkans voor de secundaire doelgroep. Deze aanpassing is nodig om te voldoen aan de prestatieafspraken 2020-2023. Een neveneffect is dat het bijdraagt aan een betere mix van doelgroepen in onze complexen. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid en is daarmee een beleidsinstrument.
- Inzetten op tijdelijke middenhuur bij situaties waar binnen afzienbare tijd flexibiliteit nodig is. In deze gevallen is de periode te lang om de woning leeg te laten staan en te kort om met reguliere mutaties op te vangen. Tijdelijke verhuur zorgt ervoor dat de leefbaarheid op peil blijft (geen leegstand, positieve instroom) en voorkomt hoge huurderving. Deze woningen worden verhuurd in het middenhuursegment (€720-€1009, prijspeil 2019). Hiermee bedienen we een groep die net niet meer in aanmerking komt voor sociale huur en waarvoor een markthuur (nog) te hoog is. Hiermee hebben we ook een aanbod voor woonstarters van wie het jongerencontract is beëindigd en bedienen wij publieke functies.

Advies Arcade

In uw brief geeft u geen onderbouwing waarom u negatief adviseert op deze wijziging.

Reactie De Key

De Key voert deze wijziging door, omdat er geen inhoudelijke argumenten tegen zijn gegeven.

2.5 Wijziging beschikbaarheid van woningen

De voorgestelde wijziging is om woningen die we volgens de huisvestingsverordening met voorrang aan gezinnen verhuren, te verhuren met een vast contract in plaats van een tijdelijk contract.

Advies Arcade

Ik lees in uw brief geen inhoudelijke argumenten om deze wijziging niet door te voeren. Bij punt 6 in uw brief geeft u aan dat u zorg heeft over het verdwijnen van gezinnen uit wijken.

Reactie De Key

Met deze wijziging draagt De Key bij aan het behoud van woningen voor gezinnen. De Key voert deze wijziging daarom door.

2.6 Wijzigingen kwaliteit van de voorraad

Met betrekking tot de kwaliteit van de voorraad stelt De Key drie wijzigingen voor:

1. We versnellen het proces om onze woningen brandveilig te maken. We hebben hiervoor doelen geformuleerd.
2. We hebben doelstellingen geformuleerd voor het gasloos maken van onze portefeuille en voor het plaatsen van zonnepanelen. Het realiseren van de doelstelling voor zonnepanelen doen we door op grote daken zonnepanelen te plaatsen met behulp van financiering door externe partijen.
3. Het uitgangspunt om in de bestaande portefeuillestrategie geen permanente woningen te slopen tot en met 2026 is niet meer houdbaar.

Advies Arcade

Ad 1. U geeft aan dat De Key te weinig middelen vrijmaakt om substantieel de bestaande voorraad woningen te onderhouden en/of te verbeteren. U adviseert om meer middelen hiervoor vrij te maken (punt 13). U geeft aan dat de middelen vooral beschikbaar worden gesteld ten behoeve van nieuwbouw en dat de middelen voor onderhoud en verbeteringen minimaal zijn (tenslotte). Daarnaast geeft u aan onvoldoende inzicht te hebben in de meerjarenbegroting en de beslissingen die daaraan ten grondslag liggen (punt 1).

Ad 2. U geeft aan dat De Key te weinig doet met uw advies op het plan van aanpak energietransitie, al heeft De Key aangegeven dat de financiële positie dergelijke investeringen niet toelaat (punt 8). En u geeft aan dat uw doelstelling voor zonnepanelen onvoldoende overgenomen is in deze actualisatie van portefeuillestrategie (punt 14).

Ad 3. Hier gaat u niet op in.

Reactie De Key

Uw advies om meer te investeren in de bestaande voorraad zou ik graag willen opvolgen. Helaas laten de normen van de toezichthouder dat niet toe. Een ruimer budget voor onderhoud en verbetering laat de ICR onder de norm van 1,4 zakken. Uw advies om minder nieuw te bouwen en dit geld te gebruiken voor onderhoud en verbetering is daarvoor geen oplossing. Zoals ik in diverse overleggen heb uitgelegd¹, heeft De Key de huuropbrengsten van de nieuwbouw nodig om de ICR te verbeteren. Op termijn (richting 2030) stijgt de ICR naar verwachting boven 1,8. Op dat moment kan er het budget voor onderhoud en verbeteringen naar boven worden bijgesteld. Ook op het moment dat er minder afdrachten aan het Rijk zijn die ten laste komen van de ICR verruimt De Key het budget voor

¹ toelichting portefeuillestrategie d.d 25 oktober 2017, toelichting begroting d.d. 24 januari 2018

onderhoud en verbeteringen. Wij trekken samen met u op om de minister te overtuigen van de noodzaak daartoe².

Wat betreft de verdeling tussen nieuwbouw, verbeteringen en duurzaamheid heeft De Key samen met de andere corporaties, gemeente en huurdersorganisaties hierover afspraken gemaakt. Het nieuwbouwprogramma van De Key draagt substantieel bij aan de afgesproken groei van de sociale voorraad. Door het, op uw verzoek, inzichtelijk maken van de bijdrage van De Key was in juli 2019 voor Arcade inzichtelijk op welke wijze De Key bijdraagt aan de doelstellingen van de stad met betrekking tot nieuwbouw, onderhoud, verbeteringen en duurzaamheid voor de jaren 2019-2023. De doorrekening van Ortec in augustus 2019 geeft het oordeel dat dit bod van De Key 'kenmerkend niet onredelijk' is.

U geeft aan de financiële onderbouwing te missen. U ontvangt jaarlijks de dPi waar deze onderbouwing in staat. Ook geef ik jaarlijks aan dat De Key u graag een toelichting wil geven op de dPi. In 2019 en 2020 heeft u van dit aanbod geen gebruik gemaakt.

U geeft geen toelichting waarom u negatief adviseert op de investeringen in brandveiligheid, gasloos koken en zonnepanelen. Ook geeft u geen toelichting op de wijziging dat De Key sloep als alternatief overweegt. U geeft alleen aan dat de inspanningen van De Key onvoldoende zijn, maar u doet geen alternatief voorstel dat past binnen de financiële mogelijkheden. Daarnaast heeft u met de bewoners in Vogelpunt en in uw brochure gecommuniceerd dat De Key bewoners in de gelegenheid stelt om gasloos te koken, terwijl het nog een beleidsvoornemen was. Uw negatieve advies verbaast mij daarom. De Key voert deze wijzigingen door.

2.7 Wijziging vernieuwende producten

De voorgestelde wijziging is om de doelstellingen met betrekking tot de ontwikkeling van huurkoopproducten en participatie in vastgoedfondsen te laten vervallen. De waarde van het vastgoed is zo hard gestegen in de afgelopen jaren dat de vermogensafslag te groot is om kopen via deze producten betaalbaar te maken. De stijging van vastgoedprijzen maakt ook dat participatie in een vastgoedfonds niet of nauwelijks nog bijdraagt aan onze koers.

Advies Arcade

U geeft geen toelichting waarom u negatief adviseert op deze wijziging. U geeft aan positief te zijn over de mogelijkheid van woongroepen om een wooncoöperatie op te richten (punt 9). Dit is een voortzetting van het huidige beleid.

Reactie De Key

De Key voert deze wijziging door, omdat er geen inhoudelijke argumenten worden aangereikt om het voorstel niet uit te voeren.

Voorgestelde wijziging doelstellingen (hoofdstuk 3)

Bovenstaande wijzigingen zijn van invloed op de gestelde doelstellingen in de paragrafen 3.1 tot en met 3.8. Omdat u geen inhoudelijke argumenten geeft om de wijzigingen niet door te laten gaan, past De Key de bijbehorende doelstellingen aan.

² Brief namens wethouder, AFWC en FAH aan minister S. van Veldhoven, februari 2020

3.8 en 3.9 Wijziging doelstelling BOG en parkeren

Omdat de actualisatie betrekking heeft op het bezit van De Key en niet op het bezit van Lieven de Stad wijzigen de doelstellingen voor BOG en parkeren. U geeft aan de portefeuillestrategie van Lieven de Stad te missen. Deze moet nog opgesteld worden. Lieven de Stad informeert u hierover en stelt u in de gelegenheid om advies te geven als deze beschikbaar is.

Advies Arcade

U verwijst naar de portefeuillestrategie BOG d.d. 25 juni 2013 en vraagt om een actualisatie als die er is.

Reactie De Key

Dit beleidsdocument is komen te vervallen met het vaststellen van de portefeuillestrategie 2016-2026. Voor 2016 was er een portefeuillestrategie voor het woningbezit en één voor het bedrijfs onroerend goed. In de huidige portefeuillestrategie zijn deze twee samengevoegd. Deze is in uw bezit. De Key heeft het voornemen om een complexstrategie op te stellen voor haar BOG bezit. Als de complexstrategie gereed is, stuur ik deze ter informatie aan u toe. Als u wilt, kunt u dan een advies daarop geven.

Voorgestelde wijziging maatregelen (hoofdstuk 4)

4.1 Wijzigingen verkoop 1

In de actualisatie wordt voorgesteld om vaker voor complexgewijze verkoop aan andere toegelaten instellingen te kiezen in plaats van uitponden. Het voordeel van meer woningen complexgewijs verkopen aan toegelaten instellingen is dat er meer woningen behouden blijven voor de sociale huur in Amsterdam.

Advies Arcade 1

U adviseert om alleen complexgewijs te verkopen als er voldoende draagvlak is bij bewoners.

Reactie De Key

U geeft geen inhoudelijke argumenten waarom De Key niet vaker complexgewijs zou moeten verkopen in plaats van uitponden. De Key voert deze wijziging daarom door.

De Key houdt zich bij voorgenomen complexgewijze verkoop aan de Overleg wet. Zodra eventuele verkoop concreet wordt, dan geldt daarvoor een adviestraject. Als dat aan de orde is, ontvangt de bewonerscommissie meer informatie en stellen wij hen in de gelegenheid om advies te geven. Het behoud van alle rechten uit lopende huurcontract met de bewoner is altijd een voorwaarde bij verkoop.

4.1 Wijzigingen verkoop 2

Naast complexgewijze verkoop is het ook nodig om de verkoopvijver uit te breiden om de gestelde verkoopdoelstelling te halen.

Advies Arcade

U adviseert om bij deze uitbreiding goed te kijken naar leefbaarheids- en kwaliteitsaspecten en te zorgen voor goede reglementen of statuten met een woonplicht door de eigenaar en verbod op vakantie- en kamergewijze verhuur.

Reactie De Key

Uw eerste advies nemen wij mee bij de uitwerking in de complex strategieën. Ook uw adviezen ten aanzien van de reglementen en statuten bij nieuw op te richten VvE's nemen wij ter harte. Dank daarvoor.

4.2 Wijziging nieuwbouw

In de actualisatie worden twee gewijzigde maatregelen voorgesteld:

- Verhouding nieuwbouw voor jongeren en studenten wordt gelijk gesteld
- Het programma woningtypen voor jongeren is gewijzigd

Advies Arcade

U geeft geen inhoudelijke reactie waarom De Key de verhouding tussen jongeren en studenten niet zou moeten aanpassen. U geeft geen inhoudelijke reactie op het principe dat bij nieuwbouw van complexen met meer dan 75 woningen een gemeenschappelijke ruimte wordt gerealiseerd voor communityvorming. U adviseert wel om deze maatregel ook toe te passen in de bestaande bouw.

Reactie De Key

De Key voert deze wijziging door. In de bestaande bouw hebben wij ook een aantal complexen met een gemeenschappelijke ruimte. Op het moment dat woningen kleiner zijn (zoals in de nieuwbouw), dan neemt het belang van een gemeenschappelijke ruimte toe. Ook biedt nieuwbouw kansen om in het ontwerp rekening te houden met gemeenschappelijke ruimte, daarom past De Key het daar toe.