

Woonstichting De Key
T.a.v. de heer L. Bobbe, algemeen directeur-bestuurder
Turbinestraat 6
1014 AV Amsterdam

Huurderskoepel Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

T 020 623 36 28
E info@hvarcade.nl
I www.hvarcade.nl

KvK 405 39 203

Diemen, 8 februari 2021
Betreft: advies Arcade investeringsproject Ouder-Amstel 'Dialogue'

Geachte heer Bobbe,

Arcade is tijdens het Regulier Overleg van 29 oktober 2020 door u mondeling geïnformeerd over het voornemen van De Key om te investeren in Ouderkerk aan de Amstel. Arcade heeft direct tot tweemaal toe aangegeven hierover schriftelijk geïnformeerd te willen worden. Pas na een schriftelijke verzoek van Arcade van 24 december 2020, heeft u ons op 29 december 2020 hierover geïnformeerd. Arcade vat het voornemen van De Key om te investeren in Ouder-Amstel op als een beleidswijziging in de zin van de WOHV en brengt daarom binnen 6 weken na uw brief van 29 december jl. een advies uit conform artikel 4 WOHV. Het verwerven van nieuw bezit in een gemeente waar De Key tot nu toe niet eerder werkzaam is geweest, acht Arcade als een voorgenomen besluit waarover De Key eigener beweging Arcade schriftelijk had moeten informeren. Hieronder zullen wij ingaan op hetgeen waarover u ons geïnformeerd heeft en hoe wij tot het uiteindelijke advies zijn gekomen.

Beleidswijziging werkgebied

In uw brief stelt u dat er geen sprake is van een uitbreiding van het werkgebied, omdat De Key kort gezegd een landelijke toelating kent en Ouder-Amstel binnen de Metropoolregio Amsterdam valt. De Key heeft echter zelf haar werkgebied in 2016 ingeperkt en was zelfs voornemens om die beperking in de statutenwijziging van 2016 op te nemen. Dit valt op te maken uit de brief van de gemeente Amsterdam van 12 juli 2016 aan de minister van Binnenlandse Zaken waarin zij negatief adviseert over de voorgenomen statutenwijziging van De Key: *"Het College is ook negatief over de geografische beperking tot de centralere delen van de stad. Daarmee onttrekt De Key zich aan de grote volkshuisvestelijke opgaven die er nog liggen in de naoorlogse wijken."* Uiteindelijk is de beperking van het werkgebied tot de centralere delen van de stad niet in de statuten opgenomen. Arcade concludeert dat De Key kennelijk geen akkoord heeft gekregen van de minister c.q. de Autoriteit Woningcorporaties om haar werkgebied te beperken tot de centralere delen van de stad. Kunt u hierop reageren?

Echter, al is de beperking van het werkgebied niet in de statuten opgenomen, De Key heeft dit wel degelijk als beleid in zowel het koersdocument *'ruimte voor beweging, de koers van De Key'* van november 2015 als in de Portefeuillestrategie van 23 juni 2016 opgenomen.

In *'Ruimte voor beweging'* staat: *"Missie van De Key: Woonstichting De Key draagt bij aan de dynamiek van de stad door binnen en net buiten de Amsterdamse ring A10 mensen de kans te bieden om hun eerste stappen te zetten op de woningmarkt."*

In de portefeuillestrategie van 23 juni 2016 wordt het werkgebied van De Key exact omschreven:

P.10 portefeuillestrategie:

3.1.3 Ons werkgebied in Amsterdam en Diemen

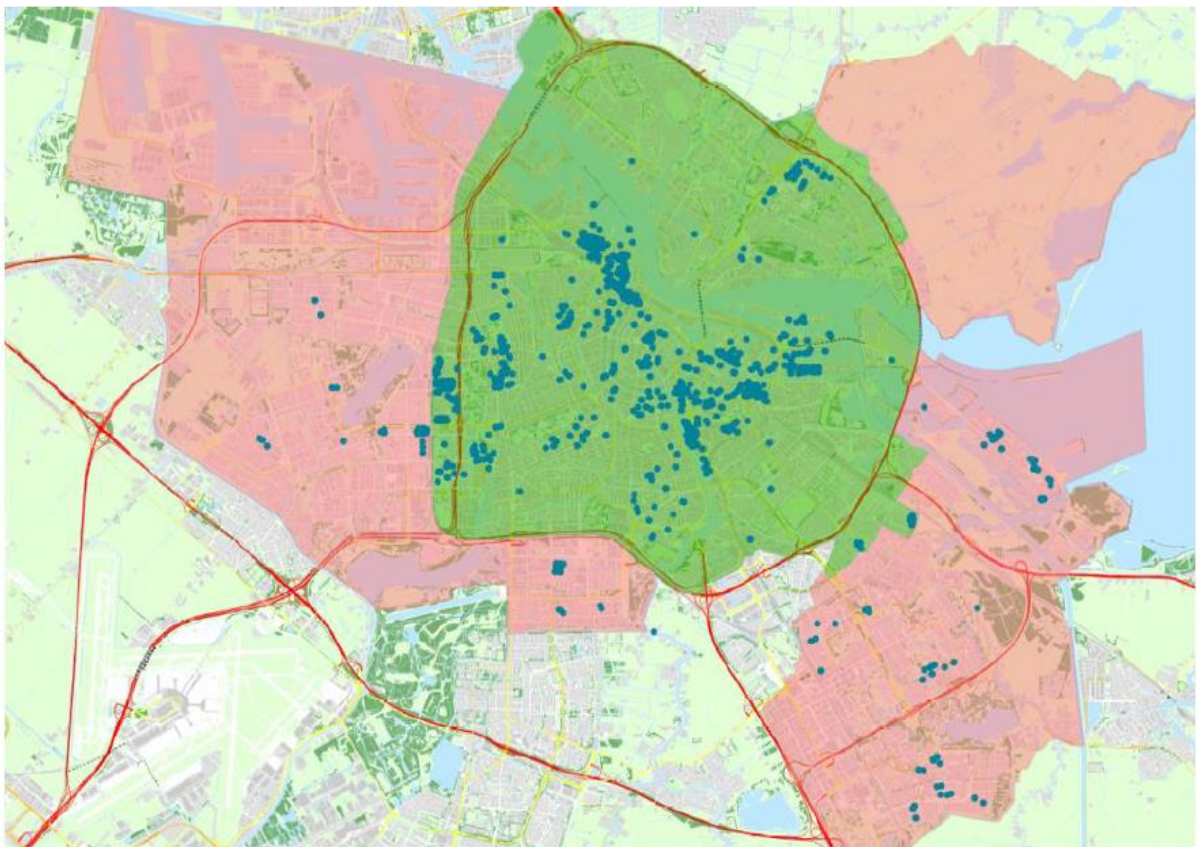
We concentreren ons in ons werkgebied in Amsterdam en Diemen binnen en net buiten de Ring A10. Ons bezit buiten die gebied stoten we in de loop van de tijd af. Dit compenseren we met nieuwbouw binnen het werkgebied.

Wat is exact ons werkgebied?

Ons werkgebied voor de reguliere huur is het gebied binnen en net buiten de ring.

- Aan de westkant bepaalt de ringspoorlijn de grens.
- Buitenveldert valt niet binnen het werkgebied. We hebben hier weinig bezit en het bezit dat we hebben, stoten we af.
- Het bezit in Diemen langs de ring valt binnen het werkgebied.
- De Bergwijkdreef in Diemen valt erbuiten.

Voor het huidige bezit van studentenhuysvesting is het werkgebied geheel Amsterdam en Diemen⁶. Voor nieuwbouwstudentenhuysvesting richten we ons op het gebied binnen en net buiten de ring.



Werkgebied De Key (groen)

P. 49 portefeuillestrategie

Werkgebied Amsterdam/Diemen

Het werkgebied binnen de ring bestaat uit de volgende (delen van) buurtcombinaties:

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Apollobuurt | Nieuwendam Noord |
| Banne Buiksloot | Nieuwerdammerdijk- en Buiksloterdijk |
| Bedrijventerrein Sloterdijk (deels) | Nieuwerdammerham |
| Betondorp | Nieuwmarkt/Lastage |
| Beukenhorst | Oostelijk Havengebied |
| Buiksloterham | Oostelijke Eilanden/Kadijken |
| Buikslotermeer | Oosterparkbuurt |
| Burgwallen-Nieuwe Zijde | Oostzanerwerf |
| Burgwallen-Oude Zijde | Oude Pijp |
| Centrale Markt | Overtoomse Sluis |
| Da Costabuurt | Overtoomse Veld |
| Dapperbuurt | Rijnbuurt |
| De Krommert | Ruimzicht-Oost |
| De Omval | Scheldebuilt |
| De Weteringschans | Schinkelbuurt |
| Diamantbuurt | Sloterdijk |
| Duivelseiland | Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt |
| Erasmuspark | Staatsliedenbuurt |
| Frankendael | Stadionbuurt |
| Frederik Hendrikbuurt | Station Zuid WTC en Omgeving |
| Grachtengordel-West | Studentenflats |
| Grachtengordel-Zuid | Transvaalbuurt |
| Haarlemmerbuurt | Tuindorp Buiksloot |
| Helmersbuurt | Tuindorp Nieuwendam |
| Hoofddorppleinbuurt | Tuindorp Oostzaan |
| Hoofdweg en omgeving | Van Galenbuurt |
| Houthavens | Van Galenbuurt |
| Ijplein/Vogelbuurt | Van Lennepbuurt |
| IJselbuurt | Volewijk |
| Indische Buurt Oost | Vondelbuurt |
| Indische Buurt West | Waterland (deels) |
| Jordaan | Weesperbuurt/Plantage |
| Kadoelen | Weesperzijde |
| Kinkerbuurt | West Indische Buurt |
| Landlust | Westelijk Havengebied (deels) |
| Middenmeer | Westlandgracht |
| Museumkwartier | Willemspark |
| Nieuwe Pijp | Zeeburgereiland/Nieuwe Diep (deels) |

Uit de portefeuillestrategie van 23 juni 2016 blijkt klip en klaar dat De Key haar werkgebied exact heeft afgebakend. Dat blijkt uit de tekst, uit het bijgevoegde kaartje van Amsterdam waar juist het gebied van Ouder-Amstel binnen de ring van Amsterdam niet groen is en uit het overzicht van buurten die De Key tot haar werkgebied rekent. Derhalve concludeert Arcade dat sprake is van een beleidswijziging met betrekking tot het werkgebied van De Key.

Meerjarenbegroting 2021-2025

In de versie van de meerjarenbegroting (MJB op hoofdlijnen) die Arcade op 28 december 2020 heeft gekregen schrijft u: *“Het recept is simpel: zorg ervoor dat uit de huuropbrengst in ieder geval onderhoud en woningverbetering kan worden betaald. En financier de nieuwbouw uit verkoopopbrengsten.”* Dit is Arcade ook steeds door De Key voorgehouden: nieuwbouw wordt gefinancierd door verkoop.

Samenwerkingsafspraken Amsterdam en Diemen

In de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken 2020-2023 is de afspraak opgenomen dat corporaties sociale woningen kunnen verkopen ten behoeve van nieuwbouw in Amsterdam. In de Prestatieafspraken Diemen 2020-2023 is afgesproken dat er in beginsel niet verkocht zal worden. In Amsterdam is ook afgesproken dat er niet meer woningen verkocht zullen worden dan nodig. En tevens is afgesproken dat als er financiële ruimte over is, er een IJkpunt is waarin dat tot uiting komt. Partijen gaan met elkaar in overleg welke extra prestaties met die extra financiële middelen gefinancierd kunnen worden.

Uit Samenwerkingsafspraken 2020-2023 Amsterdam:

- (Afspraak 1-c) Corporaties verkopen zoveel sociale huurwoningen als financieel nodig is om de voor deze groei benodigde investeringen te kunnen doen.
- (Afspraak 1-d) Corporaties ramen de benodigde verkoopinkomsten aan de hand van het investeringsprogramma. Bij neerwaartse bijstellingen in dit programma stellen corporaties ook het aantal verkopen neerwaarts bij.
- (Afspraak 1-e) Gezamenlijk onderzoeken we alternatieve financiële constructies om minder sociale huurwoningen te verkopen en toch dezelfde groei van de sociale huurvoorraad te kunnen realiseren.

- Afspraak 26. Financiële transparantie/ IJkpunt

“We zetten de (financiële) transparantie uit de Samenwerkingsafspraken 2015-2019 voort.”

In Samenwerkingsafspraken 2015-2019 is het volgende afgesproken m.b.t. het ijkpunt:

“Mocht de financiële positie van de corporaties zich in de periode 2015 t/m 2019 gunstiger ontwikkelen dan volgens een vastgesteld ijkpunt dan worden de extra middelen benut voor verschillende doelen.”

Voor 8 gebieden in Amsterdam is afgesproken dat corporaties terughoudend zijn in de verkoop van sociale huurwoningen. In tegenstelling tot hetgeen is afgesproken, zien veel bewoners in deze buurten dat er geenszins sprake is van enige terughoudendheid, ook niet bij De Key. Verkoop van sociale woningen is een gevoelig onderwerp in Amsterdam. Dat blijkt ook maar weer eens uit het voornemen van de gemeente Amsterdam van 1 februari 2021 om te onderzoeken of de gemeente zelf sociale woningen van corporaties kan aankopen.¹ Daarmee wil ze voorkomen dat sociale huurwoningen in de vrije sector terechtkomen, waarna ze veelal onbetaalbaar zijn voor lage inkomens. Wethouder Ivens schrijft: *“Het feit dat er corporatiewoningen verkocht worden die voorheen voor een betaalbare prijs werden verhuurd, leidt dan ook tot weinig begrip bij Amsterdammers.”*

Conclusie

Arcade komt op grond van het eenvoudige recept in de MJB 2021-2025 tot de conclusie dat De Key de investering in nieuwbouw in Ouder-Amstel wil financieren met verkoop van woningen in Amsterdam. Indien dat niet het geval is, moet de conclusie zijn dat De Key kennelijk extra financiële ruimte heeft gekregen, die niet nodig is voor nieuwbouw investeringen in Amsterdam of Diemen. Die extra financiële ruimte zou volgens Arcade enigerlei wijze terug moeten vloeien naar volkshuisvestelijke prestaties in Amsterdam.

Zowel in Amsterdam als Diemen zijn voor 4 jaar bindende afspraken gemaakt op basis van een financieel bevroren uitgangspunt, te weten de dPi 2018. Investeren in nieuwbouw in Ouder-Amstel

¹<https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/9703291/1/20210201%20BRIEF%20bij%20onderzoeksrapport%20verkenning%20alternatieve%20financieringsfaciliteit%20corporaties>

was noch onderdeel van de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 in Amsterdam noch in de Prestatieafspraken Diemen 2020-2023.

Overeenstemming met ontwikkelaar

In uw brief informeert u Arcade dat u al overeenstemming heeft bereikt met de ontwikkelende partij over de condities waaronder De Key kan investeren in de beoogde afname van 123 woningen in de gemeente Ouder-Amstel. Arcade gaat ervan uit dat bij die condities de nodige voorbehouden zijn gemaakt zoals bijvoorbeeld goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Aangezien het om een voorgenomen besluit gaat waarover Arcade advies kan uitbrengen, zou daarover ook een voorbehoud gemaakt moeten zijn.

Advies

Op grond van hierboven genoemde redenen, adviseert Arcade negatief over de voorgenomen investering in Ouder-Amstel. Arcade is van mening dat er geen sprake kan zijn van verkoop van woningen in Amsterdam en/of Diemen ten behoeve van nieuwbouw in Ouder-Amstel. Indien er sprake is van extra bestedingsruimte, zal die ten goede moeten komen aan de zittende huurders in Amsterdam en Diemen. Arcade is graag bereid om met De Key mee te denken en te adviseren over een passend volkshuisvestelijk doel.

Vanwege het feit dat deze investering goedkeuring behoeft van de Raad van Commissarissen, stuurt Arcade dit advies tevens als cc naar de RvC.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld