

Huurderskoepel Arcade  
T.a.v. het Bestuur  
Berkenplein 100  
1112 CM Diemen

The logo for 'deKey' features the word 'deKey' in a bold, black, sans-serif font. The 'K' is significantly larger than the other letters. To the right of the text is a grey, curved line that starts below the 'K' and arcs upwards and to the right, ending under the 'y'. The background of the top right corner of the page is decorated with overlapping curved bands in shades of yellow and grey.

Datum • 10 februari 2021  
Voor informatie • Kirsten Forte  
Telefoonnummer • 06 501 258 52  
Onderwerp • Voorgenomen besluit vaststelling verkoopvijver

Geacht bestuur,

De Key voert een actief portefeuillebeleid. Het jaarlijks verkopen van een aantal woningen, maakt daar onderdeel van uit. Daarvoor heeft De Key een verkoopvijver vastgesteld. Een verkoopvijver die periodiek aangevuld moet worden om jaarlijks voldoende woningen te kunnen blijven verkopen. Recent heeft de directie een voorgenomen besluit genomen ten aanzien van de aanpassing van verkoopvijver. Die aanpassingen worden na vaststelling opgenomen in complexstrategieën.

In deze brief leg ik uit wat de aanleiding is voor dit voorgenomen besluit en hoe het proces is verlopen. In de bijlage ziet u het resultaat (het aantal woningen) van de nieuwe verkoopvijver terug en beschrijven we welke overwegingen en keuzes vanuit complexstrategiesessies hieraan ten grondslag liggen.

### **De aanleiding**

Om voldoende woningen te kunnen blijven verkopen, dienen we eens in de zoveel tijd de verkoopvijver uit te breiden met woningen. In de geactualiseerde portefeuillestrategie '20-'26 hebben wij opgenomen dat wij de verkoopvijver aanvullen met circa 2000 woningen. Daarnaast zijn in de Samenwerkingsafspraken '20-'23 in Amsterdam afspraken gemaakt over verkoopbeperkingen in bepaalde gebieden van Amsterdam. Wij hebben daarom woningen in deze gebieden die al in de verkoopvijver zaten uit onze verkoopvijver gehaald.

### **Informatiebijeenkomst**

De uitbreiding van de verkoopvijver zelf is geen wijzigend beleid. Het betreft een uitwerking van de geactualiseerde portefeuillestrategie waarover jullie al advies hebben gegeven. Juli vorig jaar hebben wij jullie uitgenodigd voor een informatieve bijeenkomst over de aanpassing van verkoopvijver. We wilden tijdens deze informatieve bijeenkomst graag met jullie in gesprek over welke keuzes jullie zouden maken in de afwegingen die voorlagen in de complexstrategiesessies. Omdat deze informatieve bijeenkomst nog niet heeft plaatsgevonden hebben we afgesproken deze alsnog te houden op 16 februari 2021 om 17.30 uur.

### **Complexstrategiesessies: onze afwegingen en keuzes**

Wij zijn in het tweede halfjaar van 2020 verdergegaan met het ontwikkelen van complexstrategieën en het daarbij afwegen of het complex toegevoegd zou moeten worden aan de verkoopvijver.



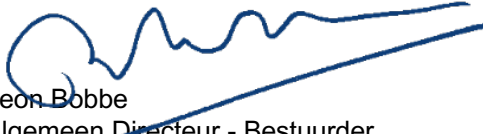
Gaandeweg zijn in de complexstrategiesessies algemene afwegingen en keuzes uitgekristalliseerd. Deze zijn vervolgens geformaliseerd in het voorgenomen besluit zoals opgenomen in bijlage 1. Voor de volledigheid is in bijlage 2 onze beleids-8-baan opgenomen. Het maakt onder meer zichtbaar hoe een complexstrategie zich verhoudt tot de portefeuillestrategie en onze koers.

Graag gaan wij over de betreffende overwegingen en keuzes met u in gesprek tijdens de bijeenkomst op dinsdag 16 februari en stellen wij u in de gelegenheid hierover vragen te stellen. Indien gewenst kunt u hierover uw advies geven. Graag ontvangen wij deze dan uiterlijk 24 maart 2021.

### **Bewonerscommissies**

Nadat de verkoopvijver definitief is vastgesteld volgt het informatie- en overlegtraject met de bewonerscommissies. In het geval de complexstrategie in hun complex wijzigt, informeren wij de bewonerscommissie schriftelijk, stellen wij hen in de gelegenheid hierover vragen te stellen en indien gewenst hun advies te geven.

Met vriendelijke groet,  
Woonstichting De Key



Leon Bobbe  
Algemeen Directeur - Bestuurder

## Bijlage 1: voorgenomen besluit vaststelling verkoopvijver

### Voorgenomen besluit

Per saldo wordt de huidige verkoopvijver aangevuld met 1894 woningen en komt deze in totaal op 7.410 woningen:

- 2.159 woningen worden aan de verkoopvijver toegevoegd.
- 265 woningen worden uit de verkoopvijver gehaald (in verband met de Samenwerkingsafspraken '20-'23 Amsterdam).

Toelichting: De beslissing om de verkoopvijver uit te breiden is genomen bij het vaststellen van de portefeuillestrategie. Hierin staat opgenomen: 'om voldoende verkopen te realiseren wordt de verkoopvijver voor uitponden aangevuld met circa 2.000 woningen'. Het betreft hier de implementatie van deze keuze.

### Overwegingen en keuzes welke zijn voortgekomen vanuit de complexstrategiesessies

- a. We voegen relatief meer vooroorlogs bezit toe aan de verkoopvijver voor een gezonde balans in de samenstelling en leeftijdsopbouw van onze woningportefeuille

Toelichting: Vooroorlogse woningen zien relatief duurder in exploitatie, waardoor er minder geld over blijft voor onderhoud, duurzaamheid en andere investeringen. Door nieuwe woningen toe te voegen en oudere woningen te verkopen komt de samenstelling meer in balans, wat uiteindelijk de kwaliteit van al onze woningen die we behouden ten goede komt.

Bouwjaarklasse	Aantal woningen	Aandeel van totaal
Vooroorlogs	7.287	32%
1945-1970	3.000	13%
1970-1980	2.250	10%
1980-1990	3.606	16%
1990-2000	2.114	9%
2000-2010	1.999	9%
>= 2010	2.707	12%
<b>Totaal</b>	<b>22.963</b>	<b>100%</b>

Samenstelling zelfstandige woningportefeuille naar bouwjaarklasse

**Resultaat:** 1232 woningen toegevoegd

- b. We geven de voorkeur aan het toevoegen van de grotere woningen aan de verkoopvijver, in plaats van deze woningen aan twee personen te verhuren in de vrije sector.

Toelichting: Voor onze koers vinden we het passend om deze woningen te verkopen, zodat we hier meer nieuwe woningen voor terug kunnen bouwen ten behoeve van de sociale verhuur. We kiezen ervoor om de complexen die bijna uitsluitend uit dit soort woningen bestaan te gaan verkopen. Complexen met plukjes grotere woningen behouden we wel.

**Resultaat:** 660 woningen toegevoegd



c. Behouden van recente complexen die geschikt zijn voor doorstroom

Toelichting: Recent gebouwde complexen van maximaal 3 kamers en maximaal 75 m<sup>2</sup> gbo, gelegen binnen ons werkgebied behouden we zoveel mogelijk. De 3 kamer woningen in deze complexen bieden in de toekomst mogelijk doorstroombmogelijkheden voor woonstarters.

**Resultaat:** Dit betreft circa 10 complexen (circa 500 woningen)

d. Beperken van het aantal complexen

Toelichting: Vanuit exploitatie oogpunt behouden we vooral de grotere complexen. Bij complexen met minder dan 10 woningen overwegen we verkoop. VvE's worden zoveel mogelijk volledig uitgepond.

**Resultaat:** Dit betreft circa 20 complexen (circa 100 woningen)

## Bijlage 2: beleids-8 baan

