



Woonstichting De Key
T.a.v. de heer L. Bobbe, algemeen directeur-bestuurder
Postbus 2643
1000CP Amsterdam

Huurderskoepel
Arcade

Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628
E: info@hvarcade.nl
www.hvacade.nl

Betreft: Adviesaanvraag verkoopvijver 2021

KvK 40539 203

Diemen, 22 maart 2021

Geachte heer Bobbe,

Hierbij ontvangt u het advies van Arcade naar aanleiding van uw adviesaanvraag Verkoopvijver 2021. Wij vonden het prettig dat De Key wederom de moeite nam om voorafgaand een presentatie over het onderwerp te organiseren. Fijn dat de bestuursleden van Arcade hier hun vragen konden stellen en dat De Key de beantwoording van de vooraf opgestelde vragen ook nog op papier heeft nagestuurd. Arcade waardeert deze opstelling van De Key zeer en probeert zoveel mogelijk met een open vizier elk adviestraject tegemoet te treden.

De presentatie, de toegestuurde informatie en de beantwoording van de vragen hebben echter onze zorgen wat betreft de huidige situatie en de toekomst voor de zittende huurders van De Key niet weggenomen. De Key kiest er voor om vol in te zetten op de verkoop van het huidige bezit (zie ook de meerjarenbegroting 2021-2025, de compacte versie ten behoeve van Arcade december 2020), ten bate van kleinere woningen voor een andere doelgroep dan het merendeel van de zittende huurders. Door het bezit steeds verder toe te spitsen op de nieuwe doelgroep, de starters, gaat De Key wat ons betreft voorbij aan de grote vraag naar woningen onder alle groepen woningzoekenden. Daarom vindt Arcade het niet verantwoord om zo'n groot aantal woningen aan de verkoopvijver toe te voegen met het doel deze aan de sociale woningvoorraad te onttrekken.

De Key vraagt nu aan Arcade of zij nog meer jarenlang zorgvuldig opgebouwd maatschappelijk vastgoed naar de markt mag brengen. Arcade kan hier niet mee akkoord gaan.

Daarnaast vindt Arcade dat wij, hoewel De Key aan veel van onze vragen tegemoet is gekomen, nog steeds niet over alle informatie beschikken die wij nodig denken te hebben voor een volledig advies. Met name een overzicht van de verkopen per buurt en/of per stadsdeel ontbreekt nog. Dit had ons veel meer inzicht gegeven in de invloed die de voorgenomen verkoop heeft op een wijk of stadsdeel. Wij hadden dan bijvoorbeeld kunnen ingaan op de aspecten leefbaarheid, en ook op gemengde wijken.

Arcade is van mening dat als zij alle informatie had gekregen, er een uitgebreider en beter advies voor u had gelegen. De Key heeft ook baat bij een goed en gedegen advies van Arcade; het niet verstrekken van relevante informatie werkt dus in het nadeel van ons beide.

Wel gaan wij graag nog puntsgewijs op uw adviesaanvraag in:

Voorgenomen besluit

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

Reactie Arcade: De Key onderbouwt onvoldoende waarom het noodzakelijk is om woningen aan de verkoopvijver toe te voegen. De verkoopvijver is al ontzettend groot. Arcade schrikt er dan ook van dat met de voorgenomen uitbreiding van de verkoopvijver, bijna een derde van het totale bezit van De Key onderdeel is van de verkoopvijver. Dat aantal is ontzettend hoog, vooral omdat tijdens de presentatie naar voren kwam dat De Key in principe geen maxima hanteert wat betreft aantal verkopen per jaar. Daarom adviseert Arcade negatief op het uitbreiden van de verkoopvijver.

Dat De Key er voor kiest om 265 woningen uit de verkoopvijver te halen vindt Arcade zeer positief. De Key handelt hiermee in lijn met de Samenwerkingsafspraken, die Arcade heeft medeondertekend. Helaas is het onduidelijk om welke woningen het precies gaat. Arcade adviseert positief over het uit de verkoopvijver halen van de 265 woningen zoals genoemd in de adviesaanvraag.

Overwegingen en keuzes welke zijn voortgekomen vanuit de complexstrategiesessies

A: Toevoeging vooroorlogs bezit

Reactie Arcade: De informatie in de adviesaanvraag was erg summier. Arcade waardeert het dat De Key aanvullende informatie heeft toegestuurd, maar deze is nog niet volledig. Er ontbreekt een duidelijk en helder overzicht op postcodeniveau waar de woningen staan. Hierdoor heeft Arcade geen goed overzicht op welke plekken De Key ervoor kiest om meer woningen te verkopen en welke effecten dit heeft op het aantal (en de grootte van de) sociale huurwoningen in een wijk of buurt. Arcade snapt de argumentatie van De Key dat vooroorlogse woningen duurder in exploitatie zijn, maar vindt dat geen reden om zo'n groot deel van het zorgvuldig opgebouwde maatschappelijk vastgoed toe te voegen aan de verkoopvijver. Arcade adviseert daarom negatief op de toevoeging van 1.217 woningen uit het vooroorlogs bezit van De Key.

B: Toevoegen grotere woningen

Reactie Arcade: De Key kiest ervoor relatief veel woningen van 75 m² en groter toe te voegen aan de verkoopvijver. Arcade vindt dit een zorgelijke ontwikkeling. Het is voor gezinnen steeds moeilijker een geschikte woning te vinden, zeker voor gezinnen met een kleine portemonnee. Het verkopen van de woningen van 75 m² en groter vergroot dit probleem, zeker omdat er niet veel alternatieven zijn bij andere woningcorporaties. Arcade adviseert daarom negatief op de toevoeging van de woningen van 75 m² en groter aan de verkoopvijver.

C: Behouden van recente complexen

Reactie Arcade: De keuze van De Key om recent gebouwde complexen met driekamerwoningen te behouden juicht Arcade toe. Waarom deze alleen gereserveerd moeten worden voor woonstarters wordt ons echter niet helemaal duidelijk. Wij begrijpen dat meer doorstroming hard nodig is voor de groep studenten en jongeren die anders vast blijven zitten in een

studentenkamer of kleine studio, maar we vinden tegelijkertijd dat deze woningen voor alle doelgroepen toegankelijk moeten zijn.

Desalniettemin adviseert Arcade positief op het behouden van recent gebouwde complexen met driekamerwoningen.

D: Beperken van het aantal complexen

Reactie Arcade: De laatste keuze van De Key om het aantal complexen in het bezit te beperken met het oog op de exploitatie kan niet op bijval rekenen van Arcade. Wij vinden dit geen reden om meer woningen aan de verkoopvijver toe te voegen. Arcade adviseert daarom negatief op het beperken van het aantal complexen in het bezit van De Key.

Conclusie

Samenvattend komt Arcade tot de conclusie dat wij steeds meer tevreden zijn over de manier waarop het adviestraject verloopt, maar dat het niet volledig informeren van Arcade door De Key voor ons nog wel een struikelblok is in de samenwerking.

Arcade adviseert negatief op verdere uitbreiding van de verkoopvijver van De Key, omdat wij ons grote zorgen maken over het wegstromen van zorgvuldig opgebouwd maatschappelijk vastgoed naar de markt. Het feit dat De Key ook geen maximum hanteert wat betreft het aantal verkochte woningen per jaar, baart ons eveneens grote zorgen.

Het afstemmen van het bezit op een nieuwe, jonge doelgroep van De Key gaat ten koste van zittende huurders. Zij krijgen steeds minder mogelijkheden om door te stromen naar een grotere woning of een woning op de begane grond of 1^e etage. Arcade heeft het idee dat De Key deze groep steeds meer uit het oog verliest. Hierdoor raken zij steeds verder in de knel. Arcade adviseert wel positief over het uit de verkoopvijver halen van de 265 woningen vanwege de Samenwerkingsafspraken.

Per overweging en keuze adviseert Arcade het volgende:

- A) Arcade adviseert negatief op de toevoeging van 1.217 woningen uit het vooroorlogs bezit van De Key.
- B) Arcade adviseert negatief op de toevoeging van de woningen van 75 m² en groter aan de verkoopvijver.
- C) Arcade adviseert positief op het behouden van recent gebouwde complexen met driekamerwoningen.
- D) Arcade adviseert negatief op het beperken van het aantal complexen in het bezit van De Key.

Met vriendelijke groet,



Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld