

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

The logo for 'deKey' features the text 'deKey' in a bold, black, sans-serif font. The 'K' is significantly larger than the other letters. A thin, grey, curved line arches over the 'Key' part of the text, resembling a stylized keyhole or a protective shield.

Datum • 29 maart 2021
Voor informatie • Kirsten Forte
Telefoonnummer • 06 501 258 52
Onderwerp • besluit verkoopvijver, reactie op uw advies

Geacht bestuur,

Op 22 maart jl. hebben wij uw advies op ons voorgenomen besluit verkoopvijver gestuurd. Hartelijk dank hiervoor. Hierbij stuur ik u onze reactie op uw advies.

Uitwisseling van informatie

Ook wij hebben de uitwisseling van informatie in dit adviestraject als heel prettig ervaren. De vragen die gesteld zijn en uw toelichting daarop geeft ons een goed beeld wat belangrijk is voor u en huurders. Wij stellen voor om in de toekomst als het gaat om de verkoopvijver eerder in het traject samen te komen, zodat we aan de voorkant van het proces keuzes en afwegingen kunnen doorspreken.

Informatie

In dit adviestraject hebben wij u meegenomen in een aantal overwegingen en keuzes. Een verdieping per buurt of stadsdeel was daar inderdaad geen onderdeel van. Afspraken over in welke buurten wel, niet of terughoudend verkocht moet worden, zijn ons inziens vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken 20-23 onder hoofdstuk 4 gemengde stad, gemengde wijken. Deze Samenwerkingsafspraken hebben wij aangehouden in het traject om tot een aangevulde verkoopvijver te komen.

Uw wens voor meer informatie horen wij zeker wel en zullen wij intern meenemen. We stellen voor om bij een volgend adviestraject aan de voorkant het gesprek te voeren over welke informatie van toepassing is.

Uw advies

Naar aanleiding van uw advies zien wij geen nieuwe argumenten op basis waarvan we het vergroten van de verkoopvijver moeten heroverwegen. Het besluit tot vaststelling van deze verkoopvijver sluit aan op de geactualiseerde portefeuillestrategie 20-26, de meerjarenbegroting en is in lijn met de Samenwerkingsafspraken 20-23. In deze Samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat verkoop noodzakelijk is om de voorraad in de stad te vernieuwen en te vergroten.

In bijlage 1 treft u per gegeven advies onze reactie.



Vervolg

Nu de verkoopvijver is vastgesteld, volgt het informatie en adviestraject 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. Wij hebben u toegezegd de gegevens per complex met u te delen een week voordat wij de betreffende bewonerscommissies en bewoners informeren. Binnenkort ontvangt u per mail nadere informatie over de planning van dit traject.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by a series of wavy lines representing the rest of the name.

Leon Bobbe
Algemeen Directeur-Bestuurder

Bijlage 1: reactie per gegeven advies op de verkoopvijver

Het voorgenomen besluit

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

Advies Arcade

Arcade adviseert negatief op het uitbreiden van de verkoopvijver, omdat hierdoor bijna een derde van het totale bezit in de verkoopvijver komt. Daarnaast bent u van mening dat De Key de noodzaak voor het toevoegen van woningen aan de verkoopvijver onvoldoende onderbouwd heeft.

Reactie De Key

Wij zien in uw advies geen aanleiding om af te wijken van ons besluit om de volgende redenen:

- In de Samenwerkingsafspraken 20-23 is vastgelegd dat verkoop noodzakelijk is om de voorraad in de stad te vernieuwen en te vergroten. Met het vaststellen van de individuele complexstrategieën en bijbehorende complexlabels geven we invulling aan de geactualiseerde portefeuillestrategie van De Key in lijn met de Samenwerkingsafspraken.
- De Key voert een actief portefeuillebeleid. Het jaarlijks verkopen van een aantal woningen maakt daar onderdeel van uit. In de portefeuillestrategie 20-26 is het aantal te verkopen woningen per jaar gezet op 286. De verkoopvijver dient periodiek aangevuld te worden om jaarlijks voldoende woningen te kunnen blijven verkopen.
- Door verkoop generen we middelen waarmee onze nieuwbouwdoelstellingen en verplichtingen gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor verbetert ons exploitatieresultaat: woningen met een slecht exploitatieresultaat en veelal hoge investeringsopgave wisselen we in voor meer, betaalbare, woningen, met een hogere totale huurstream. Zo ontstaat er door verkoop en nieuwbouw meer ruimte om te investeren in het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad die in ons bezit blijft.

Advies Arcade

Arcade adviseert positief op het besluit om 265 woningen uit de verkoopvijver te halen.

Reactie De Key

Wij voeren dit besluit uit.

Overwegingen en keuzes welke zijn voortgekomen vanuit de complexstrategie sessies

A: Toevoeging vooroorlogs bezit

Advies Arcade

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. Daarnaast mist Arcade informatie op postcodeniveau waardoor zij niet kan inschatten welke effecten dit heeft op het aantal (en de grootte van de) sociale huurwoningen in een wijk of buurt.

Reactie De Key

Wij zien in uw advies geen aanleiding om af te wijken van ons besluit om de volgende redenen:

- Door nieuwe woningen toe te voegen en oudere woningen te verkopen komt de samenstelling van het bezit meer in balans, wat uiteindelijk de kwaliteit van al onze woningen die we behouden ten goede komt.
- In de Samenwerkingsafspraken 20-23 hoofdstuk 1, paragraaf 4 (Gemengde stad gemengde wijken) zijn afspraken gemaakt met als doel om het gemengde woningaanbod in stand te houden. Hierbij is gekeken naar aantallen. Een gemengde woningvoorraad is een aanbod in



de sociale huur, middeldure huur en dure huur en koop. De toevoeging van complexen aan de verkoopvijver is in lijn met deze afspraken.

B: Toevoegen grotere woningen

Advies Arcade

Arcade adviseert negatief op de toevoeging van de woningen van 75 m2 en groter aan de verkoopvijver. 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.

Reactie De Key

Wij zien in uw advies geen aanleiding om af te wijken van ons besluit om de volgende reden:

- Ons verdienmodel gaat uit van het actief verkopen van bestaand bezit dat niet past bij onze koers. Het toevoegen van grote woningen (en verduidelijking dat het om woningen gaat van 75 m2 en groter) is een uitwerking van de koers en portefeuillestrategie.

C: Behouden van recente complexen

Advies Arcade

U adviseert positief op het behoud van recente complexen. Wel geeft u aan dat deze woningen voor alle huurders bereikbaar zouden moeten zijn en niet alleen voor de doorstroming van woonstarters.

Reactie De Key

Wij voeren dit besluit uit. De verhuring van de woningen na mutatie is conform het vastgestelde woonbeleid 2020.

D: Beperken van het aantal complexen

Advies Arcade

Arcade adviseert negatief op het beperken van het aantal complexen in het bezit van De Key. U vindt dit geen reden om meer woningen aan de verkoopvijver toe te voegen.

Reactie De Key

Wij zien in uw advies geen aanleiding om af te wijken van ons besluit om de volgende reden:

We verdelen onze middelen het liefst over zoveel mogelijk bewoners. Kleine complexen zijn relatief duur in exploitatie, omdat elk complex toch inzet en tijd vergt van de (VvE) beheerder, de financiële administratie, etcetera. Daarnaast willen we voorkomen dat we verdeeld over de stad met veel 'plukjes' bezit achterblijven.