

Woonstichting Lieven de Key
T.a.v. Karin Verdooren
Postbus 2643
1000CP Amsterdam

Betreft: Advies Aanpassing Verkoopvijver
Diemen, datum 12 november 2024

Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Op 30 september 2024 heeft Arcade uw brief met bijlagen ontvangen over de adviesaanvraag Aanpassing Verkoopvijver.

U heeft in uw aanbiedingsbrief¹ aangeboden om bereid te zijn eventuele vragen te beantwoorden.

Arcade is vroeg betrokken bij het denken over aanpassingen in de verkoopvijver. Daarvoor ook dank.

De basis van de adviezen die u ontvangt, is de visie van Arcade op verkoop van sociale huurwoningen. Door deze visie hieronder met u te delen (voor zover u daar al niet van op de hoogte bent) bent u beter in staat om achterliggende redenen van de adviezen te duiden.

Visie van Arcade op de verkoop van sociale huurwoningen

In het advies van Arcade 'Herijking Koers Lieven-de Key' (eind 2023) ziet u op pagina 8 en 9 dat Arcade een advies heeft opgenomen over de actualisatie van verkoop van huurwoningen². Fijn dat u hier opvolging aan geeft door in deze adviesaanvraag volkshuisvestelijke en praktische motivaties toe te voegen.

Naar de mening van Arcade kan de verkoop van sociale huurwoningen nooit plaatsvinden door argumenten als *'we hebben afgesproken in prestatieafspraken wat mag worden verkocht'* of *'inkomsten uit verkoop zijn nodig'*. Zoals u ook in het advies uit 2023 kunt teruglezen vindt Arcade dat gezien het enorme gebrek aan aanbod van sociale huurwoningen, verkoop nooit gerechtvaardigd is.

Adviezen

Vanaf pagina 2 leest u onze adviezen op basis van de visie van Arcade op de verkoop van sociale huurwoningen.

¹ 240930 Brief aan Arcade inzake voorgenomen besluit verkoopvijver 2024

² Zie ook: www.hvarcade.nl/advies-van-arcade-over-de-laatste-beleidsplannen-van-lieven-de-key/

Volledige tekst uit het advies:

Arcade mist actualisatie op het gebied van verkoop van huurwoningen. Het niet verkopen van grote eengezinswoningen en rolstoelwoningen mag van Arcade minimaal als expliciete koerskeuze opgenomen mogen. Maar dit geldt voor alle typen huurwoningen. De huurwoningenmarkt zucht onder een enorm gebrek aan beschikbare huurwoningen voor praktisch alle inkomensgroepen. Dit gebrek is niet opgelost in de periode waarvoor uw Actualisatie is uitgezet.

Arcade adviseert expliciet op te nemen dat geen huurwoningen verkocht worden.

Tekort aan financiering

Het oplossen van de woningnood wordt te veel afgewenteld op corporaties. Corporaties zijn afhankelijk van huurinkomsten en genoodzaakt tot verkoop om hun volkshuisvestelijke taken te kunnen uitvoeren. Deze taken zijn onder meer de bouw van woningen en de verduurzaming van de woningvoorraad.

Arcade vindt het niet juist dat het oplossen van de woningnood afgewenteld wordt op de schouders van huurders van corporaties. Immers, alle burgers in Nederland ervaren deze woningnood. Corporaties worden onevenredig verantwoordelijk gemaakt voor het oplossen van huisvestingsproblemen die heel Nederland aangaan.

Bij de aankomende herijking van de Nationale Prestatie Afspraken zou dit een gesprekstema moeten zijn. Het is te gek dat het oplossen van de nationale wooncrisis uitsluitend op de schouders van de (veelal)laagst betaalden wordt gelegd. En het is schandalig dat de nieuwbouwopdracht (naast andere opdrachten) werd gekoppeld aan de afschaffing van de Verhuurderheffing. Een heffing die ook door huurders werd opgebracht.

Particuliere eigenaren worden ten opzichte van huurders minder belast met kosten voor leefbaarheid en bestrijden van overlast. Maar hebben wel voordeel van inzet van corporaties, en dus ook van de bekostiging daarvan uit de huuropbrengsten.

Bij verduurzaming moeten huurders (voor ingrepen die niet vallen onder isoleren) extra huurcomponenten betalen, terwijl ook al indirect (via de huur) voor de verduurzaming is betaald. Dit wordt ervaren als onrechtvaardig.

Advies 1.: Lobby bij de herijking van de Landelijke Prestatie Afspraken voor een betere balans in de financiering van verduurzaming, nieuwbouw en betaalbaarheidsopgaven. Geef daarbij aan dat de financiering van maatschappelijke opgaven door alle burgers moeten worden opgebracht.

Andere lobby-adviezen zijn:

- Afschaffen van de vennootschapsbelasting voor corporaties. Corporaties zijn geen bedrijven met winst oogmerk. Het zijn stichtingen met een sociaal doel.
- Terug vordering van de in het verleden betaalde verhuurdersheffing.

De vrijgekomen gelden moeten in een fonds gestort worden van waaruit nieuwbouw van sociale huurwoningen gefinancierd kan/moet worden. Het beleid moet gericht worden op uitbreiding van sociale verhuur en niet op koop en verkoop.

Belemmering kerntaak van de corporatie

In uw statuten³ staat verkoop als één van de middelen genoemd om volkshuisvestelijke doelen te bereiken. Geen van de doelen hoeft echter bereikt te worden met de verkoop van sociale

³ Bron: www.lievendekey.nl/jaarverslag

huurwoningen. Arcade vindt dat verkoop op gespannen voet staat met de kerntaak van corporaties in het algemeen.

Advies 2.: Betaal het behalen van uw volkshuisvestelijke doelen niet uit opbrengsten van verkoop van sociale huurwoningen. Dit zou niet tot uw kerntaak moeten behoren.

De ongedeelde stad

De verkoop van sociale huurwoningen vindt zelden plaats aan de huurders waarvoor, gezien hun inkomen, de sociale huurwoningen bedoeld zijn. Aan de ene kant wordt een sociale huurwoning aan het aanbod onttrokken, aan de andere kant kunnen uitsluitend bewoners met voldoende inkomen deze woning kopen. Er vindt binnen wijken en buurten een verschuiving plaats die slechts één richting uitgaat: naar een groter volume aan bewoners met meer inkomen dan de 'doelgroep'. De woningen die verkocht worden komen ten goede aan de mensen die in staat zijn om te overbieden. De gedachte van de ongedeelde stad wordt hier geweld aan gedaan.

Dat u jongeren huisvest door hen een tijdelijk contract aan te bieden, draagt niet bij. Door verkoop van sociale huurwoningen verlagen hun kansen op het vinden van een passende sociale huurwoning in de eigen buurt na het aflopen van het huurcontract.

Ongeacht het oormerken van opbrengsten voor bijvoorbeeld de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, blijft verkoop van sociale huurwoningen een slechte zaak. In genoemd voorbeeld (bouw van nieuwe sociale huurwoningen) moet financiering op een andere manier verkregen worden dan de verkoop van sociale huurwoningen.

Advies 3.: In het belang van het behoud en het stimuleren van een ongedeelde stad is het een slechte zaak om bestaande sociale huurwoningen te verkopen.

Thuis zijn

Van de drie huurderswaarden waaraan Arcade haar adviezen minimaal toetst⁴, wordt de huurderswaarde '**Thuis Zijn**' het meest aangetast door verkoop van sociale huurwoningen.

Buurten en wijken veranderen in een richting waarin steeds minder plek is voor mensen met een iets lager inkomen. De vertrouwde samenstelling van wijken en buurten verandert langzaam.

Gentrificatie, het fenomeen waarbij de sociale en economische samenstelling van een buurt verandert door aanpassingen in de huur of verkoop van sociale huurwoningen, zorgt er voor dat oorspronkelijke bewoners worden verdrongen door de stijgende huur- en koopprijzen. Het heeft ook effect op de

STATUTEN

NAAM EN GESCHIEDENIS

Artikel 1

1. De stichting is genaamd: Woonstichting Lieven de Key.
2. De stichting is de rechtsopvolger van onder andere de op twee november achttienhonderd achtenzestig opgerichte Vereniging Bouwmaatschappij ter Verrijking van Eigen Woningen.

ZETEL

Artikel 2

De stichting is gevestigd in de gemeente Amsterdam.

DOEL EN MIDDELEN

Artikel 3

1. De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet en het hierbij:
 - a. huisvesten van mensen waarbij het belang van toetreders op de woningmarkt, waaronder studerende jongeren, voorop staat;
 - b. realiseren van vernieuwende initiatieven in de volkshuisvesting, met name met betrekking tot woon- en beheervormen, de architectuur en stedenbouw;
 - c. aan- en besturen van andere rechtspersonen of personenverenigingen met een gelijk of aanverwant doel als dat van de stichting; en
 - d. al hetgeen te doen dat met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.
2. De stichting tracht haar doel te bereiken door:
 - a. het in eigendom of erfpacht of anderszins verkrijgen van registergoederen;
 - b. het stichten, beheren en exploiteren van gebouwen met voornamelijk een woonfunctie;
 - c. het verhuren, verkopen, in erfpacht uitgeven of anderszins beschikbaar stellen van de tot de gebouwen van de stichting behorende woningen –en andere ruimten;
 - d. het zorgen voor een duurzame verankering van de stichting in de samenleving;
 - e. het opstaan voor beïnvloeding van beleid en beheer door huurders en toekomstige huurders, op de zaken die voor hen van wezenlijk belang zijn; en
 - f. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande –in de ruimste zin genomen– in verband staat of daaraan bevorderlijk is.
3. Artikel 3, eerste lid sub a, is niet van toepassing op de werkzaamheden van de stichting in de gemeente Zandvoort.

⁴ De drie huurderswaarden op basis waarvan Arcade adviezen en instemmingen minimaal toetst zijn:

1. Woonzekerheid
2. Thuis zijn
3. Zeggenschap van huurders

bestaande middenstand en andere diensten die elders hun heil zoeken doordat hun aanbod niet meer wordt afgenomen en de huren ook voor hen stijgen.

De uitspraak '*De omgeving van de mens is de medemens*', van J. Deelder, illustreert dit als geen ander.

In de cijfermatige kijk op waar wel en waar niet verkoop van sociale huurwoningen mag plaatsvinden, mist Arcade de ambitie voor het creëren en handhaven van fijn wonen voor huurders in de buurt waar zij zich thuis voelen. De afspraak dat 9 gebieden ontzien worden en bepaalde typen woningen ook (atelierwoningen, rolstoelwoningen en grote woningen) is -naar het idee van Arcade- een minimale afspraak.

Daarnaast moeten overwegingen als 'behouden van identiteit van wijken en buurten', 'behouden van sociale structuren', 'het belang van toegang voor alle soorten mensen ongeacht hun inkomen' zwaar meewegen in voornemens waarbij structuren van wijken en buurten kunnen veranderen.

Advies 4.: Hanteer als corporatie niet de norm van het handhaven van minimaal 30% sociale huurwoningen, maar streef -samen met de andere corporaties- naar een minimale norm van 50% in de gebieden van Amsterdam. Dit komt meer overeen met de inkomenssituatie van bewoners die in Amsterdam wonen en willen wonen.

Dit laat onverlet dat het aantal 'kwetsbare doelgroepen' nog steeds verspreid moeten worden geplaatst.

Verkoop geen sociale huurwoningen. Ook al wordt de verkoop gecompenseerd door toevoeging van sociale huurwoningen (door u of andere corporaties).

Kies voor behoud van de sociale structuur.

De prangende woningnood en het behoud van dat wat waarde geeft aan het Thuis Zijn wegen altijd zwaarder dan overwegingen die tot verkoop van sociale huurwoningen leiden. Arcade adviseert te stoppen met de verkoop van sociale huurwoningen.

Het belang van huurders

Binnen gemengde complexen hebben particuliere eigenaren met enige regelmaat onvoldoende oog voor de belangen van huurders. Iets waarover Lieven de Key het mogelijk eens is met Arcade.

Van VvE naar ongemengde huur

In plaats van verkoop van sociale huurwoningen in een gemengd complex, waardoor uiteindelijk een complex geheel uit eigenaren bestaat, kan Lieven de Key opnemen in haar portefeuillestrategie de mogelijkheid tot terugkopen van woningen. Daarmee wordt het aanbod aan sociale huurwoningen vergroot. Door een aantrekkelijk aankoop-bod te doen aan de eigenaren binnen gemengde complexen, kan het aanbod sneller groeien dan bij tijdrovende nieuwbouw op moeilijk te verkrijgen locaties.

Advies 5.: Koop de woningen terug in bestaande VvE's en transformeer deze naar sociale huurwoningen.

Voorkomen verminderen rechtspositie huurders

Bij verkoop van woningen is het mogelijk dat in daarvoor aangewezen gebieden de ondergrens van behoud van 30% sociale huurwoningenvoorraad bereikt wordt. Daardoor is het mogelijk dat intenties van verkoop naar volledig uitpenden van woongebouwen niet mogelijk is. Huurders verkeren in een VvE in een mindere rechtspositie dan de eigenaren. Dat is een ongewenste situatie en een extra argument om verkoop als strategie niet in te zetten.

Advies 6.: heroverweeg het volledige uitpenden bij gemengde complexen. Zet in op een strategie waarmee de voorraad sociale huurwoningen wordt vergroot. Stop met de voorbereiding voor verkoop bij de 'slappende VvE's'.

Voorkomen investeringen die niet ten goede komen aan huurders

Bij verkoop dient u zich te houden aan de opeenvolgende verkoopconvenanten⁵ en het actuele beleid volgende de huisvestingsverordening en de regels over de verkoop sociale huurwoningen⁶. Bij woningen in een slechte onderhoudstoestand en/of duurzaamheidstoestand, dient u flink te investeren om deze verkoop-klaar te maken. Een voorbeeld zijn de woningen van De Roomtuintjes; gebouwd in 1973, deze woningen zijn op veel vlakken verouderd. Er zijn asbesthoudende vensterbanken, slecht functionerende ventilatiesystemen, schimmel, flinke scheuren in huizenblokken, slechte isolatie en de dubbele ruiten zijn op een oude manier aangebracht. Bij verkoop wordt dit sterk verbeterd. De huurder profiteert niet van deze investering, het profijt gaat naar de nieuwe eigenaar. Arcade ziet dit als maatschappelijke kapitaalvernietiging.

Advies 7.: Investeer de kosten van het verkoop-klaar maken van sociale huurwoningen in het verbeteren van de betreffende woning en blijf de woning inzetten in de sociale huurwoningvoorraad.

Optimalisering doorstroming van Hoog naar Laag (VHNL) en van Groot naar Beter (VGNB)

In de beantwoording van een vraag van Arcade hierover geeft u aan dat woningen die in de verkoop zitten en vrijkomen voor verkoop, niet in aanmerking komen voor de bovengenoemde regelingen. Een belangrijk volkshuisvestelijk doel, het passend huisvesten, en een belangrijk instrument, doorstroming, wordt hiermee tegengewerkt.

Advies 8: Verwijder iedere woning waarop de regelingen V.HNL en VGNB betrekking hebben uit uw verkoopvijver.

Belang van behouden en vergroten van de sociale huurwoningvoorraad

Door verkoop van 3- en meer kamerwoningen en het benutten van de opbrengst voor de nieuwbouw van kleine woningen worden per saldo minder bewoners bediend. Het gaat niet om de fysieke bouweenheden, maar het bedienen van woningzoekende huurders in de stad. U reageert, samenvattend, als volgt op de vraag van Arcade⁷:

Primair richt u zich op het huisvesten van een en tweepersoonshuishoudens en u verwijst naar de lage slaagkans van starters. Gezinswoningen worden ook toegevoegd.

Daarmee volgt u wat in de portefeuillestrategie is opgenomen.

Desondanks vraagt Arcade ook oog te blijven houden voor het aantal mensen dat gehuisvest wordt. Wanneer door verkoop van sociale huurwoningen het saldo te huisvesten mensen afneemt is dat een serieuze aanslag op een belangrijke volkshuisvestelijke doelstelling. Niet alleen het saldo neemt af, maar ook de huisvestingskansen van minderdraagkrachtige gezinnen die zich in de stad willen vestigen, of naar meer passende woningen willen doorstromen, neemt af.

Advies 9.: Benut de huidige woningvoorraad zoveel mogelijk voor een brede doelgroep huurders, waarbij zoveel mogelijk bewoners inclusief gezinnen, gehuisvest kunnen worden.

Vertrouwen van huurders

Niet onbelangrijk is dat huurders met regelmaat aangeven dat (de wijzigingen in het beleid van de) verkoop van huurwoningen als onbetrouwbaar wordt ervaren. De indruk bestaat dat uw zoeken naar mogelijkheden van verkoop in de rode gebieden, het 'zoeken naar geitenpaadjes' is. Dat volkshuisvestelijke belangen (vergroten van het aanbod, behouden van de voorraad) daar ondergeschikt aan wordt gemaakt. Regelmatig wordt wantrouwen geconstateerd bij huurders. Is Lieven de Key nu een vastgoedbedrijf of een corporatie? Vaart Lieven de Key een eigen koers, of laat

⁵ 'uitvoeringsovereenkomst_verkoop_sociale_huurwoningen_2024_2028_def'

⁶ www.aedes.nl/vastgoedsturing/nieuwe-regels-verkoop-sociale-huurwoningen-definitief

⁷ *Wat voor woningen worden teruggebouwd ter compensatie: zitten daar ook geliberaliseerde huurwoningen en grote sociale huurwoningen voor gezinnen bij? Welke visie hanteert LdK daarbij? Als er alleen klein en studio wordt teruggebouwd is dat niet inclusief. Andere doelgroepen moeten ook bediend worden.*

zij zich leiden tot dat wat voor de volkshuisvesting de beste koers is? Houdt Lieven de Key de huurders voor het lapje, of telt het sentiment van huurders ten aanzien van verkoop zwaar mee?

Advies 10.: Arcade adviseert u om aan huurders te laten zien dat het beleid van Lieven de Key de huurdersstem zwaar meetelt. U kunt dat doen door een duidelijke taak te stellen: geheel te stoppen met de verkoop van sociale huurwoningen.

Behouden van schaarse woningen voor de sociale huursector

Het is belangrijk om schaarse woningtypen te behouden voor de sociale huursector. Zeker woningtypen die mensen met een beperking nodig hebben. Zo bevinden zich in de Roomtuintjes rolstoelwoningen. Arcade vindt dat deze woningen niet te koop mogen worden aangeboden. De corporatie moeten dit type woningen zien als invulling van hun taak om mensen, die niet zelf in hun meer specifieke huisvestingsbehoefte kunnen voorzien, passende huisvesting te bieden.

Advies 11.: Verkoop nooit sociale woningen die aan specifieke huisvestingsbehoeften van huurders voorzien.

Tot slot een extra communicatieadvies:

Het is van groot belang dat huurders van uw verkoopambities, mocht u deze na dit advies uitvoeren, uitgebreid, begrijpelijk en toegankelijk op de hoogte worden gesteld. In eerdere adviezen heeft Arcade u daar al handvatten voor toegereikt. Hieronder een korte samenvatting:

- Bijzonder goede, heldere en toegankelijke teksten hanteren
- Een beslisboom opnemen op uw website zodat huurders er snel achter komen welk label hun woning heeft.
- Alle beschikbare (social) media te gebruiken om huurders die het aangaat op mogelijkheden te attenderen.
- Alle soorten mediamiddelen in te zetten, denk aan filmpjes, stripverhalen, posters, extra Nieuwsbrief etc.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur,
Helmie Bijleveld
Voorzitter Huurdersvereniging Arcade

Berkenplein 100
1112 CM Diemen
M 06 247 64 004
E helmiebijleveld@hvarcade.nl
W www.hvarcade.nl

