

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



Datum • 18 maart 2019
Voor informatie • Marina de Groot
Telefoonnummer • (020) 621 45 58
Onderwerp • reactie op uw brief van 5 maart

Geachte bestuur,

U heeft in uw brief van 5 maart over de adviesaanvraag voorgenomen besluit en proces overdracht Zandvoort een aantal opmerkingen gemaakt over de koers, de portefeuillestrategie en de prestatieafspraken Amsterdam. Zoals beloofd in mijn brief van 14 maart geef ik u daar graag toelichting op.

In gesprek over de ontwikkelingen in onze omgeving

Vooraf wil ik graag benadrukken dat ik het belangrijk vind om met u in gesprek te zijn en te blijven over de ontwikkelingen in onze omgeving (maatschappij, regelgeving, economie) en de impact op ons beleid. Ik ervaar dat het lastig is om constructief met elkaar in gesprek te komen over deze ontwikkelingen. Dat is wellicht te herleiden naar het feit dat u het niet eens bent met de vastgestelde koers en de rechtszaken die lopen? Het is mijn intentie om onze huidige dilemma's met u te bespreken en ik geef u graag de mogelijkheid om advies.

Actualisatie portefeuillestrategie

Ik wil nogmaals benadrukken dat De Key geen nieuwe portefeuillestrategie heeft. Graag betrek ik u bij de actualisatie van de bestaande portefeuillestrategie. Ik hoor graag van u op welke manier u betrokken wilt zijn en als het beleid wijzigt, dan geef ik u graag de mogelijkheid om advies.

In de bijlage ga ik, zoals beloofd, inhoudelijk in op uw vragen en opmerkingen over de koers, de portefeuillestrategie en de prestatieafspraken Amsterdam.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key


Leon Bobbe
Directeur-bestuurder

Bijlage: Antwoorden op uw vragen/opmerkingen over de koers, de portefeuillestrategie en de prestatieafspraken Amsterdam

'Ruimte voor evenwicht' , de koers voor Zandvoort en portefeuillestrategie Zandvoort

De overdracht van Zandvoort is onderdeel van onze koers voor Zandvoort. In deze koers verwijzen we op pagina 6 naar de woonvisie voor de gemeente Zandvoort. Deze gezamenlijke woonvisie is in samenwerking met de gemeente, HPZ en De Key opgesteld. Op pagina 2 staat:

*Partijen willen in 2016 antwoord hebben op de vraag of de **volkshuisvesting in Zandvoort nu het beste af is met of zonder De Key?** En andersom: of De Key nu het beste af is met of zonder het vastgoed in Zandvoort.*

In overleg met de gemeente en met HPZ hebben we in 2016 afgesproken het antwoord op deze vraag uit te stellen. In 2018 zijn we hiermee gestart. De portefeuillestrategie voor Zandvoort is onderdeel van de overdracht aan een andere partij. Met andere woorden: de kopende partij neemt de huidige portefeuillestrategie over als onderdeel van het staande beleid.

Portefeuillestrategie Amsterdam, Hillegom, Diemen en De Bilt

U bent van mening dat De Key haar portefeuillestrategie heeft gewijzigd. U geeft daarvoor een aantal toelichtingen. Hieronder ga ik in op de door u aangevoerde punten en geef aan waarom ik deze mening niet met u deel:

Brief november 2017

U heeft in november 2017 aangegeven dat u vindt dat de portefeuillestrategie gewijzigd is en u daarop niet over heeft geadviseerd. Ik heb in mijn brief van 17 november 2017 aangegeven dat de portefeuillestrategie niet gewijzigd is:

Geen gewijzigde portefeuillestrategie

In jullie brief en het gesprek geven jullie aan dat de portefeuillestrategie is gewijzigd, door het inzetten van magic mix en zelfbeheer. De portefeuillestrategie is niet gewijzigd. De genoemde twee termen zijn een uitwerking van De Koers. Het uitwerken van de magic mix en zelfbeheer kan uitmonden in thematisch beleid.

Regulier overleg februari 2019

Tijdens dit overleg heb ik de contouren geschetst waarom het mogelijk noodzakelijk is om de huidige portefeuillestrategie te actualiseren. U trekt de conclusie dat de Key de portefeuillestrategie al gewijzigd heeft en wil graag voor 1 april de nieuwe portefeuillestrategie ontvangen. Omdat er nog geen nieuwe portefeuillestrategie is, kan ik u deze niet sturen. De planning is dat de actualisatie tegen de zomer klaar is. Als de actualisatie leidt tot nieuw beleid, dan volgt daarop een voorgenomen besluit. Het voorgenomen besluit wordt uiteraard ter advisering aan u voorgelegd.

Ik bespreek graag met u op welke wijze Arcade betrokken wil worden bij het proces van actualiseren en het eventuele te nemen besluit.

Nieuwbouw

U geeft aan dat de nieuwbouw hoger is dan aangegeven in de portefeuillestrategie. Op pagina 5 van de portefeuillestrategie staat dat De Key tot 2026 ruim 6.500 jongeren- en starterswoningen wil bouwen. Deze nieuwbouwpoging is nog steeds van kracht. In de portefeuillestrategie staat ook dat een deel van de nieuwbouw bestemd is om tijdelijke studenteneenheden te vervangen (pagina 12). Zo verwachten wij in 2019 bijna 700 woningen op te leveren. Daar staat de sloop van ruim 650 (jongeren- en studenten)woningen tegenover. De piek aan nieuwbouwopleveringen ligt naar

verwachting in 2021, met ruim 1300 woningen. Daar staat tegenover dat in 2018 geen nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd.

Overschrijding complexgewijze verkoop

U geeft aan dat met de overdracht van Zandvoort De Key meer verkoopt dan de 425 woningen die zijn opgenomen in de portefeuillestrategie voor complexgewijze verkoop. Deze 425 woningen zijn opgenomen in de portefeuillestrategie voor Amsterdam, Diemen, Hillegom en De Bilt. De overdracht van de woningen in Zandvoort vallen dus niet onder dit aantal.

Motivering overdragen / verkopen bestaand bezit

De gemene deler in de motivatie om bezit te verkopen is inderdaad dat de aangewezen woningen niet passen bij de koers. Zo is het namelijk vastgelegd in de portefeuillestrategie. De Key voert hiermee het vastgestelde beleid uit. Bij de verkoop van losse woningen (uitponden) in Amsterdam houdt de Key zich aan de huidige Samenwerkingsafspraken, het verkoopconvenant en de aantallen die zijn opgenomen in de portefeuillestrategie.

Versnelling van de Koers

U geeft aan dat De Key de uitvoering van de Koers versnelt, omdat er meer nieuwbouw voor jongeren wordt opgeleverd dan verwacht en om dat er meer complexgewijs verkocht wordt. Zoals ik hierboven bij de portefeuillestrategie heb uitgelegd, is dit niet het geval. De uitvoering van de Koers loopt wat achter, omdat de mutatiegraad lager is dan verwacht. In de bestaande voorraad wonen nu minder jongeren dan wij vooraf hadden voorzien.

Zittende huurder als doelgroep

U geeft aan dat u zich afvraagt hoe de Key zorg draagt voor de zittende huurders die niet tot de woonstarter doelgroep horen. In onze Koers geven wij op bladzijde 14 het volgende aan:

Mensen die nu al bij ons huren, kunnen rekenen op de service die ze van ons gewend zijn.

In 2018 heb ik u gevraagd om beleidsonderwerpen die De Key voor deze doelgroep moet oppakken. Dit punt staat op de actiepuntenlijst sinds 26 november 2018. Ik heb nog geen reactie van u hierop ontvangen.

Zorg over onderhoud en verbeterprojecten

U geeft aan dat De Key de stekker uit verbeterprojecten heeft getrokken. Ik beoogde een andere boodschap tijdens het reguliere overleg van februari. Als de Key dergelijke bedragen blijft uitgeven per woning, dan kunnen jaarlijks 200 tot 300 woningen worden aangepakt. De Key bekijkt nu hoe er door een andere aanpak meer woningen verbeterd kunnen worden. In de huidige portefeuillestrategie is er nog geen ruimte voor intensieve energietransitie opgenomen. Voor de projecten die in de planning stonden voor 2019 is inmiddels een besluit genomen om met de eerste fase te starten¹. Ook heb ik willen meegeven dat de markt waarin wij onderhoud- en verbeterprojecten moeten aanbesteden lastig is. Dit kan (wat ons betreft ongewenste) gevolgen hebben voor de planning. Wellicht ten overvloede: het totaal beschikbare budget voor onderhoud- en verbeterprojecten is niet gewijzigd.

Prestatieafspraken Amsterdam

Het uitgangspunt bij het bod dat wij samen met de andere Amsterdamse corporaties voor 1 juli 2019 aan de gemeente aanbieden, is dat het past binnen de dPi. U heeft onze dPi in januari ontvangen. Voorafgaand aan het vaststellen van het gezamenlijke bod wordt uw koepel, de FAH, namens haar leden in de gelegenheid gesteld hierop advies te geven.

¹ Het betreft Heemstedestraat, John Franklinstraat en Camperstraat

