

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

The logo for 'deKey' features the text 'deKey' in a bold, sans-serif font. The 'e' in 'de' is lowercase, while 'Key' is uppercase. A thin, curved line arches over the 'y' in 'Key'. The logo is positioned in the upper right quadrant of the page, partially overlapping a decorative graphic of overlapping orange and brown curved shapes.

Datum • 26 mei 2021
Voor informatie • Kirsten Forte
Telefoonnummer • 06-50125852
Onderwerp • Reactie op uw brief d.d. 5 mei 2021 inzake besluit
verkoopvijver van De Key

Geacht bestuur, beste Helmie,

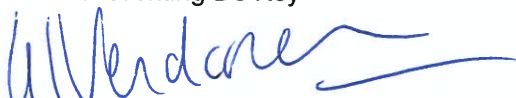
Op 22 maart 2021 heeft u advies uitgebracht over ons voorgenomen besluit tot vaststellen van de nieuwe verkoopvijver. In onze brief van 29 maart jl. hebben wij op uw advies gereageerd en het besluit tot vaststelling verkoopvijver genomen. Naar aanleiding hiervan heeft u in uw brief van 5 mei 2021 aandacht gevraagd voor een aantal onderwerpen. Wij danken u voor uw brief.

Onze reactie op de door u benoemde aandachtspunten treft u in bijlage 1. We hebben ons antwoord verdeeld in drie categorieën: het beleid van De Key om middelen voor nieuwbouw uit de verkoop te halen, verkoop van grote woningen en het delen van informatie over de complexen in de verkoopvijver.

We gaan er vanuit dat we over deze belangrijke onderwerpen in gesprek blijven met elkaar. Kennis van elkaars standpunten en weten wat de achtergronden daarvan zijn, helpt ons in het gesprek.

Wij hopen dat we hiermee voldoende zijn ingegaan op uw reactie en lichten dit desgewenst graag mondeling toe.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karin Verdooren', is written over the typed name.

Karin Verdooren
Algemeen Directeur-Bestuurder

Bijlage 1: Reactie De Key op aandachtspunten Arcade ten aanzien van het besluit tot vaststelling van de verkoopvijver.

Het beleid van De Key om de middelen voor nieuwbouw uit de verkoop te halen

U geeft in uw reactie aan dat het uws inziens mogelijk is om aan de doelstellingen van de Samenwerkingsafspraken te voldoen zonder bezit te verkopen.

Vooropgesteld het volgende. Voor ons geldt dat verkoop een middel is en niet het doel. Het financieel beleid van De Key is gericht op continuïteit en daarmee ondersteunend aan onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Een van de pijlers onder ons beleid is om de opbrengsten uit verkoop van onder meer woningen en bedrijfsonroerend goed, te investeren in nieuwbouw. Tegelijkertijd lossen we onze leningen af, zodat we minder rente hoeven te betalen, minder risico's lopen en méér geld overhouden voor onderhoud, verbetering en nieuwbouw. Op dit moment wordt een deel van de verkoopopbrengsten nog voor verbeteringen ingezet. Ons streven is dat we uiteindelijk alle woningverbetering betalen vanuit de huuropbrengsten. Zo zijn we in staat om zowel op korte termijn aan onze volkshuisvestelijke opgave te kunnen voldoen als in de toekomst financieel gezond te blijven.

Het afgelopen jaar hebben we 186 woningen verkocht. We zijn er trots op dat we 314 sociale nieuwbouwwoningen opgeleverd hebben en nog meer in aanbouw hebben: in de periode tot en met 2023 leveren we gemiddeld per jaar 500 nieuwe sociale huurwoningen op.

Verkoop woningen groter dan 75m2.

Uw negatieve advies bij deze overweging is vanuit het volkshuisvestelijk oogpunt begrijpelijk.

In de vorig jaar geactualiseerde portefeuillestrategie hebben wij onze doelstelling ten aanzien van het aantal te verkopen woningen niet gewijzigd. Wel staat opgenomen dat we de verkoopvijver uitbreiden met circa 2000 woningen. Van tevoren weten we namelijk niet welke woningen vrijkomen door huuropzegging. Met de uitbreiding van de verkoopvijver waarborgen we dat we voldoende woningen in verkoop kunnen nemen.

We hebben u bij de uitbreiding van de verkoopvijver willen meenemen in de complex overstijgende overwegingen die ons voorlagen tijdens de complexstrategiesessies. Grotere woningen verhuren we conform de huisvestingsverordening met voorrang aan gezinnen. Vanuit onze koers vinden we het passend om de grootste woningen te verkopen, zodat we hier meer kleinere sociale huurwoningen voor terug kunnen bouwen.

U verwijst in uw brief naar een aantal Samenwerkingsafspraken. De Samenwerkingsafspraken zijn collectieve afspraken Amsterdam-breed. Elke corporatie draagt vanuit zijn eigen beleid bij aan deze afspraken en per afspraak kan het aandeel van de individuele corporaties verschillen. De portefeuillestrategie van De Key is in lijn met de gemaakte collectieve afspraken. Het gezamenlijk gesprek en oordeel over de uitkomst van de Samenwerkingsafspraken vindt op stedelijk niveau plaats.

Het delen van informatie over de complexen in de verkoopvijver

De lijst van complexen die in de verkoopvijver zitten hebben wij nu - bij wijze van uitzondering en uitsluitend voor intern gebruik - met jullie gedeeld. Jullie hadden deze informatie graag eerder willen ontvangen, zodat jullie inzicht hadden hoe de verkoopvijver eruit ziet.

Wij vinden het belangrijk dat bewoners door ons over een officiële strategiewijziging van een complex geïnformeerd worden. In een stadium waarin officiële besluiten nog niet zijn genomen, zijn wij daarom voorzichtig met het delen van informatie op complex- en woningniveau. Ter verbetering hebben we met elkaar afgesproken om eerder in een traject te bespreken welke informatie wenselijk is voor jullie om te hebben en welke informatie wij kunnen delen.