

Huurdersplatform Zandvoort
T.a.v. de heer P. Aldershof
Prinsesseweg 14F
2042 NH Zandvoort

Datum • 30 juli 2018
Voor informatie • Jeroen Rous
Telefoonnummer • (020) 621 46 32



Geachte heer Aldershof, beste Pier

Op 4 juni jl. spraken wij elkaar over de toekomstige betrokkenheid van De Key in Zandvoort. Eerder heeft De Key aangegeven een drietal opties te overwegen:

1. Het woningbezit in Zandvoort blijft eigendom van De Key.
2. De Key splitst zich op in twee corporaties. De ene corporatie is eigenaar van het woningbezit in Zandvoort, de andere corporatie is eigenaar van het overige bezit.
3. De Key draagt haar woningbezit over aan een corporatie werkzaam in Zuid-Kennemerland;

In bovengenoemd overleg heb ik aangegeven dat mijn voorkeur niet uitgaat naar de optie waarin De Key eigenaar blijft van het vastgoed in Zandvoort. De Key zit op een te grote afstand van de regio om de belangen van de Zandvoortse volkshuisvesting optimaal te kunnen behartigen, zeker nu er een ambtelijke fusie tussen Zandvoort en Haarlem heeft plaatsgevonden.

De tweede optie - het splitsen in twee corporaties – betekent in feite dat we de fusie uit 2008 terugdraaien. Gegeven de alsmaar toenemende regel- en belastingdruk voor corporaties ligt deze keuze niet echt voor de hand. Het is zeer de vraag of een Zandvoortse corporatie met ca. 2.500 woningen zelfstandig kan blijven voortbestaan.

Mijn voorkeur gaat uit naar de derde optie waarbij het woningbezit terecht komt bij een corporatie werkzaam in Zuid-Kennemerland.

In ons overleg heb ik aangeboden om gezamenlijk de mogelijkheden van de derde optie te onderzoeken. Hierbij gaan we samen op zoek naar een geschikte corporatie om de woningen over te nemen. Daarbij krijgt het Huurdersplatform Zandvoort (HPZ) het veto-recht. Kort na ons overleg heeft u aan Jeroen Rous aangegeven dat HPZ graag deelneemt aan zo'n gezamenlijke verkenning. Ik stel uw betrokkenheid zeer op prijs.

De weg hiernaar toe

Om zeker te weten of er belangstelling is voor overname van het bezit, heeft inmiddels een korte gespreksronde langs de corporaties in de woningmarktregio Zuid-Kennemerland plaatsgevonden. Er blijkt voldoende belangstelling te zijn. Dit betekent dat wij volgende stappen samen kunnen gaan zetten.

Voor het zetten van de eerste stap moet De Key bepalen onder welke condities zij afstand wil doen van haar woningbezit in Zandvoort. Hierbij denken wij op dit moment aan de volgende zaken:

- De Key bepaalt de waarde van het over te nemen vastgoed¹. Die waarde ligt op een zodanig niveau dat exploitatie als sociale huurwoning mogelijk blijft. Naar alle waarschijnlijkheid ligt de waarde van het vastgoed rondom het niveau van de [beleidswaarde](#).
- De overnemende corporatie onderschrijft de in overleg met de HPZ en gemeente vastgestelde koers (visie en doelstellingen) en verbindt zich aan de gemaakte prestatieafspraken.
- De overnemende corporatie behoudt het kantoor in Zandvoort en is bereid personeel² over te nemen van De Key.

Deze drie zaken worden voorgelegd aan alle geïnteresseerde corporaties werkzaam in Zuid-Kennemerland. Voor overname van de woningen moet elke corporatie zich aan deze niet onderhandelbare voorwaarden verbinden. In aanvulling op deze voorwaarden zijn er een aantal onderwerpen waarover de corporatie gevraagd wordt zich uit te spreken c.q. een bod te doen. Wij denken hierbij in ieder geval aan – zeker voor de Zandvoortse huurders belangrijke – inhoudelijke onderwerpen:

- Betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Kwaliteit/duurzaamheid woningen
- Kwaliteit dienstverlening
- Continuïteit van de bedrijfsvoering
- Wat voor visie heeft men op de regionale woningmarkt en de rol van de corporatie hierin

Wij nodigen de kandidaat-corporatie nadrukkelijk uit om hierbij vooraf ook met HPZ in gesprek te gaan over de inhoud van het bod op deze onderwerpen.

Nadat alle geïnteresseerde corporaties de voorwaarden hebben geaccepteerd en hebben voorzien van een inhoudelijk bod, bepalen HPZ en De Key met welke corporatie ze in zee willen gaan. Als geen enkele corporatie voor HPZ acceptabel is, eindigt de zoektocht naar een overnemende corporatie. Dan blijft het Zandvoortse woningbezit in eigendom van De Key.

Afstemming met de gemeente Zandvoort

In dit proces is de gemeente Zandvoort van belang. We moeten samen bekijken hoe we de gemeente vooraf consulteren en tussentijds periodiek informeren.

¹ Of de overdracht juridisch het beste via verkoop of via een activa / passiva transactie plaatsvindt, wordt na overleg met de overnemende corporatie bepaald.

² In ieder geval moet de corporatie bereid zijn om het personeel in dienst te nemen dat werkzaam is in Zandvoort. Daarnaast moet het mogelijk zijn dat een beperkt aantal medewerkers uit de 'Amsterdamse' back office bij de overnemende corporatie komt werken.

Planning

Onderstaand treft u een planning op hoofdlijnen. Uiteraard is dit is vooral afhankelijk van de interesse bij de kandidaat-corporaties

Wanneer	Wat?	Wie?
Sep. '18– Jan. '19	Voorwaarden bepalen, uitnodigen corporaties	De Key stelt op, HPZ en gemeente worden geïnformeerd
Feb. – Apr. '19	Gesprekken met geïnteresseerde corporaties	HPZ en De Key voeren samen de selectiegesprekken, de gemeente wordt geïnformeerd.
Mei – Aug. '19	Keuze corporatie	De Key en HPZ maken samen een keus, de gemeente wordt geïnformeerd
Aug. – Dec. '19	Vorbereiding	De Key stelt Arcade en OR in de gelegenheid tot het geven van een advies en organiseert het (goedkeurings)proces dat doorlopen moet worden richting AW, WSW en gemeente, deels in samenwerking met de gekozen corporatie
Jan. – Jul. '20	Besluitvorming en overdracht	De Key formaliseert en organiseert de overdracht van de woningen, HPZ is betrokken bij het overdrachtsproces

Procesbegeleiding

Om de verkenningen, de onderhandelingen en uiteindelijk de overdracht in goede banen te leiden, trekt De Key een procesmanager aan. Wij nodigen HPZ uit om ook van zijn/haar diensten gebruik te maken.

Graag verneem ik van u of u zich kan vinden in de voorgestelde aanpak. Indien dat zo is, kunnen we aan de slag en kunnen wij de gemeenten Zandvoort en Amsterdam en Arcade hierover informeren.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key



Leon Bobbe
directievoorzitter