

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



Datum • 22 januari 2019
Voor informatie • H. Kedlliloglu
Telefoonnummer • (020) 621 44 60
Onderwerp • adviesaanvraag voorgenomen besluit en proces terugtrekking uit Zandvoort

Geacht bestuur,

In september hebben wij elkaar gesproken over de wens van De Key om een corporatie te vinden waaraan we onze woningen in Zandvoort kunnen overdragen. We hebben toen afgesproken dat we deze wens zouden toelichten en voorzien van een planning. Met deze brief geven wij hier invulling aan.

Versoberde ambities

De Key had ooit de ambitie om in heel Nederland werkzaam te zijn. In dat kader werden bestuurlijke verbindingen aangegaan met corporaties in Groningen, Lelystad, Nieuwegein en Nijmegen. Begin deze eeuw heeft De Key haar ambitie teruggebracht tot het 'werkzaam zijn in Amsterdam en in alle gemeenten tussen Almere en Zandvoort'.

Gedwongen door de slechte financiële positie waarin De Key vanaf ca. 2010 belandde, is ook van deze ambitie afstand gedaan. Concreet betekende dit dat het vastgoed en/of grondposities in Haarlem, Almere, Zeewolde, Hillegom, Bloemendaal en Bilthoven zijn of worden afgestoten. De Key als een landelijke of regionale corporatie is daarmee geheel buiten beeld geraakt. De basis van De Key ligt vanaf dat moment weer in Amsterdam (ca. 30.000 woningen incl. Diemen) en heeft daarbuiten alleen nog bezit in Zandvoort (ca. 2.500 woningen).

Uiteenlopende volkshuisvestelijke vraagstukken

Bij het in 2015 opstellen van een nieuw koersdocument voor De Key, is geconstateerd dat de volkshuisvestelijke vraagstukken in Amsterdam anders zijn dan in Zandvoort. Op grond daarvan is er voor Zandvoort een 'eigen' koersdocument opgesteld, toegespitst op de volkshuisvestelijke vraagstukken die leven in Zandvoort en Kennemerland. Tevens is een heroverweging aangekondigd van de positie van De Key in Zandvoort.

Zandvoort beter af bij corporatie die Kennemerland tot haar werkgebied rekent

De heroverweging van de positie van De Key in Zandvoort is enkele maanden geleden gestart en bevestigt een aantal beelden:

- De Key heeft haar ambities versoberd en wenst ook in de toekomst geen regionale rol te spelen in de Metropoolregio Amsterdam;
- Volkshuisvestelijk is er een groot verschil tussen Zandvoort en Amsterdam en dat zal vermoedelijk zo blijven;
- De Key ziet zich vooral als een echte Amsterdamse huisvester. Dat zal niet snel veranderen gegeven het feit dat ruim 90% van de huurwoningen in Amsterdam staat en dit aandeel vermoedelijk alleen nog maar groeit.

Op grond van deze bevindingen geloven wij dat Zandvoort beter af is bij een corporatie die Kennemerland wél tot haar kerngebied rekent.

Intensieve betrokkenheid lokale belanghebbenden

De Zandvoortse huurders gaan na de overdracht verder met de nieuwe corporatie. Hierom vindt De Key het belangrijk om lokale belanghebbenden (waaronder de Zandvoortse huurders, dan wel HPZ/Arcade namens de Zandvoortse huurders) intensief bij het overdrachtsproces te betrekken. We volgen hierbij een gestructureerd en transparant proces.

In grote lijnen ziet De Key het proces en de betrokkenheid van de lokale belanghebbenden als volgt:

- Allereerst (eerste helft 2019) wordt er een gesprek gevoerd met lokale belanghebbenden om scherp te krijgen wat zij belangrijk vinden bij de keuze van een nieuwe corporatie voor Zandvoort. De Key zal deze informatie meewegen bij het bepalen van het (concept) toetsingskader op basis waarvan de nieuwe corporatie zal worden geselecteerd. Wij verwachten dat in dit (concept) toetsingskader zowel volkshuisvestelijke als financiële criteria een rol zullen spelen.
- Vervolgens (medio 2019) zal het concept toetsingskader met de lokale belanghebbenden worden besproken om te toetsen of zij hun inbreng voldoende terugzien in het (concept) toetsingskader. Laatstgenoemd toetsingskader wordt ter advies voorgelegd aan Arcade. Dit vindt plaats vóórdat wij corporaties uitnodigen om volkshuisvestelijke en financiële biedingen uit te brengen.
- Ten slotte (tweede helft 2019) hebben de lokale belanghebbenden een adviesrol bij het beoordelen van de volkshuisvestelijke biedingen als de uitgenodigde corporaties hun biedingen hebben uitgebracht. De uiteindelijke keuze voor een overnemende corporatie wordt ter advies voorgelegd aan Arcade.

Op basis van deze indicatieve planning kunnen de woningen naar verwachting in de loop van 2020 worden overgedragen.

Deloitte

De Key heeft Deloitte ingehuurd om dit overdrachtsproces te begeleiden. Deloitte heeft afgelopen jaar in het noorden van het land een vergelijkbare overdracht tussen corporaties begeleid en heeft daarbij huurdersvertegenwoordiging en gemeente intensief betrokken.

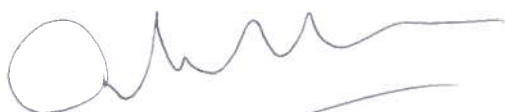
De heer J. Hooghiemstra en de heer S. Khandekar, werkzaam bij Deloitte, zullen op korte termijn contact met u opnemen om een afspraak met u in te plannen ten behoeve van de marktconsultatie. Ook de heer H. Kedilioglu, de projectleider vanuit De Key, zal bij deze afspraak aanwezig zijn. Wij zouden het zeer op prijs stellen als u tijd vrij kunt maken in uw agenda voor dit gesprek.

Mocht u vooruitlopend op het gesprek vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer S. Khandekar via skhandekar@deloitte.nl of via het telefoonnummer 06-53959717.

Advies

Overeenkomstig de 'wet op het overleg huurders verhuurder' stellen wij u tot zes weken na ontvangst van deze brief in de gelegenheid om over de in deze brief geformuleerde voornemens, waaronder de voorgenomen overdracht van ons bezit en volkshuisvestelijke taken in Zandvoort aan een andere corporatie, advies te geven. Vanzelfsprekend zijn wij bereid om onze voornemens toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key



Leon Bobbe
directievoorzitter