

Advies van Duwoners mbt uw adviesaanvraag:  
Actualisatie verkoopbeleid woningen DUWO d.d. 23 februari 2018

Amsterdam, 19 april 2018

Geachte mw. De Vreese,

## **Inleiding**

Op 23 februari 2018 zond u ons een notitie toe betreffende de door u voorgestelde actualisatie van het verkoopbeleid van DUWO. Het betreft een zeer fors aantal verhuureenheden verspreid over al uw vestigingen. Duwoners zal hieronder ingaan op het voorgestelde voor het werkgebied van de vestiging Amsterdam (met uitzondering van de campus Uilenstede). U stemde er mee in om het adviestraject met twee weken te verlengen tot 20 april om Duwoners meer tijd te geven om tot een weloverwogen advies over het voorgestelde verkoopbeleid te komen.

Aangezien u een deel van de argumentatie van uw verkoopbeleid baseert op uw doelgroepenbeleid, zouden we graag een verduidelijking willen zien van dit laatste beleid. Het onderscheid "student- en niet-studentbezit" dat u noemt is minder duidelijk dan u doet voorkomen. Immers u rekent inmiddels ook promovendi, postdocs, buitenlandse gastonderzoekers tot uw doelgroep en gezien deze adviesaanvraag blijkt u ook studenteenheden te willen verkopen.

## **Noodzaak tot verkoop?**

U stelt in de inleiding de afgelopen jaren door verkoop extra middelen te hebben vergaard om te investeren in studentenhuisvesting. Als wij het netto exploitatieresultaat van de laatst ons bekende winst en verliesrekening (het jaar 2016) beschouwen zien we aan huurinkomsten ruim 93.4 miljoen euro en een netto exploitatieresultaat van ruim 51.3 miljoen euro. In uw meerjarenprognose groeien de huurinkomsten van ruim 138 miljoen euro in 2018 naar ruim 157 miljoen euro in 2022. Het is daarom gerechtvaardigd de vraag te stellen in hoeverre DUWO inkomsten uit verkoop nodig heeft om een gezonde bedrijfsvoering te kunnen voeren. Voor de door u geformuleerde ambitie om 5000 tot 10000 studenteneenheden toe te voegen in de komende 10 jaar zult u naar alle waarschijnlijkheid zoals gebruikelijk laag renderende leningen dienen af te sluiten bij de u bekende partijen en/of woningen van anderen dienen te gaan exploiteren.

## **Majeure wijziging**

Duwoners stelt vast dat er een majeure wijziging zit in het door u voorgestelde beleid ten aanzien van de partijen aan wie u wenst te gaan verkopen. In eerdere adviesaanvragen voor verkoop van woningen die u aan Duwoners stuurde en waarvan een aantal nog op de huidige verkoopprijs staan sloot u nadrukkelijk marktpartijen uit. We memoreren voor de volledigheid ook nog de situatie eind 2005, waar u op verregaande wijze voornemens was om 203 woningen in het Amsterdamse te verkopen aan een dubieuze marktpartij. Door interventie van een huurdersvereniging is overigens

bovengenoemde verkoop, na een hoorzitting bij het toenmalige ministerie van VROM, ter elfder ure teruggedraaid.

## **Verkooplijst**

U voegde bij uw notitie een lijst met 147 in het Amsterdamse te verkopen eenheden. Het betreft een zeer gevarieerde lijst van woningen:

- De 147 eenheden betreffen 92 onzelfstandige en 55 zelfstandige woonruimten.
- Een aantal woningen behoren tot een woongroepen die gekenmerkt worden door verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen en beheer van gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.
- Woningen op de verkooplijst zijn gesitueerd in Hoofddorp, Oud-Sloten, en diverse locaties binnen de ring van Amsterdam.
- De complexen variëren van nieuwbouw tot panden met een monumentale status.
- Van de 147 eenheden hebben 119 woningen een regulier woningcontract en de andere 28 eenheden een campuscontract. Deze campuscontracten kunnen alleen beëindigd worden in het geval de eenheid opnieuw aan een student verhuurd wordt.
- Een aantal woningen betreffen complexen waar u Duwoners in eerdere jaren afzonderlijke adviesaanvragen gevraagd hebt een advies uit te brengen en waarvan vrijkomende woningen al enige tijd te koop staan of zijn verkocht.
- Opmerkelijk genoeg wenst u bij het complex Haarlemmer Houttuinen dat uit 17 eenheden (waarvan 7 verhuurd op basis van een campuscontract) bestaat op basis van uw lijst er maar 7 te verkopen (waarvan 4 verhuurd op basis van een campuscontract).

## **Amsterdamse woningmarkt volstrekt oververhit**

Zoals u bekend is, is de Amsterdamse woningmarkt in de afgelopen paar jaren volledig ontspoord. De ontwikkeling van de huizenprijzen, de onttrekking van woningen van de woningmarkt door kortstondige verhuur en toename van toeristen en expats, maar ook de instroom van buitenlandse investeerders in vastgoed zorgt ervoor dat de woningmarkt sterk onder druk staat. Het beschermen van de sociale woningvoorraad was daarom ook een wezenlijk thema van het zojuist afgetreden college maar ook een belangrijk issue bij de gemeenteraadsverkiezingen vorige maand. Sociale woningcorporaties zouden de intentie moeten hebben om de hoeveelheid sociale huisvesting te garanderen. DUWO wil een aantal complexen verkopen juist in buurten waar de sociale huisvesting sterk onder druk staat.

De wethouder Wonen van de gemeente Amsterdam liet onlangs in een interview van een gerenommeerde ochtendkrant optekenen dat hij zijn woningzoekende kennissen adviseerde om gezien het totaal overspannen zijn van de Amsterdamse woningmarkt (en de daardoor ontstane torenhoge verkoopprijzen) hier geen woningen te kopen. In een dergelijke woningmarkt wenst u 147 verhuureenheden op de markt te brengen waarvan 55 zelfstandig en 92 onzelfstandig, en waarvan 28 verhuureenheden ook nog eens verhuurd worden op basis van een campuscontract.

## **Volgorde van aanbieden**

U stelt voor om in eerste instantie door middel van complexgewijze ruil dan wel verkoop de woningen aan een collega-woningcorporatie aan te bieden. Duwoners staat daar niet onwelwillig tegenover. Wij verwachten echter, gezien de huidige torenhoge waarde van de vastgoed in Amsterdam, het versnipperde bezit, de combinatie onzelfstandig en zelfstandig én dat 28 eenheden verhuurd worden op basis van een campuscontract, dat dit een niet heel realistisch scenario is.

Als tweede optie noemt u de complexwijze verkoop aan een marktpartij. Zelfs als u daarbij een termijn wenst te hanteren 'van 7 jaar in de sociale huursector houden' is dit de kat op het spek binden. Marktpartijen met voldoende lange beleggingshorizon zullen hun kans schoon zien. U verstrekt hun op deze wijze op termijn een zeer groot winstpotentieel. Op deze wijze verdwijnen 147 eenheden die nu nog onderdeel vormen van de Amsterdamse sociale huurwoningvoorraad. Het betreffen veelal woningen uit het voormalige bezit van het Woningbedrijf Amsterdam.

Als derde optie noemt u uitponden. Verkoop aan de zittende huurders is op een enkele uitzondering na, gezien de absurde vierkante-meterprijs in Amsterdam, voor de doelgroep die daar nu woonachtig is, geen haalbare zaak. Deze huurders ontbreekt het de middelen en mogelijkheden om de gevraagde prijs op te brengen. We merken wellicht ten overvloede op dat uitponden van de 92 onzelfstandige eenheden sowieso onmogelijk is.

## **Ons advies**

Met de grootst mogelijke nadruk adviseren wij u om, gezien het hierboven gestelde, de door u voorgestelde verkoopwens aan derden in het Amsterdamse niet te effectueren. U heeft uit uw reguliere bedrijfsvoering meer dan voldoende inkomsten voor een gezonde bedrijfsvoering en om uw ambities binnen de studentenhuisvesting waar te maken. Mocht een woningcorporatie daadwerkelijk interesse hebben voor de aankoop van een complex dan is Duwoners van harte bereid om hier haar zienswijze te geven. Wij begrijpen dat het realiseren van studentenhuisvesting in deze tijd geen eenvoudige taak is, maar Duwoners kan niet instemmen met verkoop aan een commerciële marktpartij.

## **In het geval verkoop aan een collega-corporaties geen haalbare kaart blijkt: de wooncoöperatie**

U veroorzaakt door uw verkoopintenties nu al de nodige onrust bij de huurders. Een substantieel deel van deze huurders daarvan wenst daarom de mogelijkheid voor het realiseren van een wooncoöperatie, zoals mogelijk gemaakt bij de uitvoering van de nieuwe Woningwet in 2015, te onderzoeken. Door de bijzondere aspecten van dit bezit als o.a. campuscontracten, zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden, woongroepen, verwachten wij dat er meer tijd voor dit onderzoek nodig is dan het moratorium tot verkoop aan anderen van een half jaar die de Woningwet voorschrijft. Wij willen in dat geval met u een moratorium afspreken voor de periode van negen maanden ingaand op de dag dat uw verkooplijst definitief wordt.

Zoals hierboven is aangegeven zijn de verschillen tussen de complexen op de verkooplijst groot. Daarom beschouwt Duwoners deze algemene adviesaanvraag als betrekking hebbend op het voorgestelde verkoopbeleid, maar niet als een zienswijze die van de huurdersorganisatie (of

bewonerscommissie) verlangd wordt bij mogelijke daadwerkelijke verkoop van een specifiek complex. Een dergelijke zienswijze kan door Duwoners alleen worden gegeven als er per complex alle gegevens beschikbaar zijn, er contact is geweest met de bewoners(commissie), bekend is wie de toekomstige eigenaar wordt en de voorwaarden van ruil en/of verkoop bekend zijn. Tevens zal Duwoners in deze zienswijze dan aan de orde laten komen of in haar visie voldaan wordt aan de gemeentelijke bepalingen zoals deze onder andere zijn vastgelegd in "Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020".

## **Ter afsluiting**

Tijdens een opmerkelijk overleg woensdagavond 21 februari 2018 fulmineerde u over de in uw ogen al jaren voortdurende volstrekt onvolkomen en niet-constructieve opstelling van Duwoners in het overleg met DUWO. U stelde verder dat deze mening organisatie-breed gedeeld wordt. Als reden noemde u de invloed die naar uw mening de twee niet-studenthuurders in het bestuur van Duwoners hebben op de studentbestuursleden. U stelde daarom geen andere mogelijkheden te zien (en te hebben) dan door middel van verkoop van de twee complexen waar deze niet-studenten woonachtig zijn om op deze wijze van de door u gestelde dominantie in het bestuur van Duwoners af te zijn. Het middel wat u daartoe meent te moeten inzetten ervaart Duwoners als buitenproportioneel. En ook als misbruik van uw positie. Wij stellen daarom ook de RvC van DUWO én de gemeente Amsterdam op de hoogte van ons advies.

Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur van Duwoners,

Mart Swagemakers,  
Voorzitter