

Ons kenmerk: 18.70696/SB/GAC
Uw kenmerk: -
Behandeld door: S&B
Bijlage(n): -



Duwoners
Eerste Ringdijkstraat 10
1097 BC Amsterdam

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO

088 - 2353896

I DUWO.nl

Datum: 4 mei 2018
Onderwerp: Reactie advies verkoopbeleid

Geacht bestuur,

Het advies d.d. 20 april 2018 op het door ons toegezonden verkoopbeleid is in goede orde ontvangen.

Duwoners adviseert DUWO de verkoopwens niet te effectueren. Indien er een corporatie interesse heeft in de koop van het bezit dan staat Duwoners open voor overleg. Verkoop aan marktpartijen is voor Duwoners uitgesloten. Daarnaast plaatst u nog een aantal vragen/opmerkingen in het advies. Ik zal deze hieronder beantwoorden/toelichten. Daarnaast zal ik verder ingaan op de te ondernemen stappen met betrekking tot het bezit in Amsterdam.

Noodzaak tot verkoop

Duwoners geeft aan dat er geen noodzaak tot verkoop bestaat. Die constatering klopt. DUWO wenst het niet-studentenbezit dan ook niet te verkopen om financiële redenen, maar om zich meer toe te kunnen spitsen op de doelgroep, namelijk studenten. Daarmee wenst DUWO een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk te maken. Met de opbrengsten zijn investeringen in studentenwoningen mogelijk of door ruil worden meer studentenwoningen verkregen.

U merkt daarbij op dat DUWO zich niet enkel richt op studenten maar ook op promovendi, postdocs en buitenlandse gastonderzoekers. Dat is correct, met dien verstande dat deze huurders verbonden moeten zijn aan een onderwijsinstelling. Zij hebben dan ook ofwel een campus(-plus) contract als het PhD-ers zijn, ofwel een contract voor de duur van maximaal een jaar, als het gaat om gastonderzoekers. Dat is voor huurders met een regulier contract voor onbepaalde tijd niet het geval.

Majeure wijziging

U stelt dat er in het huidige beleid een majeure wijziging zit ten opzichte van het eerdere beleid, waarin eerder werd toegezegd het bezit niet te zullen verkopen aan marktpartijen. Zoals in het verkoopbeleid is aangegeven heeft verkoop aan andere partijen dan een corporatie niet de voorkeur, maar DUWO sluit niet uit deze mogelijkheden nader te onderzoeken en zo mogelijk te benutten.

Verkooplijst

U stelt dat de verkooplijst zeer gevarieerd bezit bevat. De daaronder gestelde gegevens bevatten een aantal misvattingen:

- Duwoners stelt dat van de 147 eenheden er 28 met een campuscontract worden verhuurd. Dit zijn er echter 18. Bij woningen die op de definitieve verkooplijst komen te staan kan het campuscontract inderdaad niet meer beëindigd worden op grond van dringend eigen gebruik.
- Het complex Haarlemmer Houttuinen (4602) stond al op de verkooplijst, inclusief de vermelding dat 9 onzelfstandige eenheden niet verkocht worden. Het deel van het pand waarin deze eenheden zich bevinden is dan ook niet gesplitst. DUWO verhuurt in dit complex 16 eenheden.



Volgorde van aanbieden

U geeft aan dat Duwoners niet onwelwillend tegenover verkoop aan een collega-corporatie staat, maar dat een verkoop aan marktpartijen wat u betreft is uitgesloten. DUWO begrijpt de zorg van Duwoners en zal op zo goed mogelijke wijze zorgdragen voor de belangen van de huidige huurders.

Wooncoöperatie

Duwoners stelt voor om de mogelijkheden van een wooncoöperatie nader te onderzoeken. DUWO staat positief tegenover dit voorstel.

Conclusie met betrekking tot het beleid en behandeling in de Raad van Commissarissen

Ondanks het feit dat Duwoners adviseert om de verkoopwens in Amsterdam niet te effectueren zal DUWO het beleid handhaven. Dit neemt niet weg dat de zorgen zoals die door Duwoners in het advies worden uitgesproken worden meegenomen bij de te bewandelen wegen in het verkoopproces. De adviezen van de huurdersorganisaties op het verkoopbeleid zijn op 26 april 2018 in de vergadering van de Raad van Commissarissen besproken. Dat heeft niet geleid tot aanpassing van het vastgestelde beleid. De Raad van Commissarissen heeft het beleid goedgekeurd.

Hoe verder?

In de Raad is ook besproken dat er tot op heden geen collega-corporatie is gevonden die bereid is te onderhandelen over de verkoop. Dat betekent dat DUWO een volgende fase ingaat. Zoals gezegd staat DUWO positief tegenover het voorstel om de mogelijkheden van de oprichting van een wooncoöperatie te onderzoeken, inclusief volkshuisvestelijke borging na een mogelijke verkoop van het bezit aan een op te richten wooncoöperatie.

Vanwege de complexiteit van dit proces en de behoefte om dit proces in tijd af te grenzen, wil DUWO graag op zo kort mogelijke termijn met u in overleg om de mogelijkheden te onderzoeken. DUWO heeft zelf de benodigde kennis met betrekking tot oprichting van een wooncoöperatie niet in huis en zal daarom een extern deskundige inschakelen. Deze is inmiddels gevonden in de persoon van Trevor James, als adviseur werkzaam bij van Nimwegen. Wij nodigen u (de heer Creuwels en de heer Van der Vlist), met wellicht al een paar andere bewoners op wie het creëren van een wooncoöperatie van toepassing kan zijn, graag uit voor een kennismakingsgesprek met een eerste oriëntatie en gedachtenwisseling over een mogelijk plan van aanpak en proces. Het secretariaat zal op korte termijn u een verzoek doen toekomen om een afspraak te maken.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO,

Heleen de Vreese
Bestuurder