



Bewonerscommissie Entrepotdok • www.bcentrepotdok.nl • info@bcentrepotdok.nl

Amsterdam, februari 2021

Geachte directie van de Alliantie,

We constateren dat de Alliantie de intentie heeft om bij verkoop meer sociale huurwoningen te realiseren.

De eerste vraag die dan bij ons opkomt is hoe dat gerealiseerd moet worden binnen Amsterdam als de verkochte woning op dit ogenblik een sociale huurwoning is. In uw plan kan de beoogde realisering eigenlijk alleen plaatsvinden als de te verkopen woning momenteel een gelabelde vrije sector huurwoning is.

Allereerst enige opmerkingen over uw plan:

1. We zouden vastgelegd willen zien dat er **geen** als zodanig gelabelde sociale huurwoningen in de verkoop gaan in ons complex.
2. Los daarvan is het te koop aanbieden van hun eigen woning aan de zittende sociale huurders niet erg realistisch, want de verkoopwaarde is momenteel zo hoog dat het overgrote deel van deze huurders dat nooit kan opbrengen, laat staan dat zij er een hypotheek voor kunnen krijgen. Koop van hun eigen woning is mogelijk interessant voor de huidige vrije sector huurders.
Overigens gaat bij verkoop van hun eigen woning aan zittende vermogende SH-huurders een sociale huurwoning verloren.
3. De kans dat een vrijkomende vrije sector huurwoning met voorrang verkocht wordt aan een sociale huurder van elders is klein (zie vorige punt). Ook dan zou er sprake moeten zijn van een vermogende SH-huurder. Onbekend is hoeveel dat er zijn, in ons complex vermoedelijk weinig, maar het is niet onmogelijk. Het levert dan wel de positieve situatie op dat er een SH-woning vrijkomt en dat er met het geld uit de verkoop van de VSH-woning één nieuwe SH-woning (of meer) gebouwd kan worden, mits de geldstroom natuurlijk wel naar de SH-sector kan vloeien. Maar het mag ook een middenhuurwoning worden.
Wij missen in uw plan de aandacht voor huisvesting van de middengroep. Voor deze groep is er zoals bekend veel te weinig beschikbaar in Amsterdam.
4. Het moet vast komen te liggen dat een verhuurde vrije sector huurwoning tussentijds niet verkocht mag worden aan derden als beleggingsobject, maar pas als de woning vrijkomt en dan nog onder voorwaarde van zelfbewoning voor vijf jaar.
5. de Alliantie stelt in de brief van 2-12-2020 dat de verkochte woningen in de VvE komen en dat er dus meebeslist wordt binnen de VvE door de kopers. Dit is naar onze mening onvolledig gesteld. VvE Entrepotdok II (= complex 1202 met de lage nummers) is namelijk al ondergesplitst in een hoofd-VvE (VvE 1516) en een sub-VvE (VvE 1518). In de hoofd-VvE Entrepotdok II bezit de Alliantie iets meer dan 50%. De Alliantie heeft haar eigen appartementsrecht opgesplitst in aparte woningen via die ondersplitsing. In deze

sub-VvE bezit zij momenteel 99% (een woning/studio is ooit al eerder verkocht als uitzonderlijk geval). Indien zij bijvoorbeeld 48% van de aparte woningen verkoopt, dan bezit zij nog steeds 51% in de sub-VvE en houdt zij als enige vertegenwoordigde haar stem in de hoofd-VvE en beslist ze dus buiten de sub-VvE om. Dit is gunstig voor de huurders, maar mogelijk nadelig voor de kopers.

De woningen in Entrepotdok I (= complex 1201 met de hogere nummers) zijn (nog) niet ondergebracht in een sub-VvE. Voor verkoop zal dat eerst moeten gebeuren. Hier is dus nog steeds sprake van één VvE (VvE 517), waarin de Alliantie een kleine meerderheid heeft.

Ter bescherming van de belangen van haar huurders moet vastgelegd worden dat de Alliantie niet haar meerderheid in de sub-VvE's verliest door verkoop en dus de vertegenwoordiger blijft van de huurders (en eventuele kopers) in de hoofd-VvE's.

Ook om een aantal andere redenen is de Bewonerscommissie Entrepotdok van mening dat verkoop van woningen in beide delen van het complex ongewenst is. Hieronder geven wij een aantal, mogelijk nadelige, consequenties bij verkoop zoals in uw plan:

6. Een verkochte woning die vrijwel zeker verkocht wordt boven de WOZ-waarde verhoogt de WOZ-waardes van de verhuurde woningen. Hierdoor neemt het aantal woningpunten toe en de daaraan gekoppelde maximaal redelijke huur.
7. Een koopwoning kan in bezit komen van (buitenlandse) kapitaalkrachtigen, die een appartement in het Centrum van Amsterdam willen hebben. Een mogelijk gevolg kan zijn dat de woning maar een deel van het jaar bewoond wordt en de eigenaar geen enkel contact heeft met de overige bewoners. Dit betekent verarming van de sociale structuur, hetgeen grotendeels voorkomen kan worden door een zelfwoonplicht, ook bij doorverkoop. Het centrum van Londen met haar vele leegstaande panden is een afschrikwekkend voorbeeld van deze ongewenste situatie.
8. Een koopwoning kan gekocht worden met het oog op verhuur als B&B of vergelijkbaar. Dit kan voor veel overlast zorgen. Ook hier dreigt verarming van de sociale structuur. Dit kan voorkomen worden door een goed geformuleerd **Huishoudelijk reglement** of **Splitsingsreglement** van de VvE.
9. Koopwoningen kunnen gekocht worden met als doel ze te verkameren of aan expats te verhuren. Dit zou een ongewenste ontwikkeling zijn voor de inwoners van Amsterdam, want hierdoor vermindert het woningaanbod. Ook dit moet in het **Huishoudelijk reglement** of **Splitsingsreglement** niet toegestaan worden. Net als het voorgaande punt 7 over woonplicht.

Ons advies anno 2021 aan de Alliantie samengevat:

- a. Verkoop géén gelabelde sociale huurwoningen (SH) in ons complex.
- b. Verkoop alléén woningen, onder bepaalde voorwaarden, die gelabeld zijn als vrije sector huur (VSH) woning. Wij missen overigens in uw brief deze optie.
- c. Pas aan in de bestaande en neem op in komende Splitsingsreglementen (of zonodig in de Huishoudelijk Reglementen) de volgende beperkende voorwaarden:
 - Dat er voor de koper(s) een totale woonplicht rust op de woning van vijf jaar, dus ook bij tussentijdse doorverkoop.
 - Dat het niet toegestaan is de woning te kopen met het oog op onderhuur, verhuur als B&B of iets dergelijks of verhuur aan expats.
 - Dat het niet toegestaan is om de woning te verkameren.

- d. Ter bescherming van de belangen van haar huurders verwachten wij van de Alliantie dat zij haar bestaande meerderheden behoudt in de beide VvE's (c.q. hoofdsplitsingen) en sub-VvE's (c.q. ondersplitsingen) in ons complex.
- e. Wij adviseren u om terughoudend te zijn bij verkoop en de diversiteit van de huurders te bewaken en zo nodig te versterken. Zoals bekend mag worden verondersteld kan de middengroep als een schakel gezien worden tussen de lagere en de hogere inkomens en kan ze als bindmiddel fungeren in de sociale structuur. In het nu voorgelegde plan van de Alliantie komt de middengroep niet meer in aanmerking voor een woning. De koopwoningen zijn veelal te duur, de socialehuurwoningen onbereikbaar en het aantal middenhuurwoningen is beperkt of ze verdwijnt naar de verkoop.

Met vriendelijke groet en in afwachting van uw reactie,
Bewonerscommissie Entrepotdok

P.S. Graag ontvangen wij van de Alliantie de meest recente (2017?) lijst met de daarin vastgelegde labeling in SH- en VSH-woningen in ons complex