

Aan bewonerscommissie Entrepotdok
In reactie op uw advies van februari 2021

Amsterdam, 26 februari 2021

Beste bewonerscommissie Entrepotdok,

Hartelijk dank voor uw advies op de voorgenomen verkoop van woningen in uw complex. De Alliantie handhaaft haar besluit tot verkoop.

Graag ga ik puntsgewijs op uw advies in:

a. Verkoop géén gelabelde sociale huurwoningen (SH) in ons complex. De aanwijzing tot verkoop(vijver) betreft 140 sociale huurwoningen in complex 1202, in de (onder)splitsing VvE 1516 Entrepotdok II. Zie verder ook onder d. en e.

De Alliantie beoogt in haar portefeuilleplan over de periode 2019-2028 een groei van haar voorraad sociale huurwoningen met gemiddeld 100 sociale huurwoningen per jaar. Deze groei is een saldo (op portefeuilleniveau) van nieuwbouw, verkoop, sloop en (de)liberalisatie. Verkoop is een noodzakelijk onderdeel van dit geheel. Daarom is verkoop ook in de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 opgenomen. In centrum-stedelijk gebied zijn daarnaast specifiekere afspraken rondom verkoop van sociale huurwoningen gemaakt. De Alliantie houdt zich aan deze afspraken.

b. Verkoop alléén woningen, onder bepaalde voorwaarden, die gelabeld zijn als vrije sector huur (VSH) woning. Wij missen overigens in uw brief deze optie. Het verkoopbesluit betreft alleen sociale huurwoningen. Huishoudens die zich (inmiddels) een koopwoning kunnen veroorloven, kunnen woonachtig zijn in zowel een sociale als een vrije sector huurwoning. De Alliantie biedt huurders van haar sociale huurwoningen (als eerste) voorrang op haar koopwoningen alsmede op haar middensegmentwoningen. Zodoende kan een sociale huurwoning beschikbaar komen. De Alliantie huurders die een woning kopen kunnen zittende huurder in het Entrepotdok zijn, maar ook elders in de Alliantie voorraad.

U spreekt in uw brief ook over aandacht voor huisvesting van de middengroep. Ook voor de voorraad middensegment woningen heeft de Alliantie in Amsterdam in haar portefeuilleplan een groei-doelstelling en is stedelijk een groei afspraak gemaakt in de Samenwerkingsafspraken. De Alliantie heeft sinds enkele jaren een middensegment huurbeleid en herijkt zowel voorraad- als huurbeleid periodiek.

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.

Alle woningen die de Alliantie verkoopt worden verkocht met twee jaar anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. (Het gaat dus ook, om op uw punt 4 in te gaan, om verkoop bij vrijkomen van de woning ('bij mutatie'.)) Na deze twee jaar mogen eigenaren, volgens de wet, wel verhuren voor langere tijd, maar niet voor short-stay. Daarnaast wordt in de splitsingsakte opgenomen dat short-stay niet is toegestaan.

Voor verkamering heeft de gemeente Amsterdam per 1 april 2020 de voorwaarden aangescherpt, zie <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/kamerverhuur/regels/>.

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. De Alliantie zal woningen verkopen binnen genoemde ondersplitsing. De Alliantie heeft al jaren het beleid in principe geen meerderheid in VvE's na te (blijven) streven. Wij zullen voor het Entrepotdok, mede gezien de situatie met hoofd- en ondersplitsing, intern bij het naderen van het omslagpunt (in zowel onder- als hoofdsplitsing) wel nadrukkelijk bij het vervolg stilstaan. Wij zullen te zijner tijd ook met uw bewonerscommissie delen hoe wij dan tegenover het (mogelijk) verliezen van de meerderheid aan kijken en wat we dan voor dit complex besluiten ten aanzien van het principe geen meerderheid na te streven.

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.

Het Entrepotdok blijft gedifferentieerd. De Alliantie verkoopt in een deel van het Entrepotdok. Een deel blijft sociale huur en een deel blijft vrije sector huur.

Het zou overigens heel wel kunnen dat de middeninkomens momenteel reeds vertegenwoordigd zijn binnen de huidige sociale huurwoningen.

Of wij in dit complex binnen het vrije sector huurbeleid ook middensegment huurbeleid zullen (blijven) voeren, zal in een ander traject worden bekeken.

Wij hopen uw bewonerscommissie hiermee voldoende te antwoorden en tegemoet te komen. Uiteraard is onze gebiedscoördinator, Thomas van der Vlis, bereid tot nadere uitleg.

Met vriendelijke groet,

Annemarie van Gils
Directieadviseur Maatschappelijke Opgave
De Alliantie regiobedrijf Amsterdam- Almere