

6 augustus 2020

Beste leden van Huurgenoot,

Dank voor jullie advies op ons verkoopbeleid. We hebben dit zorgvuldig doorgenomen en gaan hieronder puntsgewijs in op de verschillende onderwerpen uit jullie advies.

Begrotingsdoel en verkoopaantal

Het verkoopbeleid van Stadgenoot sluit aan op de 2 punten die Huurgenoot noemt. Stadgenoot verkoopt jaarlijks maximaal 104 woningen op basis van de prestatieafspraken 2020-2023. Meer woningen verkopen is niet mogelijk vanwege deze afspraken. Met de huidige huizenprijzen verwachten we bovendien geen 104 woningen te verkopen om aan onze verkoopdoelstelling te kunnen voldoen.

Verkoop eengezinswoningen in Amsterdam Noord

Het klopt dat wij normaal gesproken verkopen om voldoende desinvesteringskasstromen te realiseren voor de realisatie van nieuwbouw. De verkoopdoelstelling is daar, binnen de kaders van de prestatieafspraken, op afgestemd. Nu we ervoor kiezen om te verkopen ten behoeve van de woningverbetering is dit een separaat traject waarvan de opbrengsten niet meetellen in de verkoopdoelstelling. Op basis van de huidige mutatiegraad verwachten we 6 tot 8 verkopen per jaar te realiseren in deze complexen. Hiermee blijven we binnen de verkoopruimte op basis van de prestatieafspraken.

Andere afspraken met betrekking tot verkoop

Het klopt dat stadgenoot in 2012 een afspraak heeft gemaakt over het informeren van de bewonerscommissies op het moment dat wij de meerderheid in de VvE verliezen. In de Banne is dit niet goed gegaan. We zullen de afspraak opnieuw onder de aandacht brengen en ervoor zorgen dat bewonerscommissies tijdig worden geïnformeerd.

Stadgenoot kan zich niet geheel vinden in het beeld dat huurders structureel worden overboden bij de koop van een woning van Stadgenoot. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen (a) de verkoop van een woning aan een zittende huurder zijn/ haar huurwoning koopt en (b) de koop van een lege woning van Stadgenoot door een huurder die voorrang krijgt op niet-huurder. Beide varianten worden hieronder beschreven.

Huurder koop de woning waarin hij/zijn woont

Als een huurder van een woning uit de verkoopvijver ons benadert met het verzoek de woning te kopen, wordt dit verzoek voorgelegd aan Strategie & Portefeuille. Als zij beoordelen dat de woning verkocht kan worden, starten we het verdere traject in met de huurder. De huurder wordt daarbij tot en met de levering van de woning begeleid. De huurder koopt tegen de getaxeerde marktwaarde uit een gevalideerd taxatierapport dat in opdracht van Stadgenoot is opgemaakt door een externe partij. Indien de woning een marktwaarde heeft van € 265.000,- of lager, ontvangt de huurder 5% korting op de getaxeerde marktwaarde. Ligt de marktwaarde hoger dan wordt er geen korting verleend, maar hoeft de huurder niet te concurreren met niet-huurders. Als het financieel niet lukt om te kopen, kan de huurder zijn/ haar woning blijven huren. Steeds meer woningen hebben, door de stijgende huizenprijzen, een leegwaarde boven dit drempelbedrag. Toch lukt het sommige huurders nog een woning van Stadgenoot te kopen.

Huurder koopt een lege woning van Stadgenoot

Wanneer een huurder van Stadgenoot biedt op een woning die door ons te koop wordt aangeboden, heeft het bod van een huurder van Stadgenoot onze voorkeur boven biedingen van derden. Belangrijke voorwaarden zijn dat het bod van de huurder niet onder de vraagprijs ligt en het bod niet substantieel lager is dan het hoogste/beste bod. In de huidige regeling wordt er één op één bezichtigd, waarbij huurders en niet-huurders dezelfde periode krijgen om te bezichtigen en eventueel een bod uit te brengen. Vóór het gunnen van de woning worden eerst de biedingen van de huurders bekeken (indien deze er zijn) en die worden vervolgens vergeleken met de biedingen van niet-huurders. Vervolgens kunnen er drie dingen gebeuren:

- 1) Een huurder van Stadgenoot het beste bod heeft uitgebracht. De woning wordt verkocht aan de betreffende huurder
- 2) Er is een hoger bod binnengekomen, maar we verkopen toch aan de huurder van Stadgenoot met een lager bod. Hierbij laten we bewust geld liggen ten behoeve van de doorstroming.
- 3) Er is een substantieel hoger bod uitgebracht. We delen de huurder van Stadgenoot mee dat we niet op zijn/haar bod in gaan omdat er een hoger bod is binnengekomen. Daarbij moet gedacht worden aan een bod dat ca. € 20.000,- (of meer) hoger ligt dan het bod van de huurder van Stadgenoot. Richting alle partijen (huurders en niet-huurders) zijn we transparant over dit proces.

Een evaluatie van de voorrangsregeling lijkt ons op dit moment niet noodzakelijk. Via beide manieren zoals hierboven beschreven verkopen we regelmatig woningen aan huurders. Met de Federatie en andere Amsterdamse woningcorporaties zijn we in gesprek over een verruiming van de bestaande regeling, waarbij Stadgenoot en de andere corporaties in de toekomst wellicht ook voorrang willen geven aan huurders van andere corporaties binnen Amsterdam. Indien Huurgenoot meer informatie wil over de Voorrangsregeling kunnen we dit agenderen voor de werkgroep beleid.

Als er nog vragen zijn, kunnen jullie terecht bij Thomas Ravestijn
travestijn@stadgenoot.nl