



Bijlage 2

Woonbeleid De Key

Betaalbaar wonen in een inclusieve stad

Versie: september 2020

Auteur	Telefoon	Versie
Barend Wind & Matthijs de Haan	(020) 6214 362	TO
Onderwerp	Datum	
Woonbeleid	2 september 2020	

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	3
1. Inleiding.....	5
2. Kaders	7
3. Doelstellingen.....	8
4. Keuzes	9
5. Deelportefeuilles	10
6. Doelgroepen en woningen	12
7. Inkomensgroepen en huurhoogte	13
8. Streefhuren	14
9. Borging.....	18
Bijlage 1: Inkomensgroepen en passende huur.....	19
Bijlage 2 Verhuurregelingen.....	20
Bijlage 3 Afwijken van de streefhuur.....	21
Bijlage 4: Uitleg streefhuursystematiek	22
Bijlage 5 Definities veelgebruikte termen	24

Managementsamenvatting

De Key wil bijdragen aan een inclusiever Amsterdam. In een inclusieve stad kunnen woonstarters, ongeacht inkomen, achtergrond of leefsituatie gebruik maken van de mogelijkheden die Amsterdam te bieden heeft. Inkomensmenging is nodig zodat alle buurten deze mogelijkheden kunnen bieden. Het Woonbeleid draagt bij aan inclusiviteit door nieuwe huurders met- en zonder huurtoeslag te verspreiden over de hele voorraad sociale huurwoningen van De Key. Het resultaat is een geschikte woning met een passende huur voor al onze nieuwe huurders. Zo werkt De Key aan gemengde complexen in sterke buurten.

In het Woonbeleid staat omschreven hoe De Key beslist welke woningen voor welke huur aan welke inkomensgroep verhuurd worden. Het beleid presenteert een systematiek om de huurhoogte bij nieuwe verhuringen (streefhuur) te bepalen.

We herzien het Woonbeleid om 1) invulling te geven aan nieuwe kaders zoals de samenwerkingsafspraken en de geactualiseerde portefeuillestrategie, en 2) inclusiviteit als doelstelling van het beleid te positioneren.

Het Woonbeleid is van toepassing op: nieuwe verhuringen van Woonstichting De Key (DAEB en niet-DAEB) en niet-woningen in de gemeenten Amsterdam en Diemen

Het uitgangspunt van het Woonbeleid is dat inclusiviteit een voorwaarde is voor de dynamische stad. Voor De Key betekent inclusiviteit dat verschillende doelgroepen en inkomensgroepen gemengd wonen. Op deze manier gaan we segregatie tegen, voorkomen leefbaarheidsproblemen in eenzijdige complexen en verspreiden we levenskansen voor jongeren over de stad. Het Woonbeleid draagt op één manier bij aan inclusiviteit, namelijk door het mengen van sociale huurders met- en zonder huurtoeslag over het hele bezit van De Key. Het Woonbeleid stelt De Key in staat woningen voor de primaire- én de secundaire doelgroep van de sociale huur te reserveren in verschillende woningtypen, zowel binnen- als buiten de ringweg A10. Natuurlijk draagt menging van kopers en vrije sector huurders ook bij aan inclusiviteit. Dit is geregeld in de complexstrategie.

Het Woonbeleid heeft drie doelstellingen:

1. We verspreiden de verschillende inkomensgroepen over ons hele sociale bezit;
2. We bieden alle nieuwe huurders een woning die past bij de leefsituatie;
3. We bieden alle nieuwe huurders een passende huur.

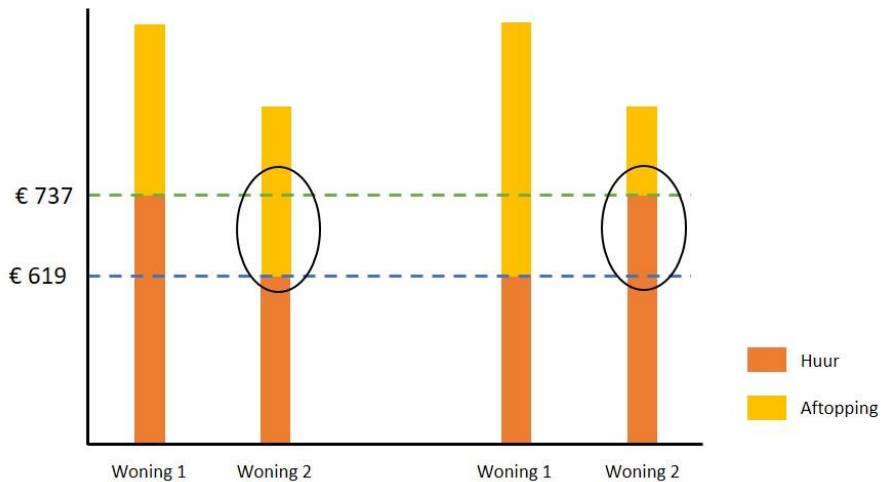
Het Woonbeleid presenteert een systematiek om invulling te geven aan de doelstelling uit de samenwerkingsafspraken om 30% van de verhuringen toe te wijzen aan de secundaire doelgroep. In de geactualiseerde portefeuillestrategie is vastgelegd dat we 50% van de reguliere sociale huurwoningen toewijzen aan de secundaire doelgroep om te compenseren dat 100% van de studentenwoningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. Het Woonbeleid stelt De Key in staat de primaire- en secundaire doelgroep 50/50 te verdelen over het hele bezit. Deze spreiding hanteren we per:

- Gebied: zowel binnen als buiten de ring A10 hanteert De Key een 50/50 verdeling;
- Woningtype: zowel binnen jongerenwoningen, gezinswoningen, atelierwoningen en rolstoelwoningen hanteert De Key een 50/50 verdeling;
- Complex: Binnen grote complexen (met > 80 jongeren of gezinswoningen) hanteert De Key een 50/50 verdeling.

In het Woonbeleid speelt de prijs-kwaliteit verhouding op portefeuilleniveau geen rol. In plaats daarvan baseert De Key de streefhuren op de prijs-kwaliteitverhouding per gebied en woningtype. Dit betekent dat we woningen met een hoge waardering soms verder aftoppen dan woningen met een lage waardering. Omdat de verhouding tussen verhuringen aan huurders met- en zonder huurtoeslag is vastgelegd in de portefeuillestrategie, is het netto exploitatieresultaat minimaal gelijk.

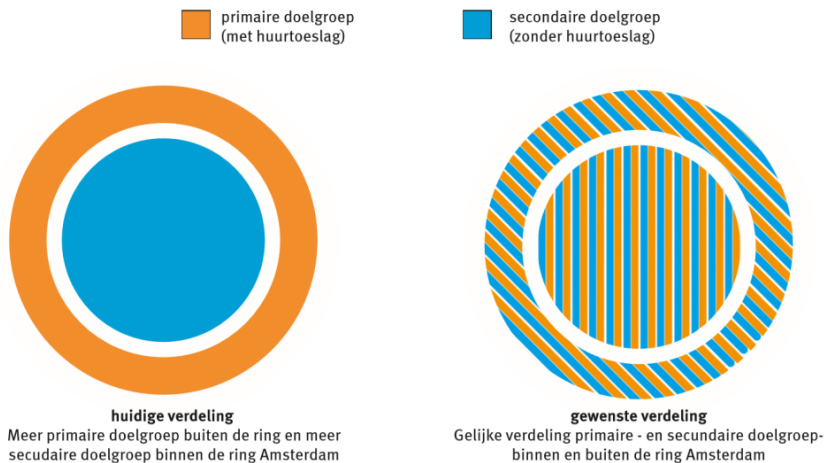
Het Woonbeleid in beeld

We bieden nieuwe huurders een geschikte woning. Om huurders met- en zonder huurtoeslag een passende huur te bieden, toppen we de huur af tot een van de aftoppingsgrenzen of de liberalisatiegrens.



Woningen die we aftoppen voor de primaire- en de secundaire doelgroep spreiden we over alle woningtypen en gebieden.

Verdeling primaire- en secundaire doelgroep binnen en buiten de ring Amsterdam



N.B. uitzondering voor Leefbaarheidscomplexen en Studentencomplexen
In de gelijke verdeling van primaire- en secundaire doelgroepen in complexen zijn de studentencomplexen en leefbaarheidscomplexen een uitzondering.
Studentencomplexen = 100 % primaire doelgroep - Leefbaarheidscomplexen = verdeling op maat

Zo voorkomen we kansarmoede in eenzijdige complexen en verspreiden we levenskansen voor jongeren over de stad.

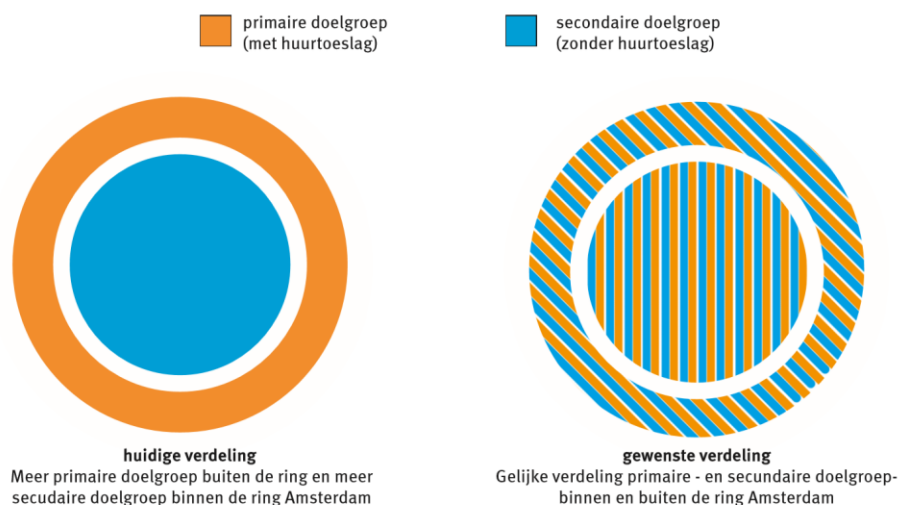
1. Inleiding

De Key wil bijdragen aan een inclusiever Amsterdam. In een inclusieve stad kunnen woonstarters, ongeacht inkomen, achtergrond of leefsituatie gebruik maken van de mogelijkheden die Amsterdam te bieden heeft. Inkomensmenging is nodig zodat alle buurten deze mogelijkheden kunnen bieden. Het Woonbeleid draagt bij aan inclusiviteit door nieuwe huurders met- en zonder huurtoeslag te verspreiden over de hele voorraad sociale huurwoningen van De Key. Het resultaat is een geschikte woning met een passende huur voor al onze nieuwe huurders. Zo werkt De Key aan gemengde complexen in sterke buurten.

Aanleiding

De Key introduceert het Woonbeleid als herziening van het Huurbeleid. Het Woonbeleid is herzien vanwege 1) nieuwe doelstellingen en 2) nieuwe kaders. De nieuwe doelstelling is om bij te dragen aan een inclusieve stad door het verspreiden van de primaire- en de secundaire doelgroep door het hele bezit van De Key. De nieuwe kaders zijn de samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam (2020-2023) en de geactualiseerde portefeuillestrategie, waarin is vastgelegd hoeveel woningen De Key voor verschillende doelgroepen reserveert.

Verdeling primaire- en secundaire doelgroep binnen en buiten de ring Amsterdam



N.B. uitzondering voor Leefbaarheidscomplexen en Studentencomplexen
In de gelijke verdeling van primaire- en secundaire doelgroepen in complexen zijn de studentencomplexen en leefbaarheidscomplexen een uitzondering.
Studentencomplexen = 100 % primaire doelgroep - Leefbaarheidscomplexen = verdeling op maat

Afbeelding 1: Vereenvoudigde weergave van de doelstelling van het Woonbeleid. Het doel is een bijdrage aan de inclusiviteit van de stad door een gelijke verdeling van de verschillende inkomensgroepen over onze hele voorraad sociale huurwoningen.

Afbakening

In het Woonbeleid staat omschreven hoe De Key beslist welke woningen voor welke huur aan welke inkomensgroep verhuurd worden. Het beleid presenteert een systematiek om de huurhoogte bij nieuwe verhuringen (streefhuur) te bepalen.

Het Woonbeleid is van toepassing op:

1. Nieuwe verhuringen (dus niet op huidige huurders);
2. Eenheden van Woonstichting De Key (DAEB en niet-DAEB, ook niet-woningen);
3. Eenheden in de gemeenten Amsterdam en Diemen.

Leeswijzer

In het Woonbeleid worden de volgende onderwerpen behandeld:

- Beleidskaders (Rijksoverheid, gemeente, intern);
- Beleidsdoelstellingen;
- Opdeling in vier 'vijvers' (sociaal, studenten, vrije sector, verkoop);
- Doelgroepen en woningen: wie bedienen we waar?
- Inkomensgroepen en huurhoogte: wie betaalt wat?
- Streefhuren: de systematiek.

Alle genoemde prijzen in dit stuk hebben prijspeil 2020. Jaarlijks wordt dit beleid aangepast met het dan geldende prijspeil.

2. Kaders

Het Woonbeleid valt binnen de volgende kaders:

Rijksoverheid

- Burgerlijk Wetboek 7 (huurrecht);
- Woningwaarderingssysteem (WWS). Op basis van de kwaliteit en locatie krijgen alle woningen een aantal punten. Op basis van het aantal punten wordt de maximale huur bepaald. Woningen met meer dan 142 punten mogen geliberaliseerd worden;
- Woningwet (passend toewijzen): Corporaties verhuren 95% van de woningen voor de primaire doelgroep voor maximaal een van de aftoppingsgrenzen (zie bijlage 1). Woningen die aan de secundaire doelgroep verhuurd worden, hebben een huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens;
- Woningwet (inkomensgrenzen): minimaal 80% van de woningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen < € 39.055. Indien geen gebruik gemaakt wordt van de verruimde vrije toewijzingsruimte (voor huishoudens tot € 43.574) moet minimaal 90% van alle woningen toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen < € 39.055. Corporaties mogen 10% van de woningen zelf toewijzen.

Gemeente

- Samenwerkingsafspraken (Amsterdam en Diemen): In de samenwerkingsafspraken is vastgesteld dat corporaties minimaal 70% van de verhuringen aan de primaire doelgroep (inclusief studenten) toewijzen. Bovendien is hier vastgesteld hoe groot de ijzeren voorraad atelier- en rolstoelwoningen is;
- Huisvestingsverordening: Fysieke eisen aan woningen voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld: jongerenwoningen hebben een maximaal woonoppervlak van 60 m² GBO);
- Convenant studentenhuisvesting: De maximale huurprijs van een studentenwoning is de lage aftoppingsgrens;
- Subsidieafspraken: Dit zijn afspraken op eenheidsniveau over de doelgroep of het type huurder.

De Key

- Portefeuillestrategie (1): Reguliere sociale huurwoningen worden voor 50% verhuurd aan de primaire doelgroep en voor 50% aan de secundaire doelgroep.
- Portefeuillestrategie (2): De sociale woningvoorraad blijft minimaal gelijk. We liberaliseren minder woningen dan op basis van het WWS zou mogen;
- Complexstrategie: Woningen aangewezen voor vrije sector- of verkoopvijver;
- Financieel kader: Het exploitatieresultaat blijft minimaal gelijk om onder andere de toenemende exploitatielasten te kunnen blijven bekostigen.

3. Doelstellingen

De missie van De Key, vastgelegd in de Koers, is om bij te dragen aan de dynamiek van de stad door het huisvesten van woonstarters. In een dynamische stad is ruimte voor nieuwe ideeën en kan iedereen zich op zijn eigen manier ontwikkelen. Het uitgangspunt van het Woonbeleid is dat *inclusiviteit een voorwaarde is voor de dynamische stad*. Voor De Key betekent inclusiviteit dat verschillende doelgroepen en inkomensgroepen gemengd wonen. Jongeren zijn een doelgroep die het heel moeilijk heeft op de Amsterdamse woningmarkt. De Key wil door het huisvesten van jongeren bijdragen aan inclusiviteit. Daarnaast draagt De Key bij aan een inclusief Amsterdam door het verspreiden van verschillende inkomensgroepen over onze hele voorraad sociale huurwoningen. Op deze manier gaan we segregatie tegen, voorkomen leefbaarheidsproblemen in eenzijdige complexen en verspreiden we levenskansen voor jongeren over de stad.

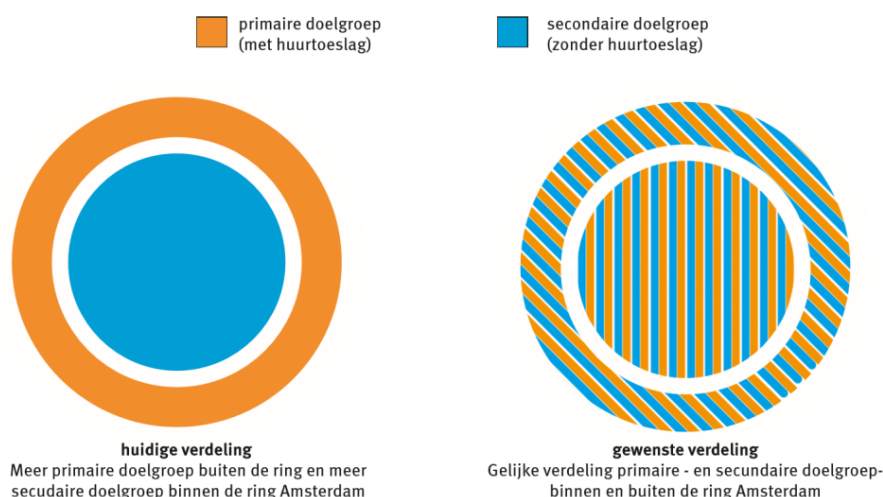
Vanuit het Woonbeleid draagt De Key op één belangrijke manier bij aan een inclusief Amsterdam, namelijk door het mengen van sociale huurders met- en zonder huurtoeslag over de hele voorraad sociale huurwoningen van De Key. Op deze manier geeft De Key huurders met- en zonder huurtoeslag de mogelijkheid om met een passende huur in een geschikte woning te wonen, of het nu gaat om bijvoorbeeld een jongerenwoning, een rolstoelwoning, of een atelierwoning. In de samenwerkingsafspraken (2020-2023) is vastgelegd dat de Amsterdamse corporaties 30% van de voorraad reserveren voor de secundaire doelgroep. Ons Woonbeleid voegt hieraan toe dat deze groep verspreid wordt over het hele bezit.

Ook menging van kopers en vrije sector huurders draagt bij aan inclusiviteit. Dat is niet geregeld in het Woonbeleid, maar in de complexstrategie.

Het streven naar een inclusieve stad leidt tot drie doelstellingen:

1. We verspreiden de verschillende inkomensgroepen over ons hele sociale bezit;
2. We bieden alle nieuwe huurders een woning die past bij de leefsituatie;
3. We bieden alle nieuwe huurders een passende huur.

Verdeling primaire- en secundaire doelgroep binnen en buiten de ring Amsterdam



N.B. uitzondering voor Leefbaarheidscomplexen en Studentencomplexen
In de gelijke verdeling van primaire- en secundaire doelgroepen in complexen zijn de studentencomplexen en leefbaarheidscomplexen een uitzondering.
Studentencomplexen = 100 % primaire doelgroep - Leefbaarheidscomplexen = verdeling op maat

Afbeelding 2: Vereenvoudigde weergave van de doelstelling van het Woonbeleid. Het doel is een bijdrage aan de inclusiviteit van de stad door een gelijke verdeling van de verschillende inkomensgroepen over onze hele voorraad sociale huurwoningen.

4. Keuzes

In het Woonbeleid is een viertal keuzes vastgelegd waarmee we invulling geven aan de drie eerder genoemde doelstellingen:

1. De Key wijst minimaal 85% van haar woningen toe aan de inkomensgroep tot € 39.055 (afhankelijk van veranderende wetgeving: 92,5%). We maken gebruik van de verhoogde inkomensgrens van € 43.574 in de 10% vrije bestedingsruimte om bijvoorbeeld huishoudens met een maatschappelijke beroep te huisvesten. We wijzen onze woningen in het Vrije Sector middensegment (€ 737,14 - € 1032,-) met voorrang toe aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 61.707-[1](#);
2. We bepalen op basis van vastgoedkenmerken voor welke doelgroep we de woning het meest geschikt vinden. Daarom hebben we alle woningen op basis van vastgoedkenmerken en subsidieafspraken gelabeld voor een specifieke doelgroep;
3. We bieden nieuwe huurders een passende huur. Daarom toppen we, waar nodig, de huur af tot de maximale huurprijs die past bij het inkomen van de huurder;
4. We verspreiden huurders die behoren tot de primaire en de secundaire doelgroep van de sociale huur over het hele bezit van De Key.

5. Deelportefeuilles

De Key maakt onderscheid in vier deelportefeuilles: verkoopvijver, reguliere sociale huurwoningen, studentenwoningen en vrijesectorwoningen. Tot welke vijver woningen behoren, wordt bepaald in de complexstrategie. Dit gebeurt op basis van de markthuur en de omvang van de sociale huurvoorraad in de buurt. De omvang van beide vijvers, zoals vastgelegd in de geactualiseerde portefeuillestrategie, zijn hierbij leidend.

Voor woningen in de verkoopvijver bepalen we geen doelgroep of streefhuur omdat zij niet opnieuw verhuurd worden wanneer zij vrijkomen. De streefhuur van de woningen in de verkoopvijver hebben echter wel invloed op de beleidswaarde van de portefeuille. Er is daarom voor gekozen om de streefhuren van de woningen in de verkoopvijver voor 50% primair en 50% secundair toe te wijzen.

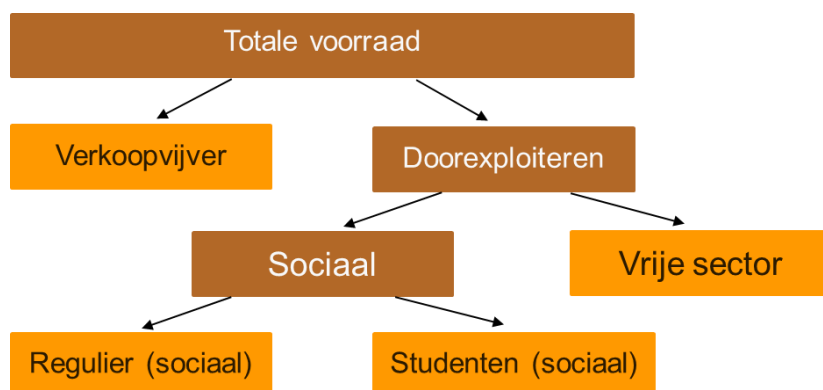
Aantal	Groep woningen	% van groep	Proces / afspraken	Inkomensgroep
23.000	Totaal aantal zelfstandige woningen Amsterdam/Diemen	-	-	-
7.400	Woningen in verkoopvijver	50%	Beleidswaarde	Primair
		50%	Beleidswaarde	Secundair
15.600	Totaal aantal woningen doorexploiteren	-	-	-

Tabel 1: Globaal overzicht van verdeling verkoopvijver.

Woningen die in de complexstrategie zijn aangemerkt voor 'doorexploiteren' vallen uiteen in drie deelportefeuilles: studentenwoningen, sociale huurwoningen, en vrije sectorwoningen. Binnen deze deelportefeuilles bedient De Key verschillende doelgroepen en inkomensgroepen.

De volgende vuistregels worden gebruikt bij het bepalen van de deelportefeuilles:

1. Studentenwoningen zijn woningen die op dit moment als studentenwoning worden verhuurd of als studentenwoning worden gebouwd;
2. Sociale huurwoningen zijn:
 - a. Reguliere woningen met een markthuur onder € 1400;
 - b. Reguliere woningen met een markthuur tussen € 1400 en € 1600 in buurten waar de sociale huurvoorraad onder druk staat;
 - c. Woningen die door de gemeente of De Key zijn aangewezen als 'ijzeren voorraad' voor bijzondere doelgroepen (minder validen, kunstenaars);
 - d. Woningen die De Key in de sociale huursector moet verhuren in verband met subsidieafspraken met de gemeente (woningen voor grote gezinnen, WIBO-woningen).
3. Vrije Sectorwoningen zijn:
 - a. Reguliere woningen met een markthuur boven € 1600;
 - b. Reguliere woningen met een markthuur tussen € 1400 en € 1600 in buurten waar de sociale huurvoorraad niet onder druk staat;
 - c. Woningen in sloop-nieuwbouwprojecten- en verbeterprojecten die met een geliberaliseerd contract verhuurd kunnen worden;
 - d. Woningen die aan de verkoopvijver toegevoegd gaan worden, maar nog niet gesplitst zijn.



Afbeelding 3: De manier waarop de woningvoorraad van De Key uiteenvalt in vier deelportefeuilles (oranje blokken).

6. Doelgroepen en woningen

Vanuit de Koers richt De Key zich in de eerste plaats op het huisvesten van jongeren en studenten in de sociale huursector. De Key bezit ook woningen die geschikt zijn voor andere doelgroepen, of op basis van contractuele bepalingen of subsidieafspraken met de gemeente aan bepaalde doelgroepen verhuurd worden. In de deelportefeuilles sociale huurwoningen, studentenhuisvesting en vrije sectorwoningen bedient De Key de volgende doelgroepen:

Sociale huurwoningen

- *Jongerenwoning*: Zelfstandige woning met een oppervlak kleiner dan 61 m² (oppervlakte WWD), niet aangemerkt voor een specifieke doelgroep;
- *Woning voorrang kleine gezinnen*: Zelfstandige woning met een oppervlak tussen 61 en 71 m² (oppervlakte WWD), en drie of meer kamers, niet aangemerkt voor een specifieke doelgroep;
- *Woning voorrang grote gezinnen*: Zelfstandige woning met een oppervlak groter dan 70 m² (oppervlakte WWD), en vier of meer kamers, niet aangemerkt voor een specifieke doelgroep;
- *Woning grote gezinnen*: Woning waarover De Key met de gemeente een afspraak heeft gemaakt de woning 15 jaar na oplevering sociaal te verhuren aan grote gezinnen. Het betreft woningen met een oppervlak boven 100 m² en vijf of meer kamers;
- *Reguliere woning*: Zelfstandige woning, niet aangemerkt voor een bijzondere doelgroep.
- *Seniorenwoning*: Zelfstandige woning (met aanpassingen) in een complex voor ouderen;
- *WIBO-woning*: Zelfstandige woning waar zorg geboden kan worden. Er zijn afspraken met de gemeente gemaakt om deze woningen tot minimaal 15 jaar na oplevering als WIBO woning te verhuren;
- *Bijzondere doelgroepwoning*: Zelfstandige woning verhuurd aan een instelling. Het gaat om eenheden waar instellingen bijzondere doelgroepen huisvesten;
- *Atelierwoning*: Zelfstandige woning, geschikt voor kunstenaars;
- *Rolstoelgeschikte woning*: Zelfstandige woning, aangepast op de noden van rolstoelgebruikers (drempelloos, gelijkvloers, grote draaicirkel in badkamer en keuken, etc.).

Studentenwoningen

- *Studentenwoning*: Zelfstandige of onzelfstandige woonruimte, door de gemeente of De Key gelabeld voor studenten die voltijds staan ingeschreven bij een onderwijsinstelling (MBO, HBO, WO);
- *Internationale studentenwoning*: Zelfstandige of onzelfstandige woonruimte verhuurd aan internationale studenten voor een korte periode (6 of 9 maanden). Welke studentenwoningen dit label krijgen, wordt in de complexstrategie bepaald (in overleg met onderwijsinstellingen die de woningen 'afnemen');
- *PhD woning*: Grote zelfstandige studentenwoning. Welke studentenwoningen aan promovendi verhuurd worden, wordt in de complexstrategie bepaald.

Vrije sectorwoningen

- *Vrije sectorwoning*: Zelfstandige woning, niet gelabeld voor een specifieke doelgroep;
- *Vrije sector delen*: Zelfstandige woning, geschikt voor bewoning door twee personen die geen huishouden vormen, niet gelabeld voor een specifieke doelgroep;
- *Vrije Sector middensegment*: Zelfstandige woningen met een huur boven de liberalisatiegrens tot € 1032 (prijspeil 2020). Wordt alleen gebruikt in een sloop-nieuwbouw- of verkoopcomplex;
- *Seniorenwoning*: Zelfstandige woning (met aangepaste voorzieningen) in een complex voor ouderen;
- *Atelierwoning*: Zelfstandige woning, aangepast op de wensen van kunstenaars.

7. Inkomensgroepen en huurhoogte

De Key kiest ervoor gebruik te maken van de verhoogde inkomensgrens van € 43.574) in de 10% vrije bestedingsruimte. Op deze manier kan De Key personen met een maatschappelijk beroep en promovendi huisvesten, en bijdragen aan de doorstroming in de sociale huur (bijvoorbeeld voor stadsvernieuwingsurgente, huishoudens met een zorgindicatie of doorstromers vanuit een jongerenwoning). Daarnaast anticipeert De Key op een verlaging van de inkomensgrens voor alleenstaanden. Door de bredere doelgroep definitie kan De Key in specifieke situaties huurders huisvesten die bij een verlaging van de inkomensgrenzen niet langer tot de doelgroep van de sociale huur behoren.

De overige 90% van de woningvoorraad wijst De Key toe aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055. In de samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam en Diemen is vastgelegd dat De Key 70% van de vrijkomende woningen verhuurt aan de primaire doelgroep en 30% aan de secundaire doelgroep.

Passende huur

De Key moet 95% van de sociale huurwoningen 'passend' toewijzen. Dit wil zeggen, een huur waarmee de primaire doelgroep in aanmerking komt voor huurtoeslag. Daarom toppen we waar nodig de huur af tot de huurprijs die past bij het inkomen van de huurder. De maximale huur voor 1/2 persoonshuishoudens uit primaire doelgroep is de lage aftoppingsgrens. De maximale huur voor 3+ persoonshuishoudens uit primaire doelgroep is de hoge aftoppingsgrens. De maximale huur voor huishoudens uit secundaire doelgroep is de liberalisatiegrens.

Middeninkomens

Wij wijzen onze woningen in het Vrije Sector middensegment (€ 737,14 - € 1032) met voorrang toe aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 61.707)¹.

¹ Conform de Samenwerkingsafspraken gaan deze woningen met voorrang naar mensen met een maatschappelijk beroep.

8. Streefhuren

Object-gerichte streefhuren

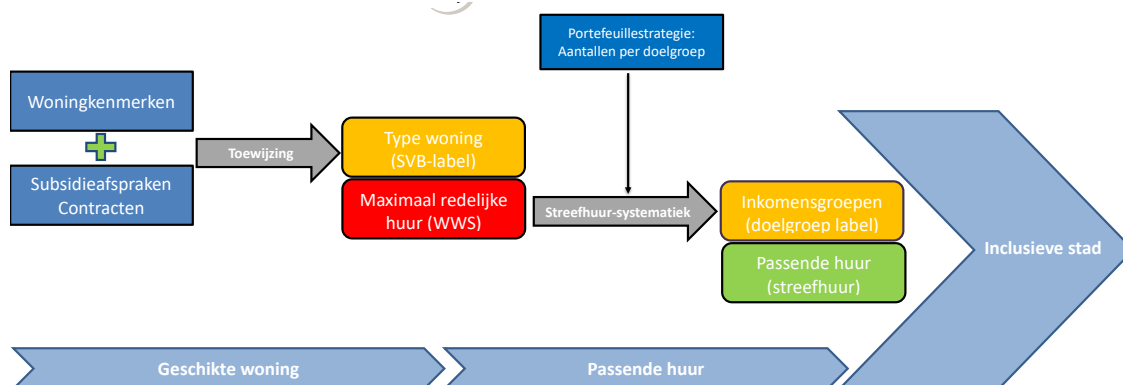
De Key kiest voor het gebruik van object-gerichte streefhuren. Dit zijn streefhuren die zijn gebaseerd op kenmerken van de woning. De streefhuren worden van tevoren bepaald. Dit doen we omdat we op deze manier meer invloed kunnen uitoefenen op de bevolkingsopbouw van onze buurten. Ook scheppen van tevoren bepaalde streefhuren duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting van het complex.

In een aantal uitzonderingsgevallen gebruikt De Key subjectgerichte streefhuren. Een subjectgerichte streefhuur wordt bepaald door het subject: het type huurder. Kenmerken van de huurder, namelijk het huishoudinkomen en het aantal gezinsleden, bepalen de huurprijs van de woning. Zo kan de huurder uit een ruimer aanbod een woning kiezen en is de woning betaalbaar. De Key werkt met een subjectgerichte streefhuur in een aantal complexen voor minder validen (rolstoelwoningen) en senioren (coöptatie 55+ woningen). Huurders die tot de secundaire doelgroep behoren, krijgen een huur ter hoogte van de liberalisatiegrens. Huurders die tot de primaire doelgroep behoren, krijgen een huur ter hoogte van de huurtoeslaggrens (lage aftoppingsgrens voor 1/2 persoonshuishoudens, hoge aftoppingsgrens voor 3+ persoonshuishoudens).

Huurprijzen na mutatie

De Key streeft ernaar nieuwe huurders een passende huur te bieden. Dat doen we op de volgende manier:

1. We bepalen de inkomensgroep waaraan de woning wordt toegewezen (zie onderstaande systematiek);
2. In de sociale huur en studentenhuisvesting is de streefhuur de (door de Rijksoverheid vastgestelde) huurtoeslaggrens die van toepassing is op de beoogde inkomensgroep.
 - a. Als de maximale huur lager ligt dan de aftoppingsgrens, dan is de streefhuur gelijk aan de maximale huur;
 - b. Als de markthuur lager ligt dan de maximale huur, dan is de streefhuur gelijk aan markthuur.
3. In het vrije sector middensegment is de streefhuur de middenhuurgrens zoals bepaald door de gemeente Amsterdam;
4. In het vrije sector marktsegment is de streefhuur de markthuur.



Afbeelding 4: Schematische weergave van de opbouw van het Woonbeleid

Welke woning krijgt welke streefhuur?

De systematiek om de streefhuren te bepalen, verschilt per deelportefeuille. In het de complexstrategie is vastgelegd tot welke deelportefeuille een woning behoort. Hieronder is een overzicht gegeven van de uitgangspunten per deelportefeuilles.

Sociale huurwoningen

Bij het bepalen van streefhuren voor sociale huurwoningen (exclusief studentenwoningen) hanteert De Key de volgende uitgangspunten:

1. Locatie: In het gebied binnen de ring én het gebied buiten de ring verhuurt De Key 50% van haar woningen aan de primaire doelgroep en 50% aan de secundaire doelgroep. Deze verdeling wordt gemaakt op basis van de maximale huur en de mutatiegraad (zie bijlage 4). Op deze manier spreiden we inkomensgroepen over ons bezit, en dragen we bij aan een inclusieve stad.

Binnen deze twee gebieden hanteren we de volgende uitgangspunten:

1. Doelgroepen: Waar de maximale huren dat toelaten, verhuurt De Key per doelgroep 50% van de woningen primair doelgroep en 50% secundair. Deze verdeling maken we op basis van de maximale huur en de mutatiegraad (zie bijlage 4);
2. Grote complexen: Jongeren- en gezinswoningen in grote complexen (>80 woningen) verhuren we voor 50% primair en voor 50% secundair. Deze verdeling maken we op basis van de maximale huur en de mutatiegraad (zie bijlage 4);
3. Oppervlakte: woningen < 29 m² verhuren we primair met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens;
4. Leefbaarheid: Wanneer in de complexsessie ernstige leefbaarheidsproblemen worden geconstateerd (overlast, asociaal gedrag, vervuiling, etc.), kan in de complexstrategie besloten worden om 75% of 100% van de woningen secundair toe te wijzen voor een huur tot de liberalisatiegrens;
5. Nieuwbouw: In de eerste vijf jaar na oplevering wijst De Key woningen toe aan de inkomensgroep en doelgroep die is vastgelegd in het startbesluit.
6. Afspraken: Contractuele huurafspraken met externe partijen (gemeente, instellingen) zijn leidend.

Studentenwoningen

Bij het bepalen van streefhuren voor studentenwoningen hanteert De Key de volgende uitgangspunten:

1. Onzelfstandige woningen verhuren we aan de primaire doelgroep met een huur tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens (rekenhuur);
2. Zelfstandige woningen < 25 m² verhuren we aan de primaire doelgroep met een huur tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens (rekenhuur);
3. Zelfstandige woningen > 25 m² verhuren we aan de primaire doelgroep met een huur tot maximaal de lage aftoppingsgrens (kale huur).

Vrije sectorwoningen

Bij het bepalen van streefhuren voor vrije sector woningen hanteert De Key de volgende uitgangspunten:

1. Woningen in sloop-nieuwbouw en verbeterproject die met een geliberaliseerd contract verhuurd kunnen worden, verhuurt De Key als vrije sector middensegment huurwoning;
2. Woningen die aan de verkoopvijver toegevoegd gaan worden, maar nog niet gesplitst zijn, verhuurt De Key als vrije sector middensegment huurwoning;
3. Alle overige woningen in de vrije sector vijver verhuurt De Key tegen markthuur.

Aantal	Groep woningen	% van groep	Proces / afspraken	Inkomensgroep
15.600	Totaal aantal woningen doorexpluiten	-	-	-
1.800	Woningen in vrije sector	20%	Proces sloop-nieuwbouw of verbeterprojecten	Middenhuur
		80%	Systematiek woonbeleid	Markthuur
13.800	Totaal sociale huurwoningen	-	-	-
2.700	Studentenwoningen	100%	Convenant studentenhuysvesting	Primair
3.500	Woningen in leefbaarheidscomplex	100%	Proces complexstrategie	Secundair
1.300	Nieuwbouw woningen	100%	Startbesluiten nieuwbouw	Primair
800	Overige uitzonderingen	100%	Wisselende afspraken/processen	Primair
5.500	Resterende sociale huurwoningen	50%	Systematiek woonbeleid	Primair
		50%	Systematiek woonbeleid	Secundair

Tabel 2: Globaal overzicht van de onderverdeling van het aantal woningen in verschillende segmenten en processen.

Niet-woningen

Bij het bepalen van streefhuren voor niet-woningen hanteert De Key de volgende uitgangspunten:

1. Parkeerplaatsen verhuren we tegen markthuur;
2. BOG-ruimten verhuren we tegen markthuur. Een maatschappelijke invulling van bedrijfsonroerend goed kan leiden tot een korting op de markthuur. Dit wordt door de exploitatiemanagers bepaald;
1. Boxen en kasten worden verhuurd op basis van de volgende formule: $0,75 \times \text{oppervlakte} \times \text{gemiddeld puntprijs WWS overige vertrekken} = \text{streefhuur}$.

Wat is de maximale huur?

Als basisuitgangspunt voor de streefhuren nemen we de maximaal toegestane huur volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS). Dit betekent:

- Voor niet-monumenten: 100% van de maximale huur;
- Bij Rijksmonumenten kan wettelijk de maximale huur vermeerderd worden met 50 woningwaarderingpunten. De Key maakt hier gebruik van;
- Voor panden in een beschermd stadsgezicht geldt een maximale huur van 115% op basis van het WWS onder een aantal voorwaarden. De Key maakt *geen gebruik* van deze extra huurruimte, omdat de lastige bewijsvoering niet opweegt tegen de opbrengsten. We hanteren 100% van de maximale huur.

Pilots, experimenten en tijdelijke regelingen

In pilots, experimenten en tijdelijke regelingen kan De Key afwijken van de hierboven beschreven systematiek.

Afwijken streefhuur bij verhuring

Bij het huisvesten van o.a. kwetsbare groepen, urgenten en bij doorstroomregelingen (van hoog naar laag; van groot naar beter) kent De Key woningen toe die op dat moment beschikbaar zijn. Om

uitvoering te kunnen geven aan deze regelingen kan De Key de huurprijs naar beneden bijstellen. Zie bijlage 3 voor een opsomming van alle afwijkingen op contractniveau).

9. Borging

De Key neemt de volgende maatregelen om het Woonbeleid te borgen:

- Om te zorgen dat beleid wordt uitgevoerd nemen we labels op in Key2Wocas die aangeven aan welke doelgroep, welk type woning en welke huur De Key verhuurt bij mutatie.
- De exploitatiemanagers rapporteren de afwijkingen van de streefhuur aan de directeur Wonen.

Bijlage 1: Inkomensgroepen en passende huur

In de onderstaande tabellen worden de verschillende inkomensgroepen benoemd die De Key bedient, met daarbij de passende huurprijs.

Sociale huur

Leeftijdsgroep	Doelgroep	Inkomen (prijspeil 2020)	Huishoudens	Maximaal passende huur	Huur (prijspeil 2020)
<23 jaar	Jongeren <23 jaar	€23.762 / €30.931 / €30.931	1/2/3 personen	Kwaliteitskortingsgrens	€432,51
>23 jaar	Primaire doelgroep 1-2 personen	€28.950/ €37.761	1/2 personen	Lage aftoppingsgrens	€619,01
>23 jaar	Primaire doelgroep 3+ personen	€39.223	3+ personen	Hoge aftoppingsgrens	€663,4
>23 jaar	Secundaire doelgroep	€31.826/ €37.761/ €39.223	Onbelangrijk	Liberalisatiegrens	€737,14

Studentenhuysvesting

Leeftijdsgroep	Doelgroep	Vereiste	Huishoudens	Maximaal passende huur	Huur (prijspeil 2020)
<23 jaar	Studenten < 23 jaar	Voltijds ingeschreven bij opleiding	1 persoon	Kwaliteitskortingsgrens	€432,51
>23 jaar	Studenten > 23 jaar	Voltijds ingeschreven bij opleiding	1 persoon	Lage aftoppingsgrens	€619,01

Vrije sector

<23 jaar	Middenhuur	€61.707	Onbelangrijk	Middenhuurgrens	€1031,99
>23 jaar	Vrije sector	>€61.707	Onbelangrijk	Markthuur	Markthuur

Bijlage 2 Verhuurregelingen

Bijzondere verhuringen en contracten

Mutatiebevorderende maatregelen

Met mutatiebevorderende maatregelen stimuleren wij doorstroming naar passende en betaalbare huisvesting. Om huishoudens te verleiden te verhuizen naar een voor hen meer passende en betaalbare woning zetten wij verschillende instrumenten in, zoals de regelingen van Groot naar Beter en van Hoog naar Laag. Indien nodig vragen wij hiervoor de experimentenstatus aan. De vrije toewijzingsruimte (buiten WoningNet) zetten wij onder andere in voor deze mutatiebevorderende maatregelen.

Woningruil

De Key beschouwt woningruil als een nieuwe huurovereenkomst. Bij woningruil harmoniseren wij naar de streefhuur.

Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet

Bij tijdelijke verhuur is wettelijk vastgelegd dat de gemeente in de vergunning opneemt welk percentage van de maximale huurprijs de verhuurder maximaal mag vragen. Dit kan dus per gemeente verschillen. De Key hanteert het maximale door de gemeente vastgestelde percentage van de maximale huurprijs.

(Senioren-) woongroepen

De Key sluit geen collectieve contracten meer af met woongroepen. Bij bestaande collectieve contracten worden schriftelijke afspraken nagekomen.

Een uitzondering vormen de ouderenwoongroepen met een coöptatiecontract. Hier is een inkomensafhankelijke huurprijs toegestaan. Als de streefhuur boven de liberalisatiegrens uitkomt kan de regiomanager ervoor kiezen de woning onder de liberalisatiegrens te verhuren mits de nieuwe huurder een inkomen onder de € 39.055 heeft.

Bijlage 3 Afwijken van de streefhuur

Met a) toestemming van de exploitatiemanager of b) toetsing door een administratief medewerker kan op contractniveau worden afgeweken van de streefhuur. Van afwijkingen op contractniveau moet de reden worden geregistreerd. Dit is mogelijk in de volgende gevallen:

- *Kwetsbare doelgroepen*. Hierover zijn afspraken gemaakt in de samenwerkingsafspraken. Het betreft woningen met begeleiding (uitstroom maatschappelijke opvang, omslagcontracten maatschappelijke opvang, begeleid wonen, multiprobleemgezinnen, uittreidend sekswerkers, en slachtoffers van huiselijk geweld) en woningen zonder begeleiding (sociaal- en medisch urgenten, rolstoelgeschikten en statushouders). We bieden deze groepen een passende huur, mits de woning geschikt is. Om af te wijken van de streefhuur is toestemming nodig van de exploitatiemanager.
- *Groot naar beter*. Dit is een regeling van de gemeente Amsterdam. We geven een afslag op de huur op basis van de woning die wordt achtergelaten. Om af te wijken van de streefhuur is toestemming nodig van de exploitatiemanager.
- *Hoog naar laag*. Dit is een regeling van de gemeente Amsterdam. We geven een afslag op de huur op basis van de woning die wordt achtergelaten. Om af te wijken van de streefhuur is toestemming nodig van de exploitatiemanager.
- *Huurkorting < 23 jaar*. Kan een huurkorting op de huurtoeslaggrens < 23 jaar krijgen, indien dit mogelijk is. Dit betekent dat huurders onder 23 jaar een korting krijgen die vervalt op het moment dat ze 23 jaar worden. De woningen waarvoor een korting geldt zijn van tevoren aangewezen. Een administratief medewerker controleert de geldigheid.
- *Kwetsbare doelgroep < 23 jaar*. We bieden deze groepen een passende huur, mits de woning geschikt is. Om af te wijken van de streefhuur is toestemming nodig van de exploitatiemanager.
- *Passend wonen Zandvoort*. We bieden deze groepen een passende huur, mits de woning geschikt is. Om af te wijken van de streefhuur is toestemming nodig van de exploitatiemanager.
- *Maatwerk regeling (5% regeling)*. We verhuren een woning met een huur op de liberalisatiegrens aan een huurtoeslaggerechtigd huishouden. Om af te wijken van de doelgroep is toestemming nodig van de exploitatiemanager.
- *Inkomensafhankelijk aftoppen senioren*: In het geval van subject-gerichte streefhuren, is de liberalisatiegrens vastgesteld als huurbedrag. Om de huur aan te passen voert de administratief medewerker een controle uit op het inkomen van de huurder.
- *Subject-flexibel*: In het geval van subject-gerichte streefhuren, is de liberalisatiegrens vastgesteld als huurbedrag. Om de huur aan te passen voert de administratief medewerker een controle uit op het inkomen van de huurder.
- *Verhuurbaarheid*: In het geval de markthuur lager is dan 100% WWS (maximale huur) en de woning al twee keer is aangeboden op WoningNet. Om af te wijken van de streefhuur is toestemming nodig van de exploitatiemanager.
- *Omklapwoning*: Het huurcontract voor begeleid wonen wordt omgezet naar een 5-jaarscontract of regulier contract. De huurder behoudt de huur die hij al betaalde. Deze kan afwijken van de nieuwe streefhuur. De administratief medewerker toetst het verzoek via procesondersteuning.
- *Huurbeleidswijziging*: De streefhuur is gewijzigd tijdens mutatieproces. Om af te wijken van de doelgroep is toestemming nodig van de exploitatiemanager.

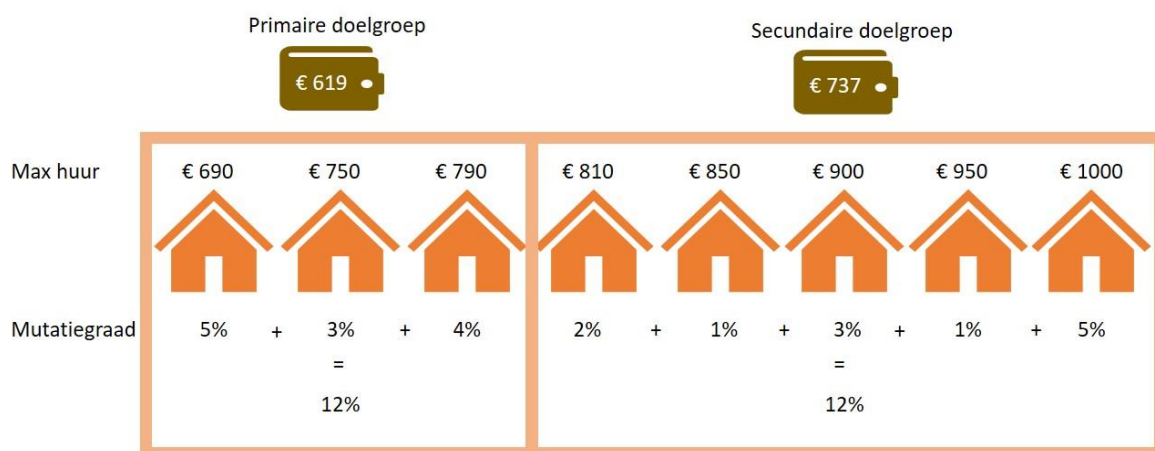
Bijlage 4: Uitleg streefhuursystematiek

Het Woonbeleid draagt bij aan een inclusieve stad door verschillende inkomensgroepen te huisvesten gespreid over het hele bezit. De systematiek die De Key hiervoor gebruikt (zie hoofdstuk 8) maakt het mogelijk om 50% van alle reguliere sociale huurwoningen te verhuren aan de primaire doelgroep, en 50% van alle reguliere sociale huurwoningen te verhuren aan de secundaire doelgroep. Deze spreiding hanteren we per:

- Locatie: zowel binnen als buiten de ring A10 hanteert De Key een 50/50 verdeling
- Woningtype: zowel binnen jongerenwoningen, gezinswoningen, atelierwoningen en rolstoelwoningen hanteert De Key een 50/50 verdeling.
- Complex: Binnen grote complexen (met > 80 jongeren of gezinswoningen) hanteert De Key een 50/50 verdeling

Hoe komt de 50/50 verdeling tot stand?

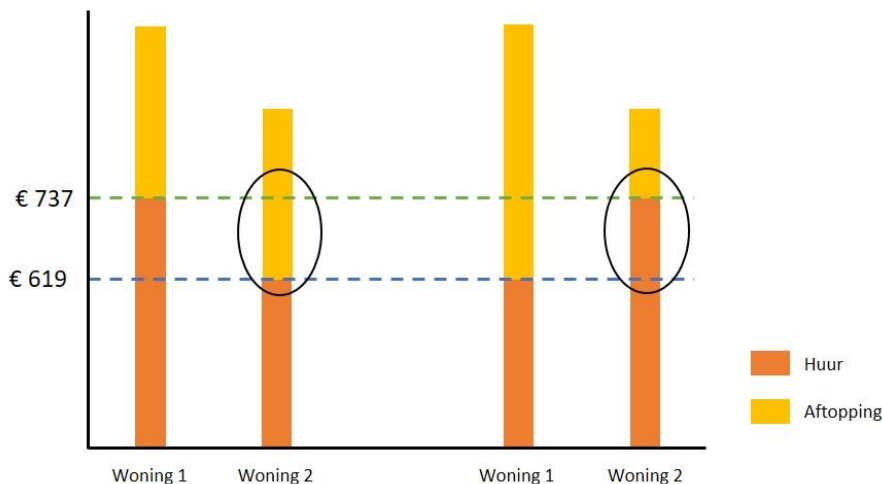
Woningen worden per woningtype gesorteerd op de maximale huur van laag naar hoog. We maken hierbij onderscheid tussen woningen binnen de ring (exclusief Noord) en woningen buiten de ring (inclusief Noord). Per woning is een geschatte mutatiegraad bekend. Dat is de kans dat een huurder binnen een jaar leeg komt. Van de (op maximale huur) gesorteerde woningen worden de mutatiegraden bij elkaar opgeteld. Er worden vervolgens twee groepen gecreëerd die dezelfde totale mutatiegraad hebben. De groep met de laagste maximale huren wordt gereserveerd voor de primaire doelgroep en de groep met de hoogste maximale huren wordt gereserveerd voor de secundaire doelgroep. In afbeelding 1 staat deze methode schematisch weergegeven. Deze methodiek wordt voor verschillende SVB-labels toegepast.



Afbeelding 5: De woningen zijn gesorteerd op de maximale huur van laag naar hoog. Gezamenlijk hebben de woningen een mutatiegraad van 24%. De eerste woningen tot 12% (met een lagere maximale huur) zijn gereserveerd voor de primaire doelgroep. De hoogste 12% wordt gereserveerd voor de secundaire doelgroep.

Exploitatieresultaat

In het nieuwe Woonbeleid verschuift een aantal woningen van de primaire doelgroep naar de secundaire doelgroep en andersom. Dat betekent dat woningen die gereserveerd worden voor de primaire doelgroep verder worden afgetopt (huuropbrengst van € 619,01 in plaats van € 737,14). Dat resulteert in een lagere huuropbrengst. Hier staat tegenover dat er woningen verschuiven van de primaire naar de secundaire doelgroep (van € 619,01 naar € 737,14). Per saldo blijven de huuropbrengsten minimaal gelijk. In afbeelding 4 staat dit schematisch weergegeven. Woningen met een hogere maximale huur krijgen dus niet automatisch een hogere streefhuur mee. We baseren de streefhuren op de prijs-kwaliteitverhouding per gebied en per woningtype. Op deze manier draagt De Key bij aan inkomensmenging in haar complexen.



Afbeelding 6: Woning 1 heeft een hogere maximale huur dan woning 2. Financieel maakt het niet uit welke woning het meest afgetopt wordt.

Sociaal-ruimtelijke gevolgen

Door de keuze om te werken met object-gerichte streefhuren, spelen de maximale huren volgens het WWS een belangrijke rol in het bepalen welke inkomensgroep in welke woning gehuisvest wordt. Wanneer woningen met een hogere woningwaardering verhuurd worden aan de secundaire doelgroep en woningen met een lagere woningwaardering aan de primaire doelgroep, heeft dit in Amsterdam de volgende consequenties:

1. Grote woningen (gezingswoningen, rolstoelwoningen, atelierwoningen) zijn nauwelijks beschikbaar voor de primaire doelgroep.
2. De primaire doelgroep is met name aangewezen op woningen buiten de ring (waar de woningwaardering lager is door een lagere WOZ-waarde), terwijl de secundaire doelgroep in aanmerking komt voor woningen binnen de ring (waar de woningwaardering hoger is door een hogere WOZ-waarde).

In het voorgaande (zie paragraaf Invloed kasstromen) is uitgelegd dat het voor de totale huurinkomst voor De Key niet uitmaakt of een woning met een hoge woningwaardering wordt afgetopt tot de huurtoeslaggrens, of de liberalisatiegrens, mits daar een woning met een lagere woningwaardering tegenover staat die wordt verhuurd voor de liberalisatiegrens. Deze sturingsruimte geeft De Key de mogelijkheid inkomensgroepen te spreiden over het hele bezit. We voorkomen hiermee eenzijdige buurten en concentraties van kansarmoede.

Bijlage 5 Definities veelgebruikte termen

In deze bijlage staan definities van veelgebruikte termen (in alfabetische volgorde).

Geliberaliseerde woning (vrije sector)

Bij een geliberaliseerde huurwoning ligt de aanvangshuur (de kale huur die in het huurcontract staat) boven de liberalisatiegrens. Het gaat om de liberalisatiegrens die gold op de ingangsdatum van het huurcontract. In 2020 is die grens € 737,14 euro.

Huurprijsgrenzen

Dit zijn de huurprijzen die horen bij de huurprijsgrenzen in 2016. Jaarlijks past de minister deze prijzen aan. De Key gebruikt deze grenzen als aftoppingsgrenzen voor de streefhuur.

Huurgrens	Huurprijs	Type huur	Opmerking
Huurtoeslaggrens < 23 jaar	€ 432,51	rekenhuur	
Lage aftoppingsgrens	€ 619,01	kale huur	
Hoge aftoppingsgrens	€ 663,14	kale huur	
Liberalisatiegrens	€ 737,14	kale huur	
Vrije sector middensegment	€ 1035	kale huur	Grens gemeente Amsterdam

Kale huur

De kale huur is de huur die de huurder betaalt voor de woonruimte, zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.

Maximale huur/ maximaal toegestane huur

De maximale huur is de huur die de verhuurder maximaal mag vragen voor een sociale huurwoning. Wat een verhuurder voor een sociale huurwoning maximaal mag vragen, wordt bepaald door het aantal WWS-punten van de woning.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van € 619,01 en € 663,14. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties. Deze passendheidsnorm is onderdeel van de Woningwet die op 1 juli 2015 inging.

Primaire en secundaire groep

Primair / secundair	huishoudenssamenstelling	leeftijd	inkomen	(passende) huur
Primair	(internationale) student	Ingeschreven bij onderwijsinstelling		< € 619
Primair	1 persoon	<23	< € 23.762	< € 432
Primair		>23 – AOW leeftijd	< € 23.762	< € 619
Primair		> AOW leeftijd	< € 23.175	< € 619
Primair	2 personen	<23	< € 30.931	< € 619
Primair		>23 – AOW leeftijd	< € 30.931	< € 619
Primair		> AOW leeftijd	< € 30.931	< € 619
Primair	3 of meer personen	<23	< € 39.223	< € 663
Primair		>23 – AOW leeftijd	< € 39.223	< € 663
Primair		> AOW leeftijd	< € 39.223	< € 663
Secundair	1 persoon	Alle leeftijden	€ 23.762 – € 43.574	€ 663 - € 737
Secundair	2 personen	>23 – AOW leeftijd	€ 30.931 – € 43.574	€ 663 - € 737
Secundair		> AOW leeftijd	€ 30.931 – € 43.574	€ 663 - € 737
Secundair	3 of meer personen	>23 – AOW leeftijd	€ 30.931 – € 43.574	€ 663 - € 737
Secundair		> AOW leeftijd	€ 30.931 – € 43.574	€ 663 - € 737

Rekenhuur (of subsidiabele huur)

Rekenhuur is een term uit de Huursubsidiewet. Het is de kale huur plus enkele subsidiabele servicekosten zoals lift, verlichting, schoonmaakkosten, huismeester en gemeenschappelijke ruimten.

Streefhuur

De streefhuur is de aanvangshuur die we vragen na mutatie.

Sociale (of gereguleerde) huur

Bij een sociale huurwoning ligt de aanvangshuur (de kale huur die in het huurcontract staat) op of onder de liberalisatiegrens. Het gaat om de liberalisatiegrens die gold op de ingangsdatum van het huurcontract. In 2020 is die grens € 737,14 euro.

WWS (punten)

WWS staat voor woningwaarderingssysteem, het puntensysteem voor huurwoningen. Het aantal punten van een woning bepaalt de maximale huurprijs. Iedere woning krijgt punten voor bijvoorbeeld oppervlakte, isolatie en voorzieningen. De prijs per punt wordt elk jaar opnieuw vastgesteld (geïndexeerd). Het woningwaarderingssysteem is in 2015 aangepast. De WOZ-waarde van de woning telt sindsdien ook mee in het puntensysteem.