

Bijlage 1: Antwoorden op vragen van Arcade over de strategie en het woonbeleid

1. Vragen/input over de strategie

De Key moet bijdragen aan de woonvisie van de stad

De Key committeert zich via de samenwerkingsafspraken aan de woonvisie van de gemeente Amsterdam. Hierin is bijvoorbeeld vastgelegd welk percentage van de sociale huurwoningen aangeboden moet worden aan huishoudens met- en zonder huurtoeslag. Ook zijn hierin afspraken gemaakt over de portefeuilleontwikkeling (verkoop en nieuwbouw). De gemeente Amsterdam streeft naar een ongedeelde stad. De Key vult dit streven naar *inclusiviteit* verder in. Dit doen we door 1) huurders met- en zonder huurtoeslag te verspreiden over ons hele sociale woningbezit, en 2) door woonstarters toegang te geven tot betaalbare huisvesting in de stad. We gaan hierin verder dan de gemeente Amsterdam in de woonvisie heeft vastgelegd.

Wat is een dynamische stad volgens de Key?

Een dynamische stad is een emancipatiemachine waar verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen samen leven en elkaar vooruit helpen. In een dynamische stad kun je iets maken van je leven, ongeacht je afkomst, leeftijd of inkomen. Het is daarom belangrijk dat de stad voor al deze groepen toegankelijk en betaalbaar is. De Key gelooft dat inclusiviteit een voorwaarde is voor de dynamiek van de stad. We geloven in de kracht van gemengde buurten. Het inclusieve Woonbeleid van De Key, dat erop gericht is om huishoudens met- en zonder huurtoeslag te verspreiden over verschillende woningtypen en buurten, draagt zodoende bij aan de dynamiek van de stad. Vanuit onze koers dragen we bij aan de dynamiek van de stad door woonstarters een betaalbare woonruimte te bieden.

2. Vragen/input over Woonbeleid

Wat is inclusiviteit voor De Key?

Inclusiviteit begint voor De Key bij een plek in de stad voor alle doelgroepen en inkomensgroepen. Huurders met- en zonder huurtoeslag verspreiden we over ons hele sociale woningbezit. Gemengde wijken voorkomen segregatie en leefbaarheidsproblemen in eenzijdige complexen. Gemengde wijken bieden bewoners meer kansen om iets van hun leven te maken. Het Woonbeleid draagt bij aan inclusiviteit, omdat deze regelt dat de primaire en de secundaire inkomensgroep overal in de stad evenveel kans maakt op een woning van De Key. Wij zien dat voornamelijk jongeren het moeilijk hebben op de woningmarkt. Vanuit onze koers richten we ons op woonstarters, zodat ook zij toegang krijgen tot woonruimte in Amsterdam.

Wat wordt er bedoeld met verschillende typen huurders?

In het Woonbeleid zijn verschillende concepten duidelijker gedefinieerd. In dit beleid spreken we over doelgroepen in plaats van typen huurders (jongeren, gezinnen, kunstenaars etc.) en over inkomensgroepen (primair, secundair, etcetera).

Arcade mist de 0-tredewoningen en levensloopbestendige woningen.

De Key heeft al haar woningen aan de hand van vastgoedkenmerken gelabeld voor verschillende doelgroepen (Strategisch Voorraad Beleid). Levensloopbestendige woningen en 0-tredewoningen staan niet zodanig geregistreerd. Wel zijn er woningen gereserveerd voor senioren en rolstoelgebruikers.

Gaat De Key bijdragen aan gentrificatie, verdrijven van de kwetsbare huurders en huurders met een krappe beurs uit de stad?

Integendeel! De balans tussen verhuringen aan de primaire en secundaire inkomensgroep op portefeuilleniveau is vastgelegd in de samenwerkingsafspraken. Het Woonbeleid is gericht op het mengen van huurders met- en zonder huurtoeslag over het hele sociale woningbezit van De Key. In het geval van grote complexen streven we zelfs op complexniveau menging na. Ten opzichte van het huidige streefhuurbeleid zullen we binnen de ring meer woningen toewijzen aan de primaire doelgroep (huurders met huurtoeslag), terwijl we buiten de ring meer woningen zullen toewijzen aan de secundaire doelgroep (huurders zonder huurtoeslag).

Worden mensen met een hoger inkomen nu beter bediend? Laat De Key betaalbare huren los? Wordt hiermee de weg van de starters verlaten?

De Key verhuurt haar woningen binnen de kaders van 'passend toewijzen'. Hiermee sluiten we aan bij de definitie van betaalbaarheid, zoals gebruikt door de Rijksoverheid. Dit betekent dat woningen die

aan de primaire inkomensgroep verhuurd worden, een huur meekrijgen van maximaal de lage- of hoge aftoppingsgrens (afhankelijk van de gezinssamenstelling). In totaal verhuurt De Key 90% van haar woningen met een huur tot de liberalisatiegrens. In Amsterdam zijn aanvullende afspraken over het verhuren aan de verschillende inkomensgroepen in de sociale sector. We verhuren 70% van onze vrijkomende woningen aan de primaire inkomensgroep en 30% aan de secundaire inkomensgroep. In het Woonbeleid houden we ons aan deze kaders en zorgen we ervoor dat er spreiding van deze inkomensgroepen over de hele stad plaatsvindt. Vanuit onze koers blijven wij ons richten op woonstarters.

Wordt buiten de ring hetzelfde percentage gehanteerd? Zo ja dan gaat het ten koste van de primaire inkomensgroep.

Nee, de nieuwe systematiek gaat niet ten koste van de primaire inkomensgroep. Het uitgangspunt is dat we binnen de ring eenzelfde percentage van onze woningen verhuren aan de secundaire inkomensgroep als buiten de ring. In vergelijking met de huidige situatie betekent dit dat we buiten de ring meer woningen zullen toewijzen aan de secundaire inkomensgroep, en binnen de ring meer woningen aan de primaire inkomensgroep. Op deze manier brengen we evenwicht.

Waarom hanteert De Key 61m² voor een jongerenwoning terwijl in prestatieafspraken andere normen worden gehanteerd?

In de samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat 95% van de jongerenwoningen binnen de ring een maximale grootte hebben van 40m², en buiten de ring van 50m². In de geactualiseerde portefeuillestrategie hanteert De Key 61m² als grens. Omdat de samenwerkingsafspraken de gezamenlijke inspanningen van de Amsterdamse corporaties weergeven, en de andere corporaties nauwelijks woningen boven de vastgestelde grens verhuren aan jongeren, is er ruimte voor De Key een aantal woningen tussen de 40 m² en de 61 m² te verhuren aan jongeren. In de geactualiseerde portefeuillestrategie is vastgelegd dat De Key grote woningen (groter dan 61m²) reserveert voor kleine en grote gezinnen.

Is het de bedoeling om meer studenten en jongeren in het centrum te huisvesten? Arcade heeft behoefte aan inzicht in bevolkingssamenstelling van de stad en de prognose om hier goed op te kunnen reageren.

De verdeling van jongeren en andere doelgroepen is bestaand beleid. Deze verdeling is immers afhankelijk van de geografische spreiding van verschillende woningtypen in onze portefeuille. In het woonbeleid wordt alleen de (her)verdeling van de verschillende inkomensgroepen beschreven. Overzichten van de bevolkingssamenstelling zijn te vinden op de website van de dienst OIS van de gemeente Amsterdam. Zij publiceren jaarlijks een [bevolkingsprognose](#). Hierbij is het belangrijk om in het achterhoofd te houden dat de werkelijke ontwikkeling, door de hoge druk op de woningmarkt, sterk het gevolg is van veranderingen in het woningaanbod. Dit is moeilijk mee te nemen in de prognose.

3. Vragen/input over leefbaarheid

Wat is leefbaarheidsproblematiek en wat doet De Key buiten de toewijzing aan leefbaarheid?

Leefbaarheidsproblemen zijn verschillende vormen van overlast en criminaliteit in een buurt of complex. We houden de ontwikkelingen m.b.t. leefbaarheid van complexen bij op basis van de observaties van onze wijkteams en onderzoeken zoals de Leefbaarometer en WIMRA. In de complexstrategie worden complexen waar de leefbaarheid onder druk staat aangemerkt als 'leefbaarheidscomplex'. In leefbaarheidscomplexen wijzen we 75%-100% van de woningen toe aan de secundaire inkomensgroep om zo snel mogelijk een concentratie van kwetsbaarheid te voorkomen. Het Woonbeleid regelt dat dergelijke concentraties in andere complexen ook niet ontstaan. Daarom verspreidt De Key de primaire- en secundaire inkomensgroep gelijkmatig over haar bezit. Intensivering van de activiteiten van het wijkteam is een andere manier waarop De Key omgaat met leefbaarheidsproblemen.

Is er onderzoek gedaan naar de invloed van mening in complexen op de leefbaarheid?

Uit onderzoek blijkt dat een concentratie van huishoudens in de primaire inkomensgroep een negatieve invloed kan hebben op de leefbaarheid van een complex of wijk. Wij hebben ervaren dat menging in complexen bij kan dragen aan een betere leefbaarheid. Menging alléén is vaak onvoldoende, intensivering van activiteiten in de wijk is hierbij ook van belang.