

Huurderskoepel Arcade  
T.a.v. het Bestuur  
Berkenplein 100  
1112 CM Diemen



Datum • 15 september 2020  
Voor informatie • Kirsten Forte  
Telefoonnummer • 06 501 258 52  
Onderwerp • adviesaanvraag Woonbeleid

Geacht bestuur,

Hierbij stuur ik u ter informatie het voorgenomen Woonbeleid. Dit nieuwe Woonbeleid maakt ons Huurbeleid volledig: Het Huurprijsaanpassingsbeleid<sup>1</sup> richt zich op onze zittende huurders, het Woonbeleid richt zich op onze nieuwe huurders. Met dit Woonbeleid draagt De Key op transparante wijze bij aan gemengde complexen en bereiken we dat de leefbaarheid in onze complexen en de wijken toeneemt.

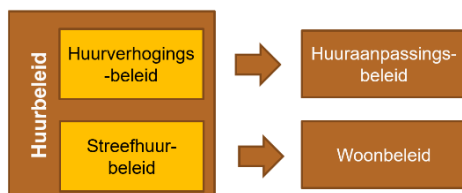
Graag nodig ik u uit om met ons over dit nieuwe Woonbeleid in overleg te gaan. Uiteraard bent u ook in de gelegenheid om schriftelijk een advies uit te brengen.

### Leeswijzer

In deze brief leg ik uit waarom wij kiezen voor een nieuw Woonbeleid. Ook beschrijf ik wat het nieuwe beleid inhoudt en wat de uitgangspunten zijn. Op 17 juni hebben jullie input geleverd op onze gedachtenlijn en vragen gesteld. Ik wil u hiervoor hartelijk bedanken! In bijlage 1 geef ik antwoord op uw vragen. Het nieuwe beleid zelf staat beschreven in bijlage 2.

### Waarom herziening van het huurbeleid?

Het Woonbeleid is één van de opvolgers van Huurbeleid uit 2017. Het Huurbeleid 2017 bestond uit het Streefhuurbeleid en het Huurverhogingsbeleid. In het voorjaar van 2020 is het Huuraanpassingsbeleid afgesplitst van het Huurbeleid. Het Woonbeleid vervangt het onderdeel Streefhuurbeleid.



De Key kiest ervoor om het nieuwe beleid te introduceren onder de naam Woonbeleid omdat het beleid een bredere doelstelling heeft: sturen op inclusiviteit.

<sup>1</sup> Huuraanpassingsbeleid 20-23, vastgesteld d.d. 17 maart 2020

### **Wat is het Woonbeleid?**

Het Woonbeleid presenteert een visie welke vormen van menging van inkomensgroepen De Key nastreeft én de systematiek om de huurhoogte bij nieuwe verhuringen (streefhuur) te bepalen. In het beleid staat omschreven *hoe* De Key beslist *welke* woningen voor *welke* huurprijs aan *welke* inkomensgroep verhuurd worden. Hiermee gaat het Woonbeleid een stap verder dan het oude streefhuurbeleid, waarin slechts vastgelegd was welke streefhuren konden voorkomen in combinatie met verschillende woningtypen.

In het Woonbeleid maakt De Key twee nieuwe keuzes:

1. Het verbreden van de doelgroep van de sociale huurvoorraad naar huishoudens met een inkomen onder de verhoogde inkomensgrens (€ 43.574, prijspeil 2020);
2. Het gebruiken van een systematiek om huurders met- en zonder huurtoeslag te verspreiden over het hele sociale woningbezit van De Key.

### **De kaders van het Woonbeleid**

In de samenwerkingsafspraken 2020-2023 staan doelstellingen opgenomen die betrekking hebben op toewijzing van woningen aan de primaire en secundaire inkomensgroep. In de geactualiseerde portefeuillestrategie is vastgelegd op basis van welke vastgoedkenmerken woningen gereserveerd worden voor verschillende inkomensgroepen. In de complexstrategie is afgesproken tot welke vijver een woning behoort: een sociale huurwoning, een studentenwoning, een vrije sectorwoning of een verkoopwoning. Ook is hierin bepaald welke woningen zich in 'leefbaarheidscomplexen' bevinden. Het Woonbeleid presenteert de visie van De Key en de systematiek waarmee de primaire en secundaire inkomensgroep over het hele sociale bezit verdeeld wordt. Het Woonbeleid is uitgebreid met enkele bijlagen waarin definities van doelgroepen, inkomensgroepen en woningtypen weergegeven worden. Hiermee willen we inzicht bieden in de manier waarop het Woonbeleid deze bestaande kaders invult. De bestaande kaders zelf maken geen onderdeel uit van de adviesaanvraag Woonbeleid.

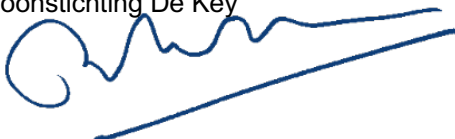
### **Voor wie is het Woonbeleid?**

Het Woonbeleid heeft betrekking op nieuwe verhuringen van eenheden met de strategie 'doorexploiteren' van Woonstichting De Key (DAEB en niet-DAEB) en niet-woningen in de gemeenten Amsterdam en Diemen. Het beleid is niet van toepassing op nieuwe verhuringen in Zandvoort. Voor deze eenheden blijft, tot de overdracht aan PréWonen, het huidige streefhuurbeleid gelden. Het Woonbeleid is ook niet van toepassing op nieuwe verhuringen van Lieven de Stad.

### **Tot slot**

Mocht u met ons een overleg willen inplannen om vragen te stellen, dan verneem ik dat graag. In het kader van de overlegwet huurder verhuurder stellen wij u tot zes weken in de gelegenheid om advies uit te brengen op voorliggend adviesaanvraag. We ontvangen uw advies graag uiterlijk 27 oktober 2020.

Met vriendelijke groet,  
Woonstichting De Key

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Leon Bobbe', is written over a horizontal blue line.

Leon Bobbe  
Algemeen Directeur-Bestuurder