



Woonstichting De Key
T.a.v. de heer L. Bobbe, algemeen directeur-bestuurder
Postbus 2643
1000CP Amsterdam

Huurderskoepel
Arcade

Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628
E: info@hvarcade.nl
www.hvacade.nl

Betreft: adviesaanvraag Woonbeleid

Diemen, 14 november 2020

Geachte heer Bobbe,

Op 15 september ontvingen wij uw adviesaanvraag voor het nieuwe Woonbeleid. Het voorgestelde Woonbeleid vervangt het Streefhuurbeleid uit 2017 en vormt samen met het nieuwe Huurverhogingsbeleid dat dit voorjaar werd gepresenteerd het huurbeleid van De Key. Hieronder gaan we in op een aantal thema's die het woonbeleid betreffen.

Inclusiviteit

Op pagina 8 van het beleidsstuk formuleert u drie doelstellingen waarmee u de inclusiviteit van de stad wil bereiken:

1. Het verspreiden van verschillende inkomensgroepen over het hele sociale bezit;
2. Het bieden van een woning die past bij de leefsituatie van de nieuwe huurders;
3. Het bieden van een passende huur voor nieuwe huurders.

Arcade stelt vast dat deze doelstellingen voorbij gaan aan de feitelijke gang van zaken, namelijk dat zoveel mogelijk vrijkomende woningen aan jongeren worden verhuurd op basis van een tijdelijke huurovereenkomst. Hierbij zoekt u de grenzen op van hetgeen werd overeengekomen in Amsterdamse Samenwerkingsafspraken. Namelijk dat 70% van de vrijkomende woningen onder de aftoppingsgrenzen wordt aangeboden (afpraak 8-a) en dat 95% van de toegewezen jongerenwoningen een oppervlakte van maximaal 40 of 50 m² zouden krijgen (afpraak 15-d). Die afspraken werden niet voor niets gemaakt. Het is de bedoeling dat de corporaties ze als richtsnoer voor hun beleid nemen. U zoekt echter consequent de grenzen van de afspraken op door slechts 50% van de vrijkomende woningen onder de aftoppingsgrenzen aan te bieden en voor jongerenwoningen het maximale vloeroppervlak op 60 m² te zetten. U motiveert dat door de stelling dat de

samenwerkingsafspraken een gemeenschappelijke inspanning van de woningcorporaties zijn en dat zij, door andere doelgroepen te bedienen, u de ruimte laten om het door u voorgestelde beleid te voeren. Met andere woorden, u maakt van de uitzondering de regel, met als gevolg dat er minder huishoudens (ook jongeren) met lage inkomens de sociale voorraad kunnen binnenstromen en minder een- en meerpersoonshuishoudens (niet zijnde jongeren) een passende woning kunnen vinden. Wij onderschrijven dat het voor jonge starters moeilijk is om geschikte huisvesting te vinden, maar dat los je niet op door andere doelgroepen de pas af te snijden en te verdringen. Het tekort aan jongerenhuisvesting los je op door op grote schaal geschikte kleine woningen toe te voegen. In dat licht bezien is uw pleidooi voor inclusiviteit onwaarachtig.

Leefbaarheid

U stelt dat eenzijdige complexen, u bedoelt daarmee vermoedelijk complexen die vooral door huishoudens met een laag inkomen worden bewoond, leefbaarder worden door exclusieve toewijzing aan huishoudens uit de secundaire doelgroep. Over de oorzaken van achteruitgang van de leefbaarheid in complexen en delen van de stad valt veel te zeggen. Arcade is echter van mening dat het toewijzen op basis van tijdelijke verhuur in de reguliere voorraad de leefbaarheid niet verbeterd. We hebben daar in eerdere adviezen al het nodige over geschreven. Bij tijdelijke verhuur vermindert de verbondenheid aan en betrokkenheid bij de woning, de burens en de buurt. Eenzijdige toewijzing aan jongeren vergroot dat probleem.

Subjectgerichte streefhuren

Op p. 14 van het beleidsstuk geeft u aan dat er vooral gewerkt wordt met objectgerichte streefhuren, maar dat daar in bepaalde gevallen van af kan worden geweken door een subjectgerichte streefhuur toe te passen. Bij de mindervaliden-woningen ligt dat voor de hand, omdat deze met speciale subsidie ten behoeve van de hele doelgroep zijn gerealiseerd. U stelt dat dit ook bij senioren (coöptatie 55+) woningen kan worden toegepast. Op p. 20 stelt u dat in geval van coöptatie bij senioren woongroepen de regiomanager bij voordracht van een huurder met een inkomen lager dan € 39.055 kan besluiten de huur te verlagen tot onder de liberalisatie grens. Op p. 21 werkt u dat verder uit. Wij vragen ons af waarom u geen gebruik maakt van de hogere grens van € 43.574 (vrije toewijzingsruimte) en waarom, afhankelijk van het inkomen, niet ook tot onder de aftoppingsgrenzen kan worden verlaagd? Dat het de regiomanager is die kan besluiten of de voordracht van een huurder met een lager inkomen wordt gehonoreerd werkt willekeurig in de hand.

Middensegment

Voor De Key bestaat het middensegment alleen uit woningen waar sloopplannen en ingrijpende verbetering zal plaatsvinden en woningen uit de verkoopvijver die nog niet zijn gesplitst. Deze woningen zullen tijdelijk worden verhuurd aan huishoudens jonger dan 23 jaar met een inkomen tot € 61.707. In de samenwerkingsafspraken wordt met het

middensegment vooral beoogd de doorstroming vanuit de sociale voorraad te bevorderen (afspraak 9-b). Deze doelstelling vinden we hier niet terug. We hebben ook zeer ernstige bedenkingen tegen het relatief duur verhuren van woningen met een slechte kwaliteit en/of op tijdelijke basis.

Verdienmodel

Wij stellen vast dat het Woonbeleid van De Key binnen de gestelde kaders beoogd een optimaal bedrijfsresultaat te behalen. Dit wordt bereikt door maximale flexibiliteit bij tijdelijke verhuur, niet 70%, maar 50% aan de primaire doelgroep toe te wijzen en bij senioren woongroepen bij voorkeur te kiezen voor vrije sectorhuur en bij uitzondering alleen toe te wijzen op de liberalisatiegrens.

Feitelijk advies

Arcade adviseert De Key het Woonbeleid als volgt aan te passen:

- 1) Door 70% vrijkomende sociale woningen van de door te exploiteren voorraad toe te wijzen aan de primaire doelgroep;
- 2) Door woningen groter dan resp. 40/50 m² niet als jongerenwoningen te labelen;
- 3) Door substantieel minder gebruik te maken van tijdelijke huurovereenkomsten;
- 4) Door een transparant beleid te formuleren voor de afweging om bij senioren groepswohnungen met coöptatierecht de huur wel of niet te verlagen tot onder de liberalisatiegrens;
- 5) Door een duurzamer middensegment huurwoningen te definiëren.

Wanneer u hier niet in toestemt adviseren wij negatief over het voorgestelde Woonbeleid.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld
Voorzitter Arcade