

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



Datum • 21 december 2021  
Voor informatie • Kirsten Forte  
Telefoonnummer • 06 501 258 52  
Onderwerp • Actualisatie van het Woonbeleid 2020

Geacht bestuur,

In het Woonbeleid 2020 staat omschreven hoe Lieven de Key beslist welke woningen voor welke huur aan welke inkomensgroep binnen de sociale sector verhuurd worden. Het Woonbeleid is opgesteld in 2020. In 2022 staat een aantal grote wetwijzigingen gepland. We hebben het Woonbeleid hierop geactualiseerd, zodat we ook vanaf 2022 onze woningen volgens de nieuwe wet- en regelgeving verhuren. Daarnaast verduidelijken we op een aantal onderdelen de uitvoering. De uitgangspunten in het Woonbeleid blijven hetzelfde.

### **Leeswijzer**

In deze brief informeren we u over de wetwijzigingen en op welke manier deze doorwerken in het Woonbeleid. Daarnaast lichten we de onderdelen toe die we verduidelijkt hebben.

In de bijlage treft u het geactualiseerde Woonbeleid. Voor de duidelijkheid en leesbaarheid is op pagina 5 van het Woonbeleid een wijzigingenoverzicht opgenomen. In dit wijzigingenoverzicht wordt bijgehouden welke onderdelen van het Woonbeleid zijn geactualiseerd of herzien en met welk doel. Op deze manier is elke soort wijziging te allen tijde te herleiden.

### **Wetwijzigingen 2022**

Het onderdeel WOZ punten in de woningwaardering verandert in 2022. Dit is een aanpassing in Bijlage 1 bij het Besluit huurprijs woonruimte

Het belang van de WOZ-waarde wordt in de woningwaardering (WWD) teruggebracht van 100% tot maximaal 33%. Hierdoor neemt het aantal woningen met een maximale huur boven de liberalisatiegrens af. De datum van de wijziging is op dit moment nog niet bekend.

Om de verschillende doelgroepen van de sociale huur in alle woningtypen binnen- en buiten de ring een kans te blijven geven, is het belangrijk om vast te houden aan de verdeling van 50% primair en 50% secundair per gebied en woningtype. Dit betekent dat deze woningen, ondanks dat de maximale huurprijs tot soms onder de liberalisatiegrens zakt, ze voor de secundaire doelgroep beschikbaar blijven. Op deze manier krijgen Lieven de Key huurders uit de secundaire doelgroep een woning toegewezen die past bij het inkomen, ook als zij op grond van inkomen in aanmerking komen voor gedeeltelijke huurtoeslag.



De toewijzingsregels sociale huurwoningen wijzigen naar 82,5%-7,5%-7,5% (was 80%-10%-10%): Lieven de Key richt zich op verhuur van 70% aan de primaire inkomensgroep van de sociale huur en verhuurt maximaal 30% van de vrijkomende woningen aan de secundaire inkomensgroep. Met het gebruiken van de 7,5% vrije bestedingsruimte kunnen huishoudens met een hoger inkomen gehuisvest worden, bijvoorbeeld mensen met een maatschappelijk beroep, of woonstarters die door het differentiëren van de inkomenseisen niet meer tot de doelgroep van sociale huur behoren.

### **Verduidelijkingen**

Gebruik van het SVB-label 'reguliere woning' voor woningen tussen de 40 en 60M<sup>2</sup>, geschikt voor doorstromers (bijvoorbeeld uit gemeentelijke regelingen):

In de huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam is vastgelegd dat een jongerenwoning kleiner is dan 40 M<sup>2</sup> binnen de ring en 50 M<sup>2</sup> buiten de ring. De corporaties mogen collectief maximaal 5% van de grotere woningen toewijzen aan jongeren. In adviestraject met u over het Woonbeleid 2020 hebben wij aangegeven dat op het moment dat de 5% jongerencontracten (Afspraak 15 d in de Samenwerkingsafspraken 20-23) in grote woningen overschreden wordt, wij deze woningen niet meer met een jongerencontract verhuren.

In 2021 hebben we op deze Samenwerkingsafpraak bijgestuurd, omdat de monitorcijfers 2020 een overschrijding van die 5% lieten zien. Wij hebben de uitvoering van dit bijsturen opgenomen in ons Woonbeleid zodat voor de komende jaren duidelijk is hoe Lieven de Key ermee omgaat als de 5% door de corporaties gezamenlijk overschreden wordt.

De omvang van de voorraad reguliere woningen is erop gericht de komende jaren binnen het kader van de samenwerkingsafspraken te opereren. De veelal gelijkvloerse reguliere woningen tussen 40M<sup>2</sup> en 60M<sup>2</sup> die niet met een jongerencontract verhuurd worden, zijn in de eerste plaats geschikt voor doorstromers in het kader van gemeentelijke regelingen. Huurders die gebruik willen maken van een gemeentelijke regeling en aan de daaraan gestelde voorwaarden voldoen, dienen via Woningnet zelf te reageren op deze woningen.

Gebruik van subject-flexibele streefhuren voor reguliere woningen die met voorrang worden verhuurd aan doorstromers uit gemeentelijke regelingen:

Het aanbieden van woningen met een subject-flexibele streefhuur – dat wil zeggen dat de gevraagde huurprijs voor de woning afhankelijk is van het inkomen van de nieuwe bewoner - zorgt ervoor dat bovengenoemde doorstroming gefaciliteerd wordt. Zowel huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep, als huishoudens die behoren tot de secundaire doelgroep kunnen reageren op de woning. Door te werken met subject-flexibele streefhuren huisvest Lieven de Key doorstromers met een passende huur.

### **Tot slot**

Met de wijzigingen die we hebben doorgevoerd in het Woonbeleid spelen we in op de geplande wetswijzigingen en verduidelijken we onze beheersmaatregelen met betrekking tot de Samenwerkingsafspraken 20-23. De doelstellingen van het Woonbeleid en de systematiek waarmee we invulling geven aan onze doelen, wijzigen beiden niet. Dit is de reden dat we u informeren over de actualisatie en deze niet ter advies aan u voorleggen.



Als u met ons een overleg wilt inplannen om vragen te stellen over de wijzigingen, dan is dat uiteraard mogelijk. U kunt hiervoor contact opnemen met Kirsten Forte, zodat zij een afspraak kan organiseren.

Met vriendelijke groet,  
Woonstichting De Key

Karin Verdooren  
Algemeen Directeur-Bestuurder