



Woonstichting De Key  
T.a.v. mevrouw K. Verdooren, algemeen directeur-bestuurder  
Postbus 2643  
1000CP Amsterdam

Huurderskoepel  
Arcade

Berkenplein 100  
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628  
E: [info@hvarcade.nl](mailto:info@hvarcade.nl)  
[www.hvacade.nl](http://www.hvacade.nl)

Betreft: Actualisatie van het Woonbeleid

KvK 40539 203

Diemen, 7 februari 2022

Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Hartelijk dank voor uw brief van 21 december 2021 over de actualisatie van het Woonbeleid van Lieven De Key uit 2020. Fijn dat u dit met ons deelt. Huurdersvereniging Arcade heeft met veel interesse kennisgenomen van de wijzigingen in het woonbeleid en gaat hier graag op in.

Voordat we inhoudelijk ingaan op de actualisatie van het Woonbeleid, wil Arcade aan de orde stellen dat u deze actualisatie niet ter advisering aan ons voorlegt. Dit klopt naar onze mening niet en wij vatten deze actualisatie wel degelijk op als een adviesaanvraag. Aangezien de actualisatie vlak voor de kerstperiode naar ons is opgestuurd en wij met u een afspraak hebben dat de kerstperiode niet meetelt in adviestrajecten, gaan we ervan uit dat de adviestermijn nog niet overschreden is.

Allereerst leven er nog wel een aantal vragen bij Arcade met betrekking tot de actualisatie van het Woonbeleid. We hebben de vragen uitgesplitst naar vragen bij de begeleidende brief en vragen bij het woonbeleid zelf. Graag zouden we antwoord willen op de volgende verdiepende vragen:

#### Vragen n.a.v. de brief

1. Over het SVB-label: wat gebeurt er precies als de corporaties de 5% norm overschrijden? Waarschuwt men elkaar dan? Stopt vervolgens per direct het verhuren aan jongeren, of biedt Lieven de Key vaste contracten aan, of komen deze woningen tot het nieuwe jaar leeg te staan? Of doet Lieven de Key iets anders?
2. In de brief wordt gesproken over doorstromers: zijn dat alleen diegene uit een jongerenwoning waar het tijdelijk contract van afloopt? Of ook degene die gebruik maken van andere doorstroomregelingen zoals bijvoorbeeld van Hoog naar Laag?
3. In de brief wordt gesproken over de toewijzingsregels: tweemaal 7,5% vrije toewijzing. Volgens Arcade mogen woningcorporaties alleen 15% vrij toewijzen als hier afspraken over gemaakt zijn met de gemeente. Welke doelgroepen hebben jullie hiervoor afgesproken? Welke afspraken zijn hier gemaakt? Kan Lieven de Key deze aan Arcade doen toekomen?
4. Door de nieuwe WWS regels (maximering WOZ maar 33% van het WWS-puntenaantal) is de kans groot dat er een (flink) aantal woningen van Lieven de Key terug in het sociale segment terecht komen die voorheen geliberaliseerd waren. Hoewel de nieuwe regels nog niet zijn ingegaan, kunnen we er van uitgaan dat de nieuwe regels dit jaar nog worden geïmplementeerd. Weet Lieven de Key al om hoeveel woningen dit gaat?

5. Gelijkvloerse woningen op de begane grond of eerste etage voor doorstromers (zie onze vraag 2) zijn ook geschikt voor ouderen en voor regelingen zoals bijvoorbeeld hoog naar laag. Komen die ook in aanmerking? Hiermee kan de doorstroom immers het best op gang geholpen worden.
6. Zou u de werking van 'subject-flexibele streefhuren' kunnen verduidelijken met enkele voorbeelden? Kunnen de aanvangshuren met dit beleid zowel onder, boven als op de streefhuur liggen?

### Vragen n.a.v. het woonbeleid

7. Wat bedoelt Lieven de Key precies met 'verspreiden we levenskansen'? pagina 3
8. In uw woonbeleid lijkt Lieven de Key er van uit te gaan dat een inclusieve stad te bereiken is puur en alleen door spreiding van inkomen. Is Lieven de Key het met Arcade eens dat voor een inclusieve stad veel meer factoren van belang zijn? Bijvoorbeeld ook spreiding van leeftijden? Pagina 3
9. Waarom speelt prijs-kwaliteit op portefeuillegebied geen rol voor Lieven de Key? Kan dit nader toegelicht worden? Prijs-kwaliteit per gebied/woningtype komt verder niet meer terug in het rapport. Hoe zit het bijvoorbeeld met dezelfde gebieden/woningtype maar wel verschillen in energie labels en de mogelijke energiearmoede die hier mee gepaard gaat? Pagina 3
10. Bij Arcade is verwarring over de 7,5% of 15% vrije toewijzingsruimte. Lieven de Key lijkt elke keer een ander deel van die vrije toewijzingsruimte aan te duiden. Kan dit verhelderd worden (zie ook vraag 3). Pagina 6.
11. Menging huurders vrije sectors en kopers draagt bij aan inclusiviteit? Kan Lieven de Key dat toelichten? Hoe bevorderen jullie dat precies? Waar zijn de sociale huurders in dit verhaal? In ieder geval is Arcade van mening dat menging niet altijd bijdraagt aan gelijkwaardigheid en participatie, bijvoorbeeld als het gaat om inspraak in gemengde complexen. Pagina 10.
12. Onder punt 7, inkomensgroepen en huurhoogte, lijkt weer een andere vrije toewijzingsruimte bedoeld te worden (van 7,5%). Kunt u dit verduidelijken in lijn met vraag 3 en 10? Pagina 15.
13. Over nieuwbouw: wat gebeurt er na 5 jaar? Kan Lieven de Key toelichten hoe het zit met de labeling daarna van die woningen daarna? Kunnen rolstoelwoningen bijvoorbeeld dan veranderen in jongerenwoningen? Pagina 18.
14. In uw woningbeleid formuleert u geen apart beleid op MOG als het gaat om huurprijzen maar is het afhankelijk van het oordeel van een manager. Hoe toetst deze manager? Wat zijn de kaders waarbinnen deze managers dit oordeel mogen bepalen? Zou hier geen apart beleid voor geformuleerd moeten worden? Hoe het nu staat beschreven lijkt het willekeur in de hand te werken. Pagina 19.
15. Onder het kopje bij punt 9 borging. Wat gebeurt er nadat de manager Wonen aan het einde van het traject zoals beschreven op pagina 21 op de hoogte is gesteld? Zijn hier kaders en of richtlijnen voor? Pagina 21.
16. Wat verstaat men onder de experimentenstatus bij mutatiebevorderende maatregelen? Kan Lieven de Key dit toelichten? Welke vrije toewijzingsruimte buiten woningnet wordt bedoeld? Zie ook vraag 3, 10 en 12. Pagina 23
17. Het geformuleerde beleid bij woningruil lijkt niet bevorderlijk voor de doorstroming. Maakt Lieven de Key nog onderscheid wanneer huurders van Lieven de Key onderling ruilen, is er dan ook sprake van huurharmonisering? Pagina 23.
18. Waarom worden de mutatiegraad percentages opgeteld en niet gemiddeld? Zou Lieven de Key deze berekeningen willen verduidelijken? Pagina 25.

19. Kan Lieven de Key toelichten wat de gevolgen zijn voor De Key van de aanpassing van het WWD? Financieel dan wel anderszins? Pagina 26.

Arcade gaat ervan uit dat haar adviesrecht toekomt en dat de adviestermijn na beantwoording van de vragen met 6 weken opgeschort wordt. Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a horizontal line extending to the right.

Namens het bestuur van Arcade  
Helmie Bijleveld