

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



Datum • 21 februari 2022  
Voor informatie • Kirsten Forte  
Telefoonnummer • 06 501 258 52  
Onderwerp • Uw vragen naar aanleiding van de actualisatie van het  
Woonbeleid 2020

Geacht bestuur,

Wij hebben jullie vragen op het geactualiseerde Woonbeleid in goede orde ontvangen. Hartelijk dank hiervoor. Jullie vragen zijn onderverdeeld in vragen over de informatie in de begeleidende brief en vragen over het Woonbeleid zelf. Daarnaast vragen jullie waarom de actualisatie niet ter advies worden voorgelegd aan Arcade.

#### **Informereren versus advies**

Onze zienswijze is dat het Woonbeleid inhoudelijk niet gewijzigd is: de beleidsmatige uitgangspunten van het Woonbeleid 2020 zijn hetzelfde gebleven. Het gaat hier volgens ons daarom niet om een voornemen tot wijziging in het gevoerde beleid of beheer, zoals bedoeld in de Overlegwet. De actualisatie van het Woonbeleid 2020 zien wij als een update om het beleidsstuk actueel te houden op wet- en regelgeving en een verduidelijking voor de uitvoering.

Zoals wij uw vragen nu lezen zijn deze vooral gericht op een verduidelijking van gemaakte keuzes die zijn vastgelegd in het Woonbeleid van 2020. Op de gewijzigde onderdelen in dat beleid hebben we met u in 2020 het adviestraject doorlopen, waarna het Woonbeleid officieel is vastgesteld. U geeft aan dat u de actualisatie wel als adviesaanvraag ziet. Kunt u dit verduidelijken en aangeven welke onderdelen u van deze actualisatie als gewijzigd beleid ziet?

#### **Beantwoording van uw vragen**

Onze antwoorden op uw vragen treft u aan in de bijlage van deze brief. Als u aanvullende vragen heeft, of als antwoorden onduidelijk zijn horen we dit graag van u.

Met vriendelijke groet,  
Woonstichting De Key

A handwritten signature in black ink that reads "Karin Verdooren". The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

Karin Verdooren  
Algemeen Directeur-Bestuurder

Bijlage • Antwoorden Lieven de Key op vragen van Arcade over de actualisatie van het Woonbeleid 2020

# 1 Bijlage: Antwoorden Lieven de Key op vragen van Arcade over de actualisatie van het Woonbeleid 2020

## Vragen naar aanleiding van 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?*

Allereerst is het van belang te vermelden dat de interpretatie van samenwerkingsafspraken 5d verschilt tussen de gemeente en de corporaties. De afspraak is dubbelzinnig geformuleerd. Wat de corporaties betreft gaat het om een voorraadafspraak, wat de gemeente betreft om een aanbiedingsafspraken. In de loop van 2022 maken we nieuwe spraken over de jongerencontracten.

Tot medio 2021 hadden wij alle woningen met een oppervlakte tot 61 m2 gereserveerd voor jongeren (conform de portefeuillestrategie), en door middel van maatwerk weken we van het label af. Wij sturen nu aan de voorkant op de Samenwerkingsafspraken 5d. Het aantal woningen dat we gereserveerd hebben voor jongeren is gebaseerd op een schatting van de mutatiegraad van onze woningen en de aanname dat andere corporaties in gelijke mate grotere woningen (tussen 40/50 en 60 M2) met een jongerencontract verhuren. Halverwege 2022 bepalen we in hoeverre we op koers liggen en sturen indien nodig bij door meer woningen tussen 40/50 en 60M2 te labelen als 'reguliere woning' of als 'jongerenwoning'. Lieven de Key laat geen woningen leegstaan.

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?*

Met doorstroming bedoelen we:

- Om maatwerk te kunnen leveren, reserveren we toegankelijke woningen in dit segment (zonder trap, of bereikbaar per lift) voor senioren die doorstromen in het kader van de gemeentelijke regelingen 'van groot naar beter' en 'van hoog naar laag'. We gebruiken een subject-flexibele huur, zodat doorstromers meer keuze hebben.
  - We reserveren ontoegankelijke woningen in dit segment voor de uitstroom uit onze jongerenwoningen. Op deze manier hebben we woningen beschikbaar voor statushouders die gebruik maken van de ruggensteunregeling van de gemeente.
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?*

Vanaf 1 januari 2022 is de vrije toewijzingsruimte om sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen boven € 40.765, verkleind van 10% naar 7,5%. We hebben dus enkel

het percentage gewijzigd naar 7,5%. In de oude situatie maakte we uitsluitend gebruik van de 10% vrije toewijzingsruimte. Dat doen we nu ook, we hanteren niet de 15% vrije ruimte.

In het Woonbeleid onder Hoofdstuk 2 Kaders geven we aan dat in het Rijksbeleid is vastgelegd dat lokaal afgewezen mag worden. In dat geval mag maximaal 15% van de sociale huurwoningen verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen boven € 40.765. In Amsterdam zijn geen aanvullende afspraken gemaakt.

- 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 terechtkomen die voorheen geliberaliseerd waren. Hoewel de nieuwe regels nog niet zijn ingegaan, kunnen we ervan uitgaan dat de nieuwe regels dit jaar nog worden geïmplementeerd. Weet Lieven de Key al om hoeveel woningen dit gaat?*

Lieven de Key heeft zich voorbereid op de implementatie van deze wijziging in de het WWS. Het lijkt er nog steeds op dat deze wijziging wordt ingevoerd, de ingangsdatum is nog niet bekend. We hebben een inschatting gemaakt van de toekomstige woningwaardering en aan de hand daarvan bekeken welke woningen vanuit de vrijesector mogelijk terug kunnen vallen naar het sociale segment. Op het moment dat de wijziging definitief is wordt deze nieuwe systematiek woningwaardering in ons basissysteem verwerkt. Daarna kunnen we rekenen met definitieve woningwaarderingen. Op het moment dat we horen wanneer de wijziging ingaat infomeren we u verder over het traject en de uitvoering.

- 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.*

Jazeker, dat is precies de bedoeling. Voor de uitvoering is op dit onderdeel het Woonbeleid onduidelijk en hebben we dit in de actualisatie verduidelijkt.

- 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?*

Een subject-flexibele streefhuur is een inkomensafhankelijke streefhuur. Afhankelijk van de inkomenssituatie van de huurder, passen we de huur aan. Iemand die tot de primaire inkomensgroep behoort, kan de woning huren voor € 633,- of € 678,- (afhankelijk van de huishoudenssamenstelling).

Een woning komt beschikbaar op Woningnet. Zowel mensen uit de primaire als secundaire doelgroep kunnen op de advertentie reageren. De persoon met de kortste wachttijd krijgt de woning. Heeft deze persoon een primair inkomen? Dan krijgt deze persoon een netto huur die hoort bij de primaire doelgroep. Maar als deze persoon een secundair inkomen heeft, dan krijgt deze persoon een secundaire netto huur.

### **Vragen n.a.v. het Woonbeleid**

- 7. Wat bedoelt Lieven de Key precies met 'verspreiden we levenskansen'? pagina 3*

Dat we kansen creëren voor mensen uit verschillende doelgroepen in de hele stad. Je maakt dus ongeacht je inkomen of doelgroep even veel kans om binnen als buiten de ring een geschikte woning te huren.



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*

Ja, daar zijn we ons heel bewust van. Echter met dit Woonbeleid kunnen we alleen o.b.v. inkomen keuzes maken. Daarom hebben we het in dit beleid expliciet over inkomen in combinatie met inclusiviteit. Wij beseffen ons bovendien ook dat er meer factoren spelen, maar ook dat meerdere partijen (andere corporaties of private verhuurders) de inclusiviteit beïnvloeden. Wij willen met dit beleid ons steentje bijdragen aan inclusiviteit door o.b.v. inkomen menging te creëren.

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*

De prijs-kwaliteitverhouding speelt geen rol op het niveau van onze totale woningportefeuille. Het speelt echter nog wel een rol per gebied (binnen of buiten de ring) en woningtype (jongerenwoning, gezinswoning, e.d.). Woningen met een lager aantal punten voor de woningwaardering (wwd) binnen hun segment krijgen over het algemeen een lagere huur. Er wordt niet gedifferentieerd op energielabel.

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.*

Wij begrijpen uw vraag niet helemaal. Is ons antwoord op vraag 3 voldoende duidelijk waarmee deze verwarring is weggenomen?

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.*

Voor ons is een inclusieve stad een stad waar alle inkomensgroepen in alle buurten kunnen wonen. Omdat de doelgroep van de sociale huur door de jaren heen steeds smaller geworden is, draagt de menging van eigendomsvormen bij aan de inkomensmenging. Lieven de Key richt zich primair op de sociale huur, inclusiviteit is niet ons hoofddoel bij ons verkoop en vrijesectorbeleid. Het heeft wel een indirect effect op inkomensmenging.

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.*

We bedoelen hier dezelfde vrije toewijzingsruimte van 7,5%.

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.*

De eerste vijf jaar verhuurt Lieven de Key de woningen volgens het startbesluit. Daarna bepaalt Lieven de Key middels het Woonbeleid aan welke inkomensgroep de woning wordt toegewezen. De doelgroep (jongeren, senioren, gezinnen, minder-validen, et cetera) wordt bepaald in het complexplan, aan de hand van keuzes in onze Koers. Lieven de Key kan niet alle labels wijzigen. In een aantal gevallen is bijvoorbeeld bij de bouw een subsidie verleend door de gemeente. In deze gevallen blijft het strategisch voorraadbeleid vaak 15 tot 25 jaar ongewijzigd. In het geval van rolstoelwoningen en atelierwoningen zijn afspraken gemaakt met de gemeente over de omvang van de voorraad én de kwaliteit. Hier houden wij ons aan.

*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.*

We hebben geen apart beleid op MOG. Maatschappelijk vastgoed valt onder bedrijfsonroerendgoed (BOG) en niet onder het Woonbeleid. Hoe we met BOG omgaan is geregeld in de portefeuillestrategie. Lieven de Key verhuurt, binnen haar BOG-portefeuille, een aantal locaties met een maatschappelijke functie. De bepaling van de huurprijs is maatwerk.

*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.*

Aan het einde van ieder boekjaar toetsen we of de gerapporteerde afwijkingen terecht waren. Bovendien monitoren we het aantal afwijkingen per categorie. Een snelle stijging van het aantal afwijkingen kan bijvoorbeeld een reden zijn om het algemene beleid aan te passen.

*16. Wat verstaat men onder de experimentenstatus bij mutatis bevorderende maatregelen? Kan Lieven de Key dit toelichten? Welke vrije toewijzingsruimte buiten woningnet wordt bedoeld? Zie ook vraag 3, 10 en 12. Pagina 23*

Hier verstaan we onder dat we kunnen experimenteren met nieuwe voorrangsregelingen of toewijzingsmogelijkheden om de doorstroom naar een geschikte woning te bevorderen. Een voorbeeld hiervan is het project 'Anders Wonen'. Onder dit project vallen een aantal regelingen waaronder o.a. ook de gemeentelijke regelingen. Met maatwerk bieden we huurders een woning die beter past bij hun situatie. Toewijzing verloopt via de 5% vrije ruimte (we mogen 5% van het totaal aantal verhuringen in het sociale segment – exclusief studentenhuisvesting – naar eigen inzicht toewijzen. Als voor een bepaalde pilot een experimentstatus noodzakelijk is vragen we deze aan.

*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.*

In principe harmoniseert Lieven de Key de huren van beide bewoners na een woningruil, zowel bij een ruil met een andere bewoner van Lieven de Key, als bij een ruil met een bewoner van een andere verhuurder. Op deze manier krijgen beide bewoners een huur die past bij hun inkomen. In het geval dat de rechter een indeplaatsstelling afgeeft, wisselen beide bewoners van huurcontract en blijft de huur voor beide bewoners gelijk.



*18. Waarom worden de mutatiegraad percentages opgeteld en niet gemiddeld? Zou Lieven de Key deze berekeningen willen verduidelijken? Pagina 25.*

Het doel van het Woonbeleid is om 50% van de vrijkomende woningen per woningtype en gebied te verhuren aan de primaire doelgroep, en 50% aan de secundaire doelgroep. Het volstaat niet om de helft van de woningen voor beide doelgroepen te reserveren, omdat sommige woningen veel vaker vrijkomen dan andere woningen. De mediaan geeft aan wat de 'middelste mutatie' is. De 50% voorspelde mutaties met de laagste woningwaardering (per woningtype en gebied) reserveren we voor de primaire doelgroep, de overige woningen voor de secundaire doelgroep.

*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.*

Lieven de Key heeft in het Woonbeleid voorgesorteerd op een wijziging in de woningwaardering. We hebben een inschatting gemaakt van de woningwaardering na invoering van maximering van de WOZ-waarde. Deze woningwaardering hebben we gebruikt om te bepalen welke woningen we reserveren voor de primaire-, en welke voor de secundaire doelgroep. Vooral de woningwaardering van kleine jongerenwoningen binnen de ring daalt na invoering van de 'WOZ-cap'. De mediane mutatie (zie antwoord vraag 18) heeft daarom een maximale huur onder de liberalisatiegrens. Lieven de Key zal deze woningen voor de maximale huur verhuren aan de secundaire doelgroep. Het stelt ons in staat een aantal andere woningen, met een hogere woningwaardering beschikbaar te houden voor de primaire doelgroep. We accepteren dat de exploitatie licht achteruitgaat ten opzichte van de huidige begroting om onze volkshuisvestelijke doelen te realiseren. Voor de huurverlaging die wij doorvoeren als gevolg van de WOZ cap, hebben we inschatting gemaakt. In onze meerjarenbegroting hebben we hier € 2,3 miljoen voor ingerekend over een periode van 5 jaar.