



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: Advies actualisatie woonbeleid Lieven de Key 2020

KvK 40539 203

Diemen, 31 maart 2022

Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Hartelijk dank voor de uitgebreide beantwoording van onze vragen met betrekking tot de actualisatie van het woonbeleid van 21 februari 2022. Arcade en Lieven de Key verschillen van inzicht over de vraag of het hier het informatierecht of het adviesrecht betreft. Arcade is ervan overtuigd dat dit het adviesrecht betreft, dat de Wet op het overleg huurders (Wohv) verhuurder zo geïnterpreteerd moet worden, vanwege eerdere uitspraken van de rechter hierover. In de bijlage twee uitspraken die onze visie onderschrijven:

1. Een uitspraak van het Hof van Den Bosch uit 2014 na een geschil tussen een verhuurder en een bewonerscommissie. Op pagina 7 en 8, 3.30 t/m 3.34 stelt de rechter dat gelet op achtergrond en doel van de Wohv, een ruime interpretatie moet worden gehanteerd ten aanzien van "wijziging van beleid".
2. In de uitspraak van de rechtbank van Amsterdam op 20 januari jongstleden over de zolderkamers stelt de rechter in het vonnis het volgende:  
*'Arcade heeft onbestreden gesteld dat haar advies over de in 2012 voorgenomen beleidswijziging (zie 1.2) is gegeven op basis van een versie die anders luidde dan de gepubliceerde versie: in beide zinnen die hiervoor onder 1.3 zijn geciteerd zijn de woorden "in principe" weggefallen. Daarom is volgens Arcade sprake van een beleidswijziging waarvoor geen advies is gevraagd. Dit standpunt is juist. Door de woorden "in principe" te verwijderen in het ZAV-beleid zijn de voorwaarden van huur en verhuur gewijzigd ten opzichte van de eerdere versie. Geconstateerd moet dus worden dat De Key destijds in strijd met de Wohv over deze wijziging geen advies heeft gevraagd aan Arcade.'*

Gegeven beide uitspraken kunnen we er van uitgaan dat er in uw actualisatie woonbeleid Lieven de Key 2022 sprake is van gewijzigd beleid en dat Arcade hier gebruik mag maken van het adviesrecht. De laatste zaak maakt ook duidelijk dat één woord een groot verschil kan betekenen en dat Arcade daarom geactualiseerde documenten van Lieven de Key zeer nauwkeurig leest. In uw actualisatie van het woonbeleid is dit ook het geval. Wat betreft Arcade zijn deze wijzigingen op een aantal punten ook zeer wenselijk, maar betekent het wel een wijziging van beleid en dus adviesrecht voor Arcade. Daarbij willen wij opmerken dat het in het vervolg wenselijk is dat Lieven de Key een document meestuurde waarbij de wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke versie duidelijk gemaakt zijn.

## Inhoudelijk

Terug naar de inhoud. Zoals gezegd staan er een aantal wijzigingen in die het woonbeleid verhelderen of verbeteren, er staan echter ook een aantal wijzigingen in het geactualiseerde woonbeleid waar Arcade haar vraagtekens bij heeft. Het gaat dan om de volgende punten:

- Op bladzijde 3 spreekt Lieven de Key over ‘het verspreiden van levenskansen van jongeren’, in uw toelichting op onze vragen lijkt u te bedoelen dat huurders evenveel kans moeten hebben op een woning binnen of buiten de ring, verspreid over de stad. Arcade zou graag zien dat u die toelichting overneemt in de actualisatie van het woonbeleid.
- Op bladzijde 9 over de huisvestingsverordening, haalt Lieven de Key het voorbeeld aan van het maximaal oppervlakte van een jongerenwoning. Voorheen stond hier ook het daadwerkelijk aantal vierkante meters. Arcade zou dat graag terugzien in de geactualiseerde versie.
- Goed om te lezen dat Lieven de Key prudent omgaat met de vrije sectorwoningen ten opzichte van sociale huurwoningen (pagina 13). Wij gaan er van uit dat de verkleining van de vrije sector ten goede komt aan het aantal sociale huurwoningen. Arcade zou dit graag verduidelijkt willen hebben in het woonbeleid.
- Op bladzijde 14 bij de toelichting over seniorenwoningen wil Arcade voorstellen om ‘in een complex voor seniorenwoningen’ te schrappen. Dit is ook in contradictie met ‘reguliere woningen’, aangezien die ook geschikt zijn voor senioren. Seniorenwoningen hoeven daarom niet per definitie in een seniorencomplex gesitueerd te zijn.
- Arcade is zeer te spreken over de toevoegingen van Lieven de Key wat betreft Passende huur (pagina 15).
- Arcade zou graag zien dat de definitie van doorstromers zoals u die toelicht in de beantwoording van onze vragen wordt opgenomen in het geactualiseerde woonbeleid.
- Arcade zou graag een definitie opgenomen zien van het begrip ‘leefbaarheidscomplex’, op pagina 19. Voor ons een tot nu toe onbekende term.
- Goed om te lezen dat Lieven de Key een logboek bijhoudt wat betreft de wijzigingen in de verhuurlabels.
- Op pagina 21 wil Arcade er voor pleiten dat u de toelichting die u ons heeft gestuurd over punt 9 ‘Borging’, ook opneemt onder dat punt.
- Arcade vindt het jammer dat bij een indeplaatsstelling altijd een kantonrechter betrokken moet worden (pagina 23). Wij zouden er voor willen pleiten dat dit aangepast wordt, of als dat ook niet daadwerkelijk altijd noodzakelijk is, deze zin anders wordt geformuleerd.
- De tabel op pagina 25 over de mutatiegraad bij de 50/50 verdeling wekt voor Arcade nog steeds veel verwarring. Zelfs met de uitleg die u ons heeft toegezonden is dit niet verduidelijkt. Mutatiegraad *an sich* zegt niet zoveel, zonder bijvoorbeeld het aantal woningen per categorie te weten. Arcade pleit ervoor dat u deze tekst verduidelijkt.
- In zijn totaliteit mist Arcade een apart kopje over leefbaarheid in het woonbeleid. Volgens ons is dit een essentieel onderdeel dat terug zou moeten komen, zeker gezien het feit dat woningcorporaties juist meer mogen besteden aan de leefbaarheid dan voordien.

Tot slot nog een inhoudelijke opmerking over de beantwoording van onze vragen. Daar lijkt in de toelichting over subject-flexibele streefhuur een fout te zijn geslopen.

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.

Arcade gaat er van uit dat dit een schrijffout betreft en dat daar langste wachttijd behoort te staan.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

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

Namens het bestuur van Arcade  
Helmie Bijleveld