



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

Datum • 28 januari 2021
Voor informatie • Kirsten Forte
Telefoonnummer • 06 501 258 52
Onderwerp • Reactie op uw reactie advies Woonbeleid De Key

Geacht bestuur,

Op 18 januari 2021 ontvingen wij uw brief waarin u reageert op onze reactie op uw advies Woonbeleid. In uw brief informeert u ons over uw interpretatie van ons advies en vraagt u mij in te gaan op uw opmerkingen in uw oorspronkelijke advies ten aanzien van het verdienmodel van De Key. In een bijlage heeft u uw vijf adviezen op een rij gezet en reageert per advies op onze reactie.

Leeswijzer

In deze brief ga ik in op uw punten met betrekking tot leefbaarheid en het verdienmodel van De Key. In de bijlage reageer ik per punt op uw reactie. Ik geef een inhoudelijke reactie wanneer uw conclusie onjuist, of op een andere manier geïnterpreteerd lijkt te zijn.

Veerkracht

Het Woonbeleid draagt bij aan de inclusieve stad door huurders met- en zonder huurtoeslag te spreiden over de hele voorraad sociale huurwoningen van De Key. Zo werkt De Key aan gemengde complexen in veerkrachtige buurten. Langs deze lijn wordt ook bijgedragen aan de leefbaarheid in complexen en buurten. Er zijn ongetwijfeld ook andere elementen die een rol spelen in de leefbaarheid van buurten. Maar die vallen buiten het kader van ons Woonbeleid.

Het verdienmodel van De Key

Het klopt dat wij streven naar een optimaal bedrijfsresultaat. Opbrengsten die hieruit voortkomen, investeren wij weer op een afgewogen manier in de volkshuisvesting: aan betaalbaarheid, aan onderhoud, renovatie en verduurzaming van ons bezit en aan de uitbreiding hiervan middels nieuwbouw. Wij streven daarmee naar een optimaal volkshuisvestelijk resultaat in het belang van de stad en haar inwoners én in lijn met onze koers en de prestatieafspraken. U heeft inmiddels een presentatie gehad van onze (meer)jarenbegroting waarbij Jan Kees Medik aan u heeft toegelicht hoe de financiële vertaling van het beleid van De Key eruit ziet.

Uw conclusie herkennen wij niet

Als antwoord op het nieuwe Woonbeleid van De Key trekt u de conclusie dat De Key een optimaal verdienresultaat realiseert door in te zetten op maximale flexibiliteit bij tijdelijke verhuur, door 50% primair toe te wijzen en bij seniorenwoongroepen te kiezen voor een vrije sector huur en bij



uitzondering op liberalisatiegrens. Daarnaast stelt u dat De Key de ruimte binnen de Samenwerkingsafspraken neemt en daarmee de andere corporaties passeert.

Het jongerencontract

Met de inzet van het jongerencontract zorgen we ervoor dat Amsterdam toegankelijk wordt en blijft voor jongeren. Na vijf jaar maakt de woonstarter plaats voor de volgende woonstarter. De Key zet zich in voor woonstarters, de andere corporaties bedienen andere groepen. Het gaat dus niet om verdienen, maar om het bevorderen van beschikbaarheid.

Toewijzing primaire en secundaire doelgroep

De woningen die aan jongeren worden aangeboden zijn voor 50% toegankelijk voor de primaire doelgroep en 50% voor de secundaire doelgroep, vaak woonstarters met een publieke functie als leraren, verpleegkundigen, politieagenten, etcetera. Van alle aanbiedingen wordt 30% gereserveerd voor kwetsbare groepen, in ons geval vaak jongeren, maar ook gezinnen uit de maatschappelijke opvang, zoals afgesproken in de Samenwerkingsafspraken. De kwetsbare groepen vallen in de meeste gevallen binnen de primaire doelgroep. Bijna al onze studentenwoningen hebben een huurprijs die valt binnen het primaire segment. De student valt onder de primaire doelgroep. Daarmee komt het totaal primair op 75% en secundair op 25% en ook dat is een afspraak in de Samenwerkingsafspraken. Omdat wij geloven in inclusiviteit en veerkrachtige buurten, denken wij op deze wijze bij te dragen aan onze kerntaak en aan de ongedeelde stad.

Senioren woongroepen

Ten aanzien van onze seniorenwoongroepen is ons beleid transparant en scheidt geen willekeur. Een aantal complexen is gelabeld als 'inkomensafhankelijk aftoppen inclusief vrije sector'. Andere complexen zijn gelabeld als 'inkomensafhankelijk aftoppen met een huur onder de liberalisatiegrens'. Dit is afgesproken met de desbetreffende seniorenwoongroepen, zodat zij nieuwe huurders uit een bredere inkomensgroep kunnen voordragen, waarbij De Key de inkomstenstoets voor haar rekening neemt die past bij zowel sociale huur als vrije sector huur.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Leon Bobbe'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Leon Bobbe
Algemeen Directeur-Bestuurder



Bijlage 1

Door 70% van de vrijgekomen huurwoningen van de door te exploiteren voorraad toe te wijzen aan de primaire doelgroep: u vraagt om het overzicht jaarlijks inzichtelijk te maken zodat u zich een mening kunt vormen

Gezamenlijk is afgesproken dat we jaarlijks het aandeel aangeboden sociale huurwoningen in elke categorie en de omvang van het aandeel actief woningzoekenden in de verschillende inkomenscategorieën monitoren (afpraak 8c in de Samenwerkingsafspraken). De gegevens van De Key met betrekking tot passend toewijzen tegen welke aftoppingsgrens en huisvesting van doelgroepen staat jaarlijks opgenomen in ons volkshuisvestelijk verslag.

Woningen groter dan resp 40/50 m2 niet als jongerenwoning te labelen

Uw interpretatie dat De Key de 5% uit afspraak 15d in de Samenwerkingsafspraken voor zichzelf opeist is onjuist. Deze uitzondering van 5% is in de Samenwerkingsafspraken opgenomen in verband met het beleid van De Key.

Door substantieel minder gebruik te maken van tijdelijke huurovereenkomsten

Dit is staand beleid en maakte daarom geen onderdeel uit van uw adviesrecht bij het Woonbeleid.

Een transparant beleid te formuleren voor de afweging om bij senioren groepswoningen met coöptatierecht de huur wel of niet te verlaging onder de liberalisatiegrens

Dit is staand beleid en maakte daarom geen onderdeel uit van uw adviesrecht bij het Woonbeleid.

Een duurzamer middensegment huurwoningen te definiëren

Dit is staand beleid (zie geactualiseerde portefeuillestrategie, onder 2.4) en maakte daarom geen onderdeel uit van uw adviesrecht bij het Woonbeleid.