

Overzicht adviezen en reacties 2021

I	Verkoopvijver 2021	Reactie De Key	Argumenten De Key	Arcade	Eindoordeel De Key	
	Zorgen over de huidige situatie en de toekomst voor de zittende huurders van De Key	Geen antwoord.		De keuze om vol in te zetten op de verkoop van het huidige bezit ten bate van kleinere woningen voor een andere doelgroep dan het merendeel van de zittende huurders spitst het bezit steeds verder toe op de nieuwe doelgroep, de starters. De Key gaat voorbij aan de grote vraag naar woningen onder alle groepen woningzoekenden. Daarom vindt Arcade het niet verantwoord om zo'n groot aantal woningen aan de verkoopvijver toe te voegen met het doel deze aan de sociale woningvoorraad te onttrekken. De Key vraagt nu of zij nog meer jarenlang zorgvuldig opgebouwd maatschappelijk vastgoed naar de markt mag brengen. Arcade kan hier niet mee akkoord gaan.	Geen nieuwe argumenten op basis waarvan De Key het vergroten van de verkoopvijver heroverweegt. Het besluit tot vaststelling van deze verkoopvijver sluit aan op de geactualiseerde portefeuillestrategie 20-26, de meerjarenbegrotingen is in lijn met de Samenwerkingsafspraken 20-23. In deze Samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat verkoop noodzakelijk is om de voorraad in de stad te vernieuwen en te vergroten.	
	Nog steeds niet alle informatie die nodig is voor een volledig advies	Ontwijkend antwoord.		Het overzicht van de verkopen per buurt en/of per stadsdeel ontbreekt nog. Dit had ons veel meer inzicht gegeven in de invloed die de voorgenomen verkoop heeft op een wijk of stadsdeel. Wij hadden dan bijvoorbeeld kunnen ingaan op de aspecten leefbaarheid, en ook op gemengde wijken. Arcade is van mening dat als zij alle informatie had gekregen, er een uitgebreider en beter advies voor u had gelegen. De Key heeft	Een verdieping per buurt of stadsdeel was daar inderdaad geen onderdeel van. Afspraken over in welke buurten wel, niet of terughoudend verkocht moet worden, zijn ons inziens vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken 20-23 onder hoofdstuk 4 gemengde stad, gemengde wijken. Deze Samenwerkingsafspraken hebben wij aangehouden in het traject om tot een aangevulde verkoopvijver te komen. De Key stelt voor om bij een volgend	

				ook baat bij een goed en gedegen advies van Arcade; het niet verstrekken van relevante informatie werkt dus in het nadeel van ons beide.	adviestraject aan de voorkant het gesprek te voeren over welke informatie van toepassing is.	
	De Key onderbouwt onvoldoende waarom het noodzakelijk is om woningen aan de verkoopvijver toe te voegen.	Inconsistent antwoord.	De beslissing om de verkoopvijver uit te breiden is genomen bij het vaststellen van de portefeuillestrategie . Hierin staat opgenomen 'om voldoende verkopen te realiseren wordt de verkoopvijver voor uitponden aangevuld met circa 2.000 woningen'. Het betreft hier de implementatie van deze keuze.	De verkoopvijver is al ontzettend groot, met de voorgenomen uitbreiding van de verkoopvijver, bijna een derde van het totale bezit van De Key is onderdeel van de verkoopvijver.	<ul style="list-style-type: none"> • In de Samenwerkingsafspraken 20-23 is vastgelegd dat verkoop noodzakelijk is om de voorraad in de stad te vernieuwen en te vergroten. Met het vaststellen van de individuele complexstrategieën en bijbehorende complexlabels geven we invulling aan de geactualiseerde portefeuillestrategie van De Key in lijn met de Samenwerkingsafspraken. • De Key voert een actief portefeuillebeleid. Het jaarlijks verkopen van een aantal woningen maakt daar onderdeel van uit. In de portefeuillestrategie 20-26 is het aantal te verkopen woningen per jaar 286. De verkoopvijver dient periodiek aangevuld te worden om jaarlijks voldoende woningen te kunnen blijven verkopen. • Door verkoop generen we middelen waarmee onze nieuwbouwdoelstellingen en verplichtingen gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor verbetert ons exploitatieresultaat: woningen met een slecht exploitatieresultaat en veelal hoge investeringsopgave wisselen we in voor meer, betaalbare, woningen, met een hogere totale huurstream. Zo ontstaat er door verkoop en nieuwbouw meer ruimte om te 	

					investeren in het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad die in ons bezit blijft.
1.	Arcade adviseert negatief op de toevoeging van 1.217 woningen uit het vooroorlogs bezit van De Key	Niet overgenomen.	Vooroorlogse woningen zijn relatief duurder in exploitatie, waardoor er minder geld over blijft voor onderhoud, duurzaamheid en andere investeringen. Door nieuwe woningen toe te voegen en oudere woningen te verkopen komt de samenstelling meer in balans, wat uiteindelijk de kwaliteit van alle woningen die De Key behoudt ten goede komt.	De informatie in de adviesaanvraag was erg summier. Er is aanvullende informatie toegestuurd, maar deze was niet volledig. Er ontbreekt een duidelijk en helder overzicht op postcodeniveau. Hierdoor heeft Arcade geen goed overzicht op welke plekken De Key ervoor kiest om meer woningen te verkopen en welke effecten dit heeft op het aantal (en de grootte van de) sociale huurwoningen in een wijk of buurt. Arcade vindt de argumentatie dat vooroorlogse woningen duurder in exploitatie zijn geen reden om zo'n groot deel van het zorgvuldig opgebouwde maatschappelijk vastgoed toe te voegen aan de verkoopvijver.	Geen nieuwe argumenten op basis waarvan De Key het vergroten van de verkoopvijver heroverweegt. Door nieuwe woningen toe te voegen en oudere te verkopen komt de samenstelling van het bezit meer in balans, wat uiteindelijk de kwaliteit van alle woningen die worden behouden ten goede komt. • In de Samenwerkingsafspraken 20-23 zijn afspraken gemaakt met als doel om het gemengde woningaanbod in stand te houden. Hierbij is gekeken naar aantallen. Een gemengde woningvoorraad is een aanbod in de sociale huur, middeldure huur en dure huur en koop. De toevoeging van complexen aan de verkoopvijver is in lijn met deze afspraken
2.	Arcade adviseert negatief op de toevoeging van de woningen van 75 m2 en groter aan de verkoopvijver	Niet overgenomen.	Vanwege de koers vindt De Key we het passend om deze woningen te verkopen, zodat hier meer nieuwe woningen voor terug gebouwd kunnen worden ten behoeve van de sociale verhuur. De Key kiest ervoor om de complexen die bijna uitsluitend uit dit soort woningen bestaan te gaan verkopen. Complexen met plukjes grotere woningen worden behouden.	Het is voor gezinnen steeds moeilijker een geschikte woning te vinden, zeker voor gezinnen met een kleine portemonnee. Het verkopen van de woningen van 75 m2 en groter vergroot dit probleem, zeker omdat er niet veel alternatieven zijn bij andere woningcorporaties.	Geen nieuwe argumenten op basis waarvan De Key het vergroten van de verkoopvijver heroverweegt. Het verdienmodel gaat uit van het actief verkopen van bestaand bezit dat niet past bij de koers. Het toevoegen van grote woningen is een uitwerking van de koers en portefeuillestrategie.
3.	Arcade adviseert positief op het behouden van recent gebouwde complexen met driekamerwoningen	Geen antwoord.	Recent gebouwde complexen van maximaal 3 kamers en maximaal 75 m2 gbo, gelegen binnen het werkgebied worden zo veel mogelijk behouden. De 3 kamer woningen in deze complexen bieden in de toekomst	Waarom deze woningen alleen gereserveerd moeten worden voor woonstarters wordt niet duidelijk. Meer doorstroming is nodig voor de studenten en	De verhuring van de woningen na mutatie is conform het vastgestelde woonbeleid 2020. (Zie eerder in dit document)

			mogelijk doorstroom mogelijkheden voor woonstarters.	jongeren die anders vast blijven zitten in een studentenkamer of kleine studio, maar deze woningen moeten voor alle doelgroepen toegankelijk zijn.		
4.	Arcade adviseert negatief op het beperken van het aantal complexen in het bezit van De Key	Niet overgenomen.	Vanuit exploitatie oogpunt behouden we vooral de grotere complexen. Bij complexen met minder dan 10 woningen overwegen we verkoop. VvE's worden zoveel mogelijk volledig uitgepond.	Dit is geen reden om meer woningen aan de verkoopvijver toe te voegen.	Geen nieuwe argumenten op basis waarvan De Key het vergroten van de verkoopvijver heroverweegt. Middelen verdeelt De Key het liefst over zoveel mogelijk bewoners. Kleine complexen zijn relatief duur in exploitatie, omdat elk complex toch inzet en tijd vergt van de (VvE) beheerder, de financiële administratie, etcetera. En voorkomen dat er verdeeld over de stad veel 'plukjes' bezit achterblijven.	

II	Voorgenomen besluit	Reactie De Key	Argumenten De Key	Arcade	Eindoordeel De Key	
1.	huurverhoging 2021 Voortaan elk jaar een adviesaanvraag over de voorgenomen jaarlijkse huurverhoging uit te zenden waarin de gehele systematiek onderwerp is van de adviesaanvraag.	Niet overgenomen, in tweede instantie wel overgenomen.	Is staand beleid, De Key stelt dat in 2020 het huurprijsaanpassingsbeleid is vastgelegd voor de volledige periode van 2020 tot en met 2023.	De randvoorwaarden van het huurbeleid zijn naar alle waarschijnlijkheid in 2021 heel anders zijn. De adviesaanvraag over de huurverhoging van 2021 en de huurbevrozing van 2021 geeft Arcade gelijk. Arcade stelt daarom voor om voortaan de volledige jaarlijkse huurprijsaanpassing weer onderdeel te laten zijn van de adviesaanvraag. Wellicht is het mogelijk dit jaar nog een keer van gedachten te wisselen over het huurprijsaanpassingsbeleid 2020-2023		
2.	Een brief te sturen aan alle huurders wat betreft de huurbevrozing	Overgenomen.	De Key stuurt alle sociale huurders eind april / begin mei een brief waarin staat aangegeven dat per 1 juli 2021 de huur niet			

			wordt verhoogd. Omdat mogelijk voor-schotbedragen servicekosten wel kunnen wijzigen, is bij deze brief een huurprijs-specificatie gevoegd.			
3.	Om bij de brief over de huurbevrozing ook een uitleg over de eenmalige huurverlaging bij te voegen	Overgenomen.	Daarnaast kunnen onze huurders alles over de Wet eenmalige huurverlaging 2021 en huurverhoging 2021 terug lezen op onze website. Ook is een tool in ontwikkeling die we op de website plaatsen, waarmee huurders eenvoudig kunnen nakijken of zij in aanmerking komen voor huurverlaging.			
4.	Huurders actief te benaderen en huurders de mogelijkheid geven hun situatie ter beoordeling voor te leggen aan De Key en in te zetten op maatwerk	Overgenomen.	Huurders van een sociale huurwoning met een huurprijs boven de € 633,25 ontvangen in totaal 3x bericht van ons over de mogelijkheid tot huurverlaging: in december 2020 de aankondiging, in maart de uitkomst van de opvraag bij de Belastingdiensten eind april/ begin mei informatie over de huurbevrozing + mogelijkheid tot huurverlaging.			
5.	De eenmalige huurverlaging met terugwerkende kracht vanaf de vroegst mogelijke datum van 1 maart 2021 in te laten gaan	Niet overgenomen.	Geen	Geen antwoord op het verzoek om wanneer een huurder de aanvraag voor huurverlaging doet, de huurverlaging niet later dan 1 mei 2021 ingaat. Ook als de aanvraag later dit jaar binnenkomt.	De Key verlaagt de huur per 1 mei 2021 naar de voor het huishouden geldende aftoppingsgrens.	
6.	Ook voor de vrije sector over te gaan tot een huurbevrozing	Niet overgenomen.	Was een besluit om een deel van een advies later te beantwoorden.	Arcade zou het waarderen als dat in het vervolg met ons wordt overlegt, in plaats van dat De Key het presenteert als een voldongen feit in de reactie.	De Key verhoogt de huurprijzen voor de vrijesectorwoningen met 1,4%. De compensatie vanuit het Rijk voor de sociale sector is onduidelijk en de overheid kiest voor maximering van 2,4%. De Key hanteert een lager, inflatievolgend, percentage en vindt dit passend.	

III	Ouder-Amstel investeringsproject	Reactie De Key	Argumenten De Key	Arcade	Eindoordeel De Key	
	Verzoek om schriftelijke informatie	Pas na derde keer verzoek.		Het verwerven van nieuw bezit in een gemeente waar De Key	Conform toezegging is Arcade over het besluit van De Key op	

				tot nu toe niet eerder werkzaam is geweest, acht Arcade als een voorgenomen besluit waarover De Key uit eigener beweging Arcade schriftelijk had moeten informeren.	29 december 2020 schriftelijk geïnformeerd.	
1.	Wijziging van werkgebied	Niet overgenomen.		Het werkgebied is in 2016 ingeperkt en er was zelfs het voornemen om die beperking in de statutenwijziging van 2016 op te nemen. Dit valt op te maken uit de brief van de gemeente Amsterdam van 12 juli 2016 aan de minister van Binnenlandse Zaken waarin zij negatief adviseert over de voorgenomen statutenwijziging van De Key. En is als beleid in zowel het koersdocument 'ruimte voor beweging, de koers van De Key' van november 2015 als in de Portefeuillestrategie van 23 juni 2016 opgenomen.	Dit voornemen heeft De Key niet gehad. Het is onbekend op basis waarvan de gemeente Amsterdam tot deze veronderstelling is gekomen.	
2.	Meerjarenbegroting 2021-2023	Niet overgenomen.		Arcade is ook steeds door De Key voorgehouden: nieuwbouw wordt gefinancierd door verkoop.	De Key financiert haar nieuwbouw vanuit verkoopopbrengsten. De hiermee vrijkomende investeringsruimte vloeit terug naar de volkshuisvestelijke inspanningen van De Key: woningen in de sociale verhuur. En de investering in Ouder-Amstel betreft zijn na oplevering ook bereikbaar voor huurders vanuit Amsterdam.	
3.	Samenwerkingsafspraken 2020-2023	Niet overgenomen.		In de Prestatieafspraken Diemen 2020-2023 is afgesproken in beginsel niet verkocht zal worden. In de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken 2020-2023 is opgenomen dat corporaties sociale woningen kunnen verkopen ten behoeve	De investeringsruimte die nu wordt ingezet in Ouder-Amstel, was voor de prestatieafspraken als nieuwbouwinvestering opgenomen en meegenomen in de beoordeling van de beschikbare financiële	

				van nieuwbouw in Amsterdam. En dat er niet meer woningen verkocht zullen worden dan nodig. Als er financiële ruimte over is, dan is er een IJkpunt waarin dat tot uiting komt. Partijen gaan met elkaar in overleg welke extra prestaties met die extra financiële middelen gefinancierd kunnen worden.	middelen aan de opgave door De Key.	
--	--	--	--	---	-------------------------------------	--

IV	Zienswijze verkoop de Keyser	Reactie De Key	Argumenten De Key	Arcade	Eindoordeel De Key	
1	De reden van verkoop die De Key aandraagt, namelijk dat het bezit niet in de portefeuillestrategie van De Key past, naar het idee van Arcade geen legitieme reden voor verkoop.					
2	De Key heeft niet onderbouwd in de vorm van een onderzoek waaruit zou blijken dat deze maatschappelijke voorziening op de lange termijn (binnen 10 of 20 jaar) niet meer relevant zou zijn.					
3	De waarborgen volstaan niet. Het anti-speculatiebeding van 12 maanden is veel te kort. Het kettingbeding kent slechts een boetbeding van twee jaar, daarna is er geen enkele sanctie meer om het kettingbeding af te dwingen.					
4	Wanneer De Key toch besluit om De Keyzer te verkopen, dat hier een maatschappelijk gedreven oplossing voor gevonden moet worden					
5	Arcade vindt dat De Keyzer aan een toegelaten instelling verkocht zou moeten worden					

V	Plan zonnepanelen Lieven de Key	Reactie De Key	Argumenten De Key	Arcade	Eindoordeel De Key	
1	<p>Maximaliseer de inspanningen Arcade wil dat de huurders en Lieven de Key samen zoveel als mogelijk hun steentje bijdragen aan een groene toekomst voor Amsterdam. Dat betekent dat wij er groot voorstander van zijn dat op alle daken waar het mogelijk is, het maximum aantal zonnepanelen geplaatst zal worden. De zonnemotor subsidie van de gemeente dringt hier ook op aan. Maximalisering van alternatieve energiebronnen, waaronder zonnepanelen, wordt in de verantwoording van die regeling een belangrijk doel genoemd.</p>	Niet overgenomen.	<p>Het betreft hier de interne besluitvorming ('voorgenomen besluit') van de directie van Lieven de Key. Vervolgens is dit besluit ter advisering aan Arcade voorgelegd, waarna definitieve besluitvorming plaatsvindt. Voor de volledigheid had dit in het Jaarplan van Lieven de Key vermeld kunnen worden. We hebben gekeken naar de inzet zoals deze in de Samenwerkingsafspraken 20-23 is afgesproken. De benodigde bedragen hiervoor zijn opgenomen in de meerjarenbegroting. Het zonnepanelen beleid is onderdeel van een groter beleidsplan energietransitie waarbij de Key kiest voor CO2 reductie. Uit dat beleidsplan volgen meer maatregelen die uiteindelijk leiden tot een samenstelling van maatregelen die we maximaal kunnen toepassen bij investeringen.</p>			
2	<p>Alle huurders in een complex moeten van de plaatsing van de zonnepanelen op hun dak kunnen profiteren Arcade vindt dat er binnen een complex geen scheiding zou mogen bestaan tussen huurders die wel van zonnepanelen profiteren en huurders die dat niet doen. Intekening op basis van "wie het eerst komt, het eerst maalt" zal extra ongelijkheid creëren tussen huurders: huurders met meer geld, meer toegang tot de Nederlandse taal en tot de digitale wereld zullen zich bewuster en sneller inschrijven. Andere huurders zullen buiten de boot vallen</p>	Onduidelijk antwoord.	<p>Bij de aansluiting van zonnepanelen op de individuele woningen hebben we te maken met een beperkt dakoppervlak. Het is daarom niet (altijd) mogelijk om alle huurders in het complex te laten profiteren. We willen graag dat het voordeel van de zonnepanelen vooral terecht komt bij de huishoudens met een laag inkomen. We houden hiermee rekening door het selecteren van complexen met naar verhouding meer lage inkomens. We kennen uiteraard de inkomensituaties niet van onze bewoners. We hebben daarom voorgesteld om een pilot te starten waarbij we huurders het eerste jaar €100,00 korting geven. We hopen dat daarmee de drempel voor huurders met een laag inkomen lager wordt.</p>			

3	CVZ-panelen als start Arcade is voorstander van het starten met het aanleggen van zonnepanelen voor het energiegebruik van de algemene voorzieningen in een complex: liften, ledverlichting bergingen, galerijen etc. Dit als bijna de enige mogelijkheid om snel aan de voorwaarden van de subsidies te voldoen.	Overgenomen.	Dit uitgangspunt deelt Lieven de Key met Arcade.			
4	Combinatie CVZ- en individuele zonnepanelen moet mogelijk zijn Punt 3 geldt wel alleen als het óók beleid wordt om naast de CVZ-panelen in eventueel een latere fase zonnepanelen voor individueel gebruik en/of verlaging energierekening door afdracht aan netwerk te plaatsen.	Overgenomen.	Bij grote daken op complexen is een combinatie mogelijk.			
5	Doe recht aan initiatieven van bewonerscommissies die al jaren vragen om zonnepanelen. Gebruik hen om mensen te enthousiasmeren en kijk of hun complex als 1 van de eerste in aanmerking kan komen.	Niet overgenomen.	Voor de selectie van complexen haken we aan op de planmatig onderhoudsplanning. We hebben selectiecriteria opgesteld: op dit moment kijken we voornamelijk naar complexen die de laatste 8 jaar dakonderhoud hebben gehad, of waarbij in de aankomende 2 jaar dakonderhoud op de planning staat. Bij CVZ complexen kijken we naar hoog stroomverbruik, zodat huurders in de hoogte van de afrekening van de collectieve elektra een verschil merken. Een selectiecriteria nu is niet of een bewonerscommissie een verzoek heeft gedaan. We snappen dit advies en het is een mooi uitgangspunt, maar voor ons is de projectenplanning leidend omdat we daarmee het meest doelmatig omgaan met onze middelen.			
6	Voorkeur voor afdracht opgewekte energie aan netwerk energieleveranciers	Overgenomen met voorbehoud.	We begrijpen het voordeel van de voorkeur van Arcade en zullen in de toekomst mogelijkheden zoeken om dit op deze manier te doen. Op dit moment is het geen			

	Arcade heeft een sterke voorkeur om de opgewekte energie terug te leveren aan een energieleverancier en dit te vertalen naar de rekeningen van alle huurders. De uitwerking moet onderdeel zijn van de discussie.		interessante optie omdat het niet gunstig is voor de financiële opbrengst voor de huurder en voor Lieven de Key. Maar het is goed om hierover in gesprek te blijven.			
7	Circulariteit en afvalverwerking In het gesprek bleek dat met deze vragen nog geen rekening gehouden is bij het bepalen van het beleid. Arcade dringt erop aan in het opstellen van het beleid voor de hele energietransitie de circulariteit van de zonnepanelen en de eventuele afvalverwerking uit te werken.	Overgenomen met voorbehoud.	We zijn ons bewust van het probleem rondom afvalverwerking en vinden dit een terechte opmerking van Arcade. Circulariteit is een onderwerp wat nog een plek moet krijgen binnen Lieven de Key. De markt is er nog niet op gericht: de zoektocht naar oplossingen is nog gaande. Zoals in het overleg met u op 25 januari 2022 gesteld, gaan we dit met de partij met wie we willen gaan werken navragen.			
8	De prijs van 2 euro per paneel per maand voor individuele huurders zoals voorgesteld in de individuele regeling lijkt Arcade redelijk. In ons tegenvoorstel gaan we uit van een maximale hoeveelheid zonnepanelen op een dak en van een verdeling van de opbrengsten onder alle huurders, wat betekent dat de prijs van 2 euro per maand per geplaatst paneel (behalve die voor de CVZ-meter) dan ook verdeeld zou moeten worden over alle huurders.	Onduidelijk antwoord.	Uw suggestie is een mooi tegenvoorstel. We gaan bij onze adviseur na of dit kan. Wij zien een aantal knelpunten, maar willen dit bespreken met onze adviseur. In de praktijk betekent dit dat we voor ieder complex 70% akkoord van de huurders op moeten halen, omdat de hoeveelheid panelen doorwerken in de maandelijkse bijdrage voor de huurders. Gezien de voorwaarde in de subsidie dat de panelen voor de zomer gelegd moeten zijn, willen we doorwerken en kiezen we nu voor pragmatisch handelen. We willen deze suggestie meenemen voor ons beleid in de komende jaren.			
9	Koppeling aan andere initiatieven rond energiebeleid	Niet overgenomen, is onderdeel volgend adviesaanvraag.	Lieven de Key ziet zeker het belang van een koppeling met andere initiatieven. Dit zien wij als onderdeel van het gehele energietransitie plan.			
1	Alle huurders dienen zoveel mogelijk profijt van het nieuwe zonnepanelenbeleid van Lieven de Key te hebben.	Niet overgenomen.	Dit is niet het doel van ons beleidsplan zonnepanelen. Het is helaas niet mogelijk om alle huurders te laten profiteren van het zonnepanelenbeleid.			

2	Lieven de Key dient te streven naar een maximalisering van de plaatsing van zonnepanelen per dak/complex. De huidige doelen zijn te beperkt.	Niet overgenomen, is onderdeel volgend adviesaanvraag.	Het plan is onderdeel van het energietransitieplan. Door te maximaliseren op een onderdeel, kunnen andere maatregelen niet uitgevoerd worden. De samenwerkingsafspraken geven de kaders aan op de onderdelen die we in ieder geval zullen realiseren. Daarnaast kijken we wat verder nodig is en wat mogelijk is qua maatregelen.			
3	Arcade onderschrijft de strategie van CVZ-panelen: eerst en snel, mits, en alleen mits het mogelijk blijft dat ook op die CVZ-daken waar dat kan meer (individuele) panelen geplaatst kunnen worden.	Overgenomen.	Lieven de Key deelt deze conclusie.			
4	Een overweging zou kunnen zijn om het advies te splitsen, mits voldaan kan worden aan conclusie punt 3: eerst een advies wat betreft CVZ-panelen, om de zonnemotor subsidie van de gemeente Amsterdam niet mis te lopen. Na akkoord hierover uitgebreid samenwerken om een maximaal beleid voor zonnepanelen voor individuele huurders te ontwikkelen.	Ontwijkend antwoord.	Het beleid is voor meerdere jaren en op basis daarvan maken we een planning. We hebben nu twee richtingen opgenomen die we als beleid willen. In de uitvoering kunnen we zwaartepunten leggen. Omdat we het leggen van zonnepanelen op daken koppelen aan onze onderhoudsplanning, willen we wel beide opties open houden. Het verschilt per dak wat de beste optie is.			
5	Arcade vindt dat het zonnepanelenbeleid gekoppeld zou moeten worden aan doelen op het gebied van de circulariteit van de zonnepanelen en het voorkomen van het creëren van een afvalberg van niet te hergebruiken zonnepanelen; advies is om dit op te nemen in het algemene energietransitie-beleid dat binnenkort aan Arcade voorgelegd wordt.	Ontwijkend antwoord	Circulariteit is een onderwerp wat nog een plek moet krijgen binnen Lieven de Key. In de markt is de zoektocht naar oplossingen nog gaande. Dat geldt ook voor de partij die wij hebben geselecteerd. Wij stimuleren de markt om meer aan circulariteit te gaan werken door in komende aanbestedingen hier aandacht voor te vragen.			

VI	Programma van eisen nieuwbouw	Reactie De Key	Argumenten De Key	Arcade	Eindoordeel De Key	
1	<p>Arcade vindt het nog steeds teleurstellend dat De Key zich voor nieuwbouw bijna uitsluitend richt op starters, terwijl in Amsterdam de nood ook hoog is voor gezinswoningen, ouderenwoningen, rolstoelwoningen, etc. Voor doorstroming van starters waarvoor nu in Amsterdam volop gebouwd wordt (niet alleen door Lieven de Key) zijn ook andere type woningen nodig. Ook voor doorstroming van huurders die nu in (te) grote woningen wonen, maar nergens heen kunnen als ze kleiner willen wonen of/en veiliger willen wonen, meer in overeenstemming met hun fysieke situatie, zijn andere type woningen nodig.</p>	Niet overgenomen.			<p>Onze nieuwbouwdoelelstelling hebben wij opgenomen in onze portefeuillestrategie 2016 –2026. Tot en met 2026 streven we naar het bouwen van 6300 woningen voor de doelgroep studenten en jongeren. Zoals u ook in ons Jaarplan 2022 kunt teruglezen volgen we de ontwikkelingen en vragen vanuit de markt. De vraag naar jongerenwoningen blijft onverminderd hoog. We zien ook externe trends en ontwikkelingen die van belang kunnen zijn voor keuzes die we op korte en middellange termijn maken. Onze focus op woonstarters blijft, maar we blijven alert op nieuwe ontwikkelingen en vraagstukken en houden rekening met wat de dynamiek van de stad en de stakeholders vragen.</p>	
2	<p>Arcade is voorstander van minder uniformiteit in de verschillende soorten PMC-s (Product Markt Combinaties). De voorgelegde PMC-s geven weinig ruimte om te variëren. Een speelsere opzet met de mogelijkheid van verschillende grootte van woningen in plaats van 1 standaardmaat per project zou de geplande nieuwbouw een stuk aantrekkelijker maken, zowel aan de buitenkant als van binnen, qua zicht en qua woonplezier.</p>	Niet overgenomen.	<p>De voorgelegde PMC's zijn een basis die voor elk project gelden. Wij zien de variatie in het combineren van de PMC's in een project</p>		<p>Zoals we eerder hebben aangegeven ligt de grootte van de woningen in de PMC's rond de <40 m2, dit is vanwege de koers van Lieven de Key. Per project vindt er per ontwerp een oriëntatie plaats en een verbijzondering: hoe is de ligging van het gebouw, waar komen de ramen en deuren, et cetera. Per complex zie je aan de buitenkant daardoor vaak wel verschil, binnen een complex zie je veel eenheid in plattegronden van woningen.</p>	

3	Arcade stelt voor dat er altijd ruimte moet zijn voor een inbreng van een kunstenaar bij het ontwerp en invulling van het te bouwen complex.	Niet overgenomen.			Lieven de Key ziet kunst als een mooie aanvulling op het complex. In onze nieuwbouw zien we regelmatig kunst terugkomen, de laatste jaren veelal in de vorm van muurschilderingen. In het gesprek met Arcade over het PvE hebben we aangegeven dat kunst aan de orde komt wanneer een project specifiek gemaakt wordt en niet zozeer thuishoort als eis in het PvE. Wel bekijken we nog of we in de tekst een suggestie kunnen opnemen over kunst.	
4	Het niet op microniveau mogen mengen van clusters van doelgroepen (statushouders/studenten/werkende starters) is volgens Arcade zeer onwenselijk. Community vorming realiseer je niet als je alle groepen scheidt, integendeel het zal stigmatisering en tegenstellingen tussen groepen bewoners versterken. Arcade heeft navraag gedaan bij complexen waar nu verschillende groepen verblijven en kreeg duidelijk te horen dat community-vorming en sociale cohesie onmogelijk zouden worden bij scheiding van clusters op microniveau.		De eis in het PvE Nieuwbouw is bij deze actualisatieronde niet gewijzigd. Aan de hand van uw beschrijving denken we dat u deze eis anders interpreteert dan hier bedoeld. Het betreft de scheiding van huur en koop. Community vorming vinden wij juist van belang, dit komt ook tot uiting in de nieuwbouwcomplexen voor jongeren die de afgelopen jaren zijn opgeleverd (bijvoorbeeld Wormerveerstraat). De verdere uitwerking daarvan is project specifiek en staat niet in het PvE nieuwbouw opgenomen. We denken eraan om de tekst van deze eis anders te formuleren zodat deze op de juiste manier geïnterpreteerd wordt.			
5	De energietransitie visie die nog moet worden vastgesteld zou terug moeten komen in dit PvE wanneer deze gereed is.	Overgenomen.	Eens, het uiteindelijk vastgestelde energietransitieplan met daarin de visie van Lieven de Key over verduurzamen kan als bijlage bij het PvE Nieuwbouw worden gevoegd.			
6	Lieven de Key zou in het PvE moeten opnemen dat elke woning buitenruimte zou moeten hebben, een Frans balkon is	Deels overgenomen.	Een privé buitenruimte realiseren is niet altijd mogelijk, zowel qua bouwmogelijkheid als financieel. Wanneer het project specifiek			

	volgens Arcade geen buitenruimte. Een alternatief zou een voor iedereen toegankelijke gemeenschappelijke buitenruimte kunnen zijn.		mogelijk is realiseren we een gemeenschappelijke buitenruimte. PMC A heeft geenbuitenruimte, de overige PMC's hebben wel een balkon.			
7	Arcade wil dat er in het PvE wordt opgenomen dat er in alle PMC-s gemeenschappelijke sociale ruimtes worden opgenomen, zeker in complexen waar vooral kleine studiootjes worden gerealiseerd. Denk hierbij aan ontmoetingsruimtes, creatieve ruimtes, fitnessruimtes etc. Een goed voorbeeld is de ruimte op de Rode Kruislaan in Diemen.		In onze portefeuillestrategie is opgenomen dat we bij nieuwbouwcomplexen voor jongeren groter dan 75 woningen in principe een gemeenschappelijke ruimte voor community vorming realiseren, als dit ook project specifiek mogelijk is. Bij studentenwoningen houden we groter dan 100 woningen aan.			
8	De Keyless locks zouden geëvalueerd moeten worden en de kinderziektes zouden eruit moeten zijn voor dit vastgelegd wordt in het PvE. Dit advies is mede op basis van negatieve ervaringen met Keylocks bij de Zuiderzeeweg.	Overgenomen. Het vastleggen van het gebruik van Keylocks in het PvE geldt alleen voor SSF-woningen.	Keyless locks wordt geëvalueerd, de zaken die genoemd zijn door Arcade zijn bekend, geëvalueerd en opgelost.			
9	Genoeg vermogen voor elektrisch koken in PMC-s met gemeenschappelijke keukens.	Overgenomen.	Dit nemen we als standaard op in het PvE.			
10	Arcade wil dat LvK de keuze maakt om alleen nog maar collectieve warmte-terugwin installaties te installeren. Hiermee wordt voorkomen dat de verantwoordelijkheid van het reinigen van de filters bij de bewoners terecht komt, die het mogelijk kunnen vergeten of niet op een goede manier reinigen met alle gezondheidsrisico's van dien.	Niet overgenomen.	Zoals ook mondeling toegelicht in ons gezamenlijk gesprek kunnen over onderhoud en vervanging afspraken gemaakt worden met bewoners. Dit advies kunnen wij niet overnemen, omdat het gewoonweg niet altijd mogelijk is in verband met de beschikbare bouwvolume en omgeving van een nieuwbouwcomplex.			
11	Voor verwarming van met name badkamers en de kleinste	Overgenomen.	Hier zijn we het mee eens. Dit staat niet opgenomen in het PvE Nieuwbouw, maar			

	eenheden van de PMC-s zou ook de mogelijkheid onderzocht kunnen worden van infrarood-verwarming: infrarood installaties nemen minder ruimte in, verwarmen snel en kunnen makkelijker selectief in- en uitgeschakeld worden naar behoefte.		wordt bij het projectspecifiek maken als optie meegegeven.			
12	In het PvE zou aandacht moeten zijn voor voldoende (fiets) bergingsruimte. Dit kan explicieter worden opgenomen (zoals: Lieven de Key realiseert per bewoner een beschermde stallingsruimte voor min. 1 fiets).		De gemeentelijke eisen zijn hierin leidend en voorzien hier ook al in. De gemeentelijke eisen staan niet opgenomen in het PvE Nieuwbouw van Lieven de Key. De eisen van de gemeente gaan hierop voor.			
13	Arcade staat vanuit veiligheid en comfort op het standpunt dat alle complexen, inclusief nieuwbouw, elektrische deurdrangers zouden moeten hebben.	Niet overgenomen.	De wens vanuit comfort begrijpen wij. Het is kostbaar om op elke deur een elektrische deurdranger te plaatsen. Daarnaast is het vanuit bewoners ook niet altijd wenselijk en geldt ook bij elektrische deurdrangers dat deze vaak in storing gaan.			
14	Voor alle tuinen in de PMC-s stelt Arcade voor dat het onderhoudsniveau zodanig is dat biodiversiteit, fauna- en flora-diversiteit, vergroening, waterhuishouding, droogtebestrijding bevorderd worden. In het voorgestelde PvE wordt uitgegaan van een minimaal onderhoudsniveau, waardoor juist droogte en gebrek aan diversiteit bevorderd zal worden. Ook voor leefbaarheid en kijkgenot is een hoger niveau van onderhoud zeer wenselijk. Vogelnestkastjes en watersproeiers zijn b.v. maatregelen die een vereiste worden.	Niet overgenomen.	Zoals wij eerder hebben aangegeven wordt een buitenwatertappunt standaard opgenomen bij gemeenschappelijke tuinen. Ons uitgangspunt is om in de basis bij nieuwbouw de tuin op een onderhoudsefficiënt niveau te realiseren. Vervolgens als de woningen verhuurd zijn, kan in samenwerking met de huurders de tuinrichting naar een hoger kwaliteitsniveau worden gebracht.			
15	Arcade wil dat de spiegel in de liften terugkomt in de eisen in	Overgenomen.	Hier zijn wij het mee eens, we noemen de spiegel op in de eis			

	verband met veiligheid en vermindering claustrofobie.					
16	Arcade wil dat er iets opgenomen wordt over ventilatie eisen in liften, in verband met corona.	Niet overgenomen.	De ventilatie in liften voldoetaan de eisen die gelden bij liftinstallaties. Deze eis is ondergebracht in de geactualiseerde lift PvE. We nemen geen aparte ventilatie eis in het PvE op dat gericht is op covid 19.			
17	Arcade wil dat de brancardafmetingen van een lift terugkomen in het PvE, als dat niet al vanzelf moet vanwege bouwbesluiten/voorschriften.		Brancardafmetingen aanhouden zijn verplicht wanneer een lift verplicht is en zijn om die reden niet apart nog genoemd in de eis.			
18	Deuren in de (fiets)bergingen zouden een stootplaat aan beide zijdes moeten hebben.	Niet overgenomen.	Wij brengen een stootplaat aan op de kant van de deur die bereikbaar wordt bij het opendoen van de deur.			
19	Deuren in de bergingen zouden naar buiten moeten opendraaien in verband met de extra ruimte die dit oplevert in de (persoonlijke) berging.	Overgenomen.	Hier zijn we het mee eens als het gaat om deuren die aan bergingsgangen grenzen. Dus toepassing hiervan is afhankelijk of de deur direct aan gemeentelijke grond grenst. Naar buiten opendraaien mag niet als dit direct grens aan gemeentelijke grond (bijvoorbeeld een bergingsdeur die aan de stoep grenst mag niet naar buiten opendraaien).			
20	03-21-P-b: Er worden oplaadplekken aangebracht voor elektrische auto's, scooters en fietsen conform Nota Parkeernormen Fiets en Scooter d.d. 19 maart 2018 van de gemeente Amsterdam. Arcade krijgt vragen over bestaande parkeergarages met onvoldoende oplaadplekken: advies ook in bestaande parkeergarages minimaal deze norm tot norm maken.	Niet overgenomen, is onderdeel volgend adviesaanvraag.	In het PvE verwijzen we naar de geldende regels. Uw advies om ook in bestaande parkeergarages deze norm toe te passen zien wij als een duurzaamheidsvraagstuk welke niet in het PvE Nieuwbouw behandeld wordt, maar in het gesprek over het energietransitieplan. Wij nemen uw advies daarom hier niet over, maar komt terug in het adviestraject over het energietransitieplan dat binnenkort start.			
21	Plus over parkeergarages het advies om in de PvE-nieuwbouw per project te kijken hoe een bijdrage geleverd kan worden aan het terugdringen van autogebruik volgens de doelen		Het PvE Nieuwbouw is gericht op technische eisen die we stellen aan een nieuwbouwcomplex. Uw advies op de fase daarvoor, ontwikkeling van een pand in een gebied. In die fase worden eisen die door de gemeen-			

	van Amsterdam. En hoe auto-delen bevorderd kan worden.		te (via bestemmingsplan of omgevingsvergunning) worden opgelegd op nieuwbouwalocaties meegenomen en verwerkt.			
--	--	--	---	--	--	--

VII	Actualisatie woonbeleid	Reactie De Key	Argumenten De Key	Arcade	Eindoordeel De Key	
1	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, verspreidt over de stad. Arcade zou graag zien dat u die toelichting overneemt in de actualisatie van het woonbeleid.	Overgenomen.	We nemen het volgende op in het Woonbeleid: 'Met het verspreiden van levenskansen bedoelen we dat we kansen creëren voor mensen uit verschillende doelgroepen in de hele stad. Met het verspreiden van levenskansen voor jongeren zou het daarmee ongeacht het inkomen even veel kans om binnen als buiten de ring een geschikte woning te huren'. Dit doen we omdat we verschillende groepen sociale huurders (jongeren, gezinnen, senioren, kunstenaars, minder validen, etc.) met en zonder huurtoeslag de mogelijkheid willen geven door de hele stad verspreid te wonen (lees: binnen en buiten de ring), maar ook omdat we geloven dat een concentratie van kwetsbare groepen de leefbaarheid, veiligheid en kansen in de buurt onder druk kan zetten.			
2	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.	Overgenomen.	Om verwarring te voorkomen, hebben we het maximale oppervlak van een jongerenwoning zoals deze nu geldt, toegevoegd aan de geactualiseerde versie (40M2 WWD binnen de ring, 50M2WWD buiten de ring). In het Woonbeleid stond bij dit onderdeel 60 m2 GBO opgenomen. Dit was onjuist, zo staat het niet in de huisvestingsverordening. Om ons beleid niet bij iedere wijziging van een parameter in het gemeentelijk beleid te hoeven aanpassen, geven wij er voorkeur aan om dergelijke getallen niet te noemen in het beleidsstuk zelf			
3	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	Overgenomen.	Ter verduidelijking nemen we onder afbeelding 3 een zin opdat het totaal aan vrijesectorwoningen en sociale huurwoningen gelijk is aan door exploiteren. Tussen de beide vijvers kan een uitwisseling plaatsvinden.			

	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.		Het verkleinen van vrije sectorvijver komt ten goede aan de voorraad sociale huurwoningen. In afbeelding 3 staat dit ook. Alle het bezit wat op door exploiteren gaat, zit ofwel in de vrije sector vijver of in de sociale vijver. Als de vrije sector vijver kleiner wordt, gaat dit naar de sociale sector.			
4	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.	Niet overgenomen.	Daarnaast zijn er woningen die we 'regulier' verhuren. Deze woningen hebben geen doelgroep labelen kunnen voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Op deze woningen kan iedereen met een passend inkomen reageren. Dit is niet gewijzigd in de update van het Woonbeleid. In het geval van toegankelijke woningen (begane grond of per lift bereikbaar) geven we voorrang aan doorstromers in het kader van 'van groot naar beter' en 'van hoog naar laag'. In de meeste gevallen verhuren we deze woningen aan senioren. Dat maakt het echter nog geen seniorenwoning.		Lieven de Key wijst woningen die gesitueerd zijn in seniorencomplexen aan als 'seniorenwoning'. Dit zijn woningen die vanuit de gemeente het label 'senioren' hebben. Dit label vertaalt zich door naar het SVB label in ons systeem en zijn daarmee zichtbaar voor ons. We laten deze tekst daarom staan.	
5	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.	Overgenomen.	Wij nemen onze uitleg over doorstromers die wij eerder met u hebben gedeeld, op in het geactualiseerde Woonbeleid.			
6	Arcade zou graag een definitie opgenomen zien van het begrip 'leefbaarheidscomplex', op pagina 19. Voor ons een tot nu toe onbekende term.	Niet overgenomen.	Deze passage was ook opgenomen in een eerdere versie van het Woonbeleid. Wij behandelen een woongebouw als een leefbaarheidscomplex wanneer de exploitatiemanagers (in overleg met het wijkteam) aangeeft dat leefbaarheid laag is of onder druk staat. Het gaat om een inherent subjectieve beoordeling. We hebben derhalve geen vaststaande indicatoren om op te nemen in het beleidsstuk.		Lieven de Key werkt al geruime tijd met leefbaarheidscomplexen.	
7	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.	Niet overgenomen.	De uitleg die wij u hebben gegeven over wat er gebeurt met de afwijkingen op het Woonbeleid, is een toelichting op het controleproces en niet een onderdeel van het		In het Woonbeleid staat opgenomen hoe we zorgen voor borging.	

			Woonbeleid zelf. D.m.v. een audit wordt gecontroleerd of het Woonbeleid volgens het beleid is uitgevoerd. Op de afwijkingen wordt een verklaring gevraagd aan de betreffende verantwoordelijken.			
8	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.	Niet overgenomen.	.		Deze toevoeging hebben we in het Woonbeleid opgenomen ter verduidelijking van het beleid voor de uitvoering. In het geval dat een huurder indeplaatsstelling verzoekt, leggen wij de beoordeling zwaarwegend belang bij de Kantonrechter en niet bij onszelf	
9	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 is 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.	Niet overgenomen.	Per woningtype (jongerenwoning, seniorenwoning, gezinswoning, etc.) zorgt Lieven de Key dat er ieder jaar net zoveel woningen verhuur worden aan iemand die tot de primaire inkomensgroep behoort, als iemand die tot de secundaire inkomensgroep behoort. We hebben in de samenwerkingsafspraken een aanbiedingsafpraak gemaakt, geen voorraadafpraak. Het is daarom belangrijk hierop te sturen en voor ons werkt deze methodiek.		De methodiek is ingewikkeld, maar het principe simpel.	
10	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.	Niet overgenomen.	Leefbaarheid is van veel zaken afhankelijk. Als woningcorporatie kun je leefbaarheid beïnvloeden via de toewijzing (hoeveelheid kwetsbaren, primaire doelgroep, secundaire doelgroep, etc.), of via sociaal beheer. Het woonbeleid heeft alleen betrekking op de eerste pijler. In het woonbeleid hebben we bewust geen kopje leefbaarheid opgenomen. Leefbaarheid is een integraal onderdeel van het beleid. Het is een van de drijfveren achter de keuze om buurten gemengd te houden.		Op organisatieniveau hebben we geen leefbaarheidsbeleid geformuleerd. Bij Lieven de Key vinden we de leefbaarheidsactiviteiten juist thuishoren in de wijk bij bewoners en wijkteams.	