

Woonstichting Lieven De Key
T.a.v. Karin Verdooren
Postbus 2643
1000CP Amsterdam

Huurderskoepel
Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628
E: info@hvarcade.nl
www.hvacade.nl

KvK 40539 203

Betreft: Advies voorgenomen besluit Woonbeleid
Diemen, 15 februari 2025

Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Op 18 december 2024 heeft Arcade uw adviesaanvraag met bijlagen ontvangen over uw voorgenomen besluit Woonbeleid Lieven de Key 2024 – 2027.

Dit advies is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

Arcade is tevreden met	pagina 1 -5
Minder tevreden is Arcade over	pagina 5
Aanvullende adviezen	pagina 6

Arcade is tevreden met:

Uw inspanning om consequenties van de vernieuwde koers te vertalen naar uw woonbeleid

Diverse adviezen van Arcade worden teruggezien, zoals:

Uw aandacht voor de veerkracht van buurten (advies over 'Herijking Koers')
Doorstroming van jongeren.

De aankondiging van nog volgende uitwerkingen

U geeft aan dat strategische en tactische vraagstukken nog in aparte documenten uitgewerkt worden.

In uw stuk ontbraken specifieke richtingen, analyses en -naar aanleiding van die analyses- opgestelde scenario's. Arcade wil graag betrokken worden bij de specifieke uitwerkingen. Een formeel adviestraject heeft de voorkeur. De volgende aspecten komen dan onder meer aan de orde:

- Toetsing op de huurderswaarden 'woonzekerheid', 'thuis zijn' en 'zeggenschap van huurders'. Dat zijn, wat Arcade betreft, belangrijke extra weegfactoren die bij ieder beleid dat consequenties heeft voor huurders, meegenomen moeten worden.
- Woonbeleidsscenario's. Deze zijn sterk beïnvloed door bestaande afspraken. In ieder geval de samenwerkingsafspraken. In de nog volgende uitwerkingen zal duidelijk aangegeven moeten worden wat de bewegingsruimte van de corporatie is. En daarmee ook de invloed die Arcade heeft. Ook zijn er actuele ontwikkelingen

(stikstofcrisis onder meer), die invloed hebben op het woonbeleid in Nederland. Verschillende scenario's ontwikkelen is daarom noodzakelijk.

- Benoemen van ontwikkeling van diverse woonconcepten (op basis van, deels bestaande, behoeftemeting onder de verschillende doelgroepen, waaronder ouderen).

Advies 1:

Betrek Arcade bij de opstelling van de documenten waarin strategische en tactische vraagstukken verder uitgewerkt worden. Gezien de urgentie van de materie adviseert Arcade de uitwerkingen met voorrang te starten.

Verbreding van uw verantwoordelijkheidsdomein

Prettig is uw aandacht voor verbreding van de doelgroep waarop u zich in het Woonbeleid op richt, onder meer uw aandacht voor huisvesting van ouderen. Dat u voor andere doelgroepen, naast die van jongeren, nu beleid ontwikkelt, is nodig en Arcade waardeert uw inspanning op dit terrein.

Uw aandacht voor een verantwoord financieel beleid

Arcade is positief ten aanzien van uw beleid waarbij u de omvang van uw leningen zo laag mogelijk wilt houden. Daar staat tegenover dat u mogelijk de huur meer kunt matigen en dat de financiële ruimte voor sociale nieuwbouw groter wordt, zodra u uw leningscapaciteit meer benut. Ook zou dan uw verkoopvijver kunnen afnemen. Verder advies hierover ziet u terug in het advies over uw Huurbeleid 2025.

Uw bereidheid om te zoeken naar maatwerkoplossingen voor jongeren met tijdelijke contracten naar huisvesting voor onbepaalde tijd (pagina 23) ⁱ

Blijvend terugkerend advies van Arcade is het afschaffen van de tijdelijkheid van huurcontracten. Argumenten daarvoor zijn in eerdere adviezen opgesomd. ⁱⁱ

Daarom is het positief om te lezen dat u bij schrijvende gevallen maatwerkoplossingen acceptabel vindt. Mogelijk is dat de eerste stap naar het volledig afschaffen van tijdelijke contracten? En het volledig omarmen van de huurderswaarde 'Woonzekerheid'? Samen met uw intentie om middenhuurwoningen aan te bieden om te kunnen laten doorstromen, wordt wellicht een situatie gecreëerd waarin verhuizen van jongeren niet meer een gedwongen noodzaak is, maar een keuze. ⁱⁱⁱ

Advies 2:

Betrek bij uw tactische uitwerking van de onderdelen 'jongeren' en 'studentenhuisvesting' Arcade bij het nadenken over scenario's waarbij woonzekerheid nog steviger wordt geborgd.

Uw uitgangspunt om de behoeften van ouderen centraal te stellen bij het meer passend wonen

U geeft daarbij aan dat de voorraad huurwoningen, specifiek voor ouderen bestemd, niet zal groeien. Wel zet u instrumenten in (aanpassing van woningen en bevorderen doorstroming) waardoor passend wonen van ouderen wordt bevorderd. Nieuwe woonconcepten kunnen daar ook een onderdeel van zijn (pagina 24-25).

Advies 3:

Betrek bij uw tactische uitwerking van het onderdeel 'ouderen' Arcade bij het onderzoek naar de behoefte van ouderen en bij het deelproject 'ouderen'. Bij die tactische uitwerking is het van belang om de specifiek voor ouderen bedoelde huurwoningen te rubriceren naar type. Niet ieder type past bij iedere oudere.

Uw uitgangspunt om oneigenlijke taken niet over te nemen van andere domeinen

U schrijft op pagina 25 *'Randvoorwaarde is dat Lieven de Key de samenwerking en combinaties met andere partners in dit domein opzoekt, zonder taken over te nemen'*.

U refereert naar zorg- en ondersteuningstaken die het goed wonen van ouderen mogelijk maken en die geen onderdeel uitmaken van het domein van de woningcorporatie.^{iv} Er is een trend waarbij overheidstaken steeds meer worden afgestoten. Samen met het Langer Thuis-beleid is dat geen prettige ontwikkeling.

Het mogelijk noodgedwongen overnemen van zorg- en ondersteuningstaken door corporaties is ongewenst. Extra kosten worden afgewenteld op de corporatie /de huurders door het aantrekken van extra personeel en de huurders die het betreft zelf zien zich niet verzekerd van de professionele zorg- en ondersteuning die zij nodig hebben.

Dit is een dilemma; als niet tegemoet wordt gekomen aan de randvoorwaarden, zijn de ouderen zelf ook niet geholpen. Het ontwikkelen van woonconcepten waarin mensen elkaar helpen met tenminste 'alledaagse attentheid'^v en het stimuleren en ondersteunen van lokale initiatieven waarbij zorg voor en ondersteuning van elkaar centraal staan^{vi}, zoals bij 'voorzorgcirkels'^{vii} en Lang leven Thuis flats^{viii} en woonzorgcirkels^{ix}, lijken oplossingen te bieden.^x

Advies 4:

Betrek Arcade bij het nadenken over 'attente' woonconcepten en benadruk dat de rol van de overheid als regisseur, als taken afgestoten worden, essentieel is voor huurders die zorg en ondersteuning nodig hebben.

Uw bereidheid om over woonconcepten voor ouderen na te denken

Er is een keur aan woonconcepten die voor ouderen geschikt zijn. 'De oudere' bestaat niet, behoeften en mogelijkheden van de oudere zelf zijn zeer verschillend.

Arcade wil hier graag herhalen (zie punt hiervoor) dat de noodzaak om woonconcepten te ontwikkelen deels het gevolg is van de zich terugtrekkende overheid op het gebied van zorg- en ondersteuning van ouderen.

Het is zorgelijk om te merken dat het beleidsvoornemen om burgers zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, ertoe leidt dat essentiële zorg- en ondersteuning suboptimaal geleverd (kunnen) worden. Niet alleen het kostenaspect speelt hier een rol, maar ook de intentie erachter: *'mensen moeten het zelf maar uitzoeken'*.

Arcade vindt dat Lieven de Key, door het nadenken over passende woonconcepten, het opneemt tegen de *'mensen moeten het zelf maar uitzoeken'*-trend. En dat is te prijzen. Arcade staat achter het denken 'buiten het systeem om'.

Advies 5:

Betrek Arcade bij het nadenken over woonconcepten voor ouderen.

Het gebruiken van het instrument 'doorstroming, bij het passend huisvesten van ouderen
Arcade gaat ervan uit dat u, door het expliciet noemen van dit instrument, extra inspanningen wilt leveren om doorstroming naar passender huisvesting te bevorderen. Vooruitlopend op het gesprek hierover binnen uw organisatie, geeft Arcade hieronder al enkele adviezen over de bevordering van de doorstroming.

Advies 6:

Laat huurders, die het aangaan, zelf formuleren wat zij als passend ervaren.

Ontwikkel woonconcepten samen met huurders.

Bevorder woningruil waarbij geen harmonisatie van de huur plaatsvindt (in de plaats stelling).

Laat bij doorstroom verhuizing huurders de oude huur 'meenemen' of overweeg huurgewenning.

Geef bij doorstroom huurders een extra budget waarmee verhuisondersteuning betaald kan worden.

Geef huurders de mogelijkheid om door te kunnen stromen in het eigen complex.

Investeer met voorrang op woonconcepten voor ouderen.

Labelen van benedenwoningen en woningen met een lift als 'voor ouderen geschikt' en bij voorrang toe te wijzen aan ouderen.

Er is mogelijk sprake van ondergebruik van bestaande doorstroomregelingen vanwege de ingewikkeldheid van het aanvragen en de vele regels. Spreek met de gemeente en andere corporaties af hoe dat op te lossen is. Fijn dat in Amsterdam al gewerkt wordt aan een aanpak binnen het bestuurlijk overleg prestatieafspraken. Maak doorstroming aantrekkelijker door het meer aanbieden van complexen waar zorg en ondersteuning mogelijk is. Werk daarvoor samen met instanties die deze zorg en ondersteuning kunnen bieden.

Verkoop geen rolstoelwoningen en woningen die geschikt zijn voor ouderen.

Bouw voor ouderen, dat resulteert in de langste verhuisketen.

Uw bewustzijn dat huishoudens in kwetsbare situaties rand voorwaardelijk gehuisvest moeten worden (pagina 25/26)

Aanvullend daarop:

Arcade vertegenwoordigt de belangen van iedere huurder, zo ook die van de huishoudens in kwetsbare situaties. De slaagkans om het leven weer op de rit te kunnen zetten, is afhankelijk van een woonomgeving die kansrijk is. Concentratie van huishoudens in kwetsbare situaties in wooncomplexen blijkt niet bevorderlijk.

Advies 7:

Arcade adviseert om uw strategische uitgangspunten over de huisvesting en zorg van deze doelgroep, aan te vullen met de noodzaak tot spreiding bij het plaatsen van huishoudens in een kwetsbare situatie.

Uw intentie om een visie op veerkracht te ontwikkelen (pagina 29)

Veerkracht van complexen en buurten kan door veel factoren bepaald worden. Arcade kan, samen met de andere partijen die u noemt, een bijdrage leveren door te sparren over wat huurders onder 'veerkracht' verstaan. Veerkracht wordt immers niet alleen bepaald door het aantal huishoudens in kwetsbare situaties alleen.

Door niet vanuit 'data' en 'professionals' te starten, kan dit verrassende uitkomsten opleveren.

Advies 8:

Betrek Arcade bij het opstellen van uw visie op veerkracht.

Denk aan de noodzaak om uw medewerkers goed te equiperen bij het kunnen signaleren en omgaan met huishoudens in kwetsbare situaties. Denk bijvoorbeeld aan trainingen en coaching.

Uw aandacht voor het beter benutten van de voorraad (pagina 28)

Aanvullend daarop adviseert Arcade het volgende:

Advies 9:

Maak beter gebruik van woningen door 'Hospitaverhuur' te overwegen.

Maak gebruik van de advieskracht van de huurder bij de vraag hoe de voorraad beter benut kan worden. ^{xi}

Betrek Arcade bij het sparren over dit onderwerp.

Minder tevreden is Arcade over:

Uw behoefte om een uniforme werkwijze en woonbeleid te ontwikkelen voor woongroepen

Arcade vindt de woonvorm 'woongroepen' een vorm waarin ruimte wordt gegeven aan mensen, die daarvoor kiezen, om samen een unieke samenwonen en -leefstijl vast te stellen.

Het ontwikkelen van een uniforme werkwijze en definitie staan hier lijnrecht tegenover.

In uw Woonbeleid staat bijvoorbeeld dat een woongroep niet bestaat uit mensen met een familie- of gezinsverband. Los van het feit dat er ongetwijfeld mensen in een woongroep

leven waarin een familie- of gezinsverband bestaat, is het juist de intentie van een

woongroep om te streven naar een zodanige samenstelling van woongroepsleden dat prettig wonen met elkaar het resultaat is. Dat is niet systemisch te benoemen, de dynamiek binnen een woongroep bepaalt welke volgende bewoner past.

Negatief advies 10:

Arcade adviseert negatief op de intentie van Lieven de Key om uniform beleid te ontwikkelen bij woongroepen.

Aanvullende adviezen

Vrije sector ontbreekt

Een woonbeleid over de vrije sector ontbreekt. Ook in die sector spelen zaken als betaalbaarheid, leefbaarheid en veerkracht.

Advies 11:

Neem een hoofdstuk op over woonbeleid in de vrije sector. Formuleer daarin minimaal wat wonen betekent in een woning die past bij de leefsituatie en het huishouden van senioren en andere leeftijdsgroepen in de vrije sector in relatie tot het inkomen van deze groepen. Neem ook iets op over het toewijzingsbeleid voor woningen in de vrije sector.

Hanteer een duidelijke definitie van 'ouderen'

In uw stuk heeft u geen duidelijke definitie opgenomen van wat u verstaat onder ouderen. Mogelijk is dat u de ene keer '55-plussers' bedoeld en een andere keer 'AOW-gerechtigden'.

Advies 12:

Hanteer definities bij het gebruik van de term 'ouderen'.

Bij een definitie die een relatie heeft met het inkomen:

Gebruik daarbij niet de grens '65-plusser', maar 'AOW-gerechtigd'. Vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd ontvangt men namelijk ook een ander soort inkomen. De AOW leeftijd is van belang als het om inkomen gaat en er apart beleid voor AOW gerechtigden gewenst is m.b.t. de huurverhoging bijvoorbeeld.

Bij een definitie die een relatie heeft met woonstijl of doelgroep-toewijzing (denk aan rolstoelwoningen):

In de huisvestingsverordening Amsterdam worden ook de leeftijdsgrenzen 55 plus en 65 plus gehanteerd. Geef op het moment dat u een leeftijdsaanduiding plaatst, duidelijk aan waarom dat het geval is met een referentie naar de bedoeling.

Studentenhuisvesting

In uw stuk ziet Arcade weinig terug over uw woonbeleid ten aanzien van studentenhuisvesting. Beleidsvragen die daarbij spelen zijn hoe om te gaan met de groeiende vraag en hoe belangrijk is de huisvesting van (ook buitenlandse) studenten nog in uw nieuwe woonbeleid.

Advies 13:

Arcade wil ook adviseren over het woonbeleid voor studenten. Is die ruimte daarvoor voldoende aanwezig in het uitwerkingstraject dat hierna volgt?

Uw intentie om binnen het segment middenhuur u niet te richten op groei (pagina 21)

U schrijft hier "Lieven de Key heeft een beperkt aantal woningen in het segment middenhuur. De huisvesting van deze groep vormt voor Lieven de Key geen doel op zich en we richten ons niet actief op een groei in dit segment."

De Wet Betaalbare Huur heeft er voor gezorgd dat er een gereguleerd middensegment is ontstaan. Arcade ziet graag dat Lieven de Key meer gaat doen op het gebied van middenhuur. Dat past ook bij de landelijke afspraken hierover en de prestatieafspraken in Amsterdam.^{xii}

Advies 15:

Ga met Arcade in gesprek over de wijze waarop tegemoet wordt gekomen aan landelijke afspraken en de prestatieafspraken in Amsterdam ten aanzien van de middenhuur.

Tot slot bedankt Arcade u voor de zorgvuldigheid waarmee de werkgroep is betrokken bij uw voorgenomen besluit, door uw voorlichtingsbijeenkomst op 13 oktober 2024.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur,
Helmie Bijleveld
Voorzitter Huurdersvereniging Arcade

Berkenplein 100
1112 CM Diemen
M 06 247 64 004
E helmiebijleveld@hvarcade.nl
W www.hvarcade.nl



Eindnoten

i

We voeren actief beleid om zowel de beschikbaarheid, betaalbaarheid en passendheid, als woonzekerheid en doorstroming van en voor jongeren te bevorderen. Ook willen we een goede inbedding bieden aan de jongeren in hun eerste stap naar zelfstandig wonen. Vanuit verschillende onderzoeken (o.a. segmentatieonderzoek) weten we dat de woonwensen van jongeren divers zijn. Zo worden er in dat onderzoek 5 typen leefstijlen onder jongeren onderscheiden die verschillen op de mate van sociaal contact met burens, woningdelen en privacy, gebruik van stadse voorzieningen of juist rust en ruimte wensen. Dit geeft aanleiding om diversiteit in aanbod te borgen, zowel in bestaande bouw als nieuwbouw te realiseren voor jongeren. Ook moeten we blijven leren en innoveren op woonvormen die passen bij deze doelgroep.

ii Zwaar weegt het volgende: Geen tijdelijke contracten in complexen met -daarnaast- ook regulier contracten. Dat ondermijnt de veerkracht. Men kan zich niet binden. Bovenaan staat ook dat jongeren een tijdelijk huurcontract accepteren omdat er geen keuze is. Tijdelijkheid van wonen frustreert leef keuzes en ontwikkelkansen. De digitale scheurkalender die betrekking heeft op verhalen van woningzoekenden in de regio Rotterdam zijn schrijnend (www.gewoonwonen.nu/laatjezien/).

iii

- We faciliteren doorstroommogelijkheden voor jongeren naar koop-, vrijesectorwoningen en middenhuur, al dan niet met directe bemiddeling.
-

iv

<https://aedes.nl/ouderenhuisvesting/geen-verhuizing-nodig-als-huurder-een-zorgindicatie-krijgt>

v www.bensajetcentrum.nl/programma/alledaagse-attentheid/

vi Een voorbeeld:

Goede voornemens voor 2025? Wees eens wat meer 'zorgzaam ongehoorzaam'. Dat is de oproep die huisarts en straatarts Michelle van Tongerlo doet in haar boek *Komt een land bij de dokter*.

Ons zorgsysteem zit vast in regels, protocollen en bureaucratie. Maar Michelle laat zien dat het niet moeilijk hoeft te zijn om mensen te helpen.

Hier zijn drie dingen die jij zelf kunt doen:

1. Kom in actie in je buurt

Initiatieven zoals De Verbindingskamer in Rotterdam laten zien dat verbinding begint met iets simpels: aanbellen bij je burens en vragen hoe het gaat. Organiseer een ontmoeting in je straat of wijk – vaak is een simpele vraag alles wat nodig is om mensen uit hun isolement te halen.

2. Ondersteun lokale zorginitiatieven

Steun organisaties die gezinnen in kwetsbare wijken direct helpen, zonder bureaucratie. Of start zelf een actie: van crowdfunding voor een gezin in nood tot praktische hulp zoals boodschappen doen of een winterjas regelen.

3. Durf buiten het systeem te denken

Veel hulpverleners zitten vast in protocollen, maar er is vaak meer mogelijk dan je denkt. Vraag door en kijk of je lokaal iets kunt veranderen – van schuldenproblematiek tot jeugdhulp.

vii www.vanzorgnaargewoonleven.nl/artikelen/voorzorgcirkels/

viii

<https://bensajetcentrum.nl/project/kennisprogramma-lang-leven-thuisflats/>

^{ix} Zie hiervoor de ‘Uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting 2024-2027’, gemeente Amsterdam, april 2024 (www.openresearch.amsterdam/image/2024/5/13/uitvoeringsagenda_ouderenhuisvesting_2024_2027.pdf) en de Raadsinformatiebrief die hierbij hoort, gedateerd 16 april 2024: www.amsterdam.raadsinformatie.nl/document/14135349/1/Raadsinformatiebrief_ouderenhuisvesting+01?connection_type=1&connection_id=8427752

^x Veel initiatieven zijn nog jong en kunnen pas na de eerste evaluaties kunnen worden beoordeeld als passend of niet voor toepassing.

^{xii} www.aedes.nl/middenhuur