

Bijlage van,

Woonstichting
Lieven de Key
Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

Postbus 2643
1000 CP Amsterdam
020 621 43 33
info@lievendekey.nl
lievendekey.nl

Auteur
Kirsten Forte

Datum
2 april 2025

Onderwerp
Bijlage 1: Reactie op het advies van Arcade jaarlijkse
huuraanpassing 2025

Advies 1: Arcade adviseert negatief op de voorgestelde hoogte van de huursom binnen de sociale huursector en adviseert een huursom van 3,1% (inflatie peildatum december 2024).

Reactie Lieven de Key: Wij nemen jullie advies niet over en blijven bij ons voornemen tot het aanhouden van een huursom van maximaal 4,5%.

Gemiddeld genomen zijn de afgelopen jaren de huren van sociale huurwoningen van corporaties veel minder gestegen dan de inflatie en de cao-lonen. Wanneer we kijken naar de huurverhogingen over de periode 2023 tot en met 2025 in vergelijking met de inflatie, komt de maximale huurverhoging van Lieven de Key op 13,2% en de inflatie op 17,2%.

De hoge inflatie in 2022 van 10%, die we als corporatie ook hebben gevoeld in de kosten die we maken, is in 2023 niet doorberekend in de huren van onze bewoners (de maximale wettelijke huurverhoging in 2023 was 3,1% en was bij Lieven de Key lager, namelijk 2,8%). Met de huurverhoging in 2024 en in 2025 lopen we iets in op de inflatie: in 2024 bedroeg de huurverhoging maximaal 5,8% en was de inflatie 4,1%. Per 1 juli 2025 blijven we met 4,6% onder de maximale wettelijke huurverhoging van 5%, maar liggen we boven de inflatie van 3,1%.

Vernieuwde Nationale Prestatieafspraken (NPA)

In de vernieuwde NPA hebben de corporaties een afslag gedaan op de hoogte van de huursom: de verwachte huursom was 6,1% en we hebben in de vernieuwde NPA deze verlaagd naar 4,5%. De verlaging in deze landelijke afspraak werkt door in het gesprek over de huurverhoging dat we met jullie voeren. De ruimte om lokaal af te spreken een lagere huursom aan te houden is er wat ons betreft niet. We lichten dat hieronder nader toe.

Betaalbaarheidsmaatregelen

Lage inkomens zijn erop vooruitgegaan door een aantal structurele beleidsmaatregelen: een hoger minimumloon, hogere huurtoeslag en meer kindgebonden budget. Dit is zonder rekening te houden met inflatie-ongelijkheid. Voor lagere inkomens wegen de hogere energieprijzen zwaarder, omdat energie een groter aandeel van hun bestedingen vormt. Energieprijzen zijn nog steeds hoger dan voor de inflatiegolf, maar wel veel lager dan eind 2022. Aan de andere kant zijn de huren, waar lagere inkomens ook relatief meer aan uitgeven, juist minder gestegen dan de inflatie¹. De woningcorporaties, zo ook Lieven de Key, hebben de afgelopen jaren verschillende maatregelen ingezet om bij te dragen aan de betaalbaarheid van huren en woonlasten. Sommige maatregelen

¹ Centraal Economisch Plan 2024, CPB Raming februari 2024 pagina 7

waren generiek (zoals geen huurverhoging doorvoeren bij een aanpak gericht op het verbeteren van het energielabel) en andere maatregelen waren gericht op bewoners met de laagste inkomens. Daarnaast hebben we in 2024 bij verschillende groepen een gematigde huurverhoging toegepast (lage inkomens, differentiatie bij middenhoge en hoge inkomens en bij gepensioneerden in de vrijesector).

Al deze maatregelen bij elkaar hebben onzes inziens bijgedragen aan de bestaans- en woonzekerheid van onze bewoners (en voor bepaalde groepen nog net iets meer). Een belangrijke waarde vanuit huurdersperspectief. De maximale huursom van 5,3% in 2024 heeft Lieven de Key hiermee niet volledig benut.

Uitgangspunt Lieven de Key

We houden voor de huurverhoging 2025 het uitgangspunt aan dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Hierbij kijken we naast de inkomens ook naar de betaalde huurprijs in het sociale segment: bewoners met een lagere huur (betaalde huurprijs onder de € 350,-) krijgen een hogere huurverhoging dan bewoners met een hogere huur. Hierdoor ontstaat binnen de verdeling van de huursom ruimte om de huurders met een hogere huur 4,6% te geven, in plaats van de 5% die wettelijk mag. Bewoners met een hoger middeninkomen en een hoog inkomen krijgen procentueel meer verhoging dan bewoners met een inkomen onder de inkomensafhankelijke huurverhogingsgrens. Daarnaast kijken we gericht naar uitzonderingen op de reguliere huurverhoging, zoals bijvoorbeeld een lagere huurverhoging voor huurders binnen het complex Maassluisstraat. Een huurverhoging doet iets met bewoners wanneer ze nauwelijks kunnen rondkomen. Een lager percentage aanhouden dan wat mag, doet niet af aan dat gevoel van een bewoner. Dat snappen wij heel goed.

De corporaties hebben hun rol gepakt door in de vernieuwde NPA een huursom van 4,5% te hanteren. Verdere toepassing van differentiatie voor inkomensgroepen zien wij niet. Wij zien daar een rol voor de overheid. Zij kan aan verschillende knoppen draaien, zoals bijvoorbeeld het basisinkomen, waardoor bewoners makkelijker basisvoorzieningen als woonlasten kunnen betalen, of de huurtoeslagwetgeving. Een aantal van die aanpassingen is al doorgevoerd, een aantal is daarvoor in voorbereiding.

Advies 2: Arcade adviseert het gehanteerde huurplafond kritisch te herzien en ten opzichte van vorig jaar te corrigeren. De plafonds zouden dan niet boven een stijging van de Consumenten Prijs Index minus 0,5% mogen uitkomen. Voor 2025 geldt dan een stijging van het plafond ten opzichte van het voorgaande jaar van 2,6%.

Reactie Lieven de Key: Wij nemen jullie advies niet over.

Het plafond in de huurstijging welke wij hanteren is de maximale huurprijs die de kwaliteit van de woning aangeeft. Wanneer de maximale huur van een woning boven de DAEB-grens uitkomt, hanteren wij de DAEB-grens als plafond. Voor een deel van onze bewoners betekent dit in de praktijk dat hun betaalde huurprijs alleen met inflatie stijgt. Bewoners die in 2024 qua huurprijs passend zijn toegewezen met een huurprijs van € 879,66, stijgen met een huurverhoging van 2,3% naar de nieuwe DAEB-grens van € 900,07.

Voorbeelden hierbij:

Betaalde huurprijs	Maximale huurprijs WWS van de woning	DAEB-grens	Huurverhogings%
€ 879,66	885,-	900,07	0,6, want de huur stijgt niet boven de maximale huurprijs
€ 879,66	1000,00	900,07	2,3% (want de huur stijgt niet verder dan de DAEB-grens)

Zoals is overeengekomen in de vernieuwde Nationale Prestatieafspraken, wordt er gekeken naar een nieuwe systematiek voor de huurverhoging die als basis zal dienen voor de komende jaren. Het uitgangspunt hierbij is niet meer de gemiddelde CAO-inflatie – 0,5%. Er zal worden gezocht naar een meer

stabiele methodiek zodat bewoners kunnen rekenen op stabiliteit in hun lasten en verbetering van de bestaanszekerheid. Verhuurders kunnen rekening houden met meer stabiele inkomsten.

Advies 3: Arcade adviseert de IAH voor de hoge middeninkomens in een sociale huurwoning, te stellen op een bedrag niet hoger dan 3,1% tot een maximum van 50 euro en afgrendeling op € 900,07, de DAEB-huurgrens

Advies 4: En de IAH voor de hoge inkomens in een sociale huurwoning, te stellen op een bedrag niet hoger dan 3,1% tot een maximum van 100 euro en afgrendeling op € 900,07, de DAEB-huurgrens.

Reactie Lieven de Key: Wij nemen jullie adviezen 3 en 4 niet over.

Jullie geven aan dat ook voor huishoudens met een hoog inkomen de jarenlange stapeling van inkomensafhankelijke huurverhogingen (dit korten we in deze bijlage af met IAH) niet meer redelijk te noemen is. Deze redenering begrijpen we. Het aanhouden van de DAEB-grens van € 900,07 nemen we niet over. Deze grens hanteren we bij sociale huur als plafond voor bewoners met een inkomen tot de DAEB-grens. De inkomens van de IAH-groep liggen boven de DAEB-grens. We zijn van mening dat deze inkomensgroep zwaardere lasten kunnen dragen. Om hierin wel zekerheid te bieden hanteren we wel een plafond. In jullie adviezen van voorgaande jaren hebben jullie ook geadviseerd om een plafond te stellen aan de stapeling. In voorgaande jaren hebben we dat plafond voor middenhoge inkomens vastgesteld op 125% van de toen geldende liberalisatiegrens en voor hoge inkomens op 140% van de toen geldende liberalisatiegrens. Het hanteren van dit plafond is sinds een aantal jaar als standaard opgenomen in ons jaarlijks huuraanpassingsbeleid.

Het plafond voor de IAH met een middenhoog inkomen hebben we voor 2025, vanuit gelijkheid met de groep middeninkomens, gelijkgetrokken met de nieuwe liberalisatiegrens per 1 januari 2025. De grens voor de hoge inkomens hebben we gelijk gehouden.

Advies 5: Zonder AOW- en pensioengerechtigden in sociale huurwoningen uit van de huurverhoging van 3,1%. Hanteer in deze gevallen 2%.

Reactie Lieven de Key: Wij nemen jullie advies niet over.

In het sociale segment geldt dat Lieven de Key de huurverhoging en de huurprijs bij bewoners die een reguliere huurverhoging krijgen, aftoppen op de DAEB-grens van € 900,07. Voor een deel van de bewoners waarvan de betaalde huurprijs gelijk of hoger is dan € 879,66 (liberalisatiegrens 2024) is de maximale huurverhoging 2,3%. Bewoners met een lagere huur dan € 879,66 krijgen een huurverhoging van maximaal 4,6% in plaats van 5%.

In het Nibud onderzoek lezen we geen aanleiding om een of meerdere groepen te ontzien en een lager percentage dan 4,6% aan te houden. Bij een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen wordt de huurverhoging grotendeels opgevangen door de huurtoeslag. Bij een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens wordt de huurverhoging in zijn geheel opgevangen. Met de wijziging in de huurtoeslagwet is de huurtoeslag boven de aftoppingsgrenzen uitgebreid tot 40% voor meerpersoonshuishoudens (bij AOW-gerechtigden was dit al ingeregeld).

Op basis van de koopkrachtveranderingen in 2025 heeft het Nibud [koopkrachtplaatjes voor 117 voorbeeldhuishoudens](#) gemaakt. Hierbij heeft het Nibud voor 117 huishoudtypen berekend hoe hun koopkracht zich ontwikkelt tussen 2024 en 2025. Koopkracht is het verschil tussen inkomen en uitgaven. Een positief koopkrachteffect wil zeggen dat de inkomsten komend jaar harder zullen stijgen dan de uitgaven. De berekeningen laten zien dat de koopkracht voor deze doelgroep vooruitgaat. Dit tezamen met het Nibud rapport over de betaalbaarheid van de huurverhoging in 2025 dat we bij de adviesaanvraag hebben meegestuurd, maken dat we geen uitzondering in de huurverhoging voor deze groep hanteren.

Ons huur(aanpassings)beleid is gericht op het betaalbaar houden van de huren. Wat betaalbaar is, is verschillend voor huurders. Wel kunnen we de huurders helpen met het voorkomen van financiële problemen, waaronder het niet meer kunnen betalen van de huur. Door bijvoorbeeld huurders via informatie op onze kanalen te attenderen op de (schuld)hulp die onder andere de gemeente kan bieden. Dit geldt zowel voor huurders van de sociale huurwoningen als vrijesector huurwoningen.

In zijn algemeenheid: Huurquotes en woonquotes zijn 'systeem'-maatstaven'

We zijn het met jullie eens dat huurquotes, woonquotes of koopkrachtberekeningen cijfers en percentages zijn, welke een algemeen beeld geven over de betaalbaarheid van woningen. Ze kunnen de persoonlijke ervaringen van bewoners niet (volledig) weergeven.

Deze quotes en berekeningen zijn voor ons wel een kader van waaruit we het algemene huurverhogingsbeleid starten. Net als vorig jaar spannen we ons in om het denken vanuit het systeem (systeem maatstaven zoals jullie het in jullie advies noemen) om te zetten naar denken vanuit huurdersperspectieven. Jullie adviezen en zienswijzen helpen ons hierbij.

Als woningcorporatie is het belangrijk dat wij financieel gezond zijn en blijven. We hebben te maken met stijgende kosten voor onderhoud, energie, personeelskosten en andere uitgaven. Als de huren niet enigszins evenredig meestijgen, blijven de exploitatieopbrengsten steeds meer achter op de stijgende kosten. Een gevolg daarvan is dat er onvoldoende middelen zijn om de bestaande woningen goed te kunnen onderhouden en we (steeds) minder kunnen investeren in het verbeteren van de bestaande woningen, leefbare wijken en nieuwbouw.

Op korte termijn lijkt een lagere huurverhoging aantrekkelijk. Op de langere termijn zien wij het als nadelig en onwenselijk, zowel voor de zittende bewoner als de toekomstige bewoners en de volkshuisvesting in zijn algemeenheid. Want de groep woningzoekenden die is aangewezen op woningen van woningcorporaties is nog altijd groeiend.

Advies 6: Arcade adviseert deze mogelijkheid (en andere mogelijkheden tot huurverlaging) actief onder de aandacht te brengen bij alle huurders en vragen hierover te beschouwen als een kans om (preventief) hulp te bieden.

Reactie Lieven de Key: We nemen jullie advies over.

We hebben in maart 2025 een nieuwsbrief naar al onze bewoners gestuurd met informatie over gemeentelijke regelingen, waaronder regelingen voor bewoners met lage inkomens, of bewoners die met inkomensterugval te maken hebben gekregen.

Huuraanpassing IAH na inkomensdaling

De belastingdienst bepaalt aan de hand van het vastgesteld inkomen of het huishouden in aanmerking komt voor IAH. Omdat het om het vastgesteld inkomen gaat, kijkt de belastingdienst altijd naar het inkomen van twee jaar geleden. In 2025 wordt er gekeken naar het vastgestelde inkomen in 2023. Bewoners die een IAH krijgen in 2025, of voorgaande jaren hebben gekregen, kunnen huurverlaging aanvragen wanneer zij kunnen aantonen dat hun inkomen in 2024 is gedaald. Wanneer het inkomen van het huishouden is gedaald tot onder de IAH-grens, herberekenen we het huurverhogingspercentage op basis van de groep overige DAEB-inkomens. Hierbij herberekenen we de huurverhoging van maximaal drie jaren terug. De huurprijsaanpassing gaat met inachtneming van twee maanden in (dus nooit met terugwerkende kracht, maar in de toekomst).

We besteden hier altijd aandacht aan op onze website en in ons informatiemateriaal. Dat jullie aangeven dat schaamte ook een rol kan spelen bij het niet gebruik maken van regelingen, nemen wij mee bij het opstellen van informatiemateriaal/voorziening.

Advies 7: Arcade adviseert werknemers die in contact met huurders komen alert te laten zijn op signalen dat betalingsproblematiek mogelijk dreigt.

Advies 8: Arcade adviseert om zorgzame aandacht te besteden aan huurders die te maken hebben met inkomensachteruitgang, waardoor betalingsproblematiek kan ontstaan. Wees flexibel en open zo veel mogelijk laagdrempelige communicatiekanalen.

Reactie Lieven de Key: We nemen jullie adviezen over.

De jaarlijkse huurverhoging voeren wij als project uit. Leden van het projectteam zijn collega's vanuit de verschillende bedrijfsonderdelen en afdelingen van Lieven de Key. Zo ook collega's van het klantteam. Elk jaar bespreken we met elkaar of de regelingen zoals deze op de website staan nog actueel zijn, alsook het stappenplan huurincasso waar onze collega's mee werken. We zullen dit jaar jullie adviezen onder 7 en 8 specifiek bespreken met het projectteam en daar waar nodig aanpassen.

Advies 9: Hanteer ook voor het vrije sectorsegment een huurverhoging van 3,1%.

Reactie Lieven de Key: We nemen jullie advies niet over.

Het segment vrijesector is marktconform gefinancierd en valt in de niet-DAEB-tak van Lieven de Key. Ons huurbeleid is hierop afgestemd. Zoals we ook bij het beantwoorden van jullie vragen op 19 februari jl. hebben aangegeven, is zowel de aanvangshuur als de jaarlijkse huurverhoging met vrijesector bewoners contractueel overeengekomen. Wij verhuren de woningen tegen markthuur en het huuraanpassingsbeleid is in lijn met de maximering van de huurverhoging binnen deze sector (niet-DAEB-tak). Wij zien dit niet als excessieve huurverhoging in deze sector en doelgroep.

Advies 10: Zonder AOW- en pensioengerechtigden in vrijesectorwoningen uit van de huurverhoging van 3,1%. Hanteer in deze gevallen 2%.

Reactie Lieven de Key: We nemen jullie advies niet over.

We hebben over dit advies al vaker met elkaar gesproken. Als reactie op jullie advies op het woonbeleid hebben we aangegeven dat we geen reden zien om voor de vrijesectorwoningen in de dure huur voor senioren van 55+ een ander huuraanpassingsbeleid aan te houden, dan bij andere groepen bewoners die in dit segment huren.

Vorig jaar hebben we op basis van jullie advies de huurverhoging gematigd voor de groep AOW-gerechtigden. Juist omdat we vanuit huurdersperspectief goed snappen dat er om uitzonderingen door individuen of groepen bewoners gevraagd kan worden. Voor 2025 hebben we naar het grotere plaatje gekeken. We staan niet achter een jaarlijks structurele matiging voor de doelgroep gepensioneerden in de vrijesector. Dit vinden we niet passend bij het kenmerk en segment van vrijesector huur. Daarbij komt ook dat de indexering van de pensioenen per jaar en per pensioenfonds verschilt en de overheid via de belastingwetgeving jaarlijks zaken inregelt. Dergelijke ontwikkelingen - die buiten onze invloedssfeer als woningcorporatie liggen - dienen onzes inziens niet via de huur of huurverhoging hersteld te worden.

Advies 11: Stel voor woningen in de vrije sector een huurplafond in. Hanteer daarvoor een maatstaf die een relatie heeft met de kwaliteit van de woning. Door de huidige hoge WOZ heeft het niet de voorkeur daarvoor de woningwaarderingssystematiek te gebruiken.

Reactie Lieven de Key: We nemen jullie advies niet over.

De huidige hoge WOZ geeft de marktwerking weer. De locatie van een woning (waar WOZ onder andere op gebaseerd is) is onderdeel van de kwaliteit van de woning.

Bij verhuring van een vrijesectorwoning wordt er een rapport en markthuur opgesteld door een externe makelaar. De ontwikkeling van de markthuren is hoger dan het huurverhogingspercentage dat we jaarlijks aanhouden. We houden de wettelijk maximaal toegestane huurverhoging aan. Wat de maximale huurverhoging voor een huurder is, is af te leiden uit de indexeringsclausule in het huurcontract.

Advies 12: Arcade adviseert om huurders actief te wijzen op de mogelijkheden om dit te toetsen. Dat kan via de 'online huurprijscheck zelfstandige woonruimte' van de huurcommissie.

Advies 13: Arcade adviseert om deze check voor het hele woningbezit uit te voeren om te voorkomen dat huurders die hier recht op hebben, om welke reden dan ook, buiten de boot gaan vallen.

Advies 14: Arcade adviseert om bij woningen met E, F of G-label geen huurverhoging toe te passen of tenminste een huurkorting te geven.

Reactie Lieven de Key: We nemen jullie adviezen 12 en 13 over, advies 14 niet.

We hebben jullie advies al uitgevoerd. Met de wet betaalbare huur is per 1 juli 2024 de woningwaardering gemoderniseerd. Onderdeel van deze modernisering is inderdaad de minpunten voor een EFG-label. Voor de implementatie van de nieuwe woningwaardering kregen we als verhuurder zes maanden de tijd (tot 1 januari 2025). We zijn er trots op dat we de modernisering van de woningwaardering eind 2024 succesvol geïmplementeerd hebben voor ons gehele bezit (zowel voor zelfstandige als onzelfstandige woningen). Al onze bewoners, die op basis van de nieuwe woningwaarderingssystematiek een hogere huurprijs betaalden, dan de maximale huurprijs, hebben met terugwerkende kracht per 1 juli 2024 een verlaging gekregen (zie ook dit [nieuwsbericht](#) over de wet betaalbare huur op onze website).

Per 1 juli 2025 kijken wij opnieuw naar de maximale huur en de betaalde huurprijs. Wanneer door ontwikkelingen - bijvoorbeeld in het energielabel - de maximale huur gedaald is, verlagen wij actief de huurprijs en ontvangt de bewoner hierover bericht. Wij nemen dit onderdeel dus proactief mee in de jaarlijkse huuraanpassing.

Daar waar de huurprijs nog onder de maximale huurprijs ligt en een woning een EFG-label heeft, voeren we een huurverhoging door. Deze woningen hebben een afslag in de maximale huurprijs van de woning en de betaalde huurprijs ligt onder de kwaliteit op basis van de punten. We snappen dat een bewoner dit als tegenstelling ervaart op het moment dat het label niet gewijzigd is. De andere kant is dat wanneer we het label van de woning verbeteren, er tegenover die kwaliteitsverbetering geen directe huurverhoging staat.

In onder andere ons informatiemateriaal over de jaarlijkse huuraanpassing informeren we bewoners over de mogelijkheid tot het checken van de online huurprijscheck bij de huurcommissie, voor zowel onzelfstandige als zelfstandige woningen.

Advies 15: Arcade adviseert om bij woningen met een huurprijs tot 350 euro eenzelfde huurverhogingspercentage toe te passen als andere huurwoningen in de sociale sector.

Jullie geven hierbij aan dat deze motivatie geen volkshuisvestelijke grondslag heeft. Hogere huren laten groeien naar lagere huren heeft dat evenmin.

Reactie Lieven de Key: we nemen jullie advies niet over.

Wij kijken hier anders naar. Deze regeling is inderdaad een mogelijkheid vanuit het Rijk, juist ook om gelijkheid te creëren binnen het sociale segment. Een nieuwe bewoner betaalt bij aanvang van de huurovereenkomst een hogere huurprijs voor een woning, dan een bewoner die al heel lang bij Lieven de Key huurt. Veel van de woningen waarvan de huidige huur onder de € 350,- ligt, hebben een hoge maximale huurprijs op basis van de WWS. Volkshuisvestelijk gezien vinden wij dat de verhouding tussen kwaliteit en betaalde huurprijs niet in evenwicht is én de verhouding ten opzichte van andere bewoners in vergelijkbare woningen.

Bij bewoners die een huurprijs onder de € 350,00 betalen en recht hebben op huurtoeslag, volgt compensatie via de huurtoeslag.

De verhoging van € 25,00 bij huren tot € 350,00 is procentueel hoger dan 4,5%. Deze verhoging telt mee in de huursom. Mede hierdoor is het mogelijk om de huurverhoging voor de bewoners met een huurprijs vanaf € 350,00 een huurverhoging van 4,6% te geven in plaats van de 5%, wat maximaal individueel mogelijk is.

Advies 16: Arcade adviseert u deze mogelijkheid tot eenmalige huurverlaging vrijwillig door te zetten voor huurders die een inkomen hebben van 120% van het minimuminkomenspunt.

Reactie Lieven de Key: we nemen jullie advies deels over.

De wet eenmalige huurverlaging 2023 en 2024 richtte zich specifiek op bewoners in een corporatiewoning, die het financieel moeilijk hadden (laag inkomen). In de tussentijd zijn er aanpassingen doorgevoerd in de huurtoeslagwetgeving en worden bewoners meer gecompenseerd via die route.

We nemen jullie advies deels over. We gaan niet over tot het voortzetten van deze regeling, zoals deze ingericht was in 2024. Wel is het zo, dat wanneer een bewoner al dan niet tijdelijk met een inkomensdaling te maken heeft en hierdoor in de problemen komt, deze wettelijk om een tijdelijke huurverlaging of bevrozing kan vragen. Per bewoner en per situatie wordt dit bekeken. Lieven de Key past hierbij dus individueel maatwerk toe.

Advies 17: Arcade adviseert u om er bij de gemeente op aan te dringen deze afdracht niet meer verplicht te stellen voor corporatiewoningen. Corporaties vervullen een maatschappelijke, publieke taak en horen niet op een dergelijke manier belast te worden.

Reactie Lieven de Key: we nemen jullie advies over.

In 2024 is hierover brief gestuurd door de AFWC en zijn de corporaties in gesprek geweest met de wethouder. Zie <https://www.nhnieuws.nl/nieuws/341467/woningcorporaties-1100-sociale-huurwoningen-op->

de-tocht-door-ozb-stijging. Dit blijft een onderwerp van gesprek. Op passende momenten zullen we uiteraard het gesprek hierover aangaan.

Advies 18: Arcade adviseert – in het belang van financieel passend wonen- doorstroombmogelijkheden te creëren door nieuw te bouwen voor ouderen en beneden- en liftwoningen te behouden.

Reactie Lieven de Key: we nemen jullie advies deels over.

Bij nieuwbouw ligt onze focus vanuit onze Koers op woningen voor woonstarters. Daarbij houden we per project oog voor wat een buurt of complex nodig heeft. In sommige buurten is sloop en nieuwbouw de beste oplossing. Dan bouwen we niet alleen woningen voor woonstarters, maar ook woningen die aansluiten bij de behoeften van mensen die daar al woonden. Een voorbeeld hiervan is de Johan Greivestraat, waarbij 112 verouderde flatwoningen maken plaats voor 265 moderne nieuwbouwappartementen, bestaande uit 135 sociale huurwoningen en 130 middenhuur- en vrijesectorwoningen.

Ook bij bestaand bezit ligt onze focus op de woonstarter. Daarnaast hebben we begane grondwoningen of woningen beschikbaar voor andere doelgroepen en bijvoorbeeld de verhuisregelingen Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter, werken we aan het realiseren van een Lang Leven Thuisflat in Amsterdam Noord, en hebben we seniorencomplexen uit de verkoopvijver gehaald.

De gemeente en de corporaties zetten zich in voor passend wonen en het creëren van doorstroombmogelijkheden. Zie bijvoorbeeld het [nieuwsbericht](#) van de AFWC. Zo ook Lieven de Key. Wij hebben een pilot opgezet waarbij we bewoners van 55 jaar en ouder benaderen met de vraag of ze ervoor open staan om te verhuizen wanneer ze niet passend wonen. Hierbij begeleiden we de bewoners naar een woning binnen het complex. Bij vrijkomende woningen kijken we daarnaast meer gericht of deze geschikt zijn voor oudere bewoners.