

Een brief 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

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

Datum: 7 april 2024
Ons kenmerk:
Voor informatie: Kirsten Forte
Onderwerp: Voorgenomen besluit huurbeleid

Beste bestuursleden, beste Helmie,

Hierbij stuur ik jullie het voorgenomen besluit over het vernieuwde huurbeleid van Lieven de Key.

Het in 2022 geactualiseerde woonbeleid 2020-2023 is verouderd. Met het vaststellen van de geactualiseerde Koers is er een verschuiving opgetreden: naast de jongeren en woonstarters hebben we ook aandacht voor andere doelgroepen die bij Lieven de Key huren, of waarvoor Lieven de Key geschikte woningen heeft. In de nieuwe portefeuillestrategie is daar al mede richting aan gegeven als het gaat om de vastgoedontwikkeling.

Wat is huurbeleid voor Lieven de Key?

Het huurbeleid 1) geeft invulling aan de koers en de portefeuillestrategie van Lieven de Key en de prestatieafspraken Amsterdam en Diemen, en 2) geeft Lieven de Key de mogelijkheid bij te dragen aan een ongedeelde en dynamische stad.

Lieven de Key voert een huurbeleid dat ver is uitgewerkt: voor alle woningen is een streefhuur (huurprijs bij nieuwe verhuring) en doelgroep vastgelegd. Dit doen we omdat het huisvesten van doelgroepen sterk gekoppeld is aan de passendheid van de woning. Het huurbeleid richt zich vooral op nieuwe verhuringen waarbij de match tussen woning, huur en doelgroep gemaakt wordt.

Naast het streefhuurbeleid – dat zich richt op nieuwe verhuringen – heeft Lieven de Key ook te maken met tussentijdse huuraanpassingen bij bestaande contracten. Dit is bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging, maar ook een huurverhoging op grond van woningverbetering (zoals het aanbrengen van dubbelglas of centrale verwarming). Jaarlijks wordt door de directie het beleid voor de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli vastgesteld. De kaders voor andere tussentijdse huuraanpassingen (wettelijk of tactisch) hebben een plek gekregen in het huurbeleid.

Wonen in een ongedeelde en dynamische stad

Lieven de Key wil woonstarters een kans geven op de Amsterdamse woningmarkt en al onze bewoners een betaalbaar thuis bieden. We maken starten én wonen in een ongedeelde en dynamische stad mogelijk voor huidige en toekomstige generaties. Met het geactualiseerde huurbeleid geven we invulling aan onze koers, de portefeuillestrategie en de prestatieafspraken. Bovendien beschrijven we hoe we omgaan met het vernieuwde woningwaarderingssysteem voor zelfstandige en onzelfstandige woningen.

Lieven de Key

We willen dat al onze bewoners zich thuis voelen. We werken aan betaalbare en toekomstbestendige woningen en bouwen voor woonstarters. Met ons vernieuwde huurbeleid helpen we onze nieuwe bewoners aan een geschikte woning die past bij hun leefsituatie met een passende huur. En dragen we bij aan gemengde complexen en de veerkracht van buurten.

Met de wet betaalbare huur is de waardering voor kamers, ook wel onzelfstandige eenheden, vernieuwd. Het is daarmee vergelijkbaar geworden met de waardering van zelfstandige woningen en weegt meer de kwaliteit van de kamers mee, zoals het energielabel en de WOZ-waarde. Het heeft gevolgen voor de huurprijs van kamers, die bij nieuwe verhuringen hoger of lager kan uitvallen. In ons huurbeleid hebben we als uitgangspunt genomen om de woonlasten betaalbaar te houden. Voor het grootste deel van onze onzelfstandige eenheden zorgt de huurtoeslag daarvoor. Voor de onzelfstandige eenheden waarvoor geen huurtoeslag kan worden gevraagd, vragen we niet de maximale huur en passen we een afslag toe.

Afbakening

Het huurbeleid richt zich op alle woningen in Amsterdam, Diemen en toekomstige woningen in Ouder-Amstel, zowel in de DAEB- als niet-DAEB-tak, en op alle doelgroepen van Lieven de Key.

Tot slot

Als jullie na het doornemen van de notitie huurbeleid met ons een overleg willen inplannen om vragen te stellen, dan horen we dit graag. Uiteraard stellen we jullie in de gelegenheid advies te geven op het huurbeleid zoals dit er nu ligt. Graag zouden wij dit voor uiterlijk 2 juni 2025 willen ontvangen. We houden in deze planning rekening met twee weken meivakantie. We horen graag van jullie of deze planning voor jullie haalbaar is.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting Lieven de Key



Karin Verdooren
Algemeen Directeur-Bestuurder