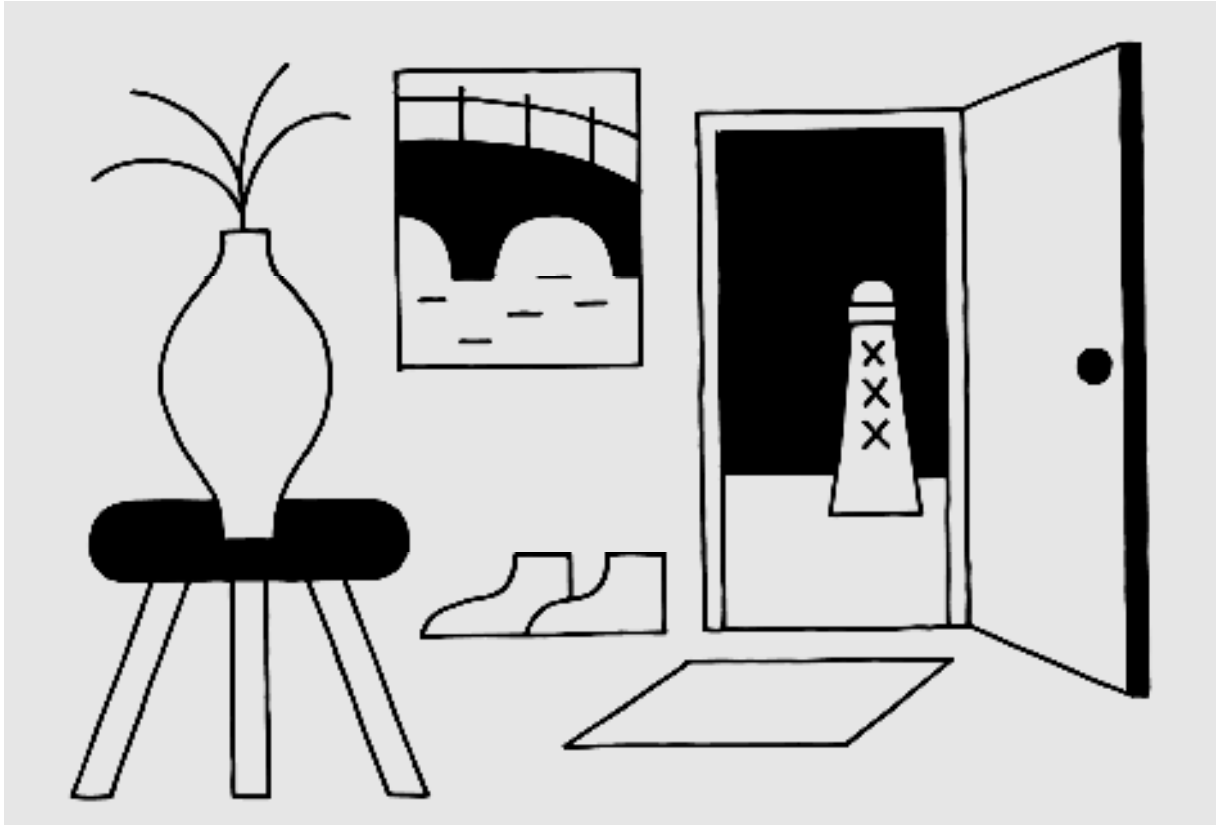


Document van,

1 april 2025

Actualisatie huurbeleid 2024-2025



Auteurs
Matthijs de Haan, Mathijs
Spriensma, Bart van der
Laag & Kirsten Forte

Lieven de Key

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Aanleiding voor actualisatie	4
3. Kaders	4
3.1 Kaders vanuit overheid en afspraken	5
3.2 Inkomensgroepen en huurprijzen	5
4. Doelstellingen	7
5. Passendheid: welke huishoudens matchen met welke woningen?	8
5.1 Labels sociale huurwoningen bij Lieven de Key	9
5.2 Studentenwoningen	9
5.3 Niet-DAEB woningen	9
6. Streefhuren	10
6.1 Streefhuren gekoppeld aan de woning	10
6.2 Aftoppingsgrenzen	11
6.3 Systematiek zelfstandige woningen	11
6.4 Systematiek onzelfstandige woningen	15
6.5 Bijzondere situaties en doelgroepen waar we afwijken met de streefhuur	16
7. Huuraanpassing	17
7.1 Jaarlijkse huurverhoging	17
7.2 Verlaging wegens te laag inkomen	18
7.3 Tijdelijke huurkorting, bevrozing en huurgewenning	18
7.4 Individueel maatwerk bij betaalproblemen, ook bij de vrijesector	19
7.5 Huurverhoging na woningverbetering	19
8. Borging	20
9. Bijlagen	22
Bijlage 1 Uitleg streefhuursystematiek	22
Bijlage 2 Afwijken van de streefhuur	24

1. Inleiding

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.

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.

Het huurbeleid van corporaties wordt sterk bepaald door regelgeving vanuit het rijk. Tegelijkertijd bepaalt de regelgeving van het rijk rondom passendheid ook in vergaande mate welke huishoudens in aanmerking komen voor welke woning. De huur van de woning is bepalend voor welke inkomensgroep de woning kan betrekken. De woning moet niet alleen wat huurprijs betreft passend zijn, maar ook wat woningtype betreft. De huisvestingsverordening geeft kaders aan wat onder passend moet worden verstaan (door middel van woninglabels en voorrangsregels), maar er is ook ruimte voor eigen beleid.

De geografische spreiding van de woningen naar huurprijsklasse beïnvloedt welke groepen in welke complexen, buurten en stadsdelen kunnen wonen. Op dit gebied heeft Lieven de Key doelstellingen en zijn prestatieafspraken gemaakt.

Lieven de Key vindt het van belang om deze aspecten op zorgvuldige wijze mee te nemen in het huurbeleid. Vanwege de samenhang hanteert Lieven de Key een uitgewerkt huur- en doelgroepenbeleid waarbij woningen in ons systeem worden gelabeld in huurprijsklasse en doelgroep. Op stadsdeel- maar ook op complexniveau worden hierin afwegingen gemaakt. Dit vraagt om een gedetailleerde uitwerking aan de voorkant, welke regelmatig wordt geëvalueerd en waar nodig wordt bijgesteld.

Het beleid en de sturing is gericht op daadwerkelijke huisvesting, dus op de toewijzing. De monitoring van de prestatieafspraken heeft betrekking op toewijzingen en niet op voorraad of aanbiedingen. Dit betekent dat regelmatig gemonitord wordt hoe de toewijzingen verlopen en of de doelstellingen worden behaald of dat bijgestuurd moet worden.

De huuropbrengsten zijn de belangrijkste inkomsten van de corporatie. Er moet een evenwicht gevonden worden tussen realisatie van de doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid en passendheid enerzijds en de huuropbrengsten anderzijds. Daarnaast beïnvloedt het huurbeleid de beleidswaarde van het vastgoed en heeft het daardoor invloed op de vermogenspositie van Lieven de Key. Deze samenhang speelt ook steeds op de achtergrond mee bij de overwegingen.

Dit huurbeleid richt zich op alle bestaande en toekomstige woningen in Amsterdam, Diemen en Ouder-Amstel, zowel in de DAEB als niet-DAEB-tak. Daarnaast worden de uitgangspunten voor de niet-woningen vermeld. In het huurbeleid speelt de prijs-kwaliteitverhouding van sociale huurwoningen op portefeuilleniveau geen rol. In plaats daarvan baseert Lieven de Key de streefhuren op de prijs-kwaliteitverhouding per gebied en woningtype. Dit betekent dat we woningen met een hoge maximale huurprijs soms verder aftoppen dan woningen met een lage maximale huurprijs. Zolang de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) boven de sociale huurgrens ligt, maakt het voor de totale huuropbrengsten niet uit welke woning verder wordt afgetopt. Volkshuisvestelijk maakt het een groot verschil omdat dit spreiding van verschillende inkomensgroepen over de ruimte in de stad mogelijk maakt.

De woningen van Lieven de Stad zijn niet in dit huurbeleid betrokken.

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 verhoging op grond van woningverbetering of juist verlaging of bevrozing van de huurprijs.

2. Aanleiding voor actualisatie

Dit huurbeleid is een actualisatie van het woonbeleid van Lieven de Key (Woonbeleid 2020-2023, geactualiseerd in 2022), waarbij we voortborduren op de bestaande systematiek van streefhuren.

De nieuwe koers en portefeuillestrategie zijn vastgesteld, de prestatieafspraken in Amsterdam voor de periode 2024 t/m 2027 zijn getekend en het traject vernieuwen prestatieafspraken in Diemen loopt. Met het starten én wonen hebben we naast de jongeren en woonstarters ook aandacht voor andere doelgroepen die bij Lieven de Key huren, of waar Lieven de Key geschikte woningen voor heeft.

De koers laat zich samenvatten in vijf doelen:

- We bouwen voor woonstarters in ons werkgebied;
- We houden woningen betaalbaar en maken ze toekomstbestendig;
- We stimuleren beschikbaarheid en doorstroming;
- We staan voor goede dienstverlening aan en samenwerking met onze bewoners;
- We hebben oog en oor voor de veerkracht in buurten.

In de prestatieafspraken is gezamenlijk de volkshuisvestelijke opgave gedefinieerd. Er is in verregaande mate aangegeven welke prestaties de corporaties willen leveren, bijvoorbeeld als het gaat om het huisvesten van diverse doelgroepen en de spreiding van de betaalbare voorraad over de stad. Ook zijn elementen benoemd zoals bevorderen van doorstroming, waar de corporaties uitvoering aan gaan geven.

Lieven de Key hanteerde al een beleid waarbij werd ingezet op een ongedeelde stad door verspreiding van de primaire- en secundaire inkomensgroep over het bezit, hierin brengen we nu meer kaders aan.

Daarnaast zijn er wijzigingen geweest in zowel het woningwaarderingssysteem voor zelfstandige als het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige eenheden. Voornamelijk in het systeem van onzelfstandige eenheden (WWSO) hebben veel wijzigingen plaatsgevonden. Het uit 1979 stammende WWSO was verouderd. Het nieuwe WWSO zorgt voor reëlere huren voor kamers met gedeelde voorzieningen.

3. Kaders

Zoals aangegeven zijn er veel en strakke kaders waar het huurbeleid en de toewijzing aan doelgroepen aan moeten voldoen. In deze paragraaf volgt een puntsgewijze opsomming van de kaders voor dit huurbeleid. Hierin wordt met primaire inkomensgroep bedoeld de huishoudens met een inkomen voor het passend toewijzen (zie ook tabel 2) en secundaire inkomensgroep de groep huishoudens met een inkomen daarboven tot de DAEB-inkomengrens.

3.1 Kaders vanuit overheid en afspraken

Rijksoverheid

- Burgerlijk Wetboek 7 (huurrecht);
- Woningwaarderingssysteem (WWS) zoals geregeld in het besluit huurprijzen woonruimte en bijlage 1A en 1B, behorende bij dit besluit. Op basis van de kwaliteit en locatie krijgen alle woningen een aantal punten. Op basis van het aantal punten WWS, wordt de maximale huur bepaald¹;
- Woningwet (passend toewijzen): Corporaties verhuren 95% van de woningen voor de primaire inkomensgroep voor maximaal een van de aftoppingsgrenzen (zie bijlage 1). Woningen die aan de secundaire inkomensgroep verhuurd worden, hebben een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens tot maximaal de sociale huurgrens²;
- Woningwet (inkomensgrenzen): minimaal 92,5% van de woningen moet toegewezen worden aan huishoudens die tot de DAEB-inkomensgroep behoren³;
- Huurtoeslagwetgeving.

Gemeenten

- Prestatieafspraken Amsterdam 2024-2027:
 - in de prestatieafspraken is vastgesteld dat corporaties minimaal 70% van de verhuringen aan de primaire inkomensgroep (inclusief studenten) toewijzen;
 - ook is vastgelegd dat deze afspraak geldt voor de stadsdelen Centrum, Oost, West & Zuid. Vooral nog wil Lieven de Key, ondanks verschillend woningbezit per stadsdeel, deze afspraak binnen haar eigen toewijzingen realiseren;
 - bovendien is hierin onder andere de maximale oppervlakte van een jongerenwoning vastgesteld, hoeveel woningen we met voorrang aan beroepsgroepen toewijzen en hoe groot de ijzeren voorraad atelier- en rolstoelwoningen is;
- Prestatieafspraken Diemen, Ouder Amstel;
- Huisvestingsverordening: Fysieke eisen aan woningen die met voorrang aan specifieke doelgroepen moeten worden aangeboden (woninglabels) en (voorrangs)regels ten aanzien van de toewijzing van woningen;
- Subsidieafspraken: Dit zijn afspraken op eenheidsniveau over de doelgroep of het type huurder.

3.2 Inkomensgroepen en huurprijzen

In de wettelijke kaders voor de woningcorporaties is vastgelegd wat de relatie tussen inkomen en huurprijs in veel gevallen mag zijn. Dit zijn harde kaders waar we met het huurbeleid en de toewijzing rekening mee moeten houden.

DAEB-inkomensgrenzen toewijzing sociale huurwoningen (verdeling 92,5%-7,5%)

De verhuur van sociale huurwoningen is door de overheid aangemerkt als een publieke taak en aan toegelaten instellingen (een woningcorporatie). Woningcorporaties moeten hun vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan hun doelgroepen. Sociale huurwoningen van woningcorporaties zijn woningen met een huurprijs tot € 900,07 (sociale huurgrens, prijspeil 2025) en worden ook wel DAEB-woningen genoemd. Bij Lieven de Key bestaan de sociale huurwoningen uit reguliere woningen en studentenwoningen.

¹ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0003237/>

² <https://www.ilent.nl/onderwerpen/wonen/regels-voor-toewijzen/passend-toewijzen>)

³ [https://www.ilent.nl/onderwerpen/wonen/regels-voor-toewijzen/toewijzen-aan-de-doelgroep#:~:text=Eenpersoonshuishoudens%20met%20een%20inkomen%20tot%20%E2%82%AC%2047.699\(prijspeil%202024\)\)](https://www.ilent.nl/onderwerpen/wonen/regels-voor-toewijzen/toewijzen-aan-de-doelgroep#:~:text=Eenpersoonshuishoudens%20met%20een%20inkomen%20tot%20%E2%82%AC%2047.699(prijspeil%202024))).

Sinds 2022 moet de woningcorporatie jaarlijks 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens. Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Dit valt onder de zogenaamde Europese staatssteunregelgeving.

Een corporatie kan dit percentage lokaal verhogen naar maximaal 15%, wanneer ze hierover prestatieafspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep. In Amsterdam hebben we deze afspraak niet gemaakt en houden we bij Lieven de Key 7,5% vrije toewijzing aan.

Tabel 1. Inkomensgrenzen staatssteunregeling woningcorporaties (toewijzingen DAEB) in 2025 zijn:

	2025
Inkomensgrens SH-eenpersoonshuishoudens	€ 49.669
Inkomensgrens SH-meerpersoonshuishoudens	€ 54. 847

*jaarlijkse indexering door rijksoverheid

De inkomensgroep voor de DAEB-woningen kunnen we onderverdelen in de primaire en secundaire inkomensgroep.

De primaire inkomensgroep van een woningcorporatie zijn de huishoudens met een inkomen tot aan de grens van passend toewijzen, zie tabel 2 hieronder.

De secundaire inkomensgroep zijn de huishoudens met een inkomen tussen de grens voor passend toewijzen en de DAEB-inkomensgrens.

Passend toewijzen sociale huurwoningen (verdeling 95%-5%)

Woningcorporaties moeten hun sociale huurwoningen vervolgens passend toewijzen. Dit betekent dat de huur van de sociale huurwoning moet passen bij het inkomen van de huurder. Passend toewijzen voorkomt dat huishoudens een woning met een te hoge huur krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Elke corporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens een passende woning toewijzen, als zij een inkomen hebben tot de inkomensgrens voor passend toewijzen.

Deze norm geldt bij Lieven de Key voor alle nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen en voor woningen waarvoor huurtoeslag mogelijk is:

- Woningen met een huurprijs tot maximaal € 900,07 (socialehuurgrens, prijspeil 2025). Er wordt gekeken naar de kale huurprijs, dat is de huurprijs exclusief servicekosten;
- In zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak van Lieven de Key (niet bij nieuwe verhuringen in de juridisch afgesplitste dochter Lieven de Stad);
- Van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen;
- Voor alle nieuwe verhuringen van woningen en ook onzelfstandige wooneenheden, als deze woonruimten deel uitmaken van een complex dat door de Belastingdienst voor de huurtoeslag is aangewezen (de aangewezen eenheden).

Woningen die niet zijn aangewezen voor huurtoeslag, woningen in het midden- of vrijesectorsegment of andere eenheden, tellen niet mee in het kader van de verantwoording voor passend toewijzen.

Maximaal 5% niet passend naar huurprijs toewijzen

Bij hoogstens 5% van de toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen kan de woningcorporatie dus een uitzondering maken en een woning met een hogere huurprijs toewijzen:

- Bij één- en tweepersoonshuishoudens ligt de kale huurprijs dan tussen de € 682,96 (lage aftoppingsgrens 2025) en maximaal € 900,07 (sociale huurgrens 2025);
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: tussen € 731,93 (hoge aftoppingsgrens 2025) en maximaal € 900,07 euro (socialehuurgrens 2025).

Tabel 2. passend en niet passend toewijzen primaire inkomensgroep: Inkomensgrenzen en passende huur per 2025

Type huishouden	Huishoud-inkomen per jaar in 2025	Contracthuurprijs bij toewijzing in 2025*		
		€ 682,96 ⁴	€ 731,93 ⁴	€ 900,07 ⁴
Eénpersoons onder de AOW-leeftijd	€ 28.375	95%	5%	5%
Drie- en meerpersoons onder de AOW-leeftijd	€ 38.500	95%	95%	5%
Eénpersoons vanaf AOW-leeftijd	€ 27.775	95%	5%	5%
Drie- en meerpersoons vanaf AOW-leeftijd	€ 37.350	95%	95%	5%
		Passend toegewezen		Niet passend toegewezen

*Jaarlijks worden de aftoppingsgrenzen en socialehuurgrens geïndexeerd door de rijksoverheid

Voor huishouden met een huishoudinkomen tussen bovenstaande inkomensgrenzen en de DAEB-inkomensgrens is een rekenhuurprijs tussen € 682,96 en € 900,07 passend.

Middeninkomens

Door de wet betaalbare huur geldt er middenhuurregulering tot en met 186 punten (WWS). De regulering geldt voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Gereguleerde middenhuurwoningen zijn zelfstandige woningen (eengezinswoningen, studio's en appartementen) met: een huurcontract van 1 juli 2024 of later; beginhuur in (tweede helft) 2024: boven € 879,66 en niet meer dan € 1.157,95 of een beginhuur in 2025: boven € 900,07 en niet meer dan € 1.184,82.

Gemeenten kunnen via de huisvestingsvergunning een hogere inkomensgrens hanteren dan de wettelijke inkomensgrenzen (niet lager) en toewijzingsregels stellen aan de gereguleerde middenhuurwoningen. Lieven de Key volgt de grenzen en regels binnen de betreffende gemeente.

4. Doelstellingen

De missie van Lieven de Key, vastgelegd in de Koers, is om starters een kans te geven op de Amsterdamse woningmarkt en al onze bewoners een betaalbaar thuis te bieden. We maken starten en wonen in een ongedeelde en dynamische stad mogelijk voor huidige en toekomstige generaties. In een ongedeelde, dynamische stad is ruimte voor alle doelgroepen. Een stad waarin mensen, ongeacht leeftijd, inkomen, en achtergrond, samen leven, leren en werken. Daarbij hebben we oog voor de passendheid, de leefbaarheid en veerkracht in wijken en ook voor de positie van jongeren op de woningmarkt.

In het beleid werken we dit als volgt uit:

- We willen onze doelgroepen passend huisvesten:

⁴ In de NPA 2025 is afgesproken dat er een differentiatie wordt geïntroduceerd met betrekking tot passend toewijzen op basis van de energetische kwaliteiten van de woning: woningen met een energielabel A+ krijgen een passend-toewijzen grens die 25 euro hoger ligt dan de huidige grens.

Onze doelgroep zijn de woningzoekenden die qua inkomen tot de DAEB-groep worden gerekend. Vanuit onze focus gericht op woonstarters en jongeren besteden we extra aandacht aan het aantal woningen dat voor jongeren beschikbaar komt en aan hen kan worden toegewezen. Binnen de groepen die we huisvesten, onderscheiden we: studenten tot 23 jaar, studenten vanaf 23 jaar, jongeren tot 23 jaar, jongeren van 23 tot 28 jaar, huurders vanaf 28 jaar, (jonge) kleine gezinnen, grote gezinnen, ouderen, kunstenaars, vitale beroepsgroepen (politie, zorg en onderwijs) en minder validen. Voor al deze groepen geven we in paragraaf 6 aan welke woningen we passend vinden⁵;

- We streven naar een balans tussen kwaliteit en prijs waar dat mogelijk is; Daar waar het binnen de kaders mogelijk is hanteren we een huurprijs gerelateerd aan de kwaliteit. Hiervoor nemen we de maximale huur volgens het WWS. In veel gevallen zal echter aftopping plaatsvinden op de passendheidsgrenzen voor primaire inkomensgroepen of op de grens voor sociale huur;
- We willen zowel de primaire als de secundaire inkomensgroep in gelijke mate bedienen; We willen binnen het aanbod per doelgroep een aanbod voor de primaire en secundaire inkomensgroep in ons reguliere bezit in de verhouding 50/50 aanbieden. Daarmee bereiken we dat er bijvoorbeeld ook voor grote gezinnen met een laag inkomen aanbod is, anders zouden onze grootste woningen enkel met de hoogste huurprijs aan de secundaire inkomensgroep verhuurd worden;
- We streven een ongedeelde stad na; Lieven de Key doet dat al lange tijd door binnen en buiten de ring beiden een 50/50 verhouding voor reguliere woningen voor primaire inkomensgroepen en secundaire inkomensgroepen aan te bieden. We passen deze methode ook binnen de stadsdelen Centrum, Oost, Zuid & West toe. Door in het reguliere bezit deze verhouding aan te houden en omdat de doelgroep studenten altijd onder de primaire inkomensgroep valt, komt uiteindelijk Lieven de Key op totaalniveau tot de verhouding 70/30, volgens de afspraak in de prestatieafspraken;
- We sturen bij wanneer dat vanuit leefbaarheid gewenst is; Bij grote complexen en complexen waar leefbaarheidsproblemen zijn, wijken we waar nodig af van deze principes om een positieve bijdrage aan de leefbaarheid te leveren door meer woningen toe te wijzen aan de secundaire inkomensgroep.

5. Passendheid: welke huishoudens matchen met welke woningen?

Deze paragraaf geeft een overzicht van woningen en op basis van welke specifieke woningkenmerken deze geschikt zijn voor een bepaalde doelgroep. De woonoppervlakte van de woning is hierbij het belangrijkste woningkenmerk. De woonoppervlakte is de gezamenlijke oppervlakte van woonvertrekken berekend aan de hand van het Besluit huurprijzen woonruimte (de vertrekken opgenomen in voorziening 1 in de WWS). We houden ons aan de Amsterdamse huisvestingsverordening en diverse subsidieregelingen waardoor de meeste woningkenmerken reeds zijn aangemerkt voor een specifieke doelgroep. In de huisvestingsverordening van Diemen staan geen specifieke kaders. Voor interne en externe duidelijkheid maken we geen onderscheid en hanteren we ook in Diemen de kaders uit de Amsterdamse huisvestingsverordening. Op het moment

⁵ Met de vereenvoudiging huurtoeslag wijzigt de leeftijdsgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag vanaf de lage aftoppingsgrens van 23 naar 21 jaar. Met de wetswijziging volgen wij de verlaging in leeftijd bij het onderscheiden van de groepen

dat ons bezit uitbreidt naar andere gemeenten, controleren we of ons huurbeleid voldoet of dat wijzigingen nodig zijn. In het onderstaande overzicht is aangegeven welke woningen welk toewijzingslabel/doelgroep krijgt.

5.1 Labels sociale huurwoningen bij Lieven de Key

- *Jongerenwoning*: zelfstandige of onzelfstandige woning geschikt voor jongeren (hoofdhuurder jonger dan 28 jaar) met een woonoppervlakte kleiner dan 40 m² (oppervlakte WWS) binnen de ring en 50 m² (oppervlakte WWS) buiten de ring, niet aangemerkt voor een specifieke doelgroep. Dit is conform de definitie in de prestatieafspraken Amsterdam;
- *Reguliere woning*: zelfstandige woning geschikt voor reguliere huurders (huurders die niet onder een voorrangscategorie of aparte doelgroep vallen), met een oppervlakte tussen 40 m² en 61 m² (oppervlakte vertrekken WWS³) binnen de ring, en tussen 50 m² en 60 m² (oppervlakte WWS) buiten de ring, of groter wanneer 1 of 2 kamers;
- *Woning voorrang kleine gezinnen*: zelfstandige woning met een oppervlakte tussen 61 m² en 70 m² (oppervlakte vertrekken WWS), en drie of meer kamers, niet aangemerkt voor een specifieke doelgroep;
- *Woning voorrang grote gezinnen*: zelfstandige woning met een oppervlak groter dan 70 m² (oppervlakte vertrekken WWS), en vier of meer kamers, niet aangemerkt voor een specifieke doelgroep;
- *Seniorenwoning*: zelfstandige woning in een seniorencomplex (55+, 65+ of 75+) op de begane grond of toegankelijk per lift;
- *Bijzondere doelgroepenwoning*: zelfstandige woning verhuurd aan een instelling. Het gaat om eenheden waar instellingen bijzondere doelgroepen huisvesten;
- *Atelierwoning*⁶: zelfstandige woning met een aparte ruimte voor het uitoefenen van kunst, behoort tot de ijzeren voorraad atelierwoningen;
- *Kunstenaarswoning*: zelfstandige woning zonder aparte ruimte voor uitoefenen van de kunst in de woning, maar wel geschikt voor kunstenaars¹;
- *Rolstoelgeschikte woning*: zelfstandige woning, aangepast op de noden van rolstoelgebruikers (drempelloos, gelijkvloers, grote draaicirkel in badkamer en keuken, etc.).

5.2 Studentenwoningen

- *Studentenwoning*: Zelfstandige of onzelfstandige woonruimte, door de gemeente of Lieven de Key gelabeld voor studenten die voltijds staan ingeschreven bij een erkende onderwijsinstelling (MBO, HBO, WO);
- *Internationale studentenwoning (SSF)*: Zelfstandige of onzelfstandige woonruimte verhuurd aan internationale studenten voor een korte periode. Welke studentenwoningen dit label krijgen, wordt in de complexstrategie bepaald (in overleg met onderwijsinstellingen die de woningen 'afnemen');
- *PhD woning*: Zelfstandige studentenwoning. Welke studentenwoningen aan promovendi verhuurd worden, wordt in de complexstrategie bepaald⁷.

5.3 Niet-DAEB woningen

- *Vrije sectorwoning*: Zelfstandige woning, niet gelabeld voor een specifieke doelgroep;

⁶ De definitie van atelierwoning en kunstenaarswoning wordt nog uitgewerkt door de werkgroep bestaande uit beleidsmedewerkers gemeente, huurdersorganisaties FAH en Arcade en medewerkers van de corporaties. De vastgestelde definities worden opgenomen in dit document.

⁷ Momenteel worden enkele onzelfstandige woningen ook verhuurd aan PhD'ers. We bekijken of en hoe we deze woningen kunnen uitruilen met de voorraad reguliere studentenwoningen.

- *Gereguleerd middensegment*: Zelfstandige woningen, gelabeld voor huishoudens met een middeninkomen
- *Seniorenwoning*: Zelfstandige woning in een seniorencomplex (55+, 65+ of 75+) (met aangepaste voorzieningen);
- *Atelierwoning*: zelfstandige woning met een aparte ruimte voor het uitoefenen van kunst, behoort tot de ijzeren voorraad atelierwoningen.

6. Streefhuren

6.1 Streefhuren gekoppeld aan de woning

De streefhuur is de huur die Lieven de Key aan nieuwe huurders vraagt. Lieven de Key kiest in de eerste plaats voor het gebruik van object-gerichte streefhuren. Dit zijn streefhuren die zijn gebaseerd op kenmerken van de woning en het WWS. De streefhuren worden jaarlijks voor de hele portefeuille bepaald. We kiezen voor een jaarlijkse aanpassing van de streefhuren omdat het aantal WWS-punten gedurende het jaar kan wijzigen, bijvoorbeeld door de nieuwe WOZ-waarde of wijziging in het aantal punten voor het energielabel. Het aantal WWS-punten bepaalt de maximale kale huur van een sociale huurwoning en gereguleerde middenhuurwoning. Het jaarlijks aanpassen van de streefhuren geeft ook ruimte om te sturen op uitkomsten van de jaarlijkse complexsessies.

Welke woning krijgt welke streefhuur?

Als basisuitgangspunt voor de streefhuren nemen we de maximaal toegestane huur volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS). Dit betekent:

- Voor niet-monumenten: 100% van de maximale huur;
- Bij Rijksmonumenten geldt een maximale huurprijsopslag van 35% op de maximale huur. Lieven de Key maakt hier gebruik van;
- Voor provinciale en gemeentelijke monumenten geldt een maximale huurprijsopslag van 15% op de maximale huur. Lieven de Key maakt hier gebruik van;
- Voor beschermde stads- en dorpsgezichten geldt een maximale huurprijsopslag van 5% op de maximale huur. Lieven de Key maakt hier gebruik van;
- Bij nieuwbouw van middenhuur geldt een tijdelijke (20 jaar vanaf ingebruikname van de woning) opslag van 10% op de maximale huurprijs volgens het WWS. Per project wordt bekeken of Lieven de Key hier gebruik van maakt. De voorwaarden zijn:
 - Het moet om een nieuwbouwhuurwoning gaan die volgens het aantal WWS-punten in het gereguleerd middensegment hoort. Dat zijn woningen van 144 tot en met 186 punten;
 - De woning in het gereguleerd middensegment moet in gebruik worden genomen ná 1 juli 2024 (inwerkingtredingsdatum van de wet) én de bouw van de woning moet gestart zijn vóór 1 januari 2028;
 - De verhuurder moet bij het aangaan van het huurcontract aantonen dat de woning aan de voorwaarden voor de nieuwbouwopslag voldoet.

In commissie nieuwbouw is het voorgenomen huurbeleid middenhuur bij nieuwbouw van de gemeente besproken. De uitwerking hiervan (beleid en monitoringsafspraken) nemen we op in de bijlage nieuwbouw.

We gaan uit van 100% van de maximale huurprijs, omdat we in veel gevallen aftoppen op de aftoppingsgrenzen. Hiermee borgen we de betaalbaarheid van onze woningen. Lieven de Key maakt gebruik van de mogelijkheid van monumentenopslag en beschermd stads- en dorpsgezicht, omdat aan de instandhouding van monumenten en beeldbepalende elementen van woningen extra kosten verbonden zijn. We corrigeren in de streefhuur niet op woonlasten. De WWS kent een waardering voor de energieprestatie en die volgen we. De woonlasten hangen ook samen met het individuele

gedrag en verbruik van de huurder en daar kunnen we niet op bijsturen in de streefhuur. De EFG-labels worden de komende jaren uitgefaseerd, waarbij de huurders geen extra huurverhoging krijgen, en de woonlasten wel dalen.

6.2 Aftoppingsgrenzen

Als we de huur van een woning aftoppen betekent dit dat we de woning verhuren voor een huurprijs onder de maximale huur. We gebruiken de volgende huurprijsgrenzen als aftoppingsgrens:

Aftoppingsgrens	Inkomensgroep
Kwaliteitskortingsgrens	Personen onder 23 jaar ⁸
Lage aftoppingsgrens	Primaire inkomensgroep 1- en 2-persoonshuishoudens
Hoge aftoppingsgrens	Primaire inkomensgroep 3- en meerpersoonshuishoudens
Tussen hoge aftoppingsgrens en sociale huurgrens/DAEB-grens	Secundaire inkomensgroep
Vrije sector middensegment	Huishoudens met een middeninkomen

Voor woningen welke worden verhuurd voor de kwaliteitskortingsgrens wordt er momenteel in verband met de mogelijkheden tot huurtoeslag voor personen onder de 23 jaar afgetopt op de rekenhuur⁹. Voor de overige woningen wordt de kale huurprijs afgetopt; de huurprijs van de woning, zonder bijkomende servicekosten, zoals bijvoorbeeld schoonmaakkosten.

6.3 Systematiek zelfstandige woningen

De systematiek om de streefhuren te bepalen verschilt per categorie woningen. Hieronder is een overzicht gegeven van de uitgangspunten per categorie.

Sociale huurwoningen - zelfstandig

Bij het bepalen van de streefhuren voor zelfstandige sociale huurwoningen houdt Lieven de Key een verhouding van 50/50 aan voor de primaire en secundaire inkomensgroepen. Op deze manier spreiden we inkomensgroepen over ons bezit, en dragen we bij aan een ongedeelde stad.

Bij deze verdeling tellen we de studentenwoningen, de tijdelijke woningen en de eenheden kleiner dan 29 m² GBO niet mee. Deze hebben uitsluitend een huur passend voor de primaire inkomensgroep en komen dus niet in aanmerking om ook aan de secundaire inkomensgroep toegewezen te worden.

Hiermee realiseert Lieven de Key op totaal niveau een toewijzing van minimaal 70% aan de primaire inkomensgroep conform de prestatieafspraken. Omdat het gaat om toewijzingen, en deze ook worden beïnvloed door het aantal mutaties dat plaatsvindt en bijvoorbeeld het opleveren van nieuwbouw is altijd enige onzekerheid over de uitkomsten op jaarbasis aanwezig. Gedurende het jaar worden de verhuringen gemonitord en wordt er waar nodig bijgestuurd in de streefhuren. Om enige marge te hebben wordt een verwacht toewijzingspercentage van minimaal 71% primaire verhuringen aangehouden binnen de stadsdelen Centrum, West, Oost en Zuid.

- Locatie: Per stadsdeel binnen de ring (Centrum, West, Oost, Zuid), Diemen, én het gehele gebied buiten de ring verhuurt Lieven de Key 50% van haar zelfstandige woningen aan de

⁸ In 2026 krijgen jongeren vanaf 21 jaar recht op volledige huurtoeslag (wet vereenvoudiging huurtoeslag). Deze leeftijdsgrens wordt gelijk gezet aan de leeftijdsgrens van het wettelijk minimumloon.

⁹ Zie de uitleg van de belastingdienst voor meer informatie:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/content/welke-huur-telt-mee-voor-huurtoeslag>.

primaire inkomensgroep en 50% aan de secundaire inkomensgroep¹⁰. Deze verdeling wordt gemaakt op basis van de maximale huur en de mutatiegraad (zie bijlage 1).

Binnen deze gebieden hanteren we de volgende uitgangspunten¹¹:

- Doelgroepen: Waar de maximale huren dat toelaten, verhuurt Lieven de Key **per doelgroep**¹² 50% van de woningen aan de primaire inkomensgroep en 50% aan de secundaire inkomensgroep ongeacht contractvorm¹³. Deze verdeling maken we op basis van de maximale huur en de mutatiegraad (zie bijlage 1);
- Grote complexen: In een **groot complex (groter dan 100 zelfstandige woningen)**, verhuren we per doelgroep 50% van de woningen aan de primaire inkomensgroep en 50% aan de secundaire inkomensgroep. Hiermee voorkomen we eenzijdige toewijzingen binnen complexen. Deze verdeling maken we op basis van de maximale huur en de mutatiegraad (zie bijlage 1);
- Leefbaarheid: Wanneer in de complexsessie **leefbaarheidsproblemen** worden geconstateerd (overlast, asociaal gedrag, vervuiling, etc.), kan in de complexstrategie besloten worden om 50%, 75% of 100% van de woningen secundair toe te wijzen voor een huur tot de sociale huurgrens;
- Oppervlakte: **woningen kleiner dan 29 m² GBO** verhuren we aan jongeren onder de 23 jaar voor de kwaliteitskortingsgrens (rekenhuur) of voor de maximale huur (indien lager dan de kwaliteitskortingsgrens) aan de primaire inkomensgroep. We willen een deel van de portefeuille beschikbaar maken voor de doelgroep onder de 23 jaar. Kleinere woningen vinden we geschikt voor de kwaliteitskortingsgrens¹⁴;
- Studio's: **Studio's** verhuren we altijd aan de primaire inkomensgroep voor een huurprijs van maximaal de lage aftoppingsgrens¹⁵;
- Nieuwbouw: In de eerste **vijf jaar** na oplevering wijst Lieven de Key woningen toe aan de inkomensgroep en doelgroep die is vastgelegd in het **investeringsbesluit**, omdat het nieuwbouwproject is goedgekeurd op basis van de verwachte resultaten van dit besluit. Na vijf jaar kunnen er andere regels en/of wensen zijn, waar de streefhuren en/of doelgroepen op aangepast dienen te worden;
- Nieuwbouw huurprijsstelling: Het toevoegen van nieuwbouw zorgt voor een groot aantal nieuwe verhuringen binnen een jaar. Dat heeft veel invloed op de totale verhouding van de primaire en secundaire verhuringen binnen een stadsdeel tijdens het jaar van oplevering. In de stadsdelen Centrum, West, Zuid en Oost hanteren we bij nieuwbouw een verhouding van 70% primair en 30% secundair. Hiermee brengen we het woonbeleid en de prestatieafspraken in lijn en houden we in de bestaande bouw ruimte om secundair toe te wijzen.
- Tijdelijke complexen: Gedurende de gehele exploitatie wijst Lieven de Key woningen toe aan de inkomensgroep en doelgroep die is vastgesteld in het **investeringsbesluit**. De haalbaarheid van dit soort projecten is doorgerekend op basis van de gehele exploitatieperiode;
- Afspraken: **Contractuele huurafspraken** met externe partijen zijn leidend.

Studentenwoningen

Bij het bepalen van de streefhuren voor studentenwoningen hanteert Lieven de Key de volgende uitgangspunten:

¹⁰ M.u.v. woningen voor de doelgroep <23 jaar, studentenwoningen en tijdelijke complexen. Deze woningen worden altijd verhuurd aan de primaire inkomensgroep.

¹¹ Bij woonconcepten, zoals de Startblokken, kan worden afgeweken van deze uitgangspunten, wanneer voor het woonconcept een specifieke doelgroep en/of huurprijs is vastgesteld.

¹² Er wordt hier onderscheid gemaakt in de doelgroepen jongeren (23-28), regulier, kleine gezinnen, grote gezinnen, senioren en kunstenaars

¹³ We maken hierbij geen onderscheid in de contractvorm. Voor het bepalen van de streefhuur behandelen we tijdelijke contracten (zoals jongerencontracten) dus gelijk aan onbepaalde tijd contracten.

¹⁴ In 2026 wijzigen we het voorrangslabell naar jongeren onder de 21 jaar. Mogelijk wijzigen we hierbij ook de oppervlaktegrens, gezien de doelgroep kleiner wordt.

¹⁵ 1 kamer woning waarbij het ook niet mogelijk is om de ruimte op te delen in twee kamers.

- Zelfstandige woningen < 25 m² GBO verhuren we aan studenten < 23 jaar¹⁶ met een huur tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens (rekenhuur). We willen een deel van de portefeuille beschikbaar maken voor de doelgroep onder de 23 jaar. Kleinere woningen vinden we geschikt voor de kwaliteitskortingsgrens. De woningen die we voor studenten bouwen zijn gemiddeld kleiner dan voor jongeren. De oppervlaktegrens ligt daarom lager bij studenten dan bij jongeren¹⁷;
- Zelfstandige woningen > 25 m² GBO verhuren we aan de primaire inkomensgroep met een huur tot maximaal de lage aftoppingsgrens (kale huur);
- Voor PhD studenten verhuren we 50% van de zelfstandige woningen aan de primaire inkomensgroep en 50% aan de secundaire inkomensgroep. Dit doen we omdat er PhD'ers zijn met zowel een primair als een secundair inkomen;
- Nieuwbouw: In de eerste **vijf jaar** na oplevering wijst Lieven de Key woningen toe aan de inkomensgroep en doelgroep die is vastgelegd in het **investeringsbesluit**, omdat het nieuwbouwproject is goedgekeurd op basis van de verwachte resultaten van dit besluit. Na vijf jaar kunnen er andere regels en/of wensen zijn, waar de streefhuren en/of doelgroepen op aangepast dienen te worden;
- Tijdelijke complexen: Gedurende de gehele exploitatie wijst Lieven de Key woningen toe aan de inkomensgroep en doelgroep die is vastgesteld in het **investeringsbesluit**. De haalbaarheid van dit soort projecten is doorgerekend op basis van de gehele exploitatieperiode;
- Afspraken: Contractuele huurafspraken met externe partijen zijn leidend.

Short Stay Facilities (SSF) woningen

Bij het bepalen van de streefhuren voor SSF-woningen zijn de afspraken met de externe partijen leidend. Uitgangspunt is dat we niet kiezen voor een afslag in de huur voor SSF-woningen. We houden de betaalbaarheid voor internationale studenten in het oog, maar wensen geen afslag te doen ten opzichte van onze andere woningen. Argumenten hiervoor zijn dat studenten met het shortstay-product bevoorrecht zijn met voorrang op woonruimte. Daarnaast kennen deze woningen aanvullende beheerkosten door de vele mutaties.

Woningen in gereguleerd middensegment (woningen van 144 tot en met 186 punten WWS)

- Woningen in het gereguleerde middensegment verhuurt Lieven de Key conform de wet met een huurprijs boven de € 900,07 tot en met € 1184,82. Voor de streefhuur wordt gebruik gemaakt van de maximale huurprijs. Daarnaast houden we ons aan de prestatieafspraken voor een gemiddelde huurprijs in dit segment. Deze afspraak staat nu nog op 125% van de socialehuurgrens, maar wordt opnieuw bekeken in verband met de wet betaalbare huur. Gedurende het jaar sturen we indien nodig bij op de norm die in de prestatieafspraken staat;
- De woningen met een monumententoeslag kunnen qua maximale huurprijs boven de middenhuurgrens uitkomen. Wij houden voor gereguleerde woningen een maximale huurprijs aan van €1.260,17 (140% van € 900,07, prijspeil 2025). Dit is de hoge middenhuurgrens die de gemeente Amsterdam in 2025 aanhoudt als bovengrens. Wanneer de maximale huurprijs door middel van de toeslag boven de maximale middenhuurprijs uitkomt, gaan wij niet over deze grens heen;
- Afspraken: Contractuele huurafspraken met externe partijen (gemeente, instellingen) zijn leidend.

Vrije sectorwoningen

- Woningen in de vrije sector vijver met meer dan 186 punten (woningen in het vrijesector segment) verhuurt Lieven de Key tegen markthuur;
- Afspraken: Contractuele huurafspraken met externe partijen zijn leidend.

¹⁶ In 2026 wijzigen we het label naar studenten onder de 21 jaar.

¹⁷ In 2026 wijzigen we het voorranglabel naar studenten onder de 21 jaar. Mogelijk wijzigen we hierbij ook de oppervlaktegrens, gezien de doelgroep kleiner wordt.

Bijsturen op 70% norm per stadsdeel uit de prestatieafspraken

Zoals in paragraaf 3 bij de doelstellingen is aangegeven, heeft Lieven de Key de doelstelling om een 50/50 verdeling tussen toewijzen van de sociale huurwoningen (exclusief studentenwoningen, tijdelijke eenheden en kleine eenheden) aan de primaire inkomensgroep en de secundaire inkomensgroep te realiseren. Afbeelding 1 geeft weer hoe dit beleid van Lieven de Key zich verhoudt tot de prestatieafspraken met betrekking tot de verdeling over stadsdelen en hoe, waar nodig, wordt bijgestuurd.



Afbeelding 1: Verhouding Prestatieafspraken – Beleid Lieven de Key

In het geval dat we (binnen een stadsdeel) moeten bijsturen om te voldoen aan de prestatieafspraken met betrekking tot 70% primaire toewijzingen van sociale huurwoningen wijken we van de bovenstaande regels af op de volgende manier:

1. Het kan zo zijn dat we, in overleg met de andere Amsterdamse corporaties, als corporaties gezamenlijk voldoen aan 70% primaire toewijzingen binnen de stadsdelen waarbij Lieven de Key niet verder hoeft bij te sturen;
2. Voor de doelgroep jongeren (van 23 tot 28 jaar) verhuren we niet 50%, maar maximaal 70% van de woningen aan de primaire inkomensgroep en 30% aan de secundaire inkomensgroep. Jaarlijks vinden veel verhuringen plaats aan jongeren, daarom is met deze maatregel sneller bij te sturen. Ook binnen grote complexen sturen we bij op maximaal 70% primair. Deze verdeling maken we op basis van de maximale huur en de mutatiegraad (zie bijlage 1). Bij de selectie van complexen zonderen we nieuwbouw in principe uit, om geen afbreuk te doen aan het investeringsbesluit. Bovendien vinden daar de eerste jaren weinig mutaties plaats;
3. Mochten bovenstaande wijzigingen nog niet leiden tot minimaal 70% primaire verhuringen verhuren we voor de doelgroep kleine gezinnen, ook binnen grote complexen, maximaal 70% van de woningen aan de primaire inkomensgroep en 30% aan de secundaire inkomensgroep. Deze verdeling maken we op basis van de maximale huur en de mutatiegraad (zie bijlage 1). De motivatie is dat onder deze doelgroep relatief veel huishoudens met primair inkomen voorkomen;
4. Mochten bovenstaande wijzigingen nog niet leiden tot minimaal 70% primaire verhuringen binnen een stadsdeel bekijken we de complexen binnen het stadsdeel afzonderlijk. De uitkomst kan zijn dat we bijsturen binnen andere doelgroepen of dat we de leefbaarheidscomplexen opnieuw beoordelen¹⁸.

Verkoopvijver

Voor woningen in de verkoopvijver bepalen we geen doelgroep of streefhuur omdat zij niet opnieuw verhuurd worden wanneer zij vrijkomen. De streefhuur van de woningen in de verkoopvijver hebben echter wel invloed op de beleidswaarde van de portefeuille. Er is daarom voor gekozen om de streefhuren van de DAEB-woningen in de verkoopvijver voor 50% primair en 50% secundair toe te

¹⁸ Deze afweging wordt gemaakt door de afdeling Strategie & Portefeuille

wijzen¹⁹. Voor niet DAEB-woningen wordt bij gereguleerde woningen de maximale huurprijs aangehouden, bij ongereguleerde woningen wordt de markthuur uit de marktwaarde overgenomen.

Huurprijzen na mutatie

Lieven de Key streeft ernaar nieuwe huurders een passende huur te bieden. Dat doen we op de volgende manier:

1. We bepalen de inkomensgroep waaraan de woning wordt toegewezen op basis van de systematiek;
2. In de sociale huur en studentenhuisvesting is de streefhuur de (door de Rijksoverheid vastgestelde) huurtoeslaggrens die van toepassing is op de beoogde inkomensgroep;
 - a. Als de maximale huur lager ligt dan de aftoppingsgrens, dan is de streefhuur gelijk aan de maximale huur;
 - b. Als de markthuur lager ligt dan de maximale huur, dan is de streefhuur gelijk aan markthuur;
 - c. Als de 'handmatige streefhuur' (gebruikt voor btw-plichtige en tijdelijke woningen, en woningen waarover prijsafspraken gemaakt zijn door een afnemer zoals een onderwijsinstelling) lager ligt dan de aftoppingsgrens, maximale huur, of de markthuur, dan is de streefhuur gelijk aan de handmatige streefhuur;
 - d. Als een woning is gelabeld voor de kwaliteitskortingsgrens dan wordt de rekenhuur afgetopt tot de kwaliteitskortingsgrens;
3. In het vrije sector middensegment valt de streefhuur tussen de grenzen voor middenhuur zoals bepaald door de rijksoverheid en nader opgenomen in de huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam en Diemen;
 - a. Indien van toepassing toppen we de woning af op de maximale huur;
4. In het vrije sector marktsegment is de streefhuur de markthuur.

6.4 Systematiek onzelfstandige woningen

Een gedeelte van de onzelfstandige woningen van Lieven de Key is "aangewezen" voor de huurtoeslag. Dit houdt in dat het voor deze woningen mogelijk is om huurtoeslag aan te vragen, mits passend bij het inkomen. Voor niet aangewezen eenheden kan per definitie geen huurtoeslag worden aangevraagd.

Aangewezen woningen

- Het uitgangspunt 100% maximaal redelijke huur geldt ook voor aangewezen onzelfstandige woningen;
- Woningen waarvan de huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens ligt, worden met voorrang verhuurd aan personen onder de 23 jaar²⁰;
- Voor studentenwoningen geldt dat de huurprijs wordt afgetopt op de lage aftoppingsgrens, in lijn met de zelfstandige studentenwoningen;
- Voor de sociale huurwoningen geldt dat de woningen inkomensafhankelijk worden toegewezen; de huurprijs wordt op basis van het inkomen passend afgetopt (zie tabel 2, p7.).

Niet-aangewezen woningen

- Het uitgangspunt 100% maximaal redelijke huur geldt ook voor niet-aangewezen onzelfstandige woningen;
- In het kader van betaalbaarheid voor de huurder worden niet-aangewezen onzelfstandige eenheden voor maximaal de kwaliteitskortingsgrens verhuurd;
- Woningen gaan niet met voorrang naar personen onder de 23 jaar. Huurtoeslag is immers voor alle leeftijden niet mogelijk.

¹⁹ Wanneer bij vrijkomen van de woning wordt besloten deze toch niet te verkopen kijkt de afdeling Strategie & Portefeuille wat een passende streefhuur is.

²⁰ In 2026 wijzigen we het label naar onder de 21 jaar.

Voor zowel aangewezen als niet-aangewezen woningen geldt:

- Nieuwbouw: In de eerste **vijf jaar** na oplevering wijst Lieven de Key woningen toe aan de inkomensgroep en doelgroep die is vastgelegd in het **investeringsbesluit**;
- Tijdelijke complexen: Gedurende de gehele exploitatie wijst Lieven de Key woningen toe aan de inkomensgroep en doelgroep die is vastgesteld in het **investeringsbesluit**. De haalbaarheid van dit soort projecten is doorgerekend op basis van de gehele exploitatieperiode;
- Afspraken: Contractuele huurafspraken met externe partijen zijn leidend;

6.5 Bijzondere situaties en doelgroepen waar we afwijken met de streefhuur

In een aantal uitzonderingsgevallen gebruikt Lieven de Key aangepaste streefhuren die samenhangen met bijzondere kenmerken van de huurder. Hier bepalen het huishoudinkomen en het aantal gezinsleden, de huurprijs van de woning. Zo kan de huurder uit een ruimer aanbod een woning kiezen en is de woning betaalbaar.

Huurders die tot de primaire inkomensgroep behoren, krijgen een huur ter hoogte van de huurtoeslaggrens (lage aftoppingsgrens voor 1/2 persoonshuishoudens, hoge aftoppingsgrens voor 3+ persoonshuishoudens). Huurders die tot de secundaire inkomensgroep behoren krijgen een huur ter hoogte van maximaal de socialehuurgrens. Lieven de Key zet deze subject-gerichte streefhuren in om:

1. Bijzondere doelgroepen met een verschillend inkomen een gelijke kans te geven op de weinige passende woningen die vrijkomen;
2. Doorstroming²¹ naar een geschikte woning te bevorderen, bijvoorbeeld in het kader van gemeentelijke (verhuis)regelingen;
3. Mindervaliden te huisvesten in rolstoelgeschikte woningen;
4. Lieven de Key werkt ook met een op het huishouden aangepaste streefhuur in het geval van coöptatiepanden met voorrang voor senioren.

Afwijken streefhuur bij verhuring in bijzondere situaties

Bij het huisvesten van o.a. kwetsbare groepen, urgenten en bij doorstroomregelingen (van hoog naar laag; van groot naar beter) wijst Lieven de Key woningen toe die op dat moment beschikbaar zijn. Om uitvoering te kunnen geven aan deze regelingen kan Lieven de Key de huurprijs bijstellen. Exploitatiemanagement kan de afwijking van de streefhuur goedkeuren. We streven ernaar om de ruimte voor uitzonderingen mogelijk te maken en tegelijk te voorkomen dat het streefhuurbeleid te veel wordt doorkruist.

Pilots, experimenten en tijdelijke regelingen

In pilots, experimenten en tijdelijke regelingen kan Lieven de Key afwijken van de hierboven beschreven systematiek.

Woningruil

Lieven de Key beschouwt woningruil als een nieuwe huurovereenkomst. Bij woningruil harmoniseren wij naar de streefhuur, tenzij de huurder een zwaarwegend belang heeft en een 'indeplaatsstelling' wordt aangevraagd. De afdeling Verhuur volgt bij de beoordeling van verzoeken de werkinstructie

²¹ Met doorstroming bedoelen we:

- Om maatwerk te kunnen leveren, reserveren we toegankelijke woningen in dit segment (zonder trap, of bereikbaar per lift) voor senioren die doorstromen in het kader van de gemeentelijke regelingen 'van groot naar beter' en 'van hoog naar laag'. We gebruiken een subject-flexibele huur, zodat doorstromers meer keuze hebben.
- We reserveren ontoegankelijke woningen in dit segment voor de uitstroom uit onze jongerenwoningen. Op deze manier hebben we woningen beschikbaar voor statushouders die gebruik maken van de ruggesteunregeling van de gemeente.

woningruil of indeplaatsstelling waarin de kaders voor zwaarwegend belang zijn opgenomen (tactische uitwerking),

Niet-woningen

Bij het bepalen van streefhuren voor niet-woningen hanteert Lieven de Key de volgende uitgangspunten:

1. Parkeerplaatsen verhuren we tegen markthuur;
2. BOG-ruimten verhuren we tegen markthuur. Een maatschappelijke invulling van bedrijfsonroerend goed kan leiden tot een korting op de markthuur. Dit wordt door de exploitatiemanagers bepaald;
3. Boxen en kasten worden verhuurd op basis van de volgende formule: $0,75 * \text{oppervlakte} * \text{gemiddeld puntprijs WWS overige vertrekken} = \text{streefhuur}$.

7. Huuraanpassing

7.1 Jaarlijkse huurverhoging

Lieven de Key wil goede en betaalbare woningen voor onze bewoners. De huurinkomsten hebben we nodig om woningen te kunnen onderhouden, verbeteren en om nieuwe woningen te kunnen bouwen. Door een jaarlijkse huurverhoging kunnen wij de woningen goed blijven onderhouden en verduurzamen. Zo verbeteren we het wooncomfort, zetten we grote stappen in de verduurzaming en daarmee het verlagen van de energielasten.

We houden de huren betaalbaar voor al onze huurders conform de afspraken die we landelijk gemaakt hebben (in de Nationale Prestatieafspraken).

Niet alle huurders ontvangen dezelfde huurverhoging. We verdelen de lasten op een zo eerlijk mogelijke manier, passend bij de inkomenssituatie en in verhouding tot de kwaliteit van de woning.

Proces

Voor de uitvoering van de jaarlijkse huurprijsaanpassing geldt een proces, de jaarlijkse huurprijsaanpassing. De jaarlijkse huurprijsaanpassing wordt als project opgepakt waarbij de afdeling Proces en Projecten de eindverantwoordelijke is voor het doorlopen van het gehele proces. In het proces jaarlijkse huuraanpassing staan alle stappen, deadlines, rollen en bijbehorende verantwoordelijkheden beschreven (zie het proces aanpassen huur in Mavim).

Voor wie geldt de jaarlijkse huuraanpassing?

De jaarlijkse huurprijsaanpassing richt zich op het verhogen van de huurprijzen van alle sociale en vrije sectorcontracten van woningen (incl. woongroepen) en de lopende contracten voor kasten, boxen, bergingen en parkeerplekken per 1 juli.

De jaarlijkse huurverhoging is niet van toepassing op bedrijfsonroerendgoed (BOG) contracten of contracten waarin we een verhoging op grond van prijsindexering is afgesloten. Voor deze eenheden geldt een ander proces die maandelijks uitgevoerd wordt aan de hand van de maandelijkse consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Shortstaycontracten vallen ook buiten het proces jaarlijkse huuraanpassing. Deze woningen muteren half jaarlijks tot jaarlijks. De afspraak over de huurverhoging met onderwijsinstellingen is contractueel vastgelegd.

Kaders

Jaarlijks vormt het Rijksbeleid verwoord door de Minister in de MG-circulaire en de lokale prestatieafspraken de kaders voor het huuraanpassingsbeleid van Lieven de Key. De afspraken zoals

deze in de huurcontracten zijn afgesproken worden gevolgd. De directie neemt jaarlijks het besluit tot huuraanpassing op basis van de kaders.

7.2 Verlaging wegens te laag inkomen

We willen betaalbare huren voor onze huurders. Daarom kunnen huurders van een sociale huurwoning een verzoek tot huurverlaging indienen in de volgende gevallen:

- De rekenhuur ligt boven de DAEB-grens en de huurder heeft na een inkomensdaling recht op huurtoeslag. De rekenhuur wordt per de eerstvolgende maand na goedkeuring van het complete verzoek (verzoek, inkomensverklaring van de Belastingdienst, eventueel jaaropgave/loonstroken, opgave vermogen en uittreksel bevolkingsregister van alle ingeschrevenen op het adres) en goedkeuring van het verzoek teruggezet naar een rekenhuur op de DAEB-grens, zodat de huurder huurtoeslag kan aanvragen;²²
- Een huurder heeft inkomensafhankelijke huurverhoging(en) gekregen en kan aantonen dat het inkomen in het jaar van deze huurverhoging(en) is gedaald tot onder de DAEB-inkomensgrens. De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt met inachtneming van twee maanden na ontvangst van het complete verzoek (verzoek, inkomensverklaring en uittreksel bevolkingsregister) aangepast (niet met terugwerkende kracht). Bij een gegrond verzoek worden maximaal drie inkomensafhankelijke huurverhogingen teruggebracht naar het huurverhogingspercentage dat bij het gedaalde inkomen hoort. De huurder kan dit verzoek indienen als bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging en als afzonderlijk verzoek gedurende het hele jaar;
- Verlaging op grond van maximale huur. Met de wet betaalbare huur is de woningwaardering dwingend geworden. Jaarlijks wordt bij ministeriële regeling de indexering van de WWS-puntprijs vastgesteld. Huurders kunnen een verzoek tot huurverlaging tot aan de maximale huur aanvragen bij Lieven de Key. Bij een gegrond verzoek verlagen we de huur, met inachtneming van twee maanden na ontvangst van het verzoek, tot aan de maximale huur (niet met terugwerkende kracht). Bij de jaarlijkse huurverhoging voeren we een verlaging op grond van de maximale huurprijs en WWS-punten actief uit. De datum van aanpassing is gelijk aan de huurverhoging, jaarlijks op 1 juli.

7.3 Tijdelijke huurkorting, bevrozing en huurgewenning

Sinds medio 2021 bestaat de wettelijke mogelijkheid dat verhuurder en huurder in de vrije sector afspraken maken over een tijdelijke huurkorting. Ook is het mogelijk bij nieuwe verhuringen huurgewenning af te spreken.

Tijdelijke huurkorting of bevrozing

Bij de tijdelijke huurkorting kan het bijvoorbeeld gaan om huurbevrozing of huurverlaging voor de duur van een maand tot maximaal drie jaar.

Er kunnen diverse redenen zijn om afspraken te maken over een tijdelijke huurkorting, bijvoorbeeld:

- een situatie waarin er tijdelijk geen inkomen is (wegvallen werk en nog geen uitkering ontvangen).
- een situatie waarin een deel van het inkomen (tijdelijk) is weggefallen (bijvoorbeeld na een scheiding) en waarbij de huurder nog geen andere, qua huurprijs beter passende woning heeft gevonden.

De tijdelijke huurkorting voor zittende huurders kan alleen op basis van een schriftelijk verzoek van de huurder. Lieven de Key heeft de keuze of zij op dit verzoek wil ingaan.

²² Dit beleid komt te vervallen wanneer de huurtoeslagwet aangepast wordt op het onderdeel subsidiabele servicekosten per 1 januari 2026.

De individuele huurder en Lieven de Key leggen bij een tijdelijke huurkorting vast welke vorm de korting krijgt (bijvoorbeeld maandelijks een kortingsbedrag) en onder welke voorwaarden.

Voorwaarden zijn bijvoorbeeld:

- afspraken over de duur (bijvoorbeeld zes maanden, of maximaal drie jaar waarbij jaarlijks de situatie opnieuw beoordeeld wordt).
- hoe om te gaan met de jaarlijkse huurverhogingen (zolang de korting geldt volgt er geen huurverhoging).

Na afloop van de duur van de tijdelijke korting, wordt de huurprijs weer terugbrengen naar het oorspronkelijke niveau (korting komt te vervallen). De geldende wettelijk toegestane huurverhogingen gedurende de periode van de huurkorting mogen op dat moment ingehaald worden. Let op: Voor woningen met een gereguleerd contract geldt er wel een maximum huurprijs. Deze mag niet hoger uitkomen dan de op dat moment geldende maximale huurtoeslaggrens.

Huurgewenning

Ook bestaat de mogelijkheid om bij nieuwe verhuringen van woningen met een gereguleerd contract een periode van huurgewenning af te spreken. Deze periode kan - net zoals bij een tijdelijke huurkorting - maximaal drie jaar bedragen.

7.4 Individueel maatwerk bij betaalproblemen, ook bij de vrijesector

Ons huur(aanpassings)beleid is gericht op het betaalbaar houden van de huren. Wat betaalbaar is, is verschillend voor huurders. Dit kunnen wij in beleid niet opvangen. Ook kunnen wij niet een eventueel inkomensprobleem van een huurder oplossen. Wel kunnen we de huurders helpen met het voorkomen van financiële problemen, zoals het niet meer kunnen betalen van de huur. Dat doen we 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.

7.5 Huurverhoging na woningverbetering

We spreken van woningverbetering als de aangebrachte voorzieningen tot meer woongenot leiden. Woningverbetering zal de komende jaren met name voorkomen in de vorm van verbetering van de brandveiligheid en de energieprestatie.

(Complexmatige) aanpak gericht op verbetering energielabel en veiligheid: geen huurverhoging

We vragen geen huurverhoging na woningverbetering die leidt tot een verbetering van het energielabel. De WWS wordt na woningverbetering wel aangepast.

Schilaanpak

We geven de komende jaren extra veel geld uit aan verduurzaming van onze woningen. Door ze energiezuiniger te maken, dragen we bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten voor onze bewoners. Daarom blijft Lieven de Key zich de komende jaren inzetten om de woningen energiezuiniger te maken. Door geen huurverhoging te vragen na woningverbetering maken we de uitvoering van de schilaanpak makkelijker en kunnen we onze doelstellingen makkelijker realiseren.

Open verbrandingstoestellen

We vragen geen huurverhoging bij het verbeteren van (brand)veiligheid en onze schilaanpak. Hier valt ook het uitfasen van Open Verbrandingstoestellen (OVT) onder. Wanneer een complex binnen vijf jaar op de lijst voor schilaanpak staat, is vanwege die aanpak een OVT in de woningen niet gewenst. Voor de schilaanpak vragen we geen huurverhoging, redelijk is om vooruitlopend op deze complexmatige werkzaamheden geen huurverhoging te vragen aan de individuele bewoners voor het vervangen van een OVT.

Zonnepanelen

Zonnepanelen zijn op dit moment de belangrijkste bron voor het opwekken van duurzame energie op en aan gebouwen. Lieven de Key wil een bijdrage leveren aan de duurzame energievoorziening in de gebouwde omgeving en investeert daarom in zonnepanelen. Bovendien is het belangrijk om goed om te gaan met de schaarse ruimte in Nederland. Daarom gebruiken we het potentieel van onze daken voor zonnepanelen.

Zonnepanelen leveren een voordeel op voor de huurder in een verlaging van de energielasten en de woonlasten. Lieven de Key kiest hierbij voor twee mogelijkheden. We sluiten de zonnepanelen aan op de collectieve voorziening aansluiting (de CVZ meter) of we kiezen voor aansluiting van panelen op de individuele elektrameter van een appartement. Voor beide mogelijkheden vragen we geen huurverhoging, of gebruikersvergoeding via de servicekosten, aan onze bewoners (zowel in 100% huurcomplexen, als VvE's).

Hoe we omgaan met zonnepanelen staat verder beschreven in de energietransitieplan van Lieven de Key.

Individuele aanvragen voor woningverbetering (energie of ander type woningverbetering): wel een huurverhoging mogelijk

Want een individuele aanpak vraagt financieel meer van ons.

Bij het beoordelen van de aanvraag hanteren we een horizon van vijf jaar. Wanneer binnen vijf jaar een complexmatige aanpak bij Lieven de Key gepland staat gelijk of vergelijkbaar aan de verbetering die individueel is aangevraagd, wijzen we de aanvraag af.

8. Borging

- Jaarlijkse evaluatie van huurbeleid:
 - Jaarlijks evalueert de afdeling Strategie & Portefeuille de uitgangspunten binnen het huurbeleid. Wanneer wijzigingen in de uitgangspunten nodig zijn, stemmen zij deze af met de betrokken afdelingen en leggen zij deze voor aan de directie;
- Vaststellen van streefhuren:
 - Jaarlijks stelt de afdeling Strategie & Portefeuille in Q1 de nieuwe streefhuur (segmenten) op. Deze worden opgesteld volgens het huurbeleid en bekende maximale huren uit de WWS. Gedurende het jaar kan Strategie & Portefeuille de streefhuren nog aanpassen naar aanleiding van de uitkomsten van de complexsessies of als er bijgestuurd moet worden om te voldoen aan de prestatieafspraken. Incidenteel kunnen ook labels gewijzigd worden naar aanleiding van onderbouwde wensen uit de organisatie;
- Controle en monitoring
 - De afdeling Planning & Analyse controleert of de opgestelde streefhuren in lijn zijn met het vastgestelde beleid en rapporteert hierover aan afdeling Strategie & Portefeuille. De afdeling Strategie & Portefeuille rapporteert de uitkomsten van actualisatie van de streefhuren aan de directie;
 - Wanneer de controle is uitgevoerd en akkoord is bevonden, nemen we de labels op in het primaire systeem (Tobias 365) die aangeven aan welke doelgroep, welk type woning en welke huur Lieven de Key verhuurt bij mutatie;
 - De afdeling Strategie & Portefeuille is verantwoordelijk voor de beleidslabels in Tobias365. De afdeling Strategie & Portefeuille houdt een logboek bij van wijzigingen in de verhuurlabels die zij gedurende het jaar doorgeeft aan de huuradministratie. Strategie & Portefeuille controleert of de wijzigingen door huuradministratie correct zijn doorgevoerd;

- Afwijkingen en opvolging
 - De exploitatiemanagers zijn verantwoordelijk voor de afwijkingen van de streefhuur. De exploitatiemanagers rapporteren jaarlijks de afwijkingen van de streefhuur aan de directeur Wonen. De afwijkingsmogelijkheden staan vermeld in bijlage 2. Wanneer structurele afwijkingen worden geconstateerd, worden deze meegenomen in de jaarlijkse evaluatie van het huurbeleid door de afdeling Strategie & Portefeuille;
 - De afdeling Planning & Analyse voert een volledige controle uit op de opgenomen labels in Tobias365 om te verifiëren dat de streefhuren correct zijn toegepast. Dit wordt vastgelegd in een controleverslag en wordt besproken met de afdeling Strategie & Portefeuille en de exploitatiemanagers.

9. Bijlagen

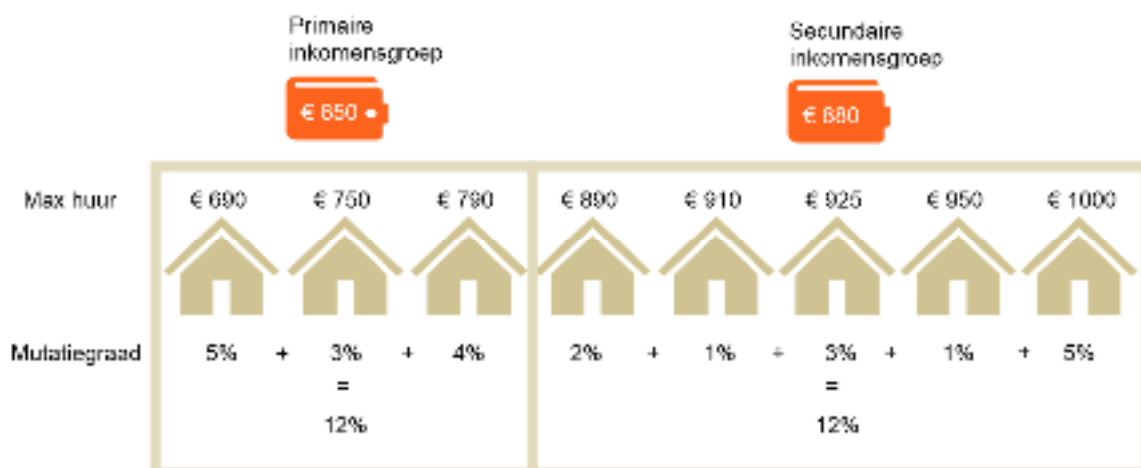
Bijlage 1 Uitleg streefhuursystematiek

Het Huurbeleid draagt bij aan een inclusieve stad door verschillende inkomensgroepen te huisvesten gespreid over het hele bezit. De systematiek die Lieven de Key hiervoor gebruikt (zie hoofdstuk Streefhuren) maakt het mogelijk om 50% van alle reguliere zelfstandige sociale huurwoningen te verhuren aan de primaire inkomensgroep, en 50% van alle reguliere zelfstandige sociale huurwoningen te verhuren aan de secundaire inkomensgroep. Deze spreiding hanteren we per:

- locatie: per stadsdeel binnen de ring (Centrum, West, Oost, Zuid), Diemen, én het gehele gebied buiten de ring hanteert Lieven de Key een 50/50 verdeling;
- woningtype: zowel binnen jongerenwoningen, reguliere woningen, gezinswoningen, seniorenwoningen en atelierwoningen hanteert Lieven de Key een 50/50 verdeling;
- complex: binnen grote complexen (met > 100 zelfstandige woningen) hanteert Lieven de Key een 50/50 verdeling.

Hoe komt de 50/50 verdeling tot stand?

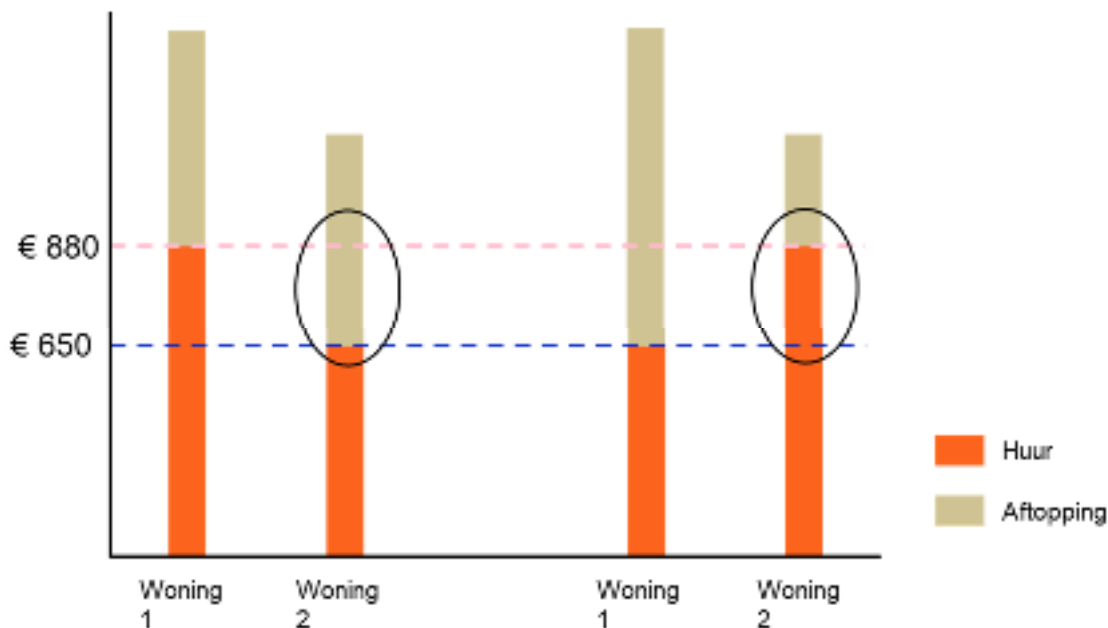
Woningen worden per woningtype gesorteerd op de maximale huur van laag naar hoog. We maken hierbij onderscheid tussen woningen per stadsdeel binnen de ring (exclusief Noord) en woningen buiten de ring (inclusief Noord) en woningen in Diemen. Per woning is een geschatte mutatiegraad bekend. Dat is de kans dat een woning binnen een jaar leegkomt. Van de (op maximale huur) gesorteerde woningen worden de mutatiegraden bij elkaar opgeteld. Er worden vervolgens twee groepen gecreëerd die dezelfde totale mutatiegraad hebben. De groep met de laagste maximale huren wordt gereserveerd voor de primaire inkomensgroep en de groep met de hoogste maximale huren wordt gereserveerd voor de secundaire inkomensgroep. In afbeelding 2 staat deze methode schematisch weergegeven. Deze methodiek wordt voor verschillende doelgroepelabels toegepast.



Afbeelding 2: De woningen zijn gesorteerd op de maximale huur van laag naar hoog. Gezamenlijk hebben de woningen een mutatiegraad van 24%. De eerste woningen tot 12% (met een lagere maximale huur) zijn gereserveerd voor de primaire inkomensgroep. De hoogste 12% wordt gereserveerd voor de secundaire inkomensgroep. De afbeelding is gebaseerd op de passendheidsgrenzen van 2024.

Exploitatieresultaat

Woningen met een hogere maximale huur krijgen dus niet automatisch een hogere streefhuur mee. We baseren de streefhuren op de prijs-kwaliteitverhouding per gebied en per woningtype. Op deze manier draagt Lieven de Key bij aan inkomensmenging in haar complexen.



Afbeelding 3: Woning 1 heeft een hogere maximale huur dan woning 2. Financieel maakt het niet uit welke woning het meest afgetopt wordt.

Voor de invoering van de WOZ-cap in 2022 gold de methode uit afbeelding 2 voor bijna alle woningen van Lieven de Key. Echter sinds de invoering van de WOZ-cap zijn de maximale huren van een deel de woningen gedaald, waardoor het nu ook voorkomt dat we woningen voor de secundaire inkomensgroep labelen die een maximale huur onder de socialehuurgrens hebben. De methode is daarmee niet meer exploitatieneutraal. In 2022 is door de directie besloten dat het principe van het Woonbeleid, waarbij we 50/50 verhuren per doelgroep gespreid over ons gehele bezit, overeind blijft staan. Daarmee bedient Lieven de Key ook de secundaire inkomensgroep die nog wel huurtoeslaggerechtigd is doordat hun rekenhuur onder de socialehuurgrens blijft.

Sociaal-ruimtelijke gevolgen

Door de keuze om te werken met object-gerichte streefhuren, spelen de maximale huren volgens het WWS een belangrijke rol in het bepalen welke inkomensgroep in welke woning gehuisvest wordt. Wanneer woningen met een hogere woningwaardering verhuurd worden aan de secundaire inkomensgroep en woningen met een lagere woningwaardering aan de primaire inkomensgroep, heeft dit in Amsterdam de volgende consequenties:

1. grote woningen (gezingswoningen, rolstoelwoningen, atelierwoningen) zijn nauwelijks beschikbaar voor de primaire inkomensgroep;
2. de primaire inkomensgroep is met name aangewezen op woningen buiten de ring (waar de woningwaardering lager is door een lagere WOZ-waarde), terwijl de secundaire inkomensgroep in aanmerking komt voor woningen binnen de ring (waar de woningwaardering hoger is door een hogere WOZ-waarde).

In de voorgaande paragraaf is uitgelegd dat het voor een groot deel van de huurinkomsten voor Lieven de Key niet uitmaakt of een woning met een hoge woningwaardering wordt afgetopt tot de huurtoeslaggrens, of de sociale huurgrens, mits daar een woning met een lagere woningwaardering tegenover staat die wordt verhuurd voor de sociale huurgrens. Deze sturingsruimte geeft Lieven de Key de mogelijkheid inkomensgroepen te spreiden over het hele bezit. Daarnaast kiest Lieven de Key er ook nog voor om een deel van haar woningen voor de secundaire inkomensgroep voor een huurprijs onder de sociale huurgrens te verhuren. We voorkomen hiermee eenzijdige buurten en concentraties van kansarmoede.

Bijlage 2 Afwijken van de streefhuur

Met a) toestemming van de exploitatiemanager kan op verhuureenheid worden afgeweken van de streefhuur. Van afwijkingen van de streefhuur op de verhuureenheid moet de reden worden geregistreerd. Dit is mogelijk in de volgende gevallen:

- *kwetsbare doelgroepen*. PHKG-toewijzingen. In principe gebruiken we de woningen welke primair zijn gelabeld. Waar nodig kan er worden bijgestuurd. We bieden deze groepen een passende huur, mits de woning geschikt is. Om af te wijken van de streefhuur is toestemming nodig van de exploitatiemanager;
- *groot naar beter*. Dit is een regeling van de gemeente Amsterdam. We geven mogelijk een afslag op de huur op basis van de woning die wordt achtergelaten. Om af te wijken van de streefhuur is toestemming nodig van de exploitatiemanager;
- *hoog naar laag*. Dit is een regeling van de gemeente Amsterdam. We geven een afslag op de huur op basis van de woning die wordt achtergelaten. Om af te wijken van de streefhuur is toestemming nodig van de exploitatiemanager;
- *huurkorting < 23 jaar*. Kan een huurkorting op de huurtoeslaggrens < 23 jaar krijgen, indien dit mogelijk is. Dit betekent dat huurders onder 23 jaar een korting krijgen die vervalt op het moment dat ze 23 jaar worden. De woningen waarvoor een korting geldt zijn van tevoren aangewezen. een administratief medewerker controleert de geldigheid;
- *kwetsbare doelgroep < 23 jaar*. We bieden deze groep een passende huur, mits de woning geschikt is. Om af te wijken van de streefhuur is toestemming nodig van de exploitatiemanager;
- *maatwerk & urgentie regeling (5% regeling)*. We bieden maatwerk via de 5% een woning met passende huurprijs. Om af te wijken van de doelgroep is toestemming nodig van de exploitatiemanager. De beoordelingscommissie beoordeeld of de 5% aanvraag gegrond is;
- *subject-flexibel*: In het geval van subject-gerichte streefhuren, is de sociale huurgrens vastgesteld als huurbedrag. Om de huur aan ter passen voert de administratief medewerker een controle uit op het inkomen van de huurder;
- *omklapwoning*: Het huurcontract voor begeleid wonen wordt omgezet naar een 5-jaarscontract of regulier contract. De huurder behoudt de huur die hij al betaalde. Deze kan afwijken van de nieuwe streefhuur. De administratief medewerker toetst het verzoek via procesondersteuning;
- *huurbeleidswijziging*: De streefhuur is gewijzigd tijdens mutatieproces. Om af te wijken van de doelgroep is toestemming nodig van de exploitatiemanager.