

aan:

Lieven de Key
Karin Verdooren
Hoogtekadijk 179 - 189
1018 BK Amsterdam

onderwerp:

Adviesaanvraag Doelgroepenbeleid

datum:

10 april 2026



Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Op 16 januari 2026 heeft Arcade uw adviesaanvraag ontvangen over uw voornemen tot uitwerking doelgroepenbeleid wonen & zorg, jongeren & studenten en actualiseren huurbeleid (verder in dit stuk genoemd 'uitwerking').

Eerder heeft Arcade geadviseerd over uw voorgenomen besluit Woonbeleid (15 februari 2025). In dit advies werden voorschotten genomen op de door u beoogde uitwerkingen van dit Woonbeleid.

In dit advies van 15 februari 2025 werd u gecompimenteerd voor uw aandacht voor verbreding van de doelgroep waarop u zich in het Woonbeleid richt¹. Uit uw uitwerking blijkt dat u iedere doelgroep wilt (blijven) huisvesten vanuit volkshuisvestelijke bedoelingen.

Veel van de adviezen van Arcade zijn teruggevonden in uw uitwerking. Waarvoor dank.

Kaders van advisering

De uitwerking, dit advies en uw reactie daarop is belangrijk voor alle door u genoemde doelgroepen.

Het bepaalt dat zij prettig kunnen (gaan) wonen en het heeft invloed op hun perspectief van (het kunnen blijven) wonen. Aspecten als betaalbaarheid, het thuis voelen en het gevoel te hebben dat je invloed hebt op de manier waarop je kan wonen in een leefbare omgeving bepalen de reikwijdte waarin huurders vorm kunnen geven aan hun leven.

Arcade hanteert daarom de volgende kaders bij het adviseren:

- Woonzekerheid
- Thuis Zijn
- Zeggenschap van huurders

Al eerder bent u deze drie waarden in adviezen tegengekomen.

Deze drie huurderswaarden zijn wederom (zie ook het advies op uw Woonbeleid van 13 februari 2025) van toepassing op het onderwerp van dit advies:

Financiële zekerheid, in de zin van het gevoel dat het wonen en leven betaalbaar is en blijft, raakt 'Woonzekerheid' en 'Thuis (kunnen) Zijn'. En daar financieel grip op hebben raakt de huurderswaarde 'Zeggenschap van huurders'.

Voor dit advies voegt Arcade nog een vierde huurderswaarde toe als meetlat:

- Kwalitatief goed wonen

¹ 250213 Advies Woonbeleid LdK 2024-2027 definitief, Pagina 2:

"Verbreding van uw verantwoordelijkheidsdomein

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



Directe aanleiding daarvoor is dat u in bijlage 1, 'Doelgroepenbeleid: Jongerenhuisvesting', pagina 13, de volgende tekst heeft opgenomen 'Wij focussen ons daarom op kwalitatief goede jongerenhuisvesting in de bestaande bouw en nieuwbouw.' Hierop wordt teruggekomen bij de algemene adviezen vanaf pagina 6.

Bestaanszekerheid

Uw adviesaanvraag komt in een tijd waarin iedereen geconfronteerd wordt met voorspelbare en niet voorspelbare extra uitgaven. Daar maakt Arcade zich zorgen over. Deze zorgen wil Arcade met u delen.

Niet alleen stijgende woonlasten zorgen voor stijgende kosten. Dat doen ook inflatie van productie en diensten, de prijs van energie als gevolg van de oorlog in en rond Iran² en de negatieve gevolgen uit het coalitieakkoord.

Ten tijde van het schrijven van dit advies waren de voorstellen uit het coalitieakkoord nog niet definitief. Een doorrekening door het CBS van 20 februari jl. schetst het volgende beeld:

- Voor praktisch iedereen daalt de koopkracht, niet door de huur, maar veelal door een hoger eigen risico bij zorgkosten die gemaakt worden en hogere defensiekosten. De lasten op inkomen en arbeid stijgen.
- Voor groepen bewoners betekenen de ombuigingen op de langdurige zorg dat de uitgaven daaraan voor hen stijgen.
- De versobering in werkloosheids- en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen hebben een direct effect op de inkomsten van groepen die hiervan gebruik moeten maken.
- Vooral gezinnen met een laag inkomen gaan er op achteruit.

Het NIBUD beoordeelt de bestaanszekerheidssituatie zo nijpend dat het recent een dringende oproep aan de gemeente doet³. Zij doen de uitspraak:

Het moge duidelijk zijn: een adequaat sociaal minimum op papier is niet automatisch een adequaat sociaal minimum in de praktijk. En de onzekerheid in de wereld kan het sociaal minimum plotseling onder druk zetten.

Arcade vreest ook het verder oplopen van (huur)toeslagafhankelijkheid. Bezuinigingen op toeslagen is een politiek thema, het toeslagenstelsel wordt niet dit jaar, maar mogelijk wel later stevig aangepast. Arcade vindt de stijgende (huur)toeslagafhankelijkheid van de laagst betaalden in tijden waarin bezuinigingen op toeslagen een politiek thema is⁴ zorgwekkend.

In dit advies vindt u daarom ook adviezen over maatwerk om huurders die door al deze ontwikkelingen buiten de boot dreigen te vallen een (tijdelijk) perspectief te bieden. Deze adviezen vindt u vanaf **pagina 7**.

Advies 1

Arcade adviseert maatwerk mogelijkheden samen met u in kaart te brengen en toe te passen.

² www.ad.nl/economie/energiekosten-schieten-omhoog-na-aanvallen-in-iran-run-op-zekerheid-maar-vaste-contracten-verdwijnen~a2d8880b/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.bing.com%2F

³ www.nibud.nl/nieuws/gemeenten-hard-nodig-voor-bestaanszekerheid-in-woelige-wereld/?utm_medium=email

⁴ www.nu.nl/economie/6368613/politieke-partijen-zijn-toeslagenstelsel-zat-en-willen-meer-werken-belonen.html?referrer=https%3A%2F%2Fwww.bing.com%2F

Bijlage 1A VB Arcade Doelgroepenbeleid jongerenhuisvesting 260116

Tijdelijke huurcontracten

In het kader van de woonzekerheid blijft Arcade bij haar standpunt om geen tijdelijke huurcontracten aan te bieden aan jongeren die in een reguliere woning wonen.

- De woningmarkt is nog steeds overspannen (een vervolgwoning is moeilijk te vinden);
- Voorkomen moet worden dat jongeren bij malafide verhuurders terecht komen en uitgebuit worden⁵.
- De tijdelijkheid van een huurcontract verkleint de kans dat huurders een blijvende hechting met de buurt aangaan.
- Gedwongen laten verhuizen van jongeren die investeren in de sociale cohesie van de buurt is een sociaal-maatschappelijke desinvestering voor de hele buurt.

Advies 2

Arcade adviseert het staken van het aanbieden van tijdelijke huurcontracten in reguliere woningen.

Keuzes voor jongeren

U schrijft op pagina 13 van uw 'Bijlage jongerenhuisvesting' dat jongeren kunnen kiezen voor woonzekerheid (jongerenwoning onbepaalde tijd) of tijdelijkheid met meer doorstroomperspectief (startpunten plus behoud inschrijfduur). Arcade ontvangt graag - indien deze zin juist is geïnterpreteerd - informatie over de voorkeur van jongeren.

Advies 3

Arcade adviseert de keuzemogelijkheid in uw voorlichting op te nemen.

In uw uitwerking leest Arcade dat jongeren met minderjarige kinderen door u niet gehouden worden aan de tijdelijkheid van het huurcontract. Ook bestaat nu de mogelijkheid van verlenging van het huurcontract op basis van situationele gronden bij de doelgroep in een kwetsbare situatie. Dat zijn stappen in de goede richting.

Mogelijk in de richting van het afschaffen van de tijdelijkheid van huurcontracten of in de richting van een garantie op vervolghuisvesting. U schrijft op pagina 16 van de bijlage 'Bijlage 1A VB Arcade Doelgroepenbeleid jongerenhuisvesting 260116:' *'Het is niet mogelijk om garantie te bieden op vervolghuisvesting omdat de wensen en omstandigheden zo divers zijn'*.

Gezien het grote volkshuisvestelijke, economisch en stadsontwikkelingsbelang van het binden van jongeren en studenten (na hun studie) vindt Arcade dat er een grotere inspanning gedaan moet worden. Arcade ziet dat doorverhuizen binnen complexen en woningruil nu ook makkelijker worden gemaakt door u. U gaat daarmee levens zeer positief beïnvloeden. Arcade denkt dat u, samen met andere corporaties, iets kunt ontwikkelen waarmee echte garanties voor passende vervolghuisvesting mogelijk kunnen worden.

⁵ Ondanks het inwerkingtreden van de Wet goed verhuurderschap blijven slechte verhuurvoorwaarden bestaan in Amsterdam, zie onder meer de noodzaak van bestrijding daarvan die blijft bestaan:
www.nul20.nl/dossiers/amsterdam-bindt-strijd-aan-met-malafide-verhuurders

Advies 4

Agendeer bij het stedelijk doorstroom-offensief de garantie op passende vervolghuisvesting bij een tijdelijk huurcontract.

Bijlage 2 Arcade VB Doelgroepenbeleid Studentenhuisvesting 260116

Verminderd aanbod

Op pagina 7 en 8 schetst u onder meer dat door de Wet Betaalbare Huur particuliere verhuurders in Amsterdam veel panden verkopen die voorheen aan studenten en jongeren werden verhuurd. Op zich een goede ontwikkeling. Dat laat zien dat zij te hoge huurprijzen vroegen.

Het verhuuraanbod voor jongeren en studenten daalt daardoor echter sterk. Arcade vindt dat de stijgende vraag door de gevolgen van de inwerkingtreding van de Wet Betaalbare Huur niet alleen een probleem voor Lieven de Key hoeft te zijn. Andere corporaties kunnen hier ook verantwoordelijkheid nemen.

Advies 5

Geef bij de prestatieafspraken aan dat door het verminderde aanbod aan huurwoningen voor jongeren en studenten een probleem ontstaat waarvoor ook een inspanning van alle corporaties gevraagd mag worden.

Participatiegroep Studenten

Uw ambities op het gebied van veerkracht en ontwikkeling van wijken en buurten zijn toe te juichen (pagina 15 en elders). Moet er echter niet ook samengewerkt worden met andere partijen? Met scholen en universiteiten, met studentenvakbonden, met partijen op het gebied van welzijn en zorg? En op de eerste plaats met studenten zelf.

Advies 6

Arcade adviseert een participatiegroep met studenten op te richten. Zij kunnen fungeren als denktank, ervaringsdeskundigen en effecten van inspanningen beoordelen.

Eenzaamheid

Fijn dat u ook oog hebt voor het voorkomen van of bestrijden van eenzaamheid onder studenten. U vindt ontmoetingsruimten in de jongerencomplexen belangrijk. Sommige ontmoetingsruimten zijn echter weinig aantrekkelijk en verloederen.

Advies 7

Maak het (juiste) beheer van de ontmoetingsruimten een agendaonderdeel van de participatiegroep bestaande uit studenten. Met uw initiatieven op het gebied van Participatie en Veerkracht bent u al goed onderweg.

Leefbaarheidsbalans

Het is goed dat u op complexniveau een inschatting laat maken over de juiste balans van typen bewoners. U schat dat in op basis van eigen observaties en informatie van bewoners. Daardoor kan er gestuurd worden op instroom. Niet alles is te beïnvloeden. Ook is niet alles zichtbaar. Ook Arcade ziet deze doelgroep als kwetsbaar. Veiligheid is voor hen belangrijk.

Advies 8

Laat de studentenparticipatiegroep een spreekuur houden waar mensen anoniem hun verhaal kunnen doen van onveilige situaties. Acteer zonder de identiteit prijs te geven.

Oog voor negatieve effecten tijdelijk wonen

Jongeren die na hun studie weer thuis moeten gaan wonen bij gebrek aan betaalbare en beschikbare vervolghuisvesting, ervaren een rem op persoonlijke ontwikkeling en zorgen bovendien dat rechten op toeslagen, uitkeringen en belastingen voor hun ouders veranderen als zij zelf een inkomen hebben.

Advies 9

Arcade adviseert om in geval van het ontstaan van schrijnende situaties maatwerkopties te overwegen.

Bijlage 3 VB Arcade Doelgroepenbeleid Seniorenhuisvesting 260116

Her-labelen

Op pagina 3 overweegt u her-labeling van jongerenwoningen naar seniorwoning als de woning zich op de begane grond bevindt. Daar staat Arcade zeer positief tegenover. Arcade hoort daarnaast van sommige senioren dat zij zich niet veilig voelen in een begane grondwoning of zichzelf niet meer in staat voelen om een tuin te onderhouden. Mogelijk dat extra beveiligingsmaatregelen een oplossing zijn of dat her-labeling plaats kan vinden op hogere verdiepingen (mits een lift aanwezig is of de eerste verdieping voldoende toegankelijk is).

U geeft aan participatie bij jongeren meer te willen stimuleren. Arcade begrijpt dat dit een groep is met specifieke woonwensen en -situaties. Senioren zijn ook zo'n groep.

Advies 10

Arcade adviseert een seniorenwerkgroep in te stellen die samen met Lieven de Key meedenkt over de uitvoering en uitwerking van het seniorenbeleid. Ook op dit gebied.

Visie

Er ontbreekt in uw beleid Seniorenhuisvesting een visie op het gebrek aan passend aanbod in uw voorraad voor senioren die in een niet-aanpasbare woning wonen. Het gaat hier om senioren die een beperking ervaren en een seniorenwoning nodig hebben. Dit probleem beperkt zich helaas niet tot uw corporatie en is dan ook een stedelijk aandachtspunt⁶ dat ook in de prestatieafspraken aandacht krijgt⁷. Arcade weet dat u actief kennis neemt van dit probleem en mogelijkheden onderzoekt om tegemoet te komen aan de huidige en toekomstige vraag. Een duidelijke positie/standpunt ontbreekt echter nog.

⁶ Werkgroep Aanpasbaar Bouwen

⁷ Afspraak 2.9. "De corporaties bouwen verder tenminste 90 procent van de sociale nieuwbouwwoningen aanpasbaar, met uitzondering van studenten- en jongerenhuisvesting en collectief opdrachtgeverschap."

Advies 11

Ontwikkel een duidelijke visie op het eigen doorstroombeleid. Evalueer uw huidige doorstroommethodiek en onderzoek of deze voldoende aansluit bij de huurders die u wilt benaderen.

Bijlage 4 VB Arcade Doelgroepenbeleid Huishoudens in een kwetsbare situatie 260116

Fijn dat u zorg draagt en verantwoordelijkheid voelt voor huishoudens in een kwetsbare situatie. Voor hen gelden ook de adviezen zie u kunt lezen vanaf pagina 7.

Effect aanpak onbegrepen gedrag op omwonenden

Een deel van de huishoudens in een kwetsbare situatie ervaart dat het zelfstandig wonen niet altijd goed gaat. Een persoon in een kwetsbare situatie wordt zo een kwetsbaar persoon met een hulpvraag. Als dat het geval is en zichtbaar is voor burens, komt het voor dat dit gemeld wordt door goedwillende omwonenden bij de juiste hulpverleningsinstanties.

Hulpverleners geven geen 'follow up' van een eventuele verbetering of verslechtering van de situatie van de betreffende bewoner(s). Begrijpelijk, de AVG-regels zullen door hen gevolgd moeten worden.

Het beeld van de betreffende bewoner(s) als een kwetsbaar persoon blijft echter wel 'na sudderen' in een woongebouw met mogelijk twee effecten:

- De persoon zelf wordt omzichtig behandeld of juist scherp in de gaten gehouden.
- De omwonenden ervaren hun woongebouw (mogelijk onterecht) als een woongebouw met kwetsbare personen en zijn onnodig op hun hoede. Dat kan onrust veroorzaken.

Vooraf in het belang van de persoon in een kwetsbare situatie en het verlagen van drempels voor hem/haar om goede relaties aan te gaan met de directe omgeving, vraagt Arcade aan Lieven de Key om mogelijkheden te bespreken met hulpverlenende instanties of zij in algemene termen zouden kunnen aangeven of casussen een positief verloop kennen.

Advies 12

Arcade adviseert met hulpverlenende instanties bovenstaande te bespreken.

ALGEMENE ADVIEZEN

Definitie van kwaliteit

Het navolgende advies heeft niet alleen betrekking op doelgroepenhuisvesting. Het geldt voor alle woningen, zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

Op pagina 2 wordt aangegeven dat Arcade de huurderswaarde 'goed kwalitatief wonen' als vierde huurderswaarde gebruikt als meetlat voor dit advies.

Het gaat hier om kwalificaties die te maken hebben met de fysieke kwaliteit van het wonen. Bewoners ervaren 'goed kwalitatief wonen' als zij veilig, comfortabel en gezond wonen.

Dat betekent dat het oordeel positief is als:

- Een veilig gevoel wordt ervaren doordat de woning goede sloten en andere beveiliging heeft (bijvoorbeeld videobel);
- Bewoners geen hittestress of kou/tocht ervaren;
- Er geen vocht en/of schimmel in de woning aanwezig is;
- De luchtkwaliteit goed is;
- De energiekosten zoveel als mogelijk laag worden gehouden door energiebesparende ingrepen in de woning.

Arcade vindt dat deze aspecten onderdeel van de 'basiskwaliteit' moeten zijn. De basiskwaliteit dicteert dan de ondergrens van 'goed kwalitatief wonen'. Het goede kwalitatieve wonen moet samengaan met voorlichting op welke wijze bewoners zelf ook kunnen zorgen daarvoor. Denk aan omgaan met de mechanische ventilatie en isoleren bijvoorbeeld.

Advies 13

Arcade adviseert een nieuwe definitie van goed kwalitatief wonen op te stellen en gaat daar graag met u over in gesprek.

Arcade adviseert kwalitatieve verbeteringen in de woning samen te laten gaan met voorlichting over het juiste gebruik en gedrag (meer dan wat u nu al doet).

Arcade adviseert op basis daarvan een handelingskader op te stellen om goed kwalitatief wonen te realiseren.

Betaalbaarheid van het wonen, maatwerk

Onderstaande geldt voor alle doelgroepen.

In het eerdere advies van Arcade op uw jaarlijkse huuraanpassing, geeft Arcade adviezen om duurzaam betaalbaarheidsbeleid te ontwikkelen voor groepen die het moeilijk hebben⁸. In dit advies leest u ook dat huurders van veelal sociale huurwoningen vaak geen gemiddelde Nederlanders zijn. NIBUD-normen hanteren is dan niet realistisch. Voor de huurders die onder de gemiddelde norm vallen, zou meer gedaan moeten en kunnen worden.

De maatregelen die u al inzet om problematische financiële situaties op te lossen, kunnen aangevuld worden. Hieronder vindt u de adviezen daarvoor:

Advies 14:

- Aanvullen van al bestaande maatwerkinstrumenten voor waar het al bestaande Noodfonds Amsterdam tekortschiet⁹, door:
- Oprichten van een betaalbaarheidsfonds of maatwerkfonds. Zo zijn middelen beschikbaar om op individueel niveau maatwerk toe te passen. Zichtbaar wordt zo ook in hoeverre de huurders van Lieven de Key betalingsproblematiek ervaren en welke oorzaken daaraan ten grondslag liggen. Mogelijk dat op basis daarvan bijvoorbeeld de gemeente geadviseerd kan worden over de effectiviteit van haar armoedebeleid.

Advies 15

Uitbreiden van al bestaande instrumenten en nieuwe instrumenten

- Toepassen van de tijdelijke huurverlaging (maximaal 3 jaar).
- Structurele huurverlaging.

⁸ Pagina 2: "Arcade ziet graag dat beter wordt nagedacht over hoe de groepen die het moeilijk hebben, ontzien kunnen worden. Daarmee zou Lieven de Key duurzaam in betaalbaarheid van de huren kunnen investeren."

⁹ www.noodfondsamsterdam.nl

- Voorrang naar goedkopere woning.
- Budget coaching, en communicatie hierover, zie voetnoot¹⁰.
- Gebruik maken van voorzieningenwijzer¹¹.
- Time out¹².
- Schuldhulpverlening¹³.
- Bij betalingsachterstand-brieven ook een verwijzing naar de voorzieningenwijzer opnemen.
- Opnemen van woonlastenadviezen in uw Nieuwsbrieven.
- In Energiedisplays¹⁴ voor huurders investeren zodat huurders hun eigen energiegebruik kunnen monitoren.
- Niet geïsoleerde woningen aanmerken als een ‘gebrek’ en compensatie in de vorm van huurvermindering aanbieden.

Communicatie

Al lange tijd is bekend dat inkomensondersteunende maatregelen onvoldoende benut worden. Het meest recente onderzoek is uitgevoerd door het CPB¹⁵(maart 2025). Redenen kunnen zijn schaamte, onwetendheid of zelfs angst¹⁶ (dat men iets moet terugbetalen). Daarom is goede communicatie over het bestaan van

¹⁰ Informatie hierover naar huurders zou het effect kunnen hebben dat huurders u preventief zouden kunnen gaan opzoeken.

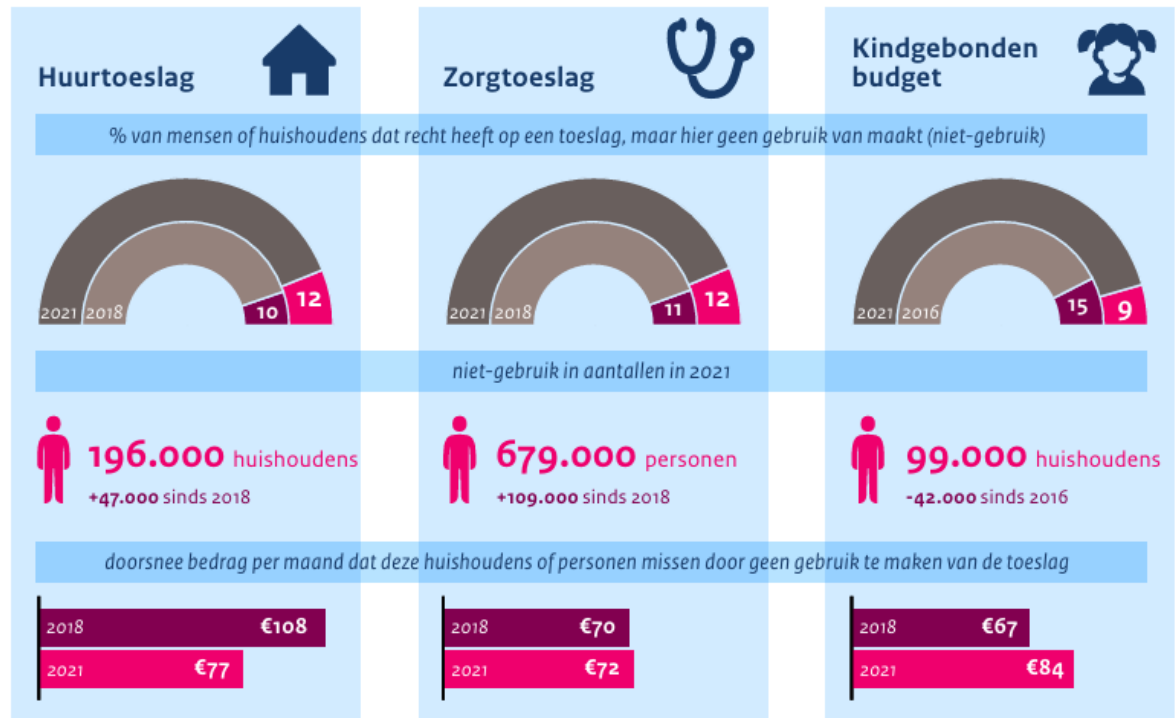
¹¹ www.aedes.nl/schulden-en-armoede/de-voorzieningenwijzer

¹² Maanden huur kwijtschelden om mensen van schulden wat ademruimte te geven

¹³ U verwijst al door.

¹⁴ Voor zover u dit al niet doet, www.woonbond.nl/thema/goed-en-veilig-wonen/energiedisplay/

¹⁵ www.cpb.nl/onbenut-recht-het-niet-gebruik-van-huur-en-zorgtoeslag-en-het-kindgebonden-budget



maatwerkmogelijkheden erg belangrijk. Goede en toegankelijke communicatie over maatwerk en voorzieningen om huurders te ondersteunen, zijn voorwaarde voor het gebruik ervan.

Advies 16

Arcade adviseert een communicatiestrategie in te zetten voor het bekend maken van maatwerkmogelijkheden. Op zo'n manier dat onderbenutting wordt voorkomen.

Tot slot bedankt Arcade u voor het prettige proces dat voorafgegaan is aan het aanbieden van deze uitwerkingen. Dit is als aangenaam ervaren. Arcade wenst u succes bij de realisatie van uw uitwerkingen.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur,
Helmie Bijleveld