

Bijlage van,

Woonstichting
Lieven de Key
Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

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

Auteur: Kirsten Forte

Datum
2 juli 2026

Onderwerp Huurbeleid: Reactie Lieven de Key op
advies actualisatie huurbeleid 2026

Naar aanleiding van de wetwijziging huurtoeslag per 2026 hebben we het huurbeleid op de volgende punten geactualiseerd:

- We blijven een onderscheid maken tussen jongeren onder de 23 jaar en ouder dan 23 jaar; Alle jongerenwoningen voor jongeren onder de 23 jaar verhuren we voor de lage aftoppingsgrens, met uitzondering van de tijdelijke complexen. Die woningen blijven we verhuren voor de kwaliteitskortingsgrens. Jongeren onder de 21 jaar geven we een passende huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens totdat ze 21 jaar zijn;
- Zelfstandige studentenwoningen bieden we aan voor de lage aftoppingsgrens. Onzelfstandige woningen in grote onzelfstandige complexen blijven we voor de kwaliteitskortingsgrens aanbieden. Deze zijn passend als eerste woning voor startende studenten, en hiermee houden we voldoende betaalbaar aanbod voor jonge studenten.

Woningen met een energielabel A of hoger

De streefhuren van woningen met een A-label, die verhuurd worden voor de lage aftoppingsgrens, kunnen we verhogen we met € 10,- conform de NPA. Bij woningen met een A+ label of hoger kunnen we de aftoppingsgrenzen verhogen met € 26,25. Bij de actualisering van de portefeuillestrategie wordt vastgesteld of en hoe we van deze mogelijkheid gebruik maken.

Woningruil

Conform de nieuwe kaders woningruil werken we mee met woningruilaanvragen. Dat betekent dat we indien nodig ook op- of aftoppen, zodat de woning passend is bij het inkomen van de huurder.

Advies Arcade (6)

Arcade stemt in met het gebruiken van de ruimte die er is om aftoppingsgrenzen te verhogen voor woningen met een hoge energieprestatie. Daar zou tegenover kunnen staan dat bij woningen met een lagere energieprestatie (bijvoorbeeld C en lager) een extra huurkorting toegepast kan worden. Zeker omdat warmtekosten een groot deel van de woonlasten vormen. Geef huishoudens met een lage energieprestatie een extra huurkorting.

Reactie Lieven de Key:

Dit is een advies dat wij herkennen uit eerdere adviestrajecten. Ons antwoord daarop is dat we er niet voor kiezen om structureel een extra huurkorting toe te passen op basis van de energieprestatie / energielabel van een woning. Wij nemen jullie advies niet over.

De huurprijs is in ons beleid gekoppeld aan de kwaliteit van de woning. Het label maakt onderdeel uit van de waardering binnen het woningwaarderingssysteem (WWS). Hoe slechter het label hoe hoger de aftrek van het aantal punten. Daarmee is de energieprestatie onderdeel van de maximale huurprijs.

Lieven de Key

Wat we daarnaast doen is ons maximaal en actief inzetten op de schilaanpak zonder dat we hier een huurverhoging tegenover zetten. Het voordeel zoals bijvoorbeeld verlaging van energielasten komt daarmee in zijn geheel voor rekening van de huurder.

Het doorvoeren van een extra huurkorting bij woningen met het label C of lager lijkt op zichzelf een mooie maatregel voor bewoners. Maar met elkaar is op landelijk niveau een set aan maatregelen afgesproken als het gaat om betaalbaarheid. De wooncrisis vraagt corporaties om grote investeringen te doen op verschillende terreinen zoals verduurzaming, nieuwbouw, onderhoud en leefbaarheid. Onderdeel van de nationale afspraken is daarom ook dat corporaties voldoende inkomsten kunnen blijven genereren. Wij kiezen er niet voor om boven op deze set aan maatregelen extra huurkortingen door te voeren.

Advies Arcade (7)

Arcade adviseert de definitie voor seniorenwoning (derde aandachts-stip op deze pagina), te vervangen door de definitie hiervoor bij de niet-DAEB-woningen (op dezelfde pagina). Deze past beter.

Reactie Lieven de Key:

Vershil in definities is:

Daeb seniorenwoning: zelfstandige woning in een seniorencomplex (55+, 65+ of 75+) op de begane grond of toegankelijk per lift;

niet-Daeb seniorenwoning: Zelfstandige woning in een seniorencomplex (55+, 65+ of 75+) (met aangepaste voorzieningen);

Op basis van jullie advies stellen we de volgende definitie voor:

- ➔ zelfstandige woning in een seniorencomplex (55+, 65+ of 75+): woningen veelal gelegen op de begane grond of toegankelijk per lift, of met aangepaste voorzieningen specifiek voor de doelgroep.

Advies Arcade (8)

Arcade adviseert om een pilot te doen met toepassing van het instrument 'intakegesprek' bij toewijzing van woningen in woongebouwen met (dreigende) leefbaarheidsproblematiek.

Reactie Lieven de Key:

We zijn het met jullie eens dat het koppelen van een hoog inkomen aan woongedrag niet altijd positief bijdraagt aan de leefbaarheid, ook een bewoner met een hoger inkomen kan zich in een kwetsbare situatie vinden. Aan de andere kant betekent een lager inkomen niet per definitie dat iemand zich in een kwetsbare situatie bevindt, of negatief bijdraagt.

Een woning toewijzen op basis van het inkomen in een complex waar leefbaarheid onder druk staat, is binnen het systeem - waarin woningtoewijzing binnen geldende (gemeentelijke) wet- en regelgeving toegepast en verantwoord moet worden - één van de instrumenten die we kunnen inzetten. Het is uitvoeringstechnisch niet realiseerbaar om een huurder te selecteren vóór woningtoewijzing aan de hand van een intakegesprek en de inzet op leefbaarheid. Na ondertekening van het huurcontract volgt wel altijd een welkomgesprek met in ieder geval de verhuurbeheerder, waarbij allerlei (praktische) zaken over de woning en leefomgeving met elkaar doorgesproken. Ook leefbaarheidsactiviteiten kunnen onderwerp van gesprek zijn. Indien mogelijk sluit ook een sociaal beheerder aan bij dit welkomgesprek.

Advies Arcade (9)

Pagina 15, bovenaan: Hier mist een grens voor de huur van vrije sectorwoningen. Zo is er geen rem aan wat voor vrije sector woningen aan huur gevraagd kan worden.

Arcade adviseert voor de bepaling van de huur van woningen in de vrije sector de puntensystematiek voor woningwaardering door te voeren zoals dat ook bij de middenhuur is gedaan. Deze punten markeren ook wat maximaal aan huur gevraagd mag worden.

Reactie Lieven de Key:

Zoals wij ook in het adviestraject over onder andere het woonbeleid hebben toegelicht, hanteren wij voor de streefhuur in de vrijesector een andere systematiek dan voor de sociale huur en gereguleerde middenhuur. Waar het WWS de maximale huurprijs bij sociale huur en middenhuur reguleert, geldt dit niet voor de vrije sector. Dit segment kenmerkt zich door marktconforme huurprijsbepaling.

De vrije sector binnen onze portefeuille maakt onderdeel uit van onze niet-DAEB tak. De opbrengsten binnen deze tak dragen bij aan onze investeringscapaciteit in het gereguleerde segment en aan onze

maatschappelijke opgaven. Het hanteren van het woningwaarderingssysteem in de vrije sector is een fundamentele wijziging en past niet binnen de geldende kaders en onze beleidskeuzes. Wij nemen dit voorstel daarom niet over.

Advies Arcade (10)

Arcade maakt zich zorgen over huishoudens in vrije sector woningen die door omstandigheden niet meer in staat zijn om de huur te betalen. Een tijdelijke huurverlaging is niet de oplossing als geen zicht is op verbetering van de financiële situatie. In gevallen waar verhuizen geen oplossing biedt of de situatie nog schrijnender maakt, biedt een blijvende huurverlaging soelaas. Arcade denkt dat het hier om enkele gevallen gaat.

Arcade adviseert een clementieregeling in te stellen waardoor bij schrijnende situaties een blijvende huurverlaging kan plaatsvinden.

Reactie Lieven de Key:

Zoals wij ook in eerdere adviestrajecten hebben toegelicht, hanteren wij op dit punt een duidelijke lijn. Wij maken onderscheid tussen tijdelijke ondersteuning bij een veranderde financiële situatie (inkomensterugval) en structurele aanpassing van de huurprijs.

Bij een (tijdelijke) terugval in inkomen zetten wij maatwerk in gericht op het overbruggen van een periode. De huurprijs in de vrije sector is gekoppeld aan de woning en het segment waarin deze valt. Binnen ons bezit is een klein deel niet-DAEB en is er daarnaast beperkt aanbod wat wij binnen de huidige afspraken voor dit segment kunnen aanwijzen. Dit segment is wel een belangrijke financiële basis voor onze opgave. Wanneer er helemaal geen uitzicht is op herstel van de financiële situatie van een bewoner, dan woont deze in feite niet passend. Wij blijven bij ons uitgangspunt dat gezocht wordt naar een duurzamere oplossing voor zowel de bewoner als voor ons. Dat kan – afhankelijk van de situatie – ook betekenen dat gekeken wordt naar andere woonmogelijkheden, waarbij wij waar mogelijk begeleiden en meedenken.

Het instellen van een generieke regeling voor blijvende huurverlaging in de vrije sector nemen wij daarom niet over.

Advies Arcade (11)

Pagina 15, onderaan: Betekent 'opnieuw beoordelen' dat u afgezwakte normen voor de definitie van leefbaarheid gaat hanteren?

Arcade adviseert 'leefbaarheidscomplexen' uit te zonderen van uw nieuwe beoordelingssystematiek.

Reactie Lieven de Key:

Leefbaarheid blijft voor ons een belangrijk uitgangspunt bij het toewijzen en beheren van woningen. Opnieuw beoordelen houdt nu in dat we binnen een complex bijvoorbeeld bepaalde portieken zouden aanwijzen waar we enkel secundair toewijzen, in plaats van het hele complex beschikbaar stellen voor huurders die qua inkomen onder de secundaire doelgroep vallen. Wanneer de leefbaarheid in een complex is verbeterd kunnen we bewoners vanuit de primaire doelgroep laten instromen. Wanneer deze niet is verbeterd kijken we naar andere mogelijkheden binnen doelgroepen.

Complexen waar leefbaarheidsproblematiek speelt uitzonderen is wellicht wenselijk, maar niet mogelijk omdat we ook prestatieafspraken hebben met elkaar over 70% toewijzen aan de primaire doelgroep, op stedelijk niveau en voor vier stadsdelen.

Advies Arcade (12)

Pagina 17, onderaan: Op basis waarvan keurt 'exploitatie management' afwijking van de streefhuur bij o.a. kwetsbare groepen, urgenten en doorstroomregelingen? Op basis van object ('deze huurinkomsten streven wij na') of subject argumenten ('deze huur kan de toekomstige of huidige huurder betalen')? Baseer afwijking van de streefhuur op dat wat de huurder kan betalen.

Reactie Lieven de Key:

Het afwijken van de streefhuur door de exploitatiemanager is een bijstuurmogelijkheid voor de uitvoerende afdelingen om o.a. de taakstelling voor het huisvesten van huishoudens in een kwetsbare situatie te behalen, of bij gemeentelijke regelingen zoals die 'Van Hoog naar Laag'. Wanneer er woningen vrijkomen met als label secundaire doelgroep, maar de voorgedragen bewoners vanuit de urgentie vallen onder de primaire doelgroep, dan mag de exploitatiemanager besluiten de woning voor directe bemiddeling aan een urgent woningzoekende in te zetten en hierbij af te wijken van de (hogere) streefhuur zodat deze passend is bij het inkomen de bewoner. Het gaat dus om een sturingsmaatregel om o.a. onze taakstelling te behalen en de woning inderdaad subjectgericht toe te wijzen. Maar ook om te kunnen voldoen aan

verhuisregelingen in het kader van doorstroming waarbij afgesproken is dat de huurder de oude huurprijs mag blijven betalen na verhuizing naar de nieuwe woning (zie ook de alinea voor afwijken van streefhuur in paragraaf 6.5).

Advies Arcade (13)

Pagina 18, bij 'niet-woningen': Als maatschappelijke partijen een te hoge huur hebben, kunnen zij wellicht niet 'draaien'. Niet alle maatschappelijke instellingen zijn echter armlastig. Toets bij het vaststellen van de huur van 'niet-woningen' of de hoogte van de huur de eventuele maatschappelijke prestatie van de huurder niet belemmert.

Reactie Lieven de Key:

Uitgangspunt is dat we al ons BOG (niet-wonen bezig) tegen een marktconforme prijs verhuren. Dit geldt ook voor het bezit dat we als MOG (maatschappelijk onroerend goed) hebben aangemerkt in onze portefeuille. Er kunnen echter omstandigheden zijn die rechtvaardigen dat wij besluiten tot een afslag op de markthuur als de huisvesting van een stichting/vereniging in ons MOG-pand bijdraagt aan de leefbaarheid in een complex/buurt.

Advies Arcade (14)

Pagina 18: Arcade adviseert bij het hoofdje 'Woningruil', laatste zin, de stedelijke afspraken toe te voegen die gelden bij doorstroming van ouderen.

Reactie Lieven de Key:

Wij vinden dat de stedelijke afspraken die gelden bij doorstroming van ouderen niet passend onder de kop woningruil. Het zijn twee verschillende instrumenten, waarbij woningruil is gericht op passend wonen bevorderen tussen twee bewoners (waarbij geen woning vrijkomt). De stedelijke afspraken zoals de verhuisregelingen zijn gericht op het bevorderen van passend wonen van de ouderen en daarmee ook een doorstroming op gang te krijgen. De gemeentelijke verhuisregelingen staan genoemd onder paragraaf 6.5.