



amsterdamse
federatie van
woningcorporaties

2022 | Jaarbericht AFWC

'Corporaties bereiken een heel belangrijk keerpunt'

Corporatiebezit groeit in 2021 met 1.298 woningen

2.117 woningen voor kwetsbare huurders



Hoofdstuk 2 | Anne-Jo Visser:

Amsterdamse corporatievoor- raad toont groei

Het bezit van de Amsterdamse woningcorporaties is voor het eerst sinds lange tijd met honderden woningen gegroeid. Anne-Jo Visser, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) is trots op dat resultaat. "Onze corporaties hebben na jaren van nagenoeg stilstand of lichte krimp een heel belangrijk keerpunt bereikt."

Anne-Jo Visser is sinds augustus vorig jaar de nieuwe federatiedirecteur. Zij kende de sector door eerdere banen bij de SEV en Platform 31 al goed. Toch zegt ze verrast te zijn door de enorme inzet van de medewerkers van de Amsterdamse corporaties. "Overall waar ik kom, tref ik ontzettend bevlogen mensen aan. Van de vaklieden en de wijkbeheerders tot de bestuurders; zij willen allemaal een bijdrage leveren aan goede, betaalbare volkshuisvesting in leefbare buurten."

Kwetsbare huurders

Ook is ze zich sinds haar aanstelling nog meer bewust geworden van de kwetsbare positie van veel huurders. "Wij zijn er allereerst voor de mensen met een laag inkomen. Die groep heeft het niet altijd makkelijk, zeker vandaag de dag niet. Zij zijn de mensen die de meeste gevolgen ondervinden van de snel stijgende energie-

prijzen en de hoge inflatie. Meer dan ooit is het belangrijk dat de sector zich inspant voor betaalbare huren en verbetering van de woningkwaliteit."

De ongelooflijk grote woningnood vraagt van corporaties bovendien onverminderde inzet op uitbreiding van de woningvoorraad, aldus Visser. "De nood is ontzettend hoog. Reguliere woningzoekenden hebben onverminderd te maken met te lange wachttijden. Bovendien verlangt de samenleving een omvangrijke bijdrage van ons voor de opvang van bijzondere groepen. Vorig jaar werden binnen dat programma 2.117 verhueringen gedaan. Hoe meer woningen corporaties kunnen aanbieden, niet alleen in de sociale sector maar ook in het betaalbare middensegment, hoe beter het is voor de stad. En wat dat betreft hebben onze leden in 2021 een keerpunt bereikt. De Amsterdamse corporatievoorraad is vorig

jaar met 619 sociale huurwoningen en 680 middeldure huurwoningen toegenomen. Dat is gelukt door omvangrijke nieuwbouw in onder meer Noord, Nieuw-West en Sloterdijk en door toevoeging aan het middeldure segment na liberalisering.”

Meer flexwoningen

Het verdwijnen van de Verhuurderheffing biedt volgens haar mogelijkheden dat hoge investeringsvolume voor langere tijd te handhaven, al is ze niet zonder zorgen. “De corporaties worden na de pandemie en de uitbraak van de oorlog in Oekraïne geconfronteerd met sterk stijgende bouwkosten. Materialen zijn schaars en dus duur. Bouwpersoneel wordt snel duurder en dat maakt het lastig om tot aanbestedingen te komen. Bouwprojecten die al gaande zijn lopen geen gevaar, maar als komende aanbestedingen veel hoger uitvallen of helemaal niet lukken dan zal dat van negatieve invloed zijn op de omvang van hun nieuwbouw- en renovatieprojecten.”

De investeringen van de Amsterdamse corporaties, het doet Visser goed, hebben steeds vaker betrekking op de bouw van tijdelijke woningen. “De bouw van flexwo-

ningen gaat relatief snel. Daarmee kunnen corporaties sneller een bijdrage leveren aan het verminderen van de woningnood, maar de beschikbaarheid van locaties vormt al jarenlang een hinderpaal. Maar er verandert in Amsterdam wel iets; anders dan in het verleden, toen voorstellen van ons voor de bouw van flexwoningen door de gemeente terzijde werden gelegd, lijkt er een tiental locaties geschikt voor de bouw van tijdelijke woningen voor onder meer Oekraïense vluchtelingen. Bovendien zijn de corporaties samen met de Federatie onder het mom van ‘de stad van intussen’ op zoek naar kleinere bouwlocaties nabij of bovenop bestaand bezit.”

‘Overal waar ik kom, tref ik ontzettend bevlogen medewerkers aan’

Nieuwbouw krijgt relatief veel aandacht, maar de zorg voor de bestaande voorraad is minstens zo belangrijk, benadrukt Visser. “Het grootste deel van de corporatie-



voorraad betreft bestaand bezit. Daar staan we voor allerlei uitdagingen. Oudere woningen met een slecht energielabel moeten zo snel als mogelijk worden verbeterd, ik zei het zojuist al, vanwege de toenemende energiearmoede.

Energietransitie

Bovendien is het belangrijk dat corporaties in onze wijken en buurten meer werk maken van de energietransitie: het loskoppelen van aardgasgebruik en het versterken van de opwekking van zonne-energie. Op dat vlak zullen zij de komende twee jaar belangrijke stappen moeten zetten. Ook als het gaat om het veranderende klimaat, periodes van extreme droogte tegenover momenten van overvloedige regenval, moeten corporaties in het belang van hun huurders actie ondernemen.”

‘Extra OZB-heffing beperkt de investeringsruimte van corporaties’

Verbetering leefbaarheid

En niet op zijn minst voelen corporaties volgens haar een sterke verantwoordelijkheid voor de verbetering van de leefbaarheid, zeker in die buurten die het slechtst scoren. “Corporaties zetten grote stappen in de gezamenlijke aanpak in dergelijke buurten.

We staan aan het begin van het Masterplan Zuidoost en Masterplan Nieuw-West. Voor Noord wordt de Aanpak Noord in de steigers gezet. Op al die plekken werken corporaties aan een gezamenlijke portefeuillestrategie. Zij willen buurten benaderen alsof zij één corporatie zijn; dat is een enorme stap voorwaarts.”

Amsterdams Akkoord

Het gemeentelijk beleid krijgt sinds juni vorm onder een nieuw college. De Federatie is grotendeels tevreden over het Amsterdams Akkoord, zegt Visser. “De coalitie heeft de wens stedelijke ontwikkeling te versnellen en procedures te bekorten. Ook wil de gemeente de extra eisen bovenop het Bouwbesluit schrappen. Dat kan allemaal positief uitwerken op onze bouwproductie.” Op de lijst met ‘zoet’ staan verder het vasthouden aan de 40-40-20 verhouding in de nieuwbouwproductie, het offensief op woningisolatie en onverminderde aandacht voor armoedebeleid. Ook is ze ingenomen met de mogelijke terugkeer van ‘friends contracts’ in de vrije huursector. Zuur is de aangekondigde verhoging van de Onroerend Zaakbelasting. Die verhoging raakt de corporatieportemonnee voor vele miljoenen. “De gemeente verwacht extra inkomen van meer dan vijftig miljoen euro. De corporaties hebben weliswaar niet de duurste woningen, maar hun bezit omvat wel veertig procent van het aantal woningen. De verhoging kost de corporaties vele miljoenen en zal de investeringsruimte beperken. Is dat wat de gemeente wil bereiken? We vragen het ons af.”



Hoofdstuk 3

Woningmarkt

De woningnood is groter dan ooit. Steeds minder woningzoekenden kunnen nog een betaalbare particuliere huur- of koopwoning vinden. In een dergelijke woningmarkt is de corporatiesector met in totaal bijna 186.500 sociale en vrije sector huurwoningen een baken van rust.

Wooncrisis

De woningmarkt bevindt zich in een crisis. Op 12 september 2021 protesteerden in het Amsterdamse Westerpark duizenden, veelal jonge woningzoekenden tijdens het eerste landelijke woonprotest voor voldoende betaalbare huisvesting. Voor veel starters is de aankoop van een eigen woning of huren in de vrije sector onbereikbaar geworden, als gevolg van de almaar stijgende prijzen. In Amsterdam is huren buiten de corporatiesector of kopen extreem duur.

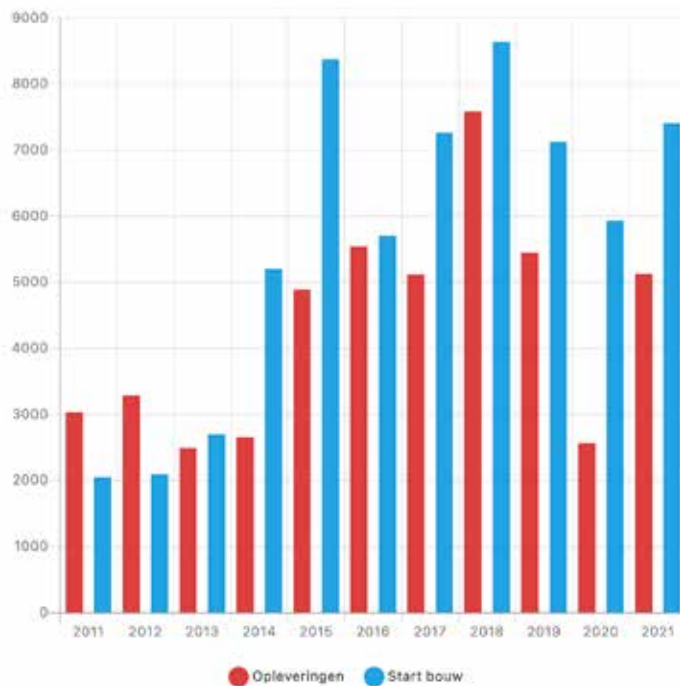
In 2015 was de gemiddelde verkoopprijs voor een bestaande koopwoning in Amsterdam nog bijna €304.000, ongeveer evenveel als vóór de kredietcrisis in 2018. Daarna zorgden economische groei en een lage rentestand voor een aanhoudende stijging van de huizenprijzen.

Ook tijdens de coronapandemie gingen de prijzen verder omhoog. In 2021 registreerde het CBS in Amsterdam een gemiddelde verkoopprijs van bijna €570.000, een stijging van €59.000 (12%) ten opzichte van 2020.

Ook in de particuliere vrije huursector zijn de prijzen sinds 2015 sterk gestegen. In de vrije huursector daalden de prijzen in 2020 nog licht, omdat tijdelijk minder expats naar Amsterdam kwamen als gevolg van de coronapandemie. Uit cijfers van NVM en VGM NL blijkt dat de prijzen in de vrije sector in 2021 weer zijn gestegen en inmiddels hoger zijn dan eind 2019. In het eerste kwartaal van 2022 was de gemiddelde huurprijs in Amsterdam ruim €20 per vierkante meter; 6% meer dan een jaar eerder.

FIGUUR 1.1**Ontwikkeling nieuwbouw in Amsterdam, 2011 – 2021 |**

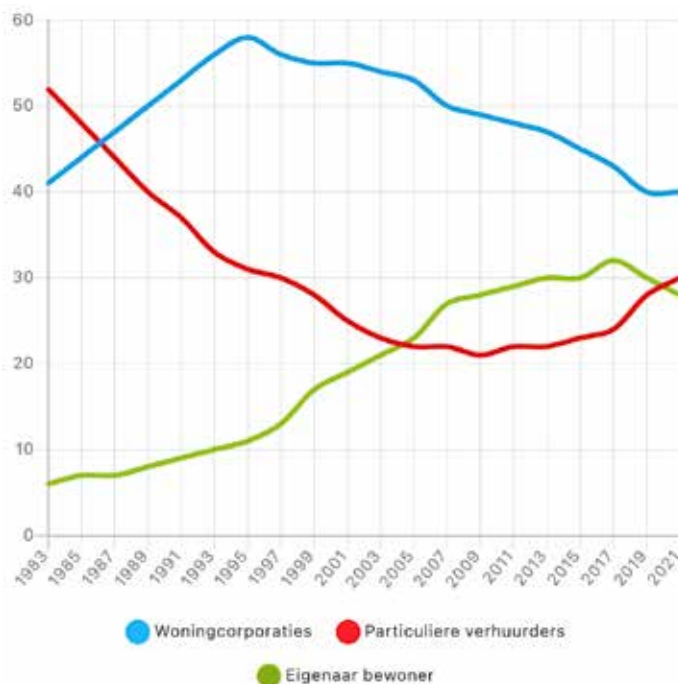
Bron: OIS Amsterdam, Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam



Om de wooncrisis het hoofd te bieden zullen de komende jaren in Amsterdam veel nieuwe woningen worden gebouwd. In 2021 werden volgens cijfers van de gemeente 5.131 nieuwbouwwoningen opgeleverd en van 7.410 woningen begon de bouw. In het eerste kwartaal van 2022 werden 1.262 woningen in aanbouw genomen.

FIGUUR 1.2**Amsterdam: Woningvoorraad naar eigendom in % |**

Bron: OIS Amsterdam en WiA

**Verschuivingen in woningvoorraad**

De problemen op de Amsterdamse woningmarkt komen ook duidelijk naar voren in het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA21), dat in 2021 is uitgevoerd door de gemeente Amsterdam. De afgelopen jaren hebben zich binnen de Amsterdamse woningvoorraad enkele grote verschuivingen voorgedaan. Het aandeel koopwoningen is gedaald, terwijl het aandeel particuliere huurwoningen juist is gestegen. Particulieren kopen woningen op voor de verhuur (buy-to-let) of houden bij de aankoop van een nieuwe woning het oude huis in bezit (keep-to-let). Via de introductie van opkoopbescherming heeft de gemeente de aankoop van woningen voor verhuur inmiddels aan banden gelegd; woningen tot €512.000 mogen de eerste vier jaar na aankoop niet worden verhuurd. Eigenaren die hun woning na verhuizing aanhouden om te verhuren, kunnen nog wel hun gang gaan.

Binnen de particuliere huursector zijn steeds minder sociale huurwoningen te vinden. Uit WiA21 blijkt dat in 2021 37% van de particuliere huurwoningen in Amsterdam een sociale huurprijs had. In 2013 was dat nog twee derde. Deze verschuiving is mede het gevolg van veranderingen in het landelijke huurbeleid, waardoor veel particuliere huurwoningen de afgelopen jaren konden worden geliberaliseerd. Het gevolg is dat woningzoekenden voor een sociale huurwoning in belangrijke mate zijn aangewezen op woningcorporaties.

Jarenlang was het aandeel woningen in de Amsterdamse woningvoorraad dat betaalbaar is voor huishoudens met een laag inkomen groter, dan het aandeel lage inkomens binnen de bevolking.

Deze ruimte is nodig omdat niet alle betaalbare woningen worden bewoond door huishoudens met een laag inkomen. Door de stijging van de prijzen in de particuliere huursector en de koopsector is die verhouding in 2021 omgedraaid: voor het eerst is het percentage betaalbare woningen lager dan het percentage lage inkomens.

De gevolgen hiervan zijn onder meer te zien in de bewoning van de vrije huursector: zowel in de middeldure, als in de dure huursector is het aandeel huurders met een laag inkomen gestegen. Deze huurders betalen meer huur dan zij op grond van hun inkomen redelijkerwijs kunnen betalen. Dit fenomeen wordt 'dure scheefheid' genoemd.

Woningbezit corporaties

Binnen deze turbulente woningmarkt vormt de corporatiesector een stabiele factor. Woningcorporaties zijn

TABEL 1.1

Corporatiebezit* t.o.v. totale woningvoorraad per stadsdeel op 1 januari 2022

	Onzelfstandige eenheden **	Zelfstandige woningen ***	Zelfstandige sociale huurwoningen	Totaal corporatiebezit	Totale voorraad ****	Zelfstandige corporatiewoningen / totale voorraad	Zelfstandige sociale huur / totale voorraad
Centrum	2.766	14.790	13.784	17.556	55.560	27%	25%
Westpoort	0	0	0	0	28	0%	0%
West	1.238	29.536	27.966	30.774	82.082	36%	34%
Nieuw-West	1.483	33.762	31.575	35.245	71.951	47%	44%
Zuid	601	20.664	19.421	21.265	82.984	25%	23%
Oost	1.517	30.630	28.389	32.147	74.322	41%	38%
Noord	705	26.305	24.771	27.010	47.635	55%	52%
Zuidoost	1.087	21.386	20.397	22.473	42.434	50%	48%
Totaal	9.397	177.073	166.303	186.470	456.996	39%	36%

* Woningen in BV's van de corporaties worden vanaf 2019 niet meer meegenomen in de telling.

** Categorie B Conform definitie DVI.

*** Categorie A Conform definitie DVI.

**** Woningvoorraad OIS. Betreft zelfstandige woningen en geclusterde onzelfstandige eenheden conform BAG registratie.

Bron: databank AFWC; gegevens kunnen afwijken van de jaarverslagen van de corporaties.

TABEL 1.2

Aantal woningen per corporatie per stadsdeel per 1 januari 2022*

	Totaal	de Alliantie	DUWO	DRC**	Eigen Haard	de Key	Rochdale	Stadgenoot	Woonzorg	Ymere	Habion
Centrum	17.556	1.405	59		2.715	6.052	352	1.182	256	5.535	
West	30.774	1.339	318		3.833	4.583	6.269	6.953		7.440	39
Nieuw-West	35.245	5.261	421		6.999	4.508	4.765	8.927	725	3.639	
Zuid	21.265	5.222	53		4.490	1.711	2.641	3.019	582	3.547	
Oost	32.147	4.296	658	1.281	6.325	4.490	1.862	4.074	37	8.433	162
Noord	27.010	1.854			5.760	3.039	3.984	3.861	1	8.511	
Zuidoost	22.473	532	1		4.938	1.904	8.664	2.805	368	3.261	
Totaal	186.470	19.909	1.510	1.281	35.060	26.816	28.537	30.821	1.969	40.366	201

* Vanaf 2019 is alleen het bezit TI weergegeven (bezit in verbinding is niet meer meegerekend).

** DRC=Duwro Rochdale Combinatie. Dit zijn woningen die DUWO en Rochdale gezamenlijk in bezit hebben.

Bron: databank AFWC; gegevens kunnen afwijken van de jaarverslagen van de corporaties.



van oudsher belangrijke spelers op de Amsterdamse woningmarkt.

In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw groeide het corporatiebezit door aankoop van particuliere huurwoningen en nieuwbouw tot meer dan de helft van de Amsterdamse woningvoorraad.

In de afgelopen decennia nam het aandeel corporatiewoningen weer af, vooral door verkoop van corporatiebezit en de toevoeging van koopwoningen. De laatste jaren was het aantal woningen in bezit van corporaties vrij constant en inmiddels is weer sprake van een groeiende corporatievoorraad (zie hoofdstuk 5. Beschikbaarheid).

Op 1 januari 2022 hadden de woningcorporaties in Amsterdam bijna 186.500 corporatiewoningen in bezit. Dit aantal is inclusief onzelfstandige woonruimten en intramurale eenheden. Amsterdam kent zes corporaties met ieder 20.000 tot 40.000 woningen. In oplopende volgorde: de Alliantie, Lieven de Key, Rochdale, Stadgenoot, Eigen Haard en Ymere. Daarnaast zijn er drie landelijk werkzame corporaties in Amsterdam actief, met 200 tot 2.000 woningen: Habion, DUWO en Woonzorg Nederland.

De corporaties verhuren samen ruim 166.000 zelfstandige sociale huurwoningen in Amsterdam. Deze woningen staan verspreid over de stad. De meeste sociale huurwoningen van corporaties zijn te vinden in stadsdeel Nieuw-West (ruim 31.500), gevolgd door Oost en West (beide 28.000). In verhouding tot de totale wo-

ningvoorraad verhuren corporaties veel sociale huurwoningen in Zuidoost (48%) en Noord (52%). In Centrum en Zuid staan relatief weinig sociale huurwoningen van corporaties, maar die vormen nog altijd bijna een kwart van de woningvoorraad. De afgelopen twintig jaar is het aantal corporatiewoningen vooral gedaald in de stadsdelen Zuidoost, West en Noord. In Oost is het aantal corporatiewoningen juist toegenomen, mede dankzij de komst van IJburg.

FIGUUR 3
Ontwikkeling corporatiewoningen 2001 – 2021
Bron: Databank, AFWC





Hoofdstuk 4

Nieuwbouw

In 2021 hebben de corporaties 1.930 sociale huurwoningen en 70 middeldure huurwoningen opgeleverd. Daardoor is in Amsterdam sprake van flinke groei van het aantal betaalbare huurwoningen. Niet alleen de sociale, maar ook de middeldure woningvoorraad in bezit van corporaties is verruimd.

Belangrijke trendbreuk

In de samenwerkingsafspraken 2020-2023 hebben de gemeente, huurders en corporaties gezamenlijk de ambitie uitgesproken het aantal betaalbare corporatiewoningen in Amsterdam fors uit te breiden. Het streven is om in die periode per saldo 3.000 sociale huurwoningen en 1.100 middeldure huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Voor de beoogde groei van de sociale huurvoorraad gaan de afspraken uit van gemiddeld 2.500 opgeleverde nieuwbouwwoningen per jaar, veel meer dan in de voorgaande jaren.

In 2021 is het aantal sociale huurwoningen van corporaties in Amsterdam met 619 woningen toegenomen. Deze toename wordt bepaald door het saldo van nieuwbouw (1.930) minus verkoop (868), sloop (156) en liberalisatie (287).

Liberalisatie van sociale huurwoningen betekent dat de woning in de vrije sector wordt verhuurd, meestal als middeldure huurwoning. Mede daardoor is ook het aantal middeldure huurwoningen in 2021 met 680 woningen toegenomen.

Door een kleine daling in 2020 is voor de periode 2020-2021 sprake van een groei van de sociale voorraad van Amsterdamse corporaties met 609 woningen. Daarmee wordt het moeilijk om de beoogde groei van 3.000 sociale huurwoningen in de periode 2020-2023 te halen. Toch is sprake van een belangrijke trendbreuk. Voor het eerst in jaren is het aantal sociale huurwoningen van corporaties flink gegroeid. Deze trendbreuk was waarschijnlijk niet mogelijk geweest zonder de indertijd afgesproken hoge ambities.

Nieuwbouw per stadsdeel

In 2021 hebben de Amsterdamse corporaties in totaal 2.184 nieuwe woningen opgeleverd. Daarvan zijn 1.930 sociale huurwoningen en 70 middeldure huurwoningen. Het aantal nieuwe sociale huurwoningen is veel hoger dan in 2020. In dat jaar werden 1.372 sociale huurwoningen opgeleverd.

De meeste nieuwe woningen (bijna 800) staan in Noord. Zo heeft de Alliantie 108 sociale huurwoningen opgeleverd in het project Kop Grasweg. De woningen hebben twee of drie kamers en zijn gebouwd in kleine woontoren aan het water van het Tolhuiskanaal. Kop Grasweg is het tweede nieuwbouwproject van de Alliantie in de Buiksloterham, de eerste circulaire woonwijk van Amsterdam.

Eveneens in Noord bouwde Stadgenoot 196 sociale huurwoningen bij woonzorgcentrum Het Schouw, op de plek waar voorheen een verzorgingshuis stond. De woningen zijn verdeeld over drie bouwblokken met daartussen een openbaar binnenterrein. Er worden verschillende doelgroepen gehuisvest: senioren, jongeren, gezinnen en mindervaliden. Een aantal woningen is gereserveerd voor bijzondere doelgroepen, waaronder een Iraanse woongroep.

In 2021 zijn ruim 700 nieuwe woningen opgeleverd in stadsdeel Nieuw-West. Zo heeft Lieven de Key aan de Poeldijkstraat, naast winkelcentrum Delflandplein, 500 sociale huurwoningen opgeleverd. Deze woningen zijn bedoeld voor internationale studenten. In het nieuwe gebouw zijn speciaal voor deze doelgroep ook collectieve ruimten gecreëerd, zoals een studieruimte, woonkamer en een gezamenlijke keuken.

Eigen Haard heeft vlak naast station Amsterdam Sloterdijk 118 sociale huurwoningen opgeleverd. Woongebouw Lycka is ongeveer vijftig meter hoog en bestaat uit vijf op elkaar gestapelde blokken, met elk andere woningtypen: woningen met drie of vier kamers, studio's en atelierwoningen. Op de begane grond is een broedplaats voor kunstenaars gevestigd. Lycka heeft een groene gevel en een blauwgroen dak.

In stadsdeel West hebben de corporaties 329 woningen opgeleverd, verspreid over diverse projecten. Een bijzonder project aldaar is Startblok Wormerveerstraat. Na Riekerhaven en Elzenhagen is dit het derde Startblok waar Nederlandse jongeren en statushouders samen wonen. In het gebouw heeft Lieven de Key 96 studio's gecreëerd voor niet-studerende jongeren van 18 tot en met 27 jaar. Zij vormen samen een 'community'. Bij de

woningtoewijzing wordt niet alleen gekeken naar de inschrijftijd, maar ook naar de motivatie van de jongeren.

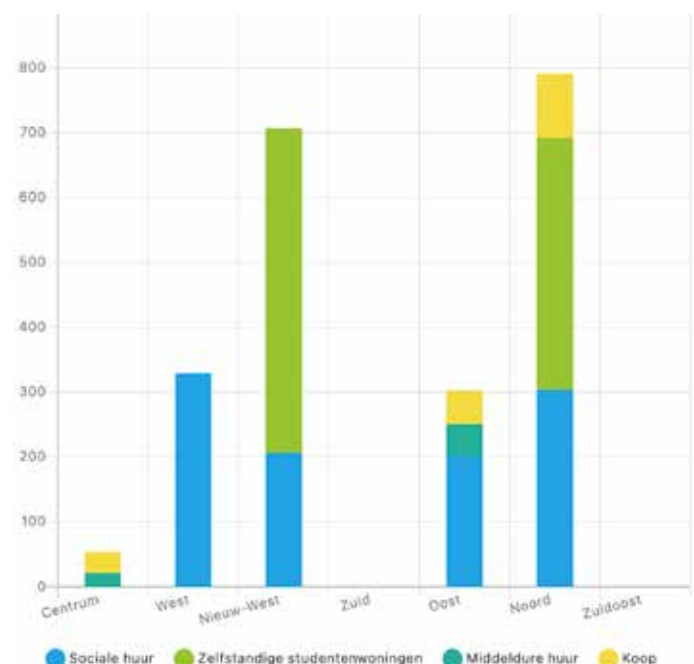
In de Indische Buurt in Oost heeft Eigen Haard 122 woningen gebouwd. Het gaat om de laatste fase van de herontwikkeling van een woningcomplex aan de Sumatrastraat en het Sumatraplantsoen. De nieuwe woonblokken bevatten zowel sociale en middeldure huurwoningen, als koopwoningen. In het koopsegment hebben doorstromers die een huurwoning van Eigen Haard achterlaten voorrang gekregen. De gevels zijn uitgevoerd in een moderne variant van de Amsterdamse School.

In stadsdeel Oost heeft Ymere 181 sociale huurwoningen opgeleverd in project De Eenhoorn. Samen met de 149 woningen van vorig jaar zijn er in totaal 330 sociale huurwoningen gebouwd. Het uitgangspunt was zoveel mogelijk mensen een thuis bieden. Daarom is gekozen voor compacte woningen met een aantal gedeelde voorzieningen (zie hoofdstuk 7 Wonen en zorg).

De komende jaren blijven de Amsterdamse corporaties doorbouwen. In 2021 zijn de corporaties gestart met de bouw van 2.450 nieuwe woningen, waarvan 1.449 sociale huurwoningen. De meeste corporatiewoningen worden gebouwd in de stadsdelen Oost en Nieuw-West.

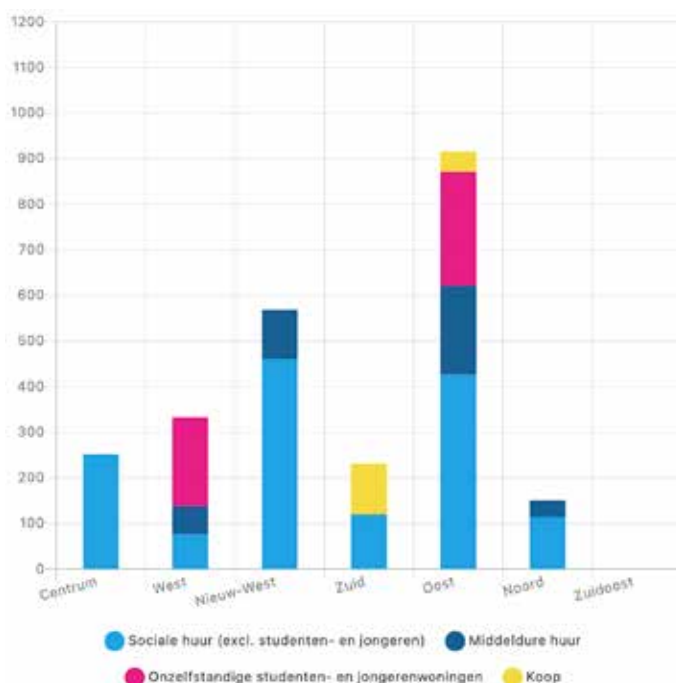
Ondanks de gezamenlijke inspanningen van corporaties en gemeente is het nog niet gelukt het beoogde aantal van gemiddeld 2.500 nieuwe sociale huurwoningen per jaar te bereiken. Ook de aantallen sociale huurwoning

FIGUUR 2.1
Nieuwbouwopleveringen door woningcorporaties in 2021 |
Bron: eigen opgave corporaties

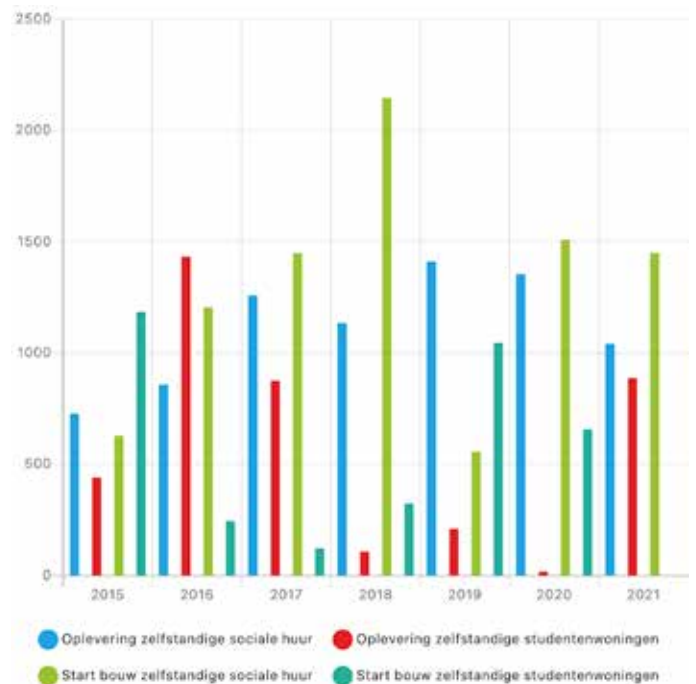




FIGUUR 2.2
Start nieuwbouw door woningcorporaties in 2021 per stadsdeel | Bron: Grond en Ontwikkeling, gemeente Amsterdam



FIGUUR 2.3
Nieuwbouw zelfstandige sociale huur en studentenwoningen door corporaties in Amsterdam, 2015-2021 | Bron: eigen opgave corporaties



* Bij start bouw in 2020 zijn jongerenwoningen bij de studentenwoningen gerekend

gen die in aanbouw zijn genomen, blijven achter bij de ambities. De corporaties willen het tempo graag verhogen, maar zijn daarvoor ook afhankelijk van de snelheid waarmee definitieve vergunningen worden verleend.

Verkoop

Woningcorporaties verkopen jaarlijks een klein deel van hun bezit. De opbrengsten gebruiken zij om te kunnen investeren in de bouw van nieuwe woningen en de verbetering van de kwaliteit van de bestaande voorraad.

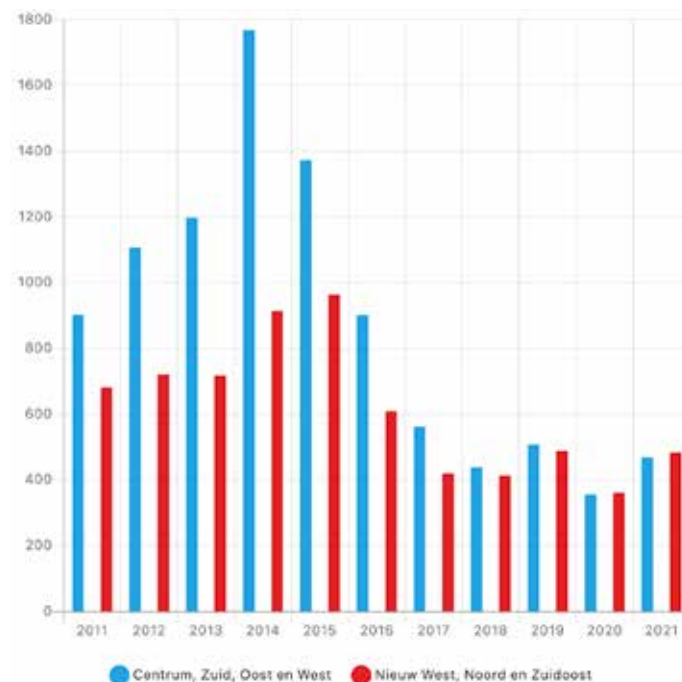
De Amsterdamse corporaties hebben in 2021 in totaal 952 huurwoningen verkocht aan particulieren, waarvan 868 sociale huurwoningen. Daarmee zijn meer corporatiewoningen verkocht dan in 2020, maar ongeveer evenveel als in de jaren daarvoor (2017-2019). De corporaties verkochten afgelopen jaren ongeveer evenveel woningen in de stadsdelen binnen Ringweg A10, als buiten de ring (inclusief Noord).

Met de gemeente en de vertegenwoordigers van huurders is afgesproken dat de corporaties terughoudend omgaan met de verkoop van (sociale) huurwoningen in gebieden met weinig sociale huur, zodat Amsterdam een gemengde woningvoorraad houdt. Van de 868 sociale huurwoningen die in 2021 zijn verkocht, bevinden zich 183 in één van de gebieden waar verkoopafspraken over zijn gemaakt.

FIGUUR 9

Verkoop van corporatiewoningen binnen en buiten de ring.

(2011-2021) | Bron: Gemeente Amsterdam, OIS, Grond en Ontwikkeling





Hoofdstuk 5

Beschikbaarheid

De Amsterdamse woningcorporaties willen zoveel mogelijk woningzoekenden een thuis bieden. Het afgelopen jaar hebben zij meer dan 8.000 woningen verhuurd, veel meer dan in voorgaande jaren. Toch zijn de wachttijden nog altijd lang en blijft de vraag naar betaalbare huurwoningen groeien.

Meer verhuringen

In 2021 hebben de Amsterdamse woningcorporaties meer woningen verhuurd dan in voorgaande jaren. De afgelopen jaren verhuurden zij jaarlijks rond de 7.500 sociale huurwoningen, maar in 2021 steeg dit aantal tot boven 8.000. Hierbij zijn de studentenwoningen niet meegerekend, waarvan in 2021 meer dan 4.100 zijn verhuurd. Sommige corporaties verhuren ook woonruimte aan buitenlandse studenten, meestal voor een jaar: ruim 5.500 in 2021. Voor die groei bestaat geen eenduidige verklaring.

De corporaties verhuren ook steeds meer woningen in de vrije huursector: in 2021 1.600, waarvan bijna de helft in het middeldure segment. Als ook de verkoop aan particuliere huishoudens wordt meegeteld, dan hebben de corporaties vorig jaar in totaal ruim 21.000 huishoudens gehuisvest.

Stijging van het aantal verhuringen is hard nodig om de groeiende vraag naar sociale huurwoningen in Amsterdam bij te benen. In 2021 hebben meer dan 87.000 woningzoekenden minimaal één keer via WoningNet gereageerd op een sociale huurwoning; ruim 8.500 meer dan in 2020. Het grootste deel van deze actief woningzoekenden (58%) bestaat uit jonge huishoudens tot 35 jaar. Zij kregen in 2021 bijna de helft (48%) van de toegewezen woningen.

De meeste sociale huurwoningen van corporaties worden via WoningNet aangeboden en toegewezen op volgorde van inschrijftijd. Woningzoekenden die in 2021 via WoningNet een sociale huurwoning in Amsterdam vonden, hadden een gemiddelde inschrijftijd van dertien jaar. Sommige, vooral oudere woningzoekenden hadden op grond van hun woonduur nog recht op extra

TABEL 3.1

Nieuwe wooncontracten corporatiewoningen Amsterdam (2018-2021) | Bron: Eigen opgave corporaties en WoningNet.

	2018	2019	2020	2021
Sociale verhuur via WoningNet (inclusief directe bemiddeling)*	6.212	6.521	6.667	7.345
Sociale verhuur via directe bemiddeling (niet geregistreerd bij WoningNet)**	1.304	964	948	692
Zelfstandige studentenwoningen	1.648	1.924	2.462	2.635
Onzelfstandige studentenwoningen	1.090	540	1.664	1.533
Vrije sector huur	1.071	1.326	1.372	1.598
Tijdelijke verhuur***	780	573	180	212
Gebruiksovereenkomsten****	553	506	622	521
Kortdurende verhuur aan buitenlandse studenten	5.057	5.890	6.128	5.538
Verkoop bestaande corporatiewoningen (exclusief verkoop aan beleggers)	852	997	717	952
Totaal	18.567	19.241	20.760	21.026

* op basis van huurcontractdatum

** onder andere verhuur via instellingen

*** huurwoningen bestemd voor sloop of ingrijpende renovatie of leegstaande koopwoningen

**** leegstaande woningen of bedrijfsruimten (antikraak)

inschrijftijd. Zonder die extra inschrijftijd was de gemiddelde inschrijftijd in 2021 ruim tien jaar. De geslaagde woningzoekenden reageerden gemiddeld ruim zes jaar geleden voor het eerst op een WoningNet-advertentie.

De laatste jaren groeit het beroep op woningcorporaties om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Tegelijkertijd willen corporaties, gemeente en vertegenwoordigers van huurders reguliere woningzoekenden een kans op een woning bieden. Daarom hebben zij afgesproken dat minimaal de helft van de woningen wordt verhuurd aan reguliere woningzoekenden. In 2021 is dat gelukt: 61% van de woningen is op reguliere wijze toegewezen. Dat percentage is wel veel lager dan in 2020 (66%).

Bijzondere doelgroepen

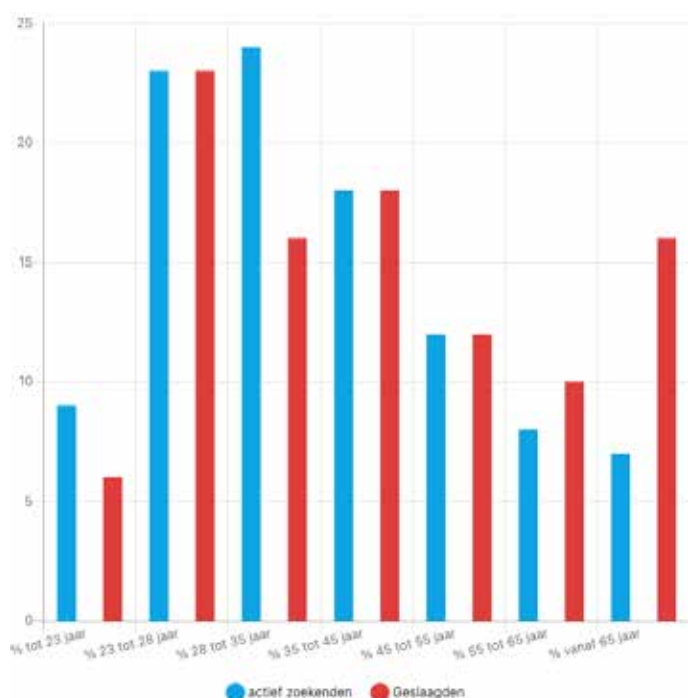
In 2021 viel 29% van de verhueringen onder het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. Via dit programma worden onder meer cliënten uit de maatschappelijke opvang, sociaal-medisch urgenten en statushouders gehuisvest (zie hoofdstuk 7 Wonen en zorg). Aan stadsvernieuwingskandidaten is in 2021 7% van de verhuurde woningen toegewezen. Zij krijgen voorrang als zij hun woning moeten verlaten vanwege sloop of renovatie. Ten slotte is 3% van de woningen via de zogeheten maatwerkregeling toegewezen.

Via de maatwerkregeling mogen corporaties maximaal 5% van de toewijzingen inzetten voor hun eigen huur-

ders, als deze niet op een andere manier kunnen verhuizen naar een beter passende woning. Maatwerk wordt ingezet in gevallen waarin de corporatie een zware maatschappelijke verantwoordelijkheid voelt. Dat kan gebeuren als de huurder geen of een korte inschrijfduur heeft en niet in aanmerking komt voor urgentie, terwijl

FIGUUR 8

Percentage actief zoekenden en geslaagden naar leeftijd in 2018 en 2019 | Bron: WoningNet.



een verhuizing wel noodzakelijk of gewenst is. Voor de huurder zelf, de omwonenden en/of vanwege de leefbaarheid in het complex.

Voorrang beroepsgroepen

Amsterdam kent een tekort aan leerkrachten, zorgmedewerkers en politieagenten. Eén van de problemen bij het vervullen van de vacatures is de schaarste aan betaalbare woonruimte. Daarom is de gemeente Amsterdam in 2020 gestart met een voorrangsregeling voor deze beroepsgroepen. De corporaties hebben afgesproken jaarlijks minimaal vijftig sociale huurwoningen en vijftig middeldure huurwoningen aan te bieden. Kandidaten zoeken niet zelf, maar krijgen een woning aangeboden. Die mogen ze twee keer weigeren, bij de derde weigering vervalt de beroepsvoorrang.

In 2021 hebben werkgevers 706 kandidaten aangemeld voor de voorrangsregeling, waarvan 528 voldeden aan de voorwaarden. Zo moet onder meer een dienstverband van minimaal 28 uur bestaan. Ook komen alleen kandidaten in aanmerking die op meer dan 20 kilometer van Amsterdam wonen. De corporaties hebben in 2021 317 sociale en 33 middeldure huurwoningen aangeboden. Dit heeft geleid tot 210 verhuringen aan beroepsgroepen: 188 sociale huurwoningen en 22 middeldure huurwoningen. Daarmee is het aantal verhuringen aan die beroepsgroepen fors gegroeid. In 2020 ging het om 125 verhuringen.

Verhuisregelingen

In Amsterdam zijn veel gezinnen op zoek naar een grote sociale huurwoning. Sommige van deze woningen wor-

den nu bewoond door kleine huishoudens; vaak huurders waarvan de kinderen al het huis uit zijn. Om het woningaanbod voor gezinnen te vergroten, moedigen woningcorporaties en gemeente deze kleine huishoudens aan te verhuizen naar een meer passende woning. Zij krijgen via de regeling Van Groot naar Beter voorrang op een woning van maximaal 60 vierkante meter, een seniorenwoning of een woning in een beschermde omgeving (WIBO). Daarbij betaalt de gemeente een tegemoetkoming in de verhuiskosten. Deze vergoeding varieert van €4.000 tot €7.200. Hoe groter de achtergelaten woning, hoe hoger het bedrag.

De woningcorporaties en gemeente hebben ook een verhuisregeling voor ouderen die hun sociale huurwoning alleen via een trap kunnen bereiken. Via de regeling Van Hoog naar Laag krijgen zij voorrang op een geschikte woning binnen hun eigen stadsdeel. Het gaat om een woning op de begane grond of de eerste verdieping of een woning met lift.

Bij zowel Van Hoog naar Laag als Van Groot naar Beter wordt de huur van de nieuwe woning zo nodig aangepast. De huurder gaat na verhuizing niet meer betalen dan voor de oude woning, een nieuwbouwwoning uitgezonderd.

Om het gebruik van de verhuisregelingen te vergroten, is in 2021 een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo heeft Van Groot naar Beter bij de toewijzing via WoningNet een hogere prioriteit gekregen. En bij Van Hoog naar Laag is de leeftijd waarop huurders hun oude huur mogen meenemen verlaagd: van 70 naar 65 jaar. In 2021



hebben in totaal 219 huishoudens gebruikgemaakt van een van beide verhuisregelingen: 113 zijn verhuisd via Van Groot naar Beter en 106 dankzij Van Hoog naar Laag. Het gebruik van de regelingen is ten opzichte van een jaar eerder weliswaar gestegen, maar de wijzigingen hebben niet tot een grote toename geleid.

TABEL 3.3

Aantal huurders dat via de verhuisregelingen verhuisde in de jaren 2018 – 2021 | Bron: eigen opgave corporaties.

	2018	2019	2020	2021
Van Groot naar Beter	71	82	103	113
Van Hoog naar Laag	170	172	92	106

Bestrijding woonfraude

Vanwege de lange wachttijden is het onacceptabel als sociale huurwoningen illegaal worden onderverhuurd aan mensen die nog niet aan de beurt zijn. Nog erger is het wanneer sociale huurwoningen helemaal niet worden bewoond of worden gebruikt voor illegale activiteiten, zoals hennepcultuur. Criminele handelingen leiden vaak tot schrijnende en onveilige situaties voor de bewoners en de buurt. Daarom zetten de woningcorporaties alles op alles om deze vormen van woonfraude te bestrijden.

Bij de aanpak van woonfraude in sociale huurwoningen trekken woningcorporaties en gemeente samen op. Sinds enkele jaren handhaven corporaties niet alleen met hun eigen woonfraudeteams, maar werken ze samen met de gemeente in zogeheten combiteams. Daarbij gaat een woonfraudespecialist van de corporatie samen met een handhaver van de gemeente op pad. Dat is niet alleen efficiënt, maar maakt het ook makkelijker bestuurlijke boetes op te leggen.

In 2020 en 2021 heeft de aanpak van woonfraude behoorlijk te lijden gehad onder de coronapandemie. Het afleggen van huisbezoeken lag vanwege lockdowns enige tijd stil of werd tot een minimum beperkt. Desondanks hebben de corporaties in 2021 bij 654 woningen fraude vastgesteld, ongeveer honderd meer dan in 2020. Deze woningen zijn opnieuw verhuurd. Zoals in eerdere jaren betrof het grootste deel van de fraudegevallen illegale onderhuur. Ook zijn er ongeveer vijftig hennepkwekerijen aangetroffen.

Achter de schermen zijn veel corporaties druk bezig geweest met digitalisering en het inzetten van data voor het verrijken en prioriteren van fraudemeldingen. In

2022 wordt een platform opgeleverd waardoor gegevensuitwisseling tussen corporaties en gemeente efficiënter kan verlopen. Deze gegevensuitwisseling voldoet aan de regels voor privacybescherming.

TABEL 3.4

Aantal woningen leeggemaakt door bestrijding woonfraude 2018-2021 | Bron: eigen opgave corporaties.

Corporatie	2018	2019	2020	2021
De Alliantie	64	81	46	32
Eigen Haard	166	173	124	154
De Key	33	45	29	52
Rochdale	140	134	91	106
Stadgenoot	162	123	127	102
Ymere	256	217	146	208
Totaal	821	773	563	654

Nieuw verdeelsysteem

De woningcorporaties werken in regionaal verband – via het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNRR) – met de veertien gemeenten in de regio al enkele jaren aan een herziening van het systeem van woonruimteverdeling. Doel is vrijkomende sociale huurwoningen vaker terecht te laten komen bij degenen die deze woningen het hardst nodig hebben. Het nieuwe systeem is een puntensysteem, waarin naast wachtpunten (inschrijfduur) ook zoekpunten (mate van actief zoeken) meetellen. Ook kunnen enkele groepen in schrijnende situaties extra situatiepunten opbouwen. Jongeren van wie het jongerencontract afloopt kunnen in aanmerking komen voor startpunten.

In december 2020 is het definitieve beleidsvoorstel goedgekeurd. Het afgelopen jaar is veel aandacht besteed aan de voorbereiding van de invoering. Hiervoor zijn plannen en afspraken gemaakt met de aanbieders van de twee verdeelsystemen in de regio: WoningNet en WoonMatch Waterland. Zo worden de punten straks op een centrale plek geregistreerd, zodat woningzoekenden hun punten eenvoudig in beide verdeelsystemen kunnen gebruiken. In 2022 worden de systemen ingericht en volgt invoering binnen de organisaties. Het nieuwe woonruimteverdeelsysteem gaat begin 2023 van start.



Hoofdstuk 6

Betaalbaarheid

De meeste huurders van woningcorporaties hebben een laag inkomen. Stijgende energieprijzen, duurdere boodschappen en andere lastenverzwaringen maken het voor hen steeds moeilijker om rond te komen. Corporaties houden in hun huurbeleid rekening met de betaalbaarheid.

Meer lage inkomens

Een steeds groter deel van de corporatievoorraad wordt bewoond door huishoudens met een laag inkomen. Uit het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA21) blijkt dat 86% van de huurders van een sociale huurwoning van een corporatie een jaarinkomen heeft tot ongeveer €40.000. Zij behoren daarmee tot de doelgroep van de corporaties. In 2019 was dat nog 82% en in 2013 76%. De zogeheten goedkope scheefheid neemt dus af. Ongeveer één op de drie huurders van middeldure huurwoningen van corporaties heeft een middeninkomen (circa €40.000 tot €60.000 per jaar). Een kwart van de huurders in het middensegment heeft een lager inkomen en 40% een hoger inkomen.

Betaalbare huurprijzen

De Amsterdamse corporaties houden in hun huurbeleid rekening met betaalbaarheid. In de sociale huursector liggen de prijzen ver onder de toegestane maximale huur: gemiddeld zijn de kale huurprijzen 65% van de maximale huur. In 2021 zijn de huurprijzen van sociale

huurwoningen niet verhoogd, omdat het Rijk de huurprijzen eenmalig heeft bevroren.

Volgens WiA21 betaalden corporatiehuurders gemiddeld €552 per maand voor een sociale huurwoning en €998 per maand voor een woning in de vrije sector. Ook in de vrije sector hanteren corporaties huurprijzen die onder de markthuur liggen. Ter vergelijking: in de particuliere vrije huursector betaalden huurders gemiddeld €1.368 per maand.

Volgens landelijke normering zijn huurwoningen voor huurtoeslag ontvangende huishoudens passend, als zij een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen hebben. Ruim driekwart van de corporatiewoningen in Amsterdam heeft een huur tot de aftoppingsgrens voor kleine huishoudens (€633) en 85% onder de aftoppingsgrens voor grote huishoudens (€678). De corporaties verhuren 7% van hun woningen in de vrije sector, waarvan veruit de meeste in het middeldure huursegment (tot €1.053).

TABEL 4.1

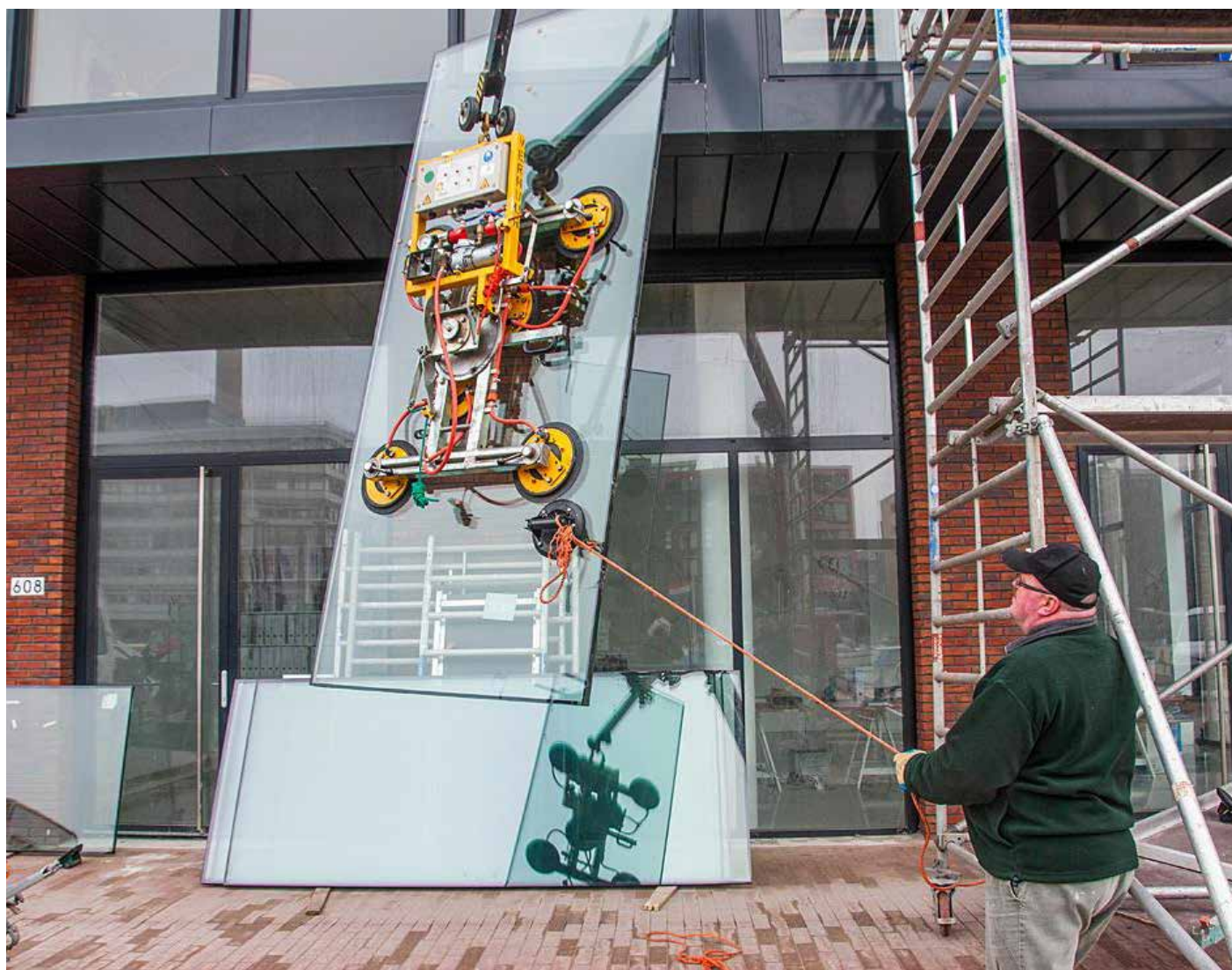
Corporatiewoningen naar huurklassen* per stadsdeel, op 1 januari 2022 | Bron: databank AFWC

	Sociale huur tot kwaliteitskortingsgrens		Sociale huur tot eerste aftoppingsgrens		Sociale huur tot tweede aftoppingsgrens		Sociale huur tot liberalisatiegrens		Middeldure huur vrije sector**		Duurdere huur vrije sector		Onbekend***	Totaal
		%		%		%		%		%		%		
Centrum	4.765	27%	9.157	52%	858	5%	1.455	8%	612	3%	668	4%	41	17.556
West	7.221	23%	17.553	57%	2.074	7%	2.044	7%	1.127	4%	731	2%	24	30.774
Nieuw-West	6.427	18%	18.921	54%	3.724	11%	3.071	9%	2.331	7%	301	1%	470	35.245
Zuid	4.497	21%	11.822	56%	1.558	7%	1.762	8%	904	4%	721	3%	1	21.265
Oost	6.903	21%	17.174	53%	2.838	9%	2.468	8%	1.799	6%	953	3%	12	32.147
Noord	3.843	14%	15.574	58%	3.294	12%	2.200	8%	1.834	7%	166	1%	99	27.010
Zuidoost	2.760	12%	13.668	61%	3.076	14%	1.557	7%	1.319	6%	85	0%	8	22.473
Totaal	36.416	20%	103.869	56%	17.422	9%	14.557	8%	9.926	5%	3.625	2%	655	186.470

* De huurklasse 'onbekend' is in de berekening van het percentage niet meegenomen.

** Niet alle woningen met een huur boven de liberalisatie grens zitten in de vrije huursector. Er zijn ook sociale huurwoningen die door een huurverhoging boven inflatie een huur boven deze huurgrens kunnen krijgen.

*** Het betreft hier woningen die leeg staan of tijdelijk verhuurd worden door bijvoorbeeld renovatie, verkoop of sloop.



Passend verhuren

Bij nieuwe verhuringen zorgen corporaties ervoor dat de huur van de woning past bij het inkomen van de huurder. In 2021 hebben de corporaties 84% van alle sociale huurwoningen verhuurd met een passende huurprijs voor huurtoeslagontvangers, bijna evenveel als voorgaande jaren (85%). Zonder zelfstandige studentenwoningen komt dit cijfer voor 2021 uit op 79%, waarmee de afspraak met de gemeente en huurders (minimaal 70%) opnieuw ruim is gehaald.

Het percentage sociale verhuringen onder de aftoppingsgrenzen verschilt per stadsdeel. In Zuidoost bie-

den de corporaties in verhouding de meeste woningen onder de aftoppingsgrenzen aan. Daardoor komen hier ook de meeste huurders uit de doelgroep voor huurtoeslag terecht. In stadsdeel Centrum worden de minste corporatieswoningen onder de aftoppingsgrenzen aangeboden en ook de minste woningen aan huurtoeslagontvangers verhuurd.

De middeldure huurwoningen die de corporaties in 2021 hebben verhuurd, hadden een gemiddelde huur van €940. Bij 80% van de verhuringen in het middensegment kregen woningzoekenden met een middeninkomen voorrang.

TABEL 4.2

Sociale verhuur door corporaties onder aftoppingsgrenzen, 2018 – 2021 (sociale huur via Woningnet, directe bemiddeling en studentenwoningen) | Bron: opgave corporaties

	2018	2019	2020	2021
sociale verhuur (WoningNet en directe bemiddeling)	7.516	7.485	7.615	8.037
tot eerste aftoppingsgrens (€619)	5.852	5.405	5.604	5.708
tussen eerste en tweede aftoppingsgrens (€663) aan 3 of meer personen	498	636	511	618
sociale verhuur onder aftoppingsgrenzen (excl. studenten)	6.350	6.041	6.115	6.326
sociale verhuur onder aftoppingsgrens (excl. studenten)	1.648	1.924	2.462	2.635
tot eerste aftoppingsgrens (€619)	1.627	1.914	2.452	2.627
totaal zelfstandig sociale verhuur (tot €737)	9.164	9.409	10.077	10.672
totaal sociale verhuur onder aftoppingsgrenzen	7.977	7.955	8.567	8.953
% sociale verhuur onder aftoppingsgrenzen (excl. studenten)	84%	81%	80%	79%
% sociale verhuur onder aftoppingsgrenzen (incl. studenten)	87%	85%	85%	84%

TABEL 4.3

Sociale verhuur door corporaties onder aftoppingsgrenzen en aan primaire doelgroep, inclusief zelfstandige studentenwoningen, per stadsdeel, 2018-2021 | Bron: opgave corporaties

	tot 1e aftoppingsgrens	tussen 1e en 2e aftoppingsgrens aan 1 of 2 personen	tussen 1e en 2e aftoppingsgrens aan 3 of meer personen	vanaf 2e aftoppingsgrens	Aantal verhuringen
Centrum	495	8	18	201	722
West	1.474	14	55	375	1.918
Nieuw-West	1.903	26	130	295	2.354
Zuid	607	17	75	174	873
Oost	1.516	22	112	262	1.912
Noord	1.381	29	139	187	1.736
Zuidoost	959	16	89	93	1.157
Totaal	8.335	132	618	1.587	10.672

Schulden voorkomen

Al jaren werken de Amsterdamse woningcorporaties samen met gemeente en schuldhulpverleners aan het voorkomen en oplossen van huurschulden. In het kader van de Sluitende Aanpak Vroegsignalering krijgen huurders met betalingsachterstanden altijd een aanbod voor hulpverlening. Een deurwaarder wordt alleen ingeschakeld als huurders echt niet bereid zijn om mee te werken aan een oplossing en ze elke vorm van contact weigeren. Deze aanpak werpt zijn vruchten af: al jaren daalt het aantal huisuitzettingen om financiële redenen.

Zodra een huurder twee maanden achterloopt met betalen, stuurt de corporatie een melding naar de gemeente. In 2021 hebben de corporaties in het kader van deze vroegsignalering ongeveer 4.000 meldingen gedaan. Ruim 300 huurders zijn bij het team Geregelde Betaling terechtgekomen: hun huur wordt voortaan automatisch ingehouden op hun bijstandsuitkering en naar de corporatie overgemaakt. De overige huurders zijn doorgestroomd naar het team Vroeg Eropaf. Uiteindelijk is voor ongeveer 600 huishoudens een ontruimingsvonnis aangevraagd bij de rechtbank. Door de succesvolle interventies van corporaties en gemeente zijn in 2021 slechts 33 huishoudens uit hun huis gezet.

De coronapandemie lijkt tot op heden geen grote gevolgen te hebben gehad voor de huurachterstanden bij corporaties. Alleen bij huurders van bedrijfsonroerendgoed zijn forse achterstanden ontstaan. Het is wel de vraag welke impact de snel stijgende energieprijzen hebben op het betaalgedrag van huurders.

Energiearmoede

De woonlasten van huurders bestaan niet alleen uit huur, maar ook uit energiekosten. Het afgelopen jaar namen de zorgen over de betaalbaarheid van de energielasten sterk toe. De belangrijkste reden is de ontwikkeling van de energieprijzen, die vanaf medio 2021 snel stijgen. In

dezelfde periode verscheen een landelijk onderzoek van TNO, waaruit bleek dat 7% van de huishoudens in Nederland in energiearmoede leeft. Deze groep heeft een laag inkomen en hoge energiekosten en woont vaak in een woning die niet goed is geïsoleerd. In Amsterdam gaat het om 5,4% van alle huishoudens, waarvan 78% in een corporatiewoning woont.

Het aantal huurders dat in energiearmoede leeft, zal naar verwachting fors toenemen als gevolg van de aanhoudende stijging van energieprijzen. In het najaar van 2021 hebben de corporaties verkend wat zij kunnen doen om die negatieve ontwikkeling tegen te gaan. Voor de korte termijn zetten de corporaties in op voorlichting op het gebied van energiezuinig leven en hulp aan huurders die in financiële problemen dreigen te komen. Voor de lange termijn richten de corporaties zich op het versneld isoleren van woningen met energielabel E, F of G. Hierover zijn op landelijk niveau prestatieafspraken gemaakt. Vanaf 2030 wil het Rijk de verhuur van woningen met een slecht energielabel niet meer toegestaan.

TABEL 4.4

Ontruimingen door corporaties om financiële redenen per stadsdeel 2018-2021 | Bron: Gemeente Amsterdam, WPI, corporaties

	2018	2019	2020	2021
Centrum	7	3	3	2
West	7	3	5	1
Nieuw West	27	10	11	6
Oost	14	19	6	8
Noord	12	8	4	4
Zuid	9	8	1	5
Zuidoost	33	27	5	7
Totaal	109	78	35	33



Hoofdstuk 7

Wonen en zorg

Woningcorporaties bieden specifiek woonruimte aan kwetsbare inwoners, zoals cliënten uit de maatschappelijke opvang, sociaal-medisch urgenten en statushouders. In 2021 zijn via het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen 2.117 sociale huurwoningen toegewezen.

Thuis in de Wijk

Woningcorporaties, gemeente en zorgaanbieders proberen voor kwetsbare Amsterdammers zowel woonruimte, als zorgvuldige persoonlijke ondersteuning te realiseren. Deze samenwerking staat omschreven in de Tien Werkafspraken 'Thuis in de Wijk'. De afspraken gaan onder meer over zorgbegeleiding, goed huurderschap en ondersteuning bij financieel beheer. Eens per kwartaal bespreken medewerkers van corporaties, zorgaanbieders en gemeente de uitvoering van de afspraken. Zij spreken elkaar over de matching tussen de woning en de aankomend huurder, het omgaan met overlast en hoe om te gaan met mismatches.

De corporaties houden bij het plaatsen van bewoners rekening met de individuele woonbehoefte en de draagkracht van het portiek, het wooncomplex en de wijk. Als deze draagkracht onder druk komt te staan, zoeken corporaties samen met gemeente en zorgaanbieders naar een oplossing op maat. Gemeente en zorgaanbieders verschaffen de corporaties informatie over de individuele woonbehoefte. Corporaties zorgen er vervolgens voor dat de huurder past bij de woning en de woonomgeving.

Omslagroute

De Omslagroute is de verzamelnaam voor de uitstroom van (jong-)volwassenen en gezinnen uit de maatschappelijke opvang of vormen van beschermd wonen. Onder de doelgroep vallen ook slachtoffers van huiselijk geweld en multi-probleemgezinnen. Voor huurders die ernstige overlast veroorzaken kan de Treiteraankpak worden ingezet. Of deze huurders krijgen een zogeheten Laatste Kans-aanbod.

Bij de Omslagroute verhuurt de corporatie de woning aan een zorgaanbieder. De zorgaanbieder verhuurt deze woning door aan de cliënt via een zorgleveringsovereenkomst. Als het herstel van de bewoner voorspoedig gaat en de huurder geen overlast veroorzaakt en/of betaalproblemen heeft, dan kan de woning worden 'omgeklapt' en komt de woning na minimaal één jaar op naam van de cliënt.

In het proces van de Omslagroute draait het voor een groot deel om goede communicatie tussen de uitvoerende partijen.

Om het werkproces soepel te laten verlopen moeten woningcorporaties, zorgaanbieders, GGD en de gemeente Amsterdam elkaar weten te vinden en durven vertrouwen op elkaars expertise. Hiervoor is regelmatig contact en het uitwisselen van kennis en ervaringen van groot belang.

Het werkproces is tot in detail uitgewerkt. In 2021 heeft RIGO Research & Advies de Omslagroute geëvalueerd. Uit de evaluatie blijkt dat de huidige werkwijze veel eenduidiger en transparanter is, dan de werkwijze van vóór de Omslagroute. Ook concluderen de onderzoekers dat de bewoners met een zorgleveringsovereenkomst meer zelfvertrouwen hebben, zich vaker uitgedaagd voelen en beter gemotiveerd zijn om aan hun persoonlijke doelen te werken.

Huisvesting kwetsbare groepen

Het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen richt zich op drie groepen: cliënten die via de Omslagroute met begeleiding worden gehuisvest, sociaal-medisch urgenten en statushouders. In de samenwerkingsovereenkomsten 2020-2023 is vastgelegd dat corporaties jaarlijks 1.800 huurwoningen toewijzen aan kwetsbare doelgroepen.

In de zomer van 2021 is dat aantal vanwege de lange wachtlijsten met 150 opgehoogd naar 1.950 sociale huurwoningen. De extra toewijzingen zijn alleen mogelijk, als er in dat jaar in Amsterdam minstens 6.500 reguliere sociale verhuringen zijn. Deze afspraak wordt nauwgezet gemonitord. Corporaties maken onderling afspraken over de aantallen te leveren woningen.



In 2021 zijn 2.117 woningen toegewezen aan huishoudens die behoren tot het Programma huisvesting kwetsbare groepen, waarmee de corporaties de afspraak ruim hebben gehaald. In dat jaar is extra gestuurd op het leveren van de aantallen per categorie (wonen met en zonder begeleiding en statushouders), wat heeft geleid tot het behalen van de afspraak per categorie. Er waren in 2021 810 verhuringen via de Omslagroute. En er werden 620 woningen toegewezen aan statushouders; veel meer dan in 2020.

TABEL 5.1
Verhuringen binnen het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen, 2018-2021 | Bron: PHKG

	2018	2019	2020	2021
Wonen zonder begeleiding	557	621	674	687
Wonen met begeleiding, via de Omslagroute	638	518	656	810
Statushouders (taakstelling Rijk, exclusief projecten)	444	483	455	620
Totaal	1.639	1.622	1.785	2.117

Tijdelijk Onder Dak

Mensen met een laag inkomen die onverwachts een woning nodig hebben komen in Amsterdam niet makkelijk aan een betaalbare woning. Daardoor kunnen zij 'economisch dakloos' raken. Om voor deze mensen een oplossing te bieden, werken corporaties sinds 2020 samen met de gemeente en de Regenboog Groep aan het project 'Tijdelijk Onder Dak'. Economisch daklozen kunnen maximaal één jaar samen met een lotgenoot in een corporatiewoning verblijven. Corporaties stellen daarvoor woningen beschikbaar die op termijn worden gerenoveerd of gesloopt.

Het project is bedoeld voor mensen die gebonden zijn aan Amsterdam maar geen woning meer hebben, bijvoorbeeld na een scheiding of een faillissement. Om in aanmerking te komen voor zo'n woning moeten zij gemotiveerd zijn actief aan hun eigen situatie te werken. Ook moeten zij voldoende sociaal vaardig zijn om een woning te delen. Deelnemers sluiten een contract met de Regenboog Groep. In die tijd werken de bewoners aan hun problemen en zoeken zij naar een andere woonplek, binnen of buiten Amsterdam, en eventueel naar betaald werk. Hierbij ontvangen zij ondersteuning op maat van de Regenboog Groep en/of de gemeente.

Het project Tijdelijk Onder Dak loopt door tot eind 2023. De corporaties streven ernaar om in de periode 2020-2023 in totaal 200 woningen te verhuren, waarmee tus-

sen de 350 en 400 economisch daklozen een tijdelijke woonplek wordt geboden. In 2021 hebben de corporaties 62 woningen geleverd. Hiermee zijn 122 economisch daklozen aan een tijdelijke woonplek geholpen. In totaal zijn 22 huurders die gebruikmaakten van een tijdelijke woning uitgestroomd. Daarvan vonden tien personen permanente woonruimte, zeven gingen naar een andere tijdelijke woonplek en vijf vonden een oplossing binnen hun eigen netwerk.

Rolstoelwoningen

Amsterdammers met een heel beperkte mobiliteit kunnen via de gemeente een indicatie voor een rolstoelwoning krijgen. In 2021 hebben de corporaties 73 huishoudens met een rolstoelindicatie aan een woning geholpen, ongeveer evenveel als in 2020. De wachtlijst voor rolstoelwoningen van corporaties is lang. Dat zorgt voor tot schrijnende situaties. Sinds 1 juli 2021 krijgen huishoudens die urgent een rolstoelwoning nodig hebben voorrang op huishoudens, die minder dringend een dergelijke woning nodig hebben.

Sommige rolstoelwoningen worden bewoond door mensen die geen rolstoelwoning meer nodig hebben of die door wijziging in de huishoudsamenstelling met een kleinere rolstoelwoning geholpen zouden zijn. Om die woningen opnieuw beschikbaar te maken voor de doelgroep, kunnen bewoners die bereid zijn te verhuizen een verhuiskostenvergoeding krijgen. Sinds 1 juli 2021 kunnen deze huishoudens met voorrang via WoningNet naar een andere woning zoeken. Deze regeling heeft in 2021 tien rolstoelwoningen opnieuw beschikbaar gemaakt.

Om meer sociale huurwoningen geschikt te maken voor rolstoelgebruikers, wordt een aantal woningen aangepast. Probleem is dat alleen grote woningen geschikt zijn voor die aanpassingen. Deze woningen zijn schaars. In 2021 zijn in totaal vijf corporatiewoningen verbouwd voor rolstoelgebruikers.

De gemeente en corporaties hebben bovendien afgesproken meer nieuwe rolstoelwoningen te bouwen. In acht jaar tijd willen zij de voorraad uitbreiden met 208 rolstoelwoningen. In 2021 hebben de corporaties zes nieuwe driekamerwoningen voor rolstoelgebruikers opgeleverd. Twee corporaties hebben nieuwbouwprojecten in ontwikkeling voor in totaal veertig rolstoelwoningen. De overige corporaties zijn nog aan het onderzoeken waar extra rolstoelwoningen kunnen worden gebouwd.



Hoofdstuk 8

Sterkere buurten

Huurders moeten zich thuis kunnen voelen in hun eigen buurt. Daarom werken corporaties aan het verbeteren van de leefbaarheid van die buurten die extra aandacht nodig hebben. Hierbij kiezen zij steeds vaker voor samenwerking. Met elkaar, maar ook met bewoners, gemeente en andere partijen.

Buurttevredenheid

Uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 2021 (WiA21) blijkt dat Amsterdammers over het algemeen tevreden zijn met de buurt waarin zij wonen. Gemiddeld beoordelen bewoners hun buurt met een 7,6, maar er zijn grote verschillen binnen Amsterdam. In de stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost en Noord ligt de tevredenheid in de meeste buurten ver onder het stedelijk gemiddelde, terwijl de waardering voor buurten binnen Ringweg A10 daar ruim boven ligt. Bewoners van Nieuw-West zijn het minst tevreden over hun buurt (6,8) en ook het minst positief over de toekomstige ontwikkeling. Zij zijn vooral ontevreden over de vervuiling van hun buurt. Vanwege criminaliteit voelen relatief veel bewoners in Nieuw-West en Zuidoost zich 's avonds onveilig op straat.

We Amsterdam

Uit het onderzoek Huurders in de regio Amsterdam 2022 (HIRA) komt een soortgelijk beeld naar voren. De zes grootste Amsterdamse corporaties hebben eind 2020

voor het eerst een gezamenlijke huurdersenquête gehouden, als onderdeel van het project We Amsterdam. Dit project is bedoeld om de samenwerking tussen corporaties op het gebied van buurtgericht beleid te versterken.

De zes corporaties hebben al hun huurders in de Metropoolregio Amsterdam gevraagd naar de tevredenheid over hun woning, de buurt en de service van hun corporatie. Ongeveer 50.000 huurders hebben de enquête ingevuld, waardoor analyses tot op buurtniveau mogelijk zijn. In 2021 heeft de AFWC de gezamenlijke resultaten gepubliceerd in een algemene rapportage.

De uitkomsten van het HIRA-onderzoek zijn ook verwerkt in het Buurt Analyse Model (BAM), het tweede onderdeel van We Amsterdam. Dit model, dat is ontwikkeld op initiatief van woningcorporatie Eigen Haard, vergelijkt 297 buurten in Amsterdam op 25 sociale en fysieke indicatoren. De buurtcijfers voor deze indicatoren zijn vertaald in genormeerde scores en vervolgens opgeteld

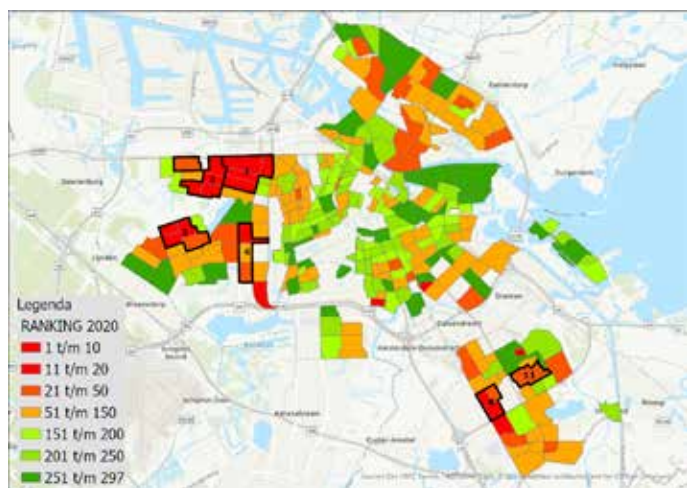
tot een totaalscore. Op basis van deze totaalscore is een ranking van alle Amsterdamse buurten opgesteld.

Voor zes clusters van buurten met de laagste BAM-scores (vier in Nieuw-West en twee in Zuidoost) zijn medio 2021 voor corporaties met bezit in deze buurten afstemmingssessies georganiseerd. Vervolgens hebben zij per buurt gezamenlijk bepaald welke interventies kunnen worden ingezet om de leefbaarheid te verbeteren.

De positieve ervaringen binnen We Amsterdam hebben er inmiddels toe geleid, dat corporaties een volgende stap willen zetten. In 2022 zullen zij ook hun portefeuille-, huur-, en toewijzingsbeleid in buurten op elkaar afstemmen. Daarbij is de volkshuisvestelijke opgave leidend.

FIGUUR 12a

Zes buurtclusters met slechtste score | Bron: eigen opgave corporaties



Ontwikkelbuurten

Amsterdamse woningcorporaties hebben de afgelopen jaren ook een actieve rol gespeeld in de aanpak van de zogeheten ontwikkelbuurten. Deze aanpak is in 2016 geïntroduceerd, onder regie van de gemeente. De aanpak is bedoeld om 32 buurten in de stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost een kwaliteitsimpuls te geven. In alle buurten werkt de gemeente nauw samen met corporaties. Daarbij gaat het zowel om samenwerking bij dagelijks beheer en veiligheid, als om investeringsplannen voor de lange termijn.

In Nieuw-West is in 2021 een begin gemaakt met de grootscheepse aanpak van de Röllbuurten: de Van Deysselbuurt, de Dichtersbuurt en de Couperusbuurt. Rochdale, Stadgenoot, Eigen Haard en de gemeente werken langdurig samen om deze buurten zowel fysiek, als sociaal een flinke impuls te geven. Via renovatie en nieuwbouw gaat de kwaliteit van de woningvoorraad

omhoog. Daarnaast wordt gewerkt aan nieuwe maatschappelijke voorzieningen, zoals een jongerencentrum en een community centre.

In de Molenwijk in Amsterdam-Noord voelen veel bewoners zich onveilig, als gevolg van sociale problematiek, gebrek aan sociale cohesie, (jeugd-)criminaliteit en overlast van hangjongeren. Om de veiligheid te verbeteren heeft de Alliantie in samenwerking met het stadsdeel, het Openbaar Ministerie en de politie onder meer extra beheer ingezet. Ook heeft corporatie voor vijf flats (400 woningen) samen met bewoners een plan van aanpak ontwikkeld. Woningen krijgen een onderhoudsbeurt en worden verduurzaamd. Ook knapt de Alliantie de entrees op.

De aanpak van ontwikkelbuurten eindigt in 2022 in zijn huidige vorm, maar zal de komende jaren worden voortgezet onder de regie van het Masterplan Zuidoost, het Masterplan Nieuw-West en de Aanpak Noord.

Zuidoost/Nieuw-West/Noord

Om de woon- en leefsituatie van bewoners en ondernemers in Nieuw-West en Zuidoost duurzaam te verbeteren is een langjarige aanpak nodig waaraan alle betrokken partijen zich committeren. Vanuit die gedachte zijn in beide stadsdelen brede allianties opgericht tussen overheid, maatschappelijke organisaties en bewoners en bedrijven uit de buurt. Zij hebben zich gecommitteerd om voor de lange termijn betrokken te zijn bij de buurten en samen een verandering te realiseren die ook beklijft. De eerste stap is het gezamenlijk opstellen van een masterplan met een integrale aanpak en interventies ('doorbraken').

De Amsterdamse corporaties hebben op 21 februari 2021 het Masterplan Zuidoost ondertekend. Inmiddels is de uitvoering van de doorbraken gestart. Partijen weten elkaar goed te vinden. De organisatie van het Masterplan ontwikkelt zich organisch.

Daarbij wordt geleerd van de verschillende initiatieven in de wijk. De inbreng van de corporaties spitst zich vooral toe op het thema Wonen en Veiligheid. Corporaties leveren een actieve bijdrage aan jongerenhuisvesting, de aanpak van woonfraude en de instroom en het behoud van weerbare huishoudens in de buurt.

Rochdale vervult in Zuidoost een leidende rol in het doorbraakteam Wonen en Veiligheid. Dit doorbraakteam heeft hotspots aangewezen waar gericht gewerkt wordt aan het verbeteren van veiligheid en leefbaarheid. Eén van de interventies betreft het Wijkactieteam



(WAT). Met als doel op buurniveau integrale samenwerking tot stand te brengen. Dat gebeurt door samen veiligheidsproblemen te signaleren en waar mogelijk op te lossen. Het eerste actieteam is in november 2021 in de Venserpolder gestart. Alle corporaties in die buurt doen daaraan mee.

Voor het Masterplan Nieuw-West is in 2021 een brede alliantie opgericht en hebben de betrokken partijen een analyse van de wijk gemaakt. Er is een start gemaakt met het formuleren van de noodzakelijke doorbraken en het formeren van de integrale actieteams. In Nieuw-West heeft Stadgenoot het voortouw bij de organisatie van het doorbraakteam Wonen en Veilige Leefomgeving.

Als het aan het nieuwe college ligt, dan volgt ook nog een Aanpak Noord. De bijdrage van de corporaties hierin moet nog worden bepaald.

Woonoverlast

In 2021 hebben Amsterdammers meer overlast ervaren van burens dan voorheen, zo blijkt uit het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA21). De toename hangt samen

met de coronapandemie. Mensen waren noodgedwongen meer binnenshuis.

Om woonoverlast aan te pakken werken corporaties samen met onder meer het Meldpunt Zorg- en Woonoverlast. Buurtbewoners kunnen op diverse locaties in de stadsdelen terecht om overlast te melden.

Een andere belangrijke partner is BeterBuren. Deze organisatie zet vrijwilligers in om ergernissen tussen burens op te lossen. Buurtbemiddeling draagt eraan bij dat huurders afspraken met elkaar maken en dat de overlast die zij van elkaar ondervinden wordt opgelost of verminderd. Ook huurders kunnen daar een beroep op doen. De Amsterdamse woningcorporaties zetten BeterBuren al sinds de start in 2015 in. Het aantal aanvragen voor buurtbemiddeling neemt jaarlijks toe, ook vanwege de groeiende bekendheid. Na het uitbreken van de coronapandemie steeg het aantal aanvragen in Amsterdam extra snel: van 1.445 in 2019 naar 1.601 in 2020. In 2021 zijn in Amsterdam opnieuw meer aanvragen voor buurtbemiddeling gedaan: 1.614. Die groei onderstreept het belang van buurtbemiddeling.



Hoofdstuk 9

Verduurzaming

Veel Amsterdamse corporatiewoningen zijn lang geleden gebouwd. Het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van al die huurwoningen is een stevige opgave. Ook leveren corporaties een bijdrage aan het aardgasvrij maken van duizenden huurwoningen.

Kwaliteit in kaart

Twee keer per jaar vindt overleg plaats tussen de corporaties, de gemeente en de huurderskoepels over de kwaliteit van het corporatiebezit en de plannen voor verbetering. Als basis voor dit gesprek heeft de AFWC in 2021 de scores van corporatiewoningen op het gebied van kwaliteit en onderhoud per buurt in kaart gebracht. Deze kwaliteitskaarten worden in 2022 uitgebreid met nieuwe data. Aan de hand van deze kaarten kunnen corporaties nog beter hun prioriteiten stellen. Daarbij hanteren zij als uitgangspunt, dat de woningen met de minste kwaliteit het eerst worden aangepakt.

Woningrenovaties

Renovatie is een belangrijk instrument om het woningbezit te verbeteren. Bij deze renovaties wordt onder andere vloer-, gevel- en dakisolatie aangebracht. Corporaties verbeteren de beglazing en bevorderen de plaat-

sing van zonnepanelen. Al deze maatregelen zorgen voor meer comfort, een lager energiegebruik en dus lagere woonlasten. In 2021 hebben de corporaties 2.350 woningen op hoog niveau gerenoveerd.

Renovaties zijn grote ingrepen, die vaak in onbewoonde staat worden uitgevoerd. Huurders moeten dan tijdelijk ergens anders wonen. Zo'n renovatieproces is ingewikkeld en vraagt een lange voorbereidingstijd. Nauwkeurigheid gaat daarbij boven snelheid. Voor corporaties is het lastig dit proces is te versnellen, maar vanwege de sterk stijgende energielasten is dat wel de grote opgave waar zij in 2022 voor staan.

Bij renovatie verbetert het energielabel van een woning. Deze labelstappen worden behaald door betere isolatie, plaatsing van zonnepanelen en als de overstap wordt gemaakt naar een meer duurzaam verwarmings-

systeem. Label B is het uitgangspunt, maar vaak worden woningen naar label A of zelfs A+ getild. In de samenwerkingsafspraken met de gemeente en huurders is afgesproken dat de corporaties in periode 2020-2023 50.000 labelstappen realiseren. Halverwege deze periode hebben de corporaties ruim 23.000 labelstappen gezet.

Het verbeteren van energie labels zal leiden tot een lager gasgebruik en daarmee tot een reductie van de CO₂-uitstoot. De ambitie voor de CO₂-reductie in de periode van de samenwerkingsafspraken is eind 2021 verhoogd van 8% naar 9%. Begin 2022 is de CO₂-uitstoot bij corporatiewoningen met een gasaansluiting met 3% gedaald ten opzichte van 2019.

FIGUUR 21

Ontwikkeling energielabels 2015-2022 | Bron: eigen opgave corporaties



Warm Amsterdam

Amsterdam wil in 2040 aardgasvrij zijn. In de Samenwerkingsafspraken met de gemeente en vertegenwoordigers van de huurders hebben de corporaties toegezegd om in periode 2020-2023 in totaal 2.000 woningen van het gas af te halen. Halverwege deze periode hebben de corporaties bijna de helft van deze doelstelling gerealiseerd.

Om het doel voor 2040 te realiseren zullen de komende jaren duizenden corporatiewoningen worden aangesloten op het warmtenet. Om dit mogelijk te maken is het project Warm Amsterdam gestart. Warm Amsterdam

heeft in 2021 enkele grote mijlpalen bereikt. De grootste mijlpaal is het tekenen van een mantelovereenkomst tussen de corporaties, gemeente en twee warmtebedrijven (Vattenfall en Westpoort Warmte). In de mantelovereenkomst spreken al deze partijen de ambitie uit om uiteindelijk 110.000 bestaande woningen (huur en koop) aan te sluiten op het bestaande warmtenet. Daarnaast is in de overeenkomst de doelstelling opgenomen om in vijf jaar tijd de eerste 10.000 woningen op het warmtenet aan te sluiten.

Om deze doelstelling handen en voeten te geven, hebben de partijen een financiële afspraak gemaakt voor de aansluiting van vier buurten met bij elkaar 4.000 woningen. Hiervoor is in goed overleg gekeken welke innovaties mogelijk zijn.

Zo is afgesproken de werkzaamheden die nodig zijn voor het fysiek aanleggen van het warmtenet niet in zijn geheel door de warmteleverancier te laten doen. De huisinstallateurs van de corporaties kennen de woningen beter en hebben de kennis en expertise die nodig is voor het installeren van dit deel van het warmtenet. De warmteleverancier blijft wel verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud aan de installatie.

Uiteindelijk zijn het de huurders en de andere buurtbewoners die van Warm Amsterdam een succes kunnen maken. Zij zijn degenen die 'ja' of 'nee' kunnen zeggen op het aanbod van Warm Amsterdam. In de eerste vier buurten kunnen de huurders tegen gelijke kosten voor gas overstappen op warmte. Nog voor de zomer van 2022 krijgen de bewoners van de eerste buurt een aanbod. Het wordt een spannend jaar. Pas bij voldoende animo -bij corporatiewoningen is instemming van 70% van de huurders nodig- zal het warmtenet in deze buurten worden uitgebreid.

Zonnepanelen

Zonnepanelen spelen een belangrijke rol bij de opwekking van duurzame energie. De daken van corporatiewoningen bieden in potentie veel ruimte voor de plaatsing van zonnepanelen. Daarom bevorderen corporaties het gebruik van zonnepanelen. In 2021 hebben de corporaties ongeveer 7.400 nieuwe zonnepanelen geplaatst. Deze panelen hebben een gezamenlijk vermogen van ongeveer 2,3 megawattpiek.

In 2021 hebben de gemeente en de corporaties een gezamenlijk project gestart: Zon op corporatiedaken. Door de AFWC en de gemeente is hiervoor het Programmabureau Zon opgericht. Samen met experts van de gemeente en de corporaties kijkt dit bureau naar de mogelijkheden

den meer zonnepanelen te plaatsen op corporatiebezit. Doel is tot 2030 zoveel panelen te plaatsen dat 15 MWp kan worden opgewekt.

Corporatiewoningen maken soms deel uit van een gemengd complex met een vereniging van eigenaren (VvE). Voor VvE's zijn de voorwaarden voor het plaatsen van zonnepanelen niet altijd duidelijk. Om plaatsing van zonnepanelen te vergemakkelijken, heeft het Programmabureau Zon samen met de corporaties en een externe adviseur een beslisdigram opgesteld.

Een andere uitdaging is het plaatsen van zonnepanelen op monumenten. Het Programmabureau Zon is met de gemeente in gesprek over verruiming van de mogelijkheden. Inmiddels zijn er voor verschillende monumenten in de stad richtlijnen ontwikkeld over de voorwaarden waaronder zonnepanelen toch kunnen worden geplaatst.

De gemeente Amsterdam heeft in het Duurzaam-herstelplan van 2020 middelen beschikbaar gesteld voor zes 'banenmotoren' die zowel bijdragen aan werkgelegenheid, als aan de verduurzaming van de stad. Het Programmabureau Zon heeft meegedacht over het vormgeven van de beschikbare subsidie. Doel is onrendabele zonprojecten alsnog haalbaar te maken. De corporaties hebben in twee ronden aanvragen ingediend voor de beschikbare subsidie van vijf miljoen euro. De eerste panelen worden nog voor de zomer van 2022 geplaatst.

Circulair bouwen

Circulair bouwen en renoveren is een andere manier waarop corporaties kunnen bijdragen aan het verla-

gen van de CO₂-uitstoot. Dat betekent onder meer dat bouwmaterialen zoveel mogelijk worden hergebruikt. In 2021 hebben de Amsterdamse corporaties deelgenomen aan het programma De Circulaire Corporatie. Dit programma is tot stand gekomen in samenwerking met gemeente Amsterdam, stichting C-creators en de AFWC. Hierin hebben de corporaties gekeken naar de circulaire kansen die ze alleen in gezamenlijkheid kunnen invullen. De focus lag op renovatie, onderhoud en transformatie. Uit de lijst met uitdagingen zijn vier thema's geselecteerd: circulair inkopen en samenwerken, impact meten en monitoren, circulaire installaties en circulair financieren. In 2022 krijgt het programma De Circulaire Corporatie een vervolg in de vorm van sessies over 'Het Nieuwe Normaal' (HNN).

Klimaatverandering

Woningcorporaties zullen ondanks de maatregelen om de CO₂-uitstoot te verlagen, toch rekening moeten houden met klimaatverandering. Dat betekent dat zij zich moeten voorbereiden op meer overlast door droogte, hitte, extreme regen en overstromingen. Steeds meer corporaties zijn zich daarvan bewust. Zo heeft Eigen Haard in 2021 bovenop nieuwbouwproject Lycka een blauwgroen dak gerealiseerd, dat niet alleen voor extra natuur zorgt maar ook als waterbergingsysteem kan dienen.

Verder doet de AFWC samen met verschillende corporaties, Rainproof en de gemeente Amsterdam onderzoek naar de klimaatrisico's voor corporatiewoningen. Hierbij worden data over klimaatrisico's uit de MRA Klimaatatlas gekoppeld aan gegevens van corporatiewoningen.





Hoofdstuk 10

Kerncijfers

Kerncijfers AFWC Jaarbericht 2022

- **(Woningmarkt)** In Amsterdam is kopen of huren in de vrije sector extreem duur. Ook verschuiven de verhoudingen: het aandeel koopwoningen daalt, het aandeel particuliere huurwoningen stijgt. Die groeiende particuliere huursector telt steeds minder sociale huurwoningen. Voor het eerst is het aandeel woningen dat betaalbaar is voor een huishouden met een laag inkomen lager dan het aandeel lage inkomens binnen de bevolking. Gevolg hiervan is onder meer dat het aantal 'dure scheefwoners' toeneemt.
- **(Nieuwbouw)** In 2021 leverden corporaties 2.184 nieuwe woningen op, waarvan 1.930 sociale huurwoningen en 70 middeldure huurwoningen. Het aantal nieuwe sociale huurwoningen is veel hoger dan in 2020 (1.372 woningen). Er werden 868 woningen verkocht, 156 woningen gesloopt en 287 geliberaliseerd. De sociale corporatievoorraad groeit per saldo met 619 naar ruim 166.000 woningen. De middeldure sector werd met 680 woningen verruimd.
- **(Beschikbaarheid)** Het afgelopen jaar hebben de Amsterdamse corporaties meer dan 8.000 woningen verhuurd. Studentenwoningen niet meegerekend (4.100). Er werden 210 woningen verhuurd aan specifieke beroepsgroepen. In 2021 zijn 113 huishoudens verhuisd via Van Groot naar Beter en 106 dankzij Van Hoog naar Laag. En 654 woningen zijn na het vaststellen van woonfraude opnieuw verhuurd.
- **(Betaalbaarheid)** De sociale corporatievoorraad wordt voor 86% bewoond door huishoudens met een laag inkomen. Gemiddeld betaalden corporatiehuurders €552 voor een sociale huurwoning en €998 voor een woning in de vrije sector. Er zijn in 2021 slechts 33 huishoudens vanwege huurschuld uit hun huis gezet.
- **(Wonen en Zorg)** In 2021 zijn 2.117 sociale huurwoningen toegewezen aan kwetsbare groepen; veel meer dan in 2020 (1.785). Vorig jaar hebben corporaties 62 woningen voor de tijdelijke huisvesting van 122 economisch daklozen beschikbaar gesteld. En corporaties hebben 73 huishoudens met een rolstoelindicatie aan een passende woning geholpen.

- **(Sterkere buurten)** Gemiddeld genomen beoordelen bewoners hun buurt met een 7,6. Er zijn grote verschillen; zes clusters van buurten in Nieuw-West en Zuidoost scoren laag. Samen hebben corporatie bepaald hoe zij in die buurten de leefbaarheid kunnen verbeteren. Amsterdammers ervaren meer overlast van hun burens. Er werden in 2021 1.614 aanvragen voor buurtbemiddeling gedaan.
- **(Verduurzaming)** In 2021 zijn 2.350 woningen op hoog niveau gerenoveerd. In de samenwerkingsafspraken met de gemeente en de huurders is afgesproken dat de corporaties in de periode 2020-2023 50.000 labelstappen realiseren. Halverwege deze periode hebben de corporaties ruim 23.000 labelstappen gezet. Begin 2022 is de CO₂-reductie bij corporatiewoningen met een gasaansluiting met 3% gedaald ten opzichte van 2019. Corporaties hebben in 2021 het aantal zonnepanelen met 7.400 stuks uitgebreid.
- Meer tabellen en figuren zijn te vinden in onderstaande bijlage:

AFWC jaarbericht 2022
tabellen



COLOFON

Het AFWC Jaarbericht 2022 is in opdracht van de Federatie van Woningcorporaties geproduceerd door CongresRedactie.nl en Glashelderdesign.nl.

Interview/eindredactie: Bert Pots Vormgeving: Aram de Glas

De beelden in het Jaarbericht zijn geproduceerd/beschikbaar gesteld door: Peter Boer (portretfotografie), Nico Boink, Rochdale (Hes van Huizen), Ymere (Suzanne Blanchard), Lieven de Key (Joke Schut), Eigen Haard, Stadgenoot en de Alliantie

AFWC:

Lidewij van Bakel; Daniel Bende; Patricia Bouza; Belle Buldanli; Mireille Capiou (a.i.); Josée Driessen; Cathelijn Groot; Nancy de Jong; Steven Kromhout; Berthilde Lammertink; Iris Liebrand; Radboud Sutorius; Frank van der Veeke; Anneke Verboom; Anne-Jo Visser, Janita Zandijk.

Dank ook voor de bijdragen van de AFWC-leden.

**amsterdamse
federatie van
woningcorporaties**

