



amsterdamse
federatie van
woningcorporaties

2023 | Jaarbericht AFWC

Eén op de drie huurders in
Amsterdam 65 jaar of ouder

Voorraad groeit met 1.720
betaalbare woningen

Corporaties verhuren 9.578
sociale huurwoningen



Hoofdstuk 2 | Interview:

Samen méér voor de stad betekenen

Amsterdamse corporaties zetten voor de komende jaren in op forse uitbreiding van het aantal sociale en middeldure huurwoningen. Ook investeren zij meer dan ooit in verbetering en verduurzaming van bestaande huurhuizen. Een interview met Erik Gerritsen, bestuursvoorzitter van Ymere en Anne Wilbers, bestuursvoorzitter van Stadgenoot over de gezamenlijke ambitie om samen met gemeente en huurders nog meer voor Amsterdam te betekenen.

Corporaties kiezen in het belang van de ongedeelde stad nadrukkelijk voor samenwerking met gemeente en huurders, zo benadrukt Erik Gerritsen. “De Amsterdamse corporaties hebben gemeente en huurders dit voorjaar, aan de vooravond van de gesprekken over nieuwe prestatieafspraken, heel bewust geen aanbod, maar een samenwerkingsvoorstel gedaan. Ingewikkelde onderhandelingen, wantrouwen over elkaars bedoelingen, wij/zij-denken. Die oude manier van werken brengt ons niet veel verder. Alleen als we goed met elkaar samenwerken, dan kunnen we maximale impact realiseren.” Volgens Anne Wilbers vraagt de uitdaging waar de stad voor staat ook om nauwe samenwerking. “De nood is hoog, de opgave is gigantisch. Zonder goede samenwerking tussen gemeente, corporaties en al die andere partijen in de stad krijgen we het simpelweg niet voor elkaar.”

Extra onderhoud en verduurzaming

De corporaties streven voor de periode 2024-2027 naar de bouw van 2.700 nieuwe zelfstandige huurwoningen per jaar en de verduurzaming van meer dan 30.000 bestaande woningen. Het aantal middeldure huurwoningen gaat omhoog. Ook zijn corporaties bereid flexwoningen te bouwen, mits daarvoor de locaties beschikbaar komen. Wilbers: “Het nieuwbouwprogramma is vergelijkbaar met de bouwproductie in de lopende prestatieafspraken. Ook tijdelijke woningbouw staat op de agenda. Maar wat echt bijzonder is, dat we meer dan anderhalf keer zoveel geld willen investeren in de bestaande voorraad. Door de Verhuurderheffing ontbrak het jarenlang aan voldoende geld voor het onderhouden, verbeteren en verduurzamen van onze huizen. Niet alleen bij mijn corporatie, ook bij andere corporaties.

Meer dan ooit zien we de noodzaak om onze achterstand in onderhoud en verduurzaming in te halen.”

Gerritsen: “We kunnen mensen niet in schimmelwoningen laten wonen. En de enorme stijging van energielasten heeft ons er nog meer van doordrongen dat betaalbaarheid niet alleen gaat over de hoogte van de huur, maar ook over een betaalbare energierekening. Huurwoningen met een heel slecht energielabel – daar hebben we ook nationaal afspraken over gemaakt – moeten zo snel mogelijk worden aangepakt.”

Specifiek voor Stadgenoot geldt dat de aanpak van de slechtste woningen vaker gepaard gaat met sloop/nieuwbouw. Wilbers: “Elke corporatie probeert volkshuisvestelijk zo goed mogelijk te presteren, dat mag de samenleving van ons verwachten, maar de weg daar naartoe wordt mede bepaald door het karakter van het bezit. Ook wij verhogen de budgetten voor het verbeteren en verduurzamen van onze woningen, maar waar we flink kunnen verdichten kiezen we voor sloop/nieuwbouw. Daarmee snijdt het mes aan twee kanten. We verbeteren de kwaliteit van ons bezit én breiden onze portefeuille substantieel uit.”

Gerritsen: “Wij zouden dat ook wel willen, verdichting zorgt onder meer voor groei van de huurinkomsten, maar onze portefeuille heeft door de overname in het verleden van het Gemeentelijk Woningbedrijf een heel ander karakter. Neem de Van der Pekbuurt in Noord of de omgeving van de Tugelaweg in Oost. Daar kunnen

of willen we niet slopen. En is er ook geen of nagenoeg geen plek om te verdichten. Dat betekent dat een corporatie als Ymere andere investeringsbeslissingen neemt, maar het betekent niet dat we stilzitten. Wij proberen op een creatieve manier extra woningen te realiseren door het ombouwen van zolders, garages en bedrijfspanden. Ook ontwikkelen we compacte nieuwbouw, want ieder huis is er één.”

“Wij proberen op een creatieve manier extra woningen te realiseren door het ombouwen van zolders, garages en bedrijfspanden.” – Gerritsen

Versterking leefbaarheid

Met het oog op versterking van de leefbaarheid hechten corporaties sterk aan samenwerking op buurtniveau. Gerritsen: “We hebben onderling afgesproken per gebied open te zijn over onze portefeuillestrategie. Daarmee kunnen we voorkomen dat we in een buurt of straat tegen elkaar in werken. In Geuzenveld-Slotermeer in Nieuw-West hebben we dat al op kleine schaal uitgetest. Daar hebben we gezamenlijk de keuze gemaakt de leefbaarheid te vergroten door in een buurt via huurprijsbeleid de menging tussen de wat hogere en de laagste inkomens te veranderen. Het heeft geen zin als een corporatie dat alleen doet, dat gaat bij een lage mutatiegraad te langzaam, dat moeten we gewoon samen doen.”



In buurten waar meer nodig is, geldt de afspraak dat de corporatie met het grootste bezit een betekenisvolle stap naar voren zet. Wilbers: "Een corporatie mag nooit weggijken. Als bewoners zich in een buurt niet senang voelen, als de leefbaarheid onder druk staat, als er allerlei andere problemen spelen, dan moeten we met elkaar, corporaties, gemeente, politie, welzijns- en onderwijsorganisaties of wie daar ook aanwezig is, aan de slag."

Zonder goede samenwerking in de stad krijgen we het simpelweg niet voor elkaar-Wilbers

Verbetering bewonersperspectief

Als voorbeeld dient het Nationaal Programma Samen Nieuw-West. Wilbers is namens de corporaties lid van het dagelijks bestuur en voorzitter van het opgaveteam wonen en leefomgeving. Planvorming is gaande. Wilbers: "De aanpak is heel anders dan vijftien jaar geleden. Toen werd er vooral geïnvesteerd in fysieke vernieuwing: sociale huurwoningen maakten plaats voor marktwoningen. Ook nu is er sprake van fysieke vernieuwing, corporaties investeren honderden miljoenen, maar er is veel meer aandacht voor de positie van de bewoners. Stedelijke vernieuwing is er primair voor hen. Zij hoeven niet plaats te maken voor andere (doel-)groepen of inkomenscategorieën. We bouwen namelijk minstens zoveel sociale huurwoningen terug. En door verdichting ontstaat meer variatie. Tegelijkertijd hebben we in een alliantie met ontzettend veel partijen veel meer oog voor de verbetering van het perspectief van die (jonge) bewoners."

Gerritsen is namens de corporaties voortrekker in Amsterdam-Noord. Stadsdeel Noord is na Nieuw-West en Zuidoost het derde stadsdeel waar sprake is van een geconcentreerde aanpak. Ook daar wordt veel geïnvesteerd in verbetering en uitbreiding van het aantal betaalbare huurwoningen. "Maar corporaties, gemeente en zorginstellingen kunnen het niet alleen af. Ook in Noord zullen we de kracht van de bewoners moeten aanboren. Alleen als we ons echt met hen en al hun initiatieven verbinden, dan kunnen we impact maken."

Behulpzame gemeente

Corporaties willen hun keuze voor de stad graag beloofd zien met een meer behulpzame, meer efficiënte gemeente. Gerritsen: "Vertraging in de bouwproductie komt vrijwel geheel voor rekening van de gemeente. Gebrek aan locaties, heel lange procedures en extreme welstandseisen vertragen onze investeringen. In het verleden heb-

ben we dat vaak voor lief genomen. Voortaan zullen we, zo hebben we dat met elkaar afgesproken, onnodige vertraging eerder aanhangig maken bij de verantwoordelijke wethouders. Die wederkerigheid moet worden waargemaakt."

Wilbers: "Ook binnen de gemeente moet de samenwerking worden versterkt. Bij de voorbereiding van een bouwplan voeren we ontzettend veel afzonderlijke gesprekken: over stedenbouw, erfpacht, welstand, parkeren, natuur, noem maar op. Ik begrijp dat de gemeente naar al die onderwerpen moet kijken, maar waarom handel je dergelijke zaken niet meer in onderlinge samenhang en in één keer af?"

Gerritsen: "En vertrouw ons wat meer. Corporaties zijn al een eeuw of meer actief in de stad. We weten wel hoe we nieuwbouw of vernieuwing van bestaand bezit moeten aanpakken. Gun ons die rol, dan gaat het sneller en dan kunnen we op een krappe arbeidsmarkt, dat geldt voor de gemeente en dat geldt voor ons, ook nog eens met minder mensen toe."

Individuele verantwoording

De Amsterdamse corporaties komen tegemoet aan de wens van wethouder Zita Pels van Volkshuisvesting om bij vernieuwing van de prestatieafspraken helderheid te bieden over de individuele corporatieprestatie. Gerritsen: "De één kan zich financieel meer veroorloven dan de ander. Corporaties staan bovendien voor nieuwe uitdagingen: de rente gaat omhoog, de bouwkosten stijgen. De arbeidsmarkt is krap. Bij elke corporatie zal de investeringsagenda, zoals eerder opgemerkt, dus anders zijn. Maar we zijn echt bereid, en ik spreek daarbij voor iedereen, ons daarover op een open en transparante manier te verantwoorden. Individuele transparantie tegenover de gemeente, tegenover de huurders, tegenover de samenleving, is geen punt van discussie."

Daarbij wordt ook op corporatieniveau verantwoording afgelegd over de verkoop van sociale huurwoningen. Wilbers: "Ik begrijp de maatschappelijke protesten tegen de verkoop van sociale huurwoningen in tijden van ernstige woningnood. De corporaties hebben daarom heel kritisch naar hun verkoopprogramma's gekeken. Wij houden die verkopen zo laag als maar enigszins mogelijk is, maar we hebben die opbrengst wel nodig om onze investeringen in nieuwbouw en verduurzaming te kunnen financieren."

Gerritsen: "Per saldo groeit het aantal betaalbare huurwoningen. Daar mogen we op worden afgerekend."



Hoofdstuk 3

Huurders

Bijna vier op de tien Amsterdams huishoudens is huurder van een woningcorporatie. Daarmee zijn de corporaties de grootste woningaanbieders in de stad. Uit een recent bewonersonderzoek blijkt dat de meeste huurders tevreden zijn met hun woning en de dienstverlening van corporaties, maar er is op een aantal aspecten nog ruimte voor verbetering.

Woningbezit van corporaties

Op 1 januari 2023 hadden de woningcorporaties in Amsterdam bijna 191.000 huurwoningen in bezit. Dit aantal is inclusief onzelfstandige woonruimten en wooneenheden voor intramurale zorg. Het gaat hier alleen om woningen die onder de zogeheten toegelaten instelling vallen. Een aantal corporaties beheert daarnaast nog in totaal 2.500 woningen via een verbinding.

Amsterdam kent zes corporaties met ieder circa 20.000 tot 45.000 woningen binnen de gemeente. In oplopende volgorde: de Alliantie, Lieven de Key, Rochdale, Stadgenoot, Eigen Haard en Ymere. Samen bezitten zij 97% van de Amsterdamse corporatiewoningen. De overige woningen zijn in handen van drie landelijk werkzame corporaties, met circa 200 tot 2.000 woningen: Habion, DUWO en Woonzorg Nederland.

De corporaties verhuren samen bijna 170.000 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 (32.000), gevolgd door Oost en West (beide circa 28.000). In verhouding tot de totale woningvoorraad verhuren corporaties veel sociale huurwoningen in Zuidoost (46%) en Noord (50%). In Centrum en Zuid staan relatief weinig sociale huurwoningen van corporaties, maar die vormen daar nog steeds bijna een kwart van de woningvoorraad.

Sinds 24 maart 2022 hoort de gemeente Weesp bij Amsterdam. Samen met Driemond (voorheen Zuidoost) vormt Weesp het stadsgebied Weesp. Sinds die fusie telt Amsterdam ruim 3.200 corporatiewoningen extra, waar-

TABEL 3.1
Aantal woningen per corporatie per stadsdeel per 1 januari 2023*

	Totaal	de Alliantie	DUWO	DRC**	Eigen Haard	de Key	Rochdale	Stadgenoot	Woonzorg	Ymere	Habion
Centrum	17.570	1.387	60	-	2.714	6.036	365	1.226	256	5.526	-
West	30.735	1.329	317	-	3.895	4.552	6.247	6.952	-	7.404	39
Nieuw-West	35.587	5.249	421	-	7.053	4.952	4.704	8.854	725	3.629	-
Zuid	21.195	5.184	56	-	4.489	1.687	2.639	3.017	582	3.541	-
Oost	32.472	4.435	659	1.281	6.362	5.228	1.859	4.064	37	8.385	162
Noord	27.740	2.171	-	-	5.757	3.202	3.969	3.915	1	8.725	-
Zuidoost	22.137	521	-	-	4.794	1.874	8.647	2.790	368	3.143	-
Weesp	3.203	-	-	-	136	-	-	-	-	3.067	-
Totaal	190.639	20.276	1.513	1.281	35.200	27.531	28.430	30.818	1.969	43.420	201

* Alleen woningen die behoren tot de toegelaten instelling van corporaties zijn meegeteld (incl. onzelfstandige en intramurale eenheden).

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

Bron: Databank AFWC (gegevens kunnen verschillen van de jaarverslagen van de corporaties)

TABEL 3.2
Corporatiebezit* t.o.v. totale woningvoorraad per stadsdeel op 1 januari 2023

	Onzelfstandige eenheden **	Zelfstandige woningen ***	Zelfstandige sociale huurwoningen	Totaal corporatiebezit	Totale voorraad ****	Zelfstandige corporatiewoningen / totale voorraad	Zelfstandige sociale huur / totale voorraad
Centrum	2.893	14.677	13.625	17.570	56.312	26%	24%
Westpoort	0	0	0	0	21	0%	0%
West	1.312	29.423	27.681	30.735	82.692	36%	33%
Nieuw-West	1.403	34.184	31.897	35.587	72.556	47%	44%
Zuid	604	20.591	19.352	21.195	83.787	25%	23%
Oost	1.610	30.862	28.348	32.472	74.753	41%	38%
Noord	705	27.035	25.392	27.740	50.577	53%	50%
Zuidoost	1.077	21.060	20.010	22.137	43.493	48%	46%
Weesp	13	3.190	3.094	3.203	10.544	30%	29%
Totaal	9.617	181.022	169.399	190.639	474.735	38%	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 Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties: gegevens kunnen afwijken van de jaarverslagen van de corporaties.

van 3.100 sociale huurwoningen. Die woningen zijn vrijwel allemaal in bezit van Ymere. Vergeleken met de rest van Amsterdam is het aandeel sociale huurwoningen van corporaties in Weesp (29%) relatief laag.

Wie zijn de huurders?

In 2022 hebben de zes grootste Amsterdamse corporaties en de AFWC, verenigd in het Datalab Amsterdamse Corporaties, voor de tweede keer een bewonersonderzoek uitgevoerd. Onder de noemer Huurders in de Regio Amsterdam (HIRA) zijn alle huurders van zelfstandige woningen benaderd om mee te doen aan een uitgebreide enquête. Bijna 62.000 huurders hebben de HIRA-enquête ingevuld, waarvan ruim 38.000 huurders uit Amsterdam, waardoor analyses tot op buurtniveau mogelijk zijn. De belangrijkste resultaten zijn te vinden in het HIRA-dashboard op de website van de AFWC.

(24%) door twee personen. Slechts 6% van de huurders bestaat uit grote huishoudens, met vijf personen of meer. Circa één op drie Amsterdamse huurders is 65 jaar of ouder, terwijl maar 4% jonger is dan 28 jaar. Bijna 90% van de huurders behoort qua inkomen tot de doelgroep van corporaties. Verder is ruim een kwart van de huurders van corporatiewoningen in Amsterdam hbo of universitair opgeleid.

Tevreden huurders

In het HIRA-onderzoek 2022 is aan huurders onder meer gevraagd of zij tevreden zijn met hun woning en de dienstverlening van corporaties. De Amsterdamse huurders zijn over het algemeen tevreden over hun woning. De HIRA-respondenten geven hun woning in zijn geheel als rapportcijfer gemiddeld een 6,9. Dat cijfer is ongeveer even hoog als bij de vorige meting, in 2020. Net als twee



In opdracht van het Datalab heeft Onderzoek & Statistiek (O&S) van de gemeente Amsterdam een weegfactor voor het HIRA-onderzoek gemaakt, zodat op basis van de antwoorden ook een representatief beeld kan worden geschetst van alle huurders van de deelnemende corporaties. Uit de gewogen resultaten blijkt dat ruim de helft van de corporatiewoningen (53%) in Amsterdam wordt bewoond door alleenstaanden en bijna een kwart

jaar eerder zijn de Amsterdamse huurders niet over alle aspecten van de woning even tevreden. Het minst tevreden zijn de respondenten over de gehorigheid van hun woning: die geven zij gemiddeld een 5,6. Ook de isolatie scoort met een 5,8 slechts een krappe voldoende. Veel positiever zijn de huurders over de grootte en de indeling van de woning (beide 6,9) en de ventilatie (7,2).

Aan de huurders die hebben meegedaan aan het HIRA-onderzoek is ook gevraagd wat zij van de dienstverlening van corporaties vinden. Voor de totale dienstverlening geven de Amsterdamse respondenten hun corporatie een 6,4. Dit gemiddelde rapportcijfer geldt ook voor de communicatie van de corporatie en het vertrouwen dat de huurders in de corporatie hebben. Daar is dus nog ruimte voor verbetering.

De meeste Amsterdamse huurders van corporaties zijn tevreden met de buurt waarin zij wonen. De buurt als

geheel krijgt van de respondenten gemiddeld een 7,3. Dit gemiddelde varieert wel per buurt (zie hoofdstuk 8 Leefbaarheid). Qua voorzieningen zijn de huurders het meest tevreden over het openbaar vervoer in hun buurt (7,9) en het minst over de parkeervoorzieningen, met name voor de fiets (6,0). De huurders van corporaties lijken inmiddels minder overlast te ervaren van vervuiling dan enkele jaren geleden. Dit rapportcijfer is gestegen van gemiddeld 5,4 in 2020 naar 5,8 in 2022. Ook bij burenoverlast is een verbetering te zien van 6,5 naar 6,8.



Hoofdstuk 4

Woningvoorraad

Amsterdamse woningcorporaties willen een belangrijke bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort. Daarom hebben zij met de Gemeente Amsterdam en huurders afgesproken de betaalbare woningvoorraad flink uit te breiden. In 2022 is het aantal sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen voor het tweede jaar op rij fors gegroeid.

Woningcorporaties behoren in Amsterdam van oudsher tot de belangrijkste woningaanbieders. 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 is het aandeel corporatiewoningen afgenomen. Daarbij speelde het landelijke beleid, gericht op krimp van de corporatiesector, een belangrijke rol. Zo werden corporaties door de invoering van de Verhuurderheffing, een belasting op sociale huurwoningen, genoodzaakt veel sociale huurwoningen te verkopen.

Jarenlang hebben de Amsterdamse corporaties samen met de gemeente gepleit voor afschaffing van de Ver-

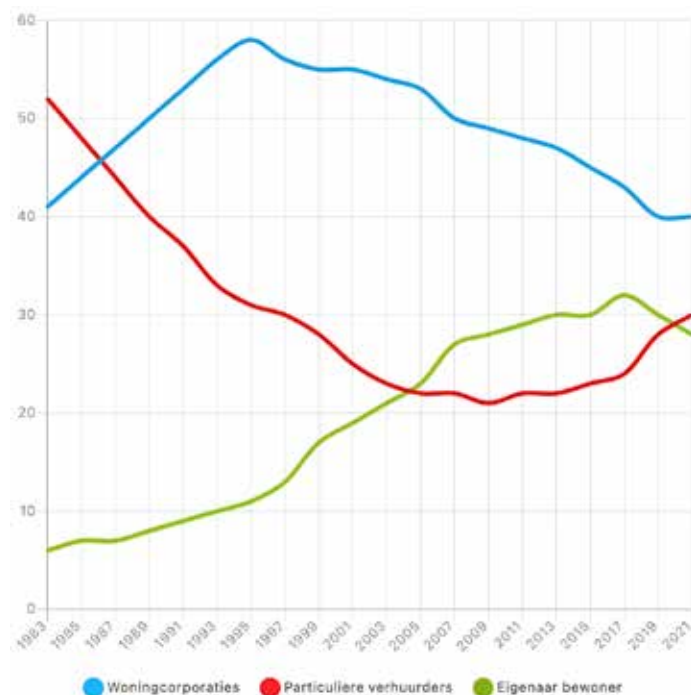
huurderheffing. In 2022 heeft het Rijk besloten deze heffing per 1 januari 2023 helemaal af te schaffen, waardoor de corporaties meer financiële ruimte krijgen om te investeren in uitbreiding en verbetering van het woningaanbod. Het Rijk heeft met Aedes en de Woonbond Nationale Prestatieafspraken gemaakt over de nadere invulling van die financiële ruimte.

Van krimp naar groei

In de samenwerkingsafspraken 2020-2023 hebben de Gemeente Amsterdam, huurders en de Amsterdamse corporaties gezamenlijk de ambitie uitgesproken om de krimp van de corporatiesector te keren en het aantal betaalbare corporatiewoningen fors uit te breiden. Het streven was om in deze periode per saldo 3.000 socia-

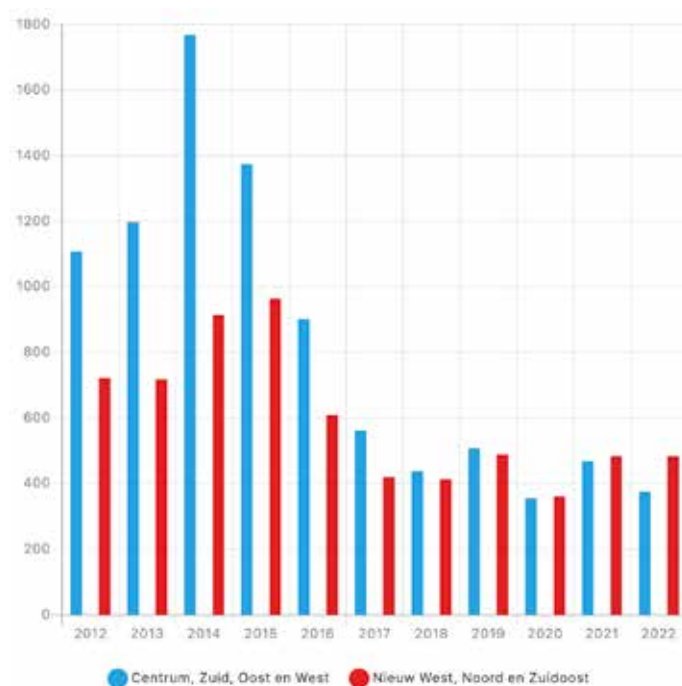
le huurwoningen en 1.100 middeldure huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Om deze groei waar te maken zouden jaarlijks gemiddeld 2.500 nieuwe sociale huurwoningen moeten worden opgeleverd, veel meer dan in de voorgaande jaren.

FIGUUR 4.1
Amsterdam: Woningvoorraad naar eigendom in % |
Bron: O&S, gemeente Amsterdam

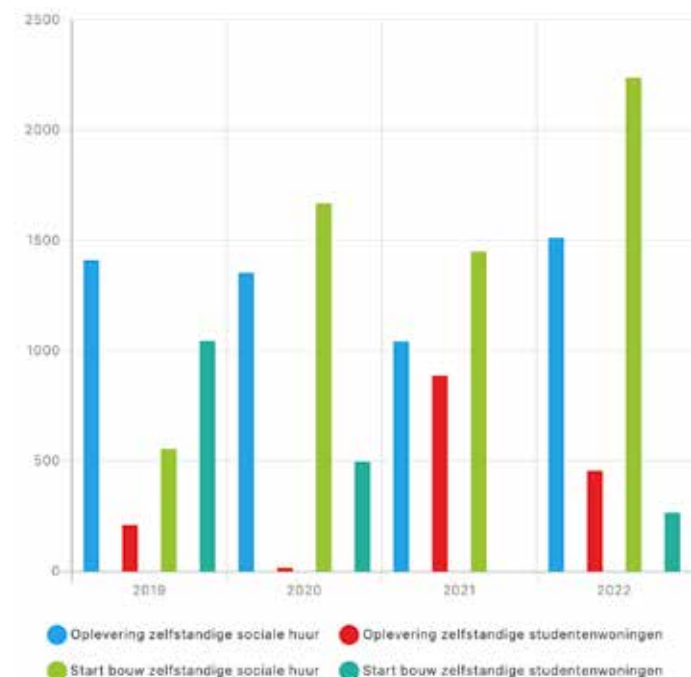


Om deze ambitieuze afspraken te halen hebben de corporaties fors geïnvesteerd in nieuwbouw en de verkoop van sociale huurwoningen waar mogelijk beperkt. Hierdoor is het aantal betaalbare corporatiewoningen sinds 2020 flink gegroeid. Per saldo groeide het aantal sociale

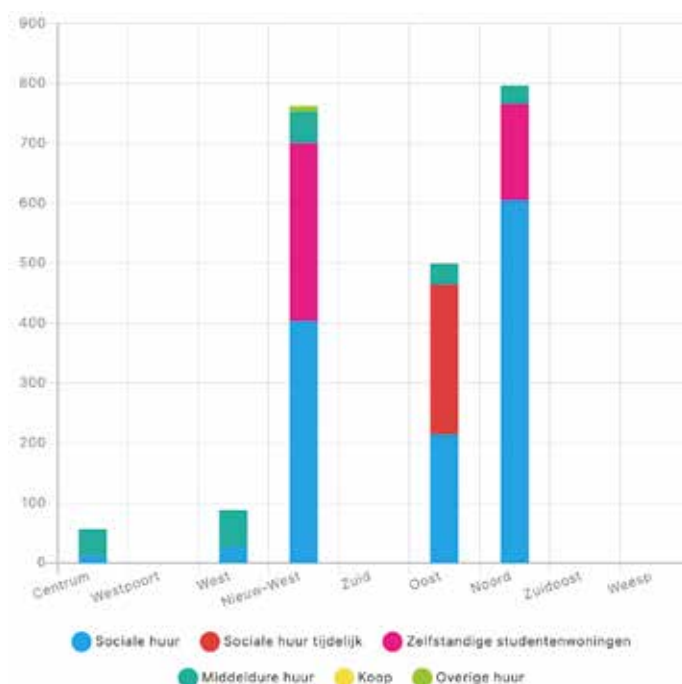
FIGUUR 4.2
Verkoop van corporatiewoningen binnen en buiten de ring. (2012-2022) | Bron: O&S, Grond en Ontwikkeling, gemeente Amsterdam



FIGUUR 4.3
Nieuwbouw zelfstandige sociale huur en studentenwoningen door corporaties in Amsterdam, 2019-2022 | Bron: eigen opgave corporaties



FIGUUR 4.4
Nieuwbouwopleveringen door woningcorporaties in 2022 |
Bron: eigen opgave corporaties



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

huurwoningen in Amsterdam, exclusief Weesp, de afgelopen drie jaar met 1.499 woningen en het aantal middeldure huurwoningen met 1.962 woningen. Daarmee is de beoogde groei van het middeldure segment in de periode 2020-2023 al gehaald. Het blijkt echter moeilijk om ook de uitbreiding met 3.000 sociale huurwoningen te realiseren. Toch is sprake van een belangrijke trendbreuk, die waarschijnlijk niet mogelijk was geweest zonder die hoge ambities.

In 2022 is het aantal sociale huurwoningen van corporaties in Amsterdam, exclusief Weesp, met 890 woningen toegenomen. Deze toename is het resultaat van nieuwbouw en aankoop minus verkoop, sloop en liberalisatie. Het afgelopen jaar werden 1.968 sociale huurwoningen opgeleverd en één bestaande woning aangekocht. Daarmee zijn meer sociale huurwoningen toegevoegd dan in eerdere jaren. De corporaties hebben vorig jaar 558 sociale huurwoningen verkocht, veel minder dan in het verleden. Het aantal woningen dat gesloopt wordt, om ruimte te maken voor nieuwe woningen, schommelt per jaar en lag in 2022 op 304. Corporaties verplaatsen hun woningen soms van de sociale huur naar de vrije sector of andersom. Per saldo zijn 217 sociale huurwoningen in 2022 naar de vrije sector overgebracht. Corporaties verhuren deze woningen meestal als middeldure huurwoning aan huishoudens met een middeninkomen. Mede daardoor is het aantal middeldure huurwoningen in

2022 met 830 woningen toegenomen. Deze toename is verder het gevolg van nieuwbouw voor het middensegment en verschuivingen tussen het middeldure en dure huursegment.

Nieuwbouw per stadsdeel

In 2022 hebben de corporaties in totaal 2.201 nieuwbouwwoningen opgeleverd gekregen, waarvan 1.968 sociale huurwoningen (inclusief 250 tijdelijke woningen) en 224 middeldure huurwoningen.

In Noord zijn de meeste nieuwe corporatiewoningen opgeleverd (bijna 800). Zo heeft de Alliantie in de wijk Elzenhagen 288 sociale huurwoningen toegevoegd. Een aanzienlijk deel hiervan is bestemd voor zorgbehoevenden, werknemers in sleutelberoepen en senioren. Op een steenworp afstand, praktisch bovenop busterminal Noord, heeft Lieven de Key complex Gare du Nord met 177 studio's voor studenten en jongeren met maatschappelijke ondersteuning in verhuur genomen. De gemeenschap staat daar centraal door de inzet van studentbeheerders en de aanwezigheid van gezamenlijke ruimten, waaronder een terras op veertig meter hoogte. Eveneens in Noord heeft Ymere met de oplevering van de Jakoba 135 sociale huurwoningen toegevoegd aan de nieuwe stadswijk Overhoeks. Het complex bestaat grotendeels uit studio's, maar bevat ook enkele grotere appartementen. Door efficiënt ruimtegebruik op de

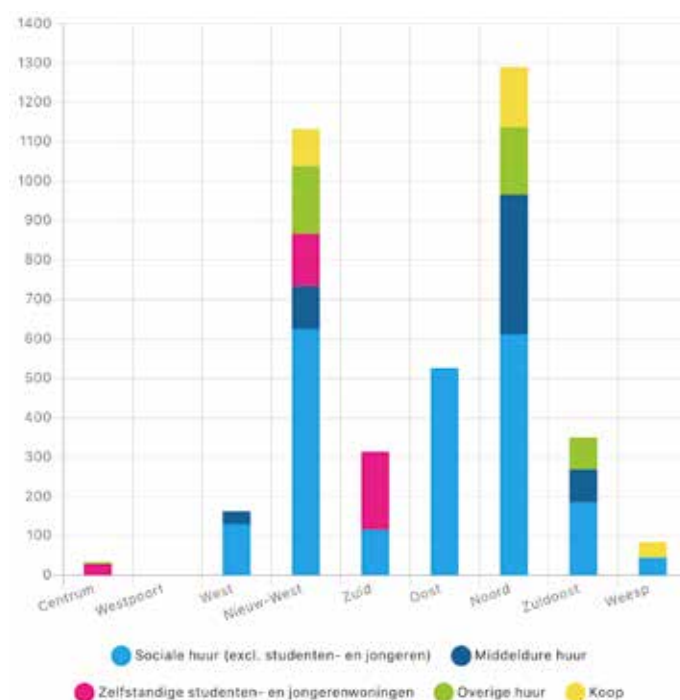


bouwplaats en toepassing van fabrieksmatige geproduceerde bouwelementen is de Jakoba tegen relatief lage kosten gerealiseerd en ruim voor de geplande datum opgeleverd.

Stadsdeel Nieuw-West volgt Noord op de voet met 762 nieuwe woningen. De grootste bijdrage is geleverd door de oplevering van Lieven (Zuidblok), waar ruimte wordt geboden aan 296 studenten en 242 jongeren. Het complex van Lieven de Key vormt één geheel met het bestaande Lieven 1-4 en heeft een openbare binnentuin, een groot plein en diverse voorzieningen. Ook hier staat de 'community' centraal met verschillende gemeenschappelijke ruimten en een grote buurtkamer (LOLA), waar zowel de huurders van Lieven als omwonenden elkaar kunnen ontmoeten. In de Rousseaubuurt heeft Stadgenoot aan de Diderotstraat en de Descartesstraat 116 woningen opgeleverd. Hiervan worden 104 aan jongeren verhuurd. Twintig 'meidenwoningen' zijn gereserveerd voor jonge vrouwen uit Nieuw-West, als bijdrage aan het Nationaal Programma Samen Nieuw West (zie hoofdstuk 8 Leefbaarheid). Het complex is ontworpen met speciale aandacht voor een groene, veilige en gezonde leefomgeving en biodiversiteit. Aan de Bernard Loderstraat in Geuzenveld heeft Eigen Haard veertig oude woningen gesloopt en daar 46 sociale huurwoningen teruggebouwd. Door modulaire woningbouw was de constructieperiode kort en is de overlast voor omwonenden beperkt gebleven. De woningen zijn tussen de 40 m² en 95 m² groot, hebben vloerverwarming en zijn aangesloten op het warmtenet.

In stadsdeel Oost zijn bijna 500 nieuwe woningen opgeleverd. De helft daarvan bestaat uit het tijdelijke woonproject Startblok Zeeburg van Lieven de Key op het Zeeburgereiland. Voor een periode van tien jaar kunnen daar 125 Nederlandse jongeren samen met 125 jongeren met een verblijfsvergunning wonen. Alle bewoners huren een zelfstandige studio van 25 m². Net als in eerdere Startblok-projecten is er veel ruimte voor ontmoeting tussen bewoners. De overige nieuwbouwwoningen in Oost zijn grotendeels afkomstig van de Alliantie. Met de oplevering van de Senang (AQ16) is de laatst hand gelegd aan de vernieuwing van de oude Indische Buurt. Aan de Borneostraat zijn 83 sociale en 35 middenhuurwoningen gerealiseerd. De woningen hebben uiteenlopende plattegronden en zijn tussen de 45 m² en 75 m² groot. Door gebruik te maken van collectieve warmte-koude-opslag en warmteterugwinning voldoen ze aan de hoogste duurzaamheidseisen.

FIGUUR 4.5
Start nieuwbouw door woningcorporaties in 2022 per stadsdeel | Bron: Grond en Ontwikkeling, gemeente Amsterdam



In West zijn in totaal 88 corporatiewoningen gerealiseerd. Eigen Haard heeft in complex De Flierefluiter 61 middenhuurwoningen opgeleverd gekregen. Dit was het laatste project in de vernieuwing van het Middengebied in de Kolenkitbuurt. Hierbij zijn 361 woningen uit de jaren vijftig vervangen door 700 nieuwe huizen. In en rondom De Flierefluiter is een rustige, kindvriendelijke omgeving gecreëerd door de straten autoluw te maken. Ook zijn er twee basisscholen en een kinderopvang gebouwd.

In Stadsdeel Centrum zijn 56 woningen opgeleverd. Stadgenoot bouwt hier mee aan een nieuwe woonbuurt op het voormalige industrieterrein Oostenburg, waar in totaal 1.800 woningen verrijzen. Met de oplevering van Werf Acht zijn in 2022 44 middenhuurwoningen toegevoegd. Doorstroming is hier het adagium: 60% wordt verhuurd aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. In de komende jaren zal Stadgenoot op Oostenburg nog veel meer sociale en middenhuurwoningen toevoegen om zo een diverse Amsterdamse buurt te creëren.

De komende jaren blijven de corporaties flink doorbouwen. In 2022 zijn de corporaties gestart met de bouw van 3.800 nieuwe woningen, waarvan 2.505 sociale huurwoningen. De meeste corporatiewoningen worden gebouwd in de stadsdelen Noord en Nieuw-West.

Stad van intussen

Om op korte termijn meer woningen te kunnen toevoegen zijn de Amsterdamse corporaties vorig jaar gestart met een gezamenlijk onderzoek naar de mogelijkheden tijdelijke woningen te bouwen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld modulaire woningen die op industriële wijze kunnen worden geproduceerd en dus een korte bouw-tijd kennen. De tijdelijke woningen worden voor 10 à 15 jaar op één locatie geplaatst, maar kunnen daarna op een andere plek opnieuw worden gebruikt.

Onder het motto 'Stad van intussen' zoeken de corporaties, samen met de Gemeente Amsterdam en huurdersorganisatie FAH, naar geschikte locaties om in bestaande

buurten kant en klare woningen neer te zetten. Het gaat om plekken die nu niet optimaal worden benut, dicht bij corporatiebezit, bijvoorbeeld aan de kop van een complex, in een naastgelegen plantsoen of via het optoppen van een bestaand woongebouw.

In 2022 zijn twee flexlocaties in Noord en één in Nieuw-West onderzocht. De locaties in Noord zijn afgefallen vanwege strijdigheid met andere doelen, zoals het behoud van de Hoofdgroenstructuur. Daarna hebben de corporaties, gemeente en huurders bouwmogelijkheden op andere locaties verkend, in Noord, Nieuw-West en Zuidoost.



Hoofdstuk 5

Passend wonen

De Amsterdamse woningcorporaties willen zoveel mogelijk woningzoekenden de kans geven een passende woning te huren. In 2022 hebben de corporaties opnieuw meer woningen verhuurd, maar tegelijkertijd is het aantal woningzoekenden ook gestegen. Ondertussen hebben we, samen met andere partijen hard gewerkt aan de invoering van een nieuw puntensysteem waarmee de verdeling van sociale huurwoningen eerlijker wordt.

Nieuw puntensysteem

Met de invoering van een nieuw puntensysteem op 16 januari 2023 is het zoeken naar een sociale huurwoning in de regio Amsterdam veranderd. Doel van de wijziging 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 (inschrijftijd) ook zoekpunten (mate van actief zoeken) meetellen. Ook kunnen enkele groepen in schrijnende situaties extra situatiepunten opbouwen. Jongeren waarvan het jongerencontract afloopt, kunnen in aanmerking komen voor startpunten.

Het afgelopen jaar stond in het teken van de implemen-

tatie van de nieuwe regels in de systemen van Woning-Net en Woonmatch, de communicatie hierover richting huurders en woningzoekenden en het opleiden van medewerkers. De komende jaren zullen we de effecten van de nieuwe regels nauwgezet volgen.

Meer woningzoekenden geholpen

In 2022 hebben de Amsterdamse woningcorporaties opnieuw meer sociale huurwoningen verhuurd. Het aantal verhuringen is de afgelopen jaren gestegen van ongeveer 7.500 per jaar via ruim 8.000 in 2021 naar meer dan 9.500 in 2022. Deze stijging is waarschijnlijk het gevolg van de groei van de sociale huurwoningvoorraad. Nieuwbouw levert niet alleen nieuwe wonin-

gen op, maar stimuleert ook de doorstroming binnen de bestaande voorraad. Een klein deel van de stijging (250 verhuringen) wordt veroorzaakt door de fusie van Weesp met de gemeente Amsterdam.

De corporaties verhuurden in 2022 bijna 1.500 huurwoningen in de vrije sector, waarvan 70% in het middeldure segment. Specifiek voor studenten verhuurden corporaties ruim 4.200 zelfstandige of onzelfstandige studentenwoningen en ruim 5.800 zogenaamde 'landingsplekken' voor korte tijd aan buitenlandse studenten. In totaal hebben de corporaties in 2022 bijna 22.700 huishoudens aan woonruimte geholpen.

De stijging van het aantal verhuringen is nodig om de groeiende vraag naar sociale huurwoningen bij te benen. In 2022 waren 72.500 woningzoekenden via WoningNet Stadsregio Amsterdam actief op zoek naar een sociale huurwoning in Amsterdam, opnieuw meer dan in voorgaande jaren. De meeste sociale huurwoningen van corporaties worden via advertenties op WoningNet aangeboden en toegewezen op volgorde van inschrijftijd. Woningzoekenden die in 2022 via WoningNet een sociale huurwoning in Amsterdam vonden, hadden een gemiddelde inschrijftijd van 12,5 jaar. Sommige, vooral oudere woningzoekenden hadden nog recht op extra inschrijftijd op grond van hun woonduur. Zonder die extra inschrijftijd was de gemiddelde inschrijftijd in 2022 ruim tien jaar. De geslaagde woningzoekenden hadden

gemiddeld ruim zes jaar eerder voor het eerst op een advertentie gereageerd.

Reguliere en bijzondere doelgroepen

De laatste jaren wordt een steeds groter beroep gedaan op woningcorporaties om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Tegelijkertijd willen de corporaties en de gemeente dat ook reguliere woningzoekenden een kans maken. Daarom hebben zij de afspraak gemaakt dat minimaal de helft van de woningen wordt verhuurd aan reguliere woningzoekenden. In 2022 is dat ruimschoots gelukt: 69% van de woningen is op reguliere wijze toegewezen. Dit aandeel is veel hoger dan in 2021 (61%). In 2022 viel 22% van de verhuringen 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 9 Kwetsbare groepen). In dat jaar is 6% van de verhuurde woningen aan stadsvernieuwingskandidaten toegewezen. Zij krijgen voorrang als zij hun woning moeten verlaten vanwege sloop of renovatie. Ten slotte is 3% van de woningen via de maatwerkregeling toegewezen.

TABEL 5.1

Nieuwe wooncontracten corporatiewoningen Amsterdam (2019-2022) | Bron: Eigen opgave corporaties en WoningNet.

	2019	2020	2021	2022*
Sociale huur via WoningNet Stadsregio Amsterdam	6.521	6.667	7.345	8.482
Sociale huur overig (niet geregistreerd bij WoningNet SRA)**	964	948	692	1.096
Zelfstandige studentenwoningen	1.924	2.462	2.635	2.807
Onzelfstandige studentenwoningen	540	1.664	1.533	1.437
Vrije sector huur	1.326	1.372	1.598	1.504
Tijdelijke verhuur***	573	180	212	464
Gebruiksovereenkomsten****	506	622	521	446
Kortdurende verhuur aan buitenlandse studenten	5.890	6.128	5.538	5.843
Verkoop huurwoningen aan particulieren	997	717	952	612
Totaal	19.241	20.760	21.026	22.691

* inclusief Weesp

** onder andere verhuur via instellingen

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

**** leegstaande woningen of bedrijfsruimten (antikraak)

TABEL 5.2

Toewijzingen aan reguliere en bijzondere doelgroepen, in percentages, 2019-2022 | Bron: WoningNet en PHKG.

Reden toewijzing	2019	2020	2021	2022
Reguliere toewijzing	67%	66%	61%	69%
Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen	25%	27%	29%	22%
Stadsvernieuwingskandidaten	6%	5%	7%	6%
Maatwerkregeling (5%)	2%	3%	3%	3%

De bovenstaande cijfers geven geen volledig beeld van de voorrangregelingen die in Amsterdam gelden. In 2022 is 41% van de verhuringen via WoningNet in Amsterdam via directe bemiddeling toegewezen en 59% via advertenties aangeboden. Op bijna alle geadverteerde woningen waren labels van toepassing, waarmee één of meerdere doelgroepen voorrang kregen, bijvoorbeeld jongeren, ouderen of gezinnen. Daarnaast zijn sommige woningen met voorrang aan woningzoekenden met urgentie of een (rolstoel)indicatie toegewezen. In totaal zijn vorig jaar slechts 22 woningen zonder voorrangslabbel, urgentie of indicatie verhuurd, één minder dan in 2021.

Verhuisregelingen

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

TABEL 5.3

Aantal huurders dat via de verhuisregelingen verhuisde in de jaren 2019 – 2022 | Bron: eigen opgave corporaties.

	2019	2020	2021	2022
Van Groot naar Beter	82	103	113	90
Van Hoog naar Laag	172	92	106	87

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 m², een seniorenwoning of een woning in een beschermde omgeving (WIBO). Daarbij betaalt de gemeente een tegemoetkoming in de verhuiskosten. 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, behalve bij verhuizing naar een nieuwbouwwoning.

In 2022 hebben in totaal 177 huishoudens gebruikgemaakt van één van beide verhuisregelingen: 87 zijn verhuisd via Van Groot naar Beter en 90 dankzij Van Hoog naar Laag. Het gebruik van de regelingen is helaas gedaald ten opzichte van eerdere jaren. Daarom wordt nagedacht over nieuwe maatregelen waarmee oudere huurders in een (te) grote woning nog meer kunnen worden gestimuleerd om te verhuizen. Bijvoorbeeld door minder strakke normen voor gebruik te hanteren of meer hulp en ondersteuning te bieden bij de verhuizing.

Vorrang voor beroepsgroepen

Amsterdam kampt met een tekort aan leerkrachten, zorgmedewerkers en politieagenten. Een van de problemen bij het vervullen van vacatures is de schaarste aan betaalbare woonruimte. Daarom is de gemeente Amsterdam in 2020 gestart met een speciale voorrangsregeling. De corporaties hebben afgesproken om jaarlijks minimaal vijftig sociale huurwoningen en vijftig middeldure huurwoningen aan te bieden voor deze beroepsgroepen.

In 2021 hebben werkgevers 754 kandidaten aangemeld voor de voorrangsregeling, waarvan 375 voldeden aan de eisen. De voorwaarden hebben onder meer te maken met arbeidscontract, inkomen en oude woonsituatie. De corporaties hebben in 2022 316 sociale en middeldure huurwoningen aangeboden. Dit heeft geleid tot 192 verhuringen aan beroepsgroepen: 170 sociale huurwoningen en 22 middeldure huurwoningen. Daarmee is het aantal verhuringen van corporaties aan beroepsgroepen licht gedaald. In 2021 ging het om 210 verhuringen.

TABEL 5.4
Aantal woningen leeggemaakt door bestrijding woonfraude 2019-2022 | Bron: eigen opgave corporaties.

Corporatie	2019	2020	2021	2022
De Alliantie	81	46	32	44
Eigen Haard	173	124	154	138
De Key	45	29	52	63
Rochdale	134	91	106	68
Stadgenoot	123	127	102	85
Ymere	217	146	208	188
Totaal	773	563	654	586

Woonfraude bestrijden

Corporaties vinden het belangrijk onrechtmatige bewoning te bestrijden. We willen niet dat er misbruik wordt gemaakt van schaarse huurwoningen. Ook de leefbaarheid en veiligheid van omwonenden speelt een belangrijke rol. Bij de aanpak van woonfraude werken de corporaties intensief samen met de gemeente.

In 'combiteams' gaan corporaties en gemeente gezamenlijk langs bij verdachte woonadressen. Deze aanpak is succesvol en maakt het makkelijker snel op te treden. Ook wordt de laatste hand gelegd aan een gezamenlijk platform voor uitwisseling van gegevens en meldingen tussen corporaties en de Gemeente Amsterdam, conform de daarvoor geldende regels.

In 2022 is in 586 woningen fraude vastgesteld door de corporaties. Dit zijn bijna 70 gevallen minder dan in 2021, maar het aantal ligt nog wel wat hoger dan het aantal fraudegevallen in 2020. Het merendeel van de woonfraudezaken betrof, net als voorgaande jaren, illegale onderhuur (ruim 60%). In circa 40 woningen is een hennepkwekerij aangetroffen.



Hoofdstuk 6

Betaalbaarheid

De doelgroep van corporaties bestaat voornamelijk uit huurders met een bescheiden inkomen. De Amsterdamse corporaties bieden hen een betaalbaar huis, in het sociale of middeldure huursegment. Door externe factoren, zoals stijgende prijzen voor energie en levensonderhoud, is de betaalbaarheid in 2022 onder druk komen te staan. Samen met de Gemeente Amsterdam en andere partijen hebben corporaties geholpen ernstige financiële problemen te voorkomen.

Hoge energieprijzen en inflatie

In 2022 zijn alle huishoudens in Nederland geconfronteerd met stijgende prijzen voor energie en levensonderhoud. Als gevolg van de oorlog in Oekraïne en een wereldwijd vraagoverschot liep de inflatie in september op tot ruim 14%. Vooral huishoudens met een laag of middeninkomen ondervinden de zware gevolgen van die hoge inflatie, waaronder veel huurders van woningcorporaties. Voor hen wordt het steeds moeilijker de energierekening en de dagelijkse boodschappen te betalen.

Aanpak energiearmoede

Door de stijgende energiekosten krijgen steeds meer Amsterdammers te maken met te hoge energielasten. In 2022 maakte TNO de inschatting dat 10,7% van de Amsterdamse huishoudens in 'energiearmoede' leeft. In specifieke gebieden, zoals Volewijck en Tuindorp Nieuwendam, ligt dat percentage op 20% van de huishou-

dens. Deze percentages liggen hoger bij huurders voor corporatiewoningen, omdat zij vaker een laag inkomen hebben.

In de HIRA-enquête, die eind 2022 werd gehouden, is aan huurders van corporatiewoningen gevraagd wat zij vinden van de hoogte van hun energierekening; 39% gaf aan dat zij hun energierekening te hoog vinden ten opzichte van hun inkomen. In de stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost, waar veel relatief huurders een laag inkomen hebben, ligt dit percentage rond de 45%.

De Amsterdamse corporaties hebben geprobeerd zoveel mogelijk huurders te helpen hun energielasten op de korte termijn te beperken. Samen met de gemeente en andere partijen zijn zij de wijken in gegaan om huurders te helpen kleine energiebesparende maatregelen te nemen. Zo plaatsen vaklieden van Rochdale onder andere tochtstrippen en radiatorfolie bij hun huurders.

TABEL 6.1

Corporatiewoningen naar huurklassen* per stadsdeel, op 1 januari 2023 | 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	4.619	26%	8.404	48%	1.362	8%	1.690	10%	663	4%	693	4%	139	17.570
West	6.705	22%	16.071	52%	3.334	11%	2.592	8%	1.212	4%	699	2%	122	30.735
Nieuw- West	6.231	18%	17.078	49%	4.915	14%	4.278	12%	2.346	7%	248	1%	491	35.587
Zuid	4.149	20%	11.037	52%	2.374	11%	2.036	10%	981	5%	613	3%	5	21.195
Oost	6.732	21%	15.682	48%	4.084	13%	3.157	10%	1.849	6%	863	3%	105	32.472
Noord	3.535	13%	15.027	54%	3.992	14%	3.111	11%	1.836	7%	118	0%	121	27.740
Zuidoost	2.605	12%	12.109	55%	3.640	16%	2.367	11%	1.332	6%	74	0%	10	22.137
Weesp	259	8%	1.981	62%	342	11%	441	14%	169	5%	2	0%	9	3.203
Totaal	34.835	18%	97.389	51%	24.043	13%	19.672	10%	10.388	5%	3.310	2%	1.002	190.639

* 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.

Bron: Databank AFWC (gegevens kunnen verschillen van de jaarverslagen van de corporaties).



TABEL 6.2

Sociale verhuur door corporaties onder aftoppingsgrenzen, 2019 – 2022 | Bron: opgave corporaties

Waarvan tot eerste aftoppingsgrens	5.405	5.604	5.708	7.088
Waarvan tussen 1e en 2e aftoppingsgrens aan 3 of meer personen	636	511	618	587
sociale verhuur onder aftoppingsgrenzen (excl. studenten)	6.041	6.115	6.326	7.675
sociale verhuur onder aftoppingsgrens (excl. studenten)Studentenwoningen	1.924	2.462	2.635	2.807
tot eerste aftoppingsgrens (€619)Waarvan tot eerste aftoppingsgrens	1.914	2.452	2.627	2.795
Totaal sociale huur (incl. studentenwoningen)	9.409	10.077	10.672	12.385
totaal sociale verhuur onder aftoppingsgrenzen. Totaal sociale huur onder aftoppingsgrenzen (incl. studentenwoningen)	7.955	8.567	8.953	10.470
% sociale verhuur onder aftoppingsgrenzen (excl. studenten)	81%	80%	79%	80%
% sociale verhuur onder aftoppingsgrenzen (incl. studenten)	85%	85%	84%	85%

* Vanwege verhuur via instellingen en andere administratieve redenen verhuren corporaties meer woningen dan geregistreerd in WoningNet Stadsregio Amsterdam.

** Inclusief Weesp.

Ook maakten meer huurders gebruik van de FIXbrigade of vragen zij vaker om advies van een energiecoach. Hiervoor zijn extra energiecoaches opgeleid door stichting !WOON, waaronder ook veel medewerkers van corporaties. Ondertussen werken de corporaties hard door aan de verduurzaming van hun woningen om de energielasten structureel te verlagen (zie hoofdstuk 7 Kwaliteit).

Betaalbare huurprijzen

Ook in hun huurbeleid houden de Amsterdamse corporaties rekening met de betaalbaarheid voor hun huurders. In de sociale huursector liggen de prijzen van corporatiewoningen ver onder de maximale huurprijzen die daar gelden: de kale huurprijzen zijn gemiddeld 69% van de maximale huur. Na de landelijke huurbevriezing van 2021, mochten de huren in 2022 met maximaal de inflatie (tot december 2021: 2,3%) worden verhoogd. Gemiddeld is de huursom (exclusief mutaties) van de negen Amsterdamse corporaties met 2,1% gestegen. Daarmee stegen de huren veel minder dan de andere kosten van huurders.

Volgens de landelijke norm zijn huurwoningen passend voor huishoudens die huurtoeslag ontvangen, als zij een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen hebben. 70% van de corporatiewoningen in Amsterdam heeft een huur tot de aftoppingsgrens voor kleine huishoudens (€647) en 82% onder de aftoppingsgrens voor grote huishoudens (€693). De corporaties verhuren 7% van hun wo-

ningen in de vrije sector, waarvan driekwart in het middeldure segment (tot €1.131).

Passend verhuren

Bij nieuwe verhuringen zorgen de corporaties ervoor dat de huur van de woning past bij het inkomen van de nieuwe huurder. In 2022 hebben de corporaties 85% van alle sociale huurwoningen verhuurd met een passende huurprijs voor huurtoeslagontvangers, evenveel als voorgaande jaren. Zonder de zelfstandige studentenwoningen komt dit cijfer voor 2022 uit op 80%, 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 Oost, Noord en Zuidoost bieden de corporaties relatief veel woningen onder de aftoppingsgrenzen aan. Daardoor komen hier ook de meeste huurders uit de doelgroep voor huurtoeslag terecht. In stadsdeel Centrum en Zuid worden de minste corporatiewoningen onder de aftoppingsgrenzen aangeboden en ook de minste woningen aan huurtoeslagontvangers verhuurd.

Bij de middeldure huurwoningen die de corporaties in 2022 hebben verhuurd, bedraagt de gemiddelde huur €941. Bij 81% van de verhuringen in het middensegment hebben woningzoekenden met een middeninkomen voorrang gekregen.

TABEL 6.3

Aantal sociale verhuringen naar huurklasse, inclusief zelfstandige studentenwoningen, per stadsdeel, 2022 | Bron: opgave corporaties

					Aantal verhuringen
	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	Totaal sociale verhuur
Centrum	566	16	24	177	783
West	1.194	36	68	229	1.527
Nieuw-West	2.072	15	117	427	2.631
Zuid	687	16	74	185	962
Oost	2.477	43	97	258	2.875
Noord	1.761	29	114	258	2.162
Zuidoost	986	9	64	140	1.199
Weesp	140	0	29	77	246
Totaal	9.883	164	587	1.751	12.385

* Vanwege verhuur via instellingen en andere administratieve redenen verhuren corporaties meer woningen dan geregistreerd in WoningNet Stadsregio Amsterdam.

** Inclusief Weesp.

Aanpak schulden

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.

Zodra een huurder twee maanden achterloopt met betalen, stuurt de corporatie een melding naar de gemeente. In 2022 hebben de corporaties in het kader van deze vroegsignalering ruim 6.900 meldingen gedaan. Rond de 1.000 meldingen zijn opgepakt door het team Geregelde Betaling. Voor ruim een kwart daarvan wordt de huur sindsdien automatisch ingehouden op de bijstandsuitkering en naar de corporatie overgemaakt. De overige meldingen zijn terechtgekomen bij het team Vroeg Eropaf.

Een deurwaarder wordt alleen ingeschakeld wanneer een huurder echt niet bereid is mee te werken aan een oplossing en elke vorm van contact weigert. Deze aanpak is succesvol. Sinds 2020 zien we een flinke daling in het aantal huisuitzettingen om financiële redenen. Ondanks de hoge energiekosten en inflatie werden in 2022 slechts 32 huishoudens vanwege een huurschuld uit hun huis gezet.

TABEL 6.4

Ontruiming door corporaties om financiële redenen per stadsdeel 2019-2022 | Bron: Gemeente Amsterdam, WPI, corporaties

	2019	2020	2021	2022*
Centrum	3	3	2	1
West	3	5	1	5
Nieuw West	10	11	6	6
Oost	19	6	8	7
Noord	8	4	4	3
Zuid	8	1	5	0
Zuidoost	27	5	7	10
Weesp*				0

* Sinds 24 maart 2022 hoort Weesp bij de gemeente Amsterdam.



Hoofdstuk 7

Kwaliteit

De Amsterdamse corporaties willen hun huurders woningen bieden die niet alleen betaalbaar, maar ook comfortabel en duurzaam zijn. De afgelopen jaren lag de focus vooral op de uitbreiding van het aantal woningen. Sinds vorig jaar investeren de corporaties steeds meer geld en energie in het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad

In de Nationale Prestatieafspraken hebben Aedes, Rijk en Woonbond in 2022 ambitieuze afspraken gemaakt over het verbeteren van de kwaliteit en het verduurzamen van corporatiewoningen. Het gezamenlijke doel is om de komende jaren alle woningen met een slechte technische staat te verbeteren en woningen met energielabel E, F of G te isoleren.

Om de aanpak van bestaande woningen te versnellen heeft de AFWC vorig jaar een commissie Bestaande bouw opgericht. Daarin stemmen de corporaties hun beleid op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid af en monitoren we de voortgang van landelijke en lokale afspraken.

Kwaliteit in beeld

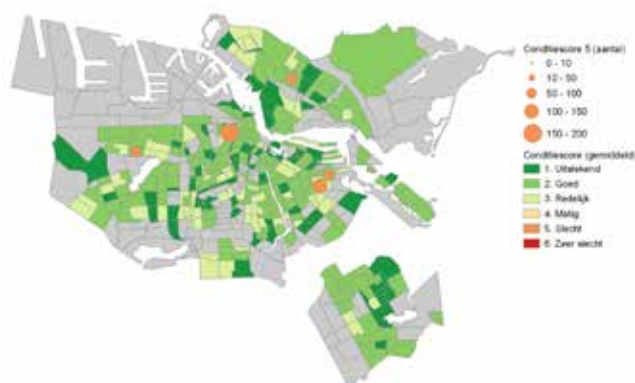
Twee keer per jaar overleggen de corporaties met de gemeente en de huurderskoepels over de kwaliteit van het corporatiebezit en de plannen voor verbetering. Als basis voor dit gesprek heeft de AFWC vorig jaar opnieuw de

kwaliteit van corporatiewoningen in kaart gebracht, op basis van verschillende cijfers en bronnen. Hieruit blijkt onder meer dat de technische staat van veruit de meeste corporatiewoningen goed is. Ongeveer 550 woningen verkeren in een slechte conditie (conditiescore 5).

Bij het verbeteren van woningen geldt als uitgangspunt dat de woningen met de minste kwaliteit het eerst worden aangepakt. Voor alle woningen met een slechte onderhouds-, kwaliteits- of conditiescore hebben de corporaties onderhouds- of sloopplannen, met uitzondering van een aantal complexen waar corporaties deel uitmaken van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Naast groot onderhoud, renovatie en sloop voeren de corporaties ook onderhoud en verbeteringen uit bij andere woningen. Voor de uitvoering van al deze plannen zijn de corporaties afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende arbeidskrachten en materialen.

FIGURR 7.1

Conditie-score | Bron: AFWC databank 2022

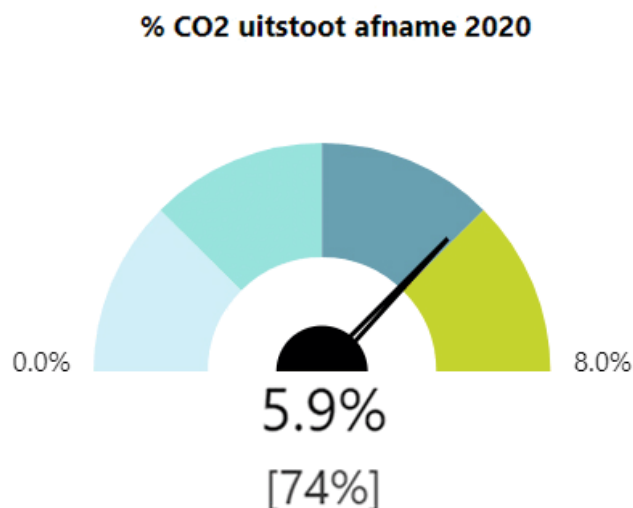


Energielabels

De corporaties zijn al lange tijd bezig met de verduurzaming van hun woningen. De meest bekende vorm van verbetering betreft het verbeteren van de isolatie tijdens renovatiewerkzaamheden. Zo heeft Ymere met de renovatie van Hof van Descartes 144 woningen voorzien van gevel-, vloer- en dakisolatie. Daarnaast zijn nieuwe kozijnen aangebracht met HR++-glas. Bovendien worden de woningen aangesloten op stadswarmte van Westpoort Warmte en voorzien van inductiekookplaten. Maar ook bij kleiner onderhoud wordt waar mogelijk de energetische kwaliteit of de efficiëntie van de installatie verbeterd.

Dankzij al dit soort maatregelen worden de energielabels van corporatiewoningen steeds beter. Het uitgangspunt bij renovatie is dat woningen minimaal naar energielabel B worden getild. In de samenwerkingsafspraken met de gemeente en huurders is afgesproken dat de corporaties in de periode 2020-2023 50.000 labelstappen realiseren. Daarbij telt een verbetering van één woning van label E naar label B als drie stappen. Tot en met 2022 hebben de corporaties in totaal bijna 32.800 labelstappen gerealiseerd, waarvan 9.558 labelstappen in het laatste jaar. Het verbeteren van energielabels leidt tot een lager gasverbruik. Daarmee leveren de corporaties een bijdrage aan de reductie van de CO₂-uitstoot van Amsterdam. In het kader van de samenwerkingsafspraken is de ambitie om de uitstoot in de periode 2020-2023 met 9% te reduceren. Begin 2023 is de CO₂-uitstoot bij corporatiewoningen met een gasaansluiting met 5,9% gedaald ten opzichte van 2019. Deze reductie is deels het gevolg van de hoge energieprijzen, waardoor huurders hun energieverbruik verlagen. Corporaties hebben hen daarbij

FIGURR 7.2

Prestaties van corporaties op het gebied van duurzaamheid 2020-2022 | Bron: CO₂-monitor AFWC

waar mogelijk geholpen, in samenwerking met de gemeente, FIXbrigade en stichting !WOON (zie hoofdstuk 6 Betaalbaarheid).

Warm Amsterdam

In het kader van de energietransitie moeten corporatiewoningen uiteindelijk gasloos worden. In de samenwerkingsafspraken hebben de corporaties toegezegd in de periode 2020-2023 in totaal 2.000 woningen gasloos te maken. Begin 2023 hebben de corporaties dit aantal al gehaald. In 2022 zijn ruim 1.100 woningen aardgasloos gemaakt.

Amsterdam wil in 2040 helemaal aardgasvrij zijn. Om aan deze ambitie bij te dragen hebben corporaties het project Warm Amsterdam opgestart. In 2022 zijn corporaties, gemeente en energieleverancier Vattenfall in twee buurten in gesprek gegaan met buurtbewoners om via een buurtpeiling hun animo voor aansluiting op het warmtenet te polsen. De buurtpeiling is voor alle partijen een nieuw instrument. In de twee gepeilde buurten is er een meerderheid die aansluiting op het warmtenet wil overwegen. In twee andere buurten wordt direct gewerkt aan een instemmingspercentage van 70% en heeft geen buurtpeiling plaatsgevonden.

Vorig jaar hebben de corporaties, gemeente, warmtebedrijven en partijen als Waternet en netbeheerder Liander onderzocht in welke buurten de tweede tranche van Warm Amsterdam gestalte kan krijgen. Het Rijk heeft in het najaar van 2022 voorgesteld, dat publieke partijen een meerderheidsbelang krijgen in warmtenetten. Deze aankondiging heeft ervoor gezorgd dat investeringsonzekerheid is ontstaan bij de warmtebedrijven binnen Warm Amsterdam. Hierdoor is het besluitvormingspro-



ces vertraagd. Partijen hebben inmiddels een uitweg gevonden voor die investeringsonzekerheid.

Zon op daken

Zonnepanelen spelen een belangrijke rol bij de opwekking van duurzame energie. De daken van corporatiewoningen bieden in potentie veel ruimte voor zonnepanelen. Daarom zetten de corporaties zich in om meer zonnepanelen op hun daken te plaatsen. In 2022 hebben de corporaties voor 2.1 megawattpiek aan zonnepanelen toegevoegd. Dat brengt het totaal voor de periode 2020-2022 op circa 7,3 megawattpiek aan extra zonnepanelen. Dat betekent echter dat corporaties de voor de periode 2020-2023 afgesproken doelstelling (15 MWp) waarschijnlijk niet gaan halen.

In 2022 speelden er op het gebied van zonnepanelen verschillende problemen. Mondiaal ontstond een chiptekort, waardoor de productie en levering van zonnepanelen vertraging heeft opgelopen. De reeds geplaatste zonnepanelen leverden in 2022 wel meer geld op. Door de oorlog in Oekraïne zijn de energieprijzen omhoog geschoten. Niet op laatste plaats is er het afgelopen jaar onduidelijkheid ontstaan over de salderingsregeling. Mocht deze regeling verdwijnen, dan neemt het voordeel van het gebruik zonnepanelen af en gaat de energierekening omhoog. Die kostenstijging heeft mogelijk effect op het draagvlak voor de installatie van zonnepanelen.

Circulair bouwen en renoveren

Een andere manier waarop corporaties kunnen bijdragen aan het verlagen van de CO₂-uitstoot is door circulair te bouwen en te renoveren. Dat betekent onder meer dat bouwmaterialen zoveel mogelijk worden hergebruikt. In 2021 hebben de Amsterdamse corporaties deelgenomen aan het programma De Circulaire Corpo-

ratie. Dit programma is tot stand gekomen in een samenwerking tussen de Gemeente Amsterdam, Stichting c-creators en de AFWC. In 2022 heeft dit programma een vervolg gekregen in de vorm van sessies over 'Het Nieuwe Normaal' (HNN).

Een goed voorbeeld van circulair renoveren is de renovatie en transformatie door Eigen Haard van het Rivierenhuis in Amsterdam Zuid, een gebouw uit 1964 met 24 HAT-eenheden, 296 appartementen, 32 garageboxen en 1 bedrijfsruimte. Bij de renovatie worden duurzame materialen toegepast, zoals Faay-wanden. Bij de productie van dergelijke wanden wordt 34.100 kilo CO₂ bespaard en door het verbouwen van vlas is er 775.500 kilo CO₂ opgenomen, waardoor er in totaal meer dan 800.000 kilo CO₂ wordt bespaard. In december 2022 zijn de bewoners geïnformeerd over de renovatieplannen. In januari van dit jaar stemde 80% van de huurders met de plannen van Eigen Haard in.

Klimaatadaptatie

Ondanks alle maatregelen om de CO₂-uitstoot te verlagen, zullen woningcorporaties rekening moeten houden met klimaatverandering. Dat betekent dat zij zich moeten voorbereiden op meer overlast door droogte, hitte, extreme regenval en overstromingen. Samen met verschillende corporaties heeft de AFWC in 2022 onderzoek gedaan naar de klimaatrisico's voor de corporatievoorraad, in samenwerking met Rainproof, de Gemeente Amsterdam en de Metropoolregio Amsterdam. Hierbij zijn data over klimaatrisico's uit de MRA Klimaatatlas gekoppeld aan gegevens van corporatiewoningen. Met behulp van deze data hebben we verschillende risico's, zoals de kans op bodemdaling, wateroverlast door neerslag en overstromingen op pandniveau in kaart gebracht.



Hoofdstuk 8

Leefbaarheid

De Amsterdamse woningcorporaties willen hun huurders niet alleen een prettige woning bieden, maar ook een fijne buurt. Daarom werken zij samen met bewoners, Gemeente Amsterdam en andere partijen aan versterking van de veerkracht van wijken en een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Hierbij gaat de meeste aandacht uit naar buurten waar de leefbaarheid onder druk staat.

We Amsterdam

Sinds 2020 werken de zes grootste corporaties samen op het gebied van leefbaarheid binnen het project We Amsterdam. Dit project is bedoeld om de samenwerking tussen corporaties op het gebied van buurtgericht beleid te versterken.

De basis voor de samenwerking is de gezamenlijke huurdersenquête Huurders in de regio Amsterdam (HIRA). Eind 2022 is dit onderzoek voor de tweede keer uitgevoerd. De Amsterdamse huurders die de enquête hebben ingevuld, geven hun buurt als rapportcijfer gemiddeld een 7,3. Dit is ongeveer even hoog als bij de vorige meting in 2020. De rapportcijfers verschillen sterk per buurt en per stadsdeel.

In de top tien hoogst scorende buurten (tussen 8,5 en 8,7) staan zes buurten in stadsdeel Centrum en drie in

Oost. Van de tien buurten met de laagste waardering (tussen 5,5 en 6,2) liggen acht in Nieuw-West.

De HIRA-uitkomsten vormen een belangrijk deel van de input van het Buurt Analyse Model (BAM). Dit model, dat ontwikkeld is door Eigen Haard, vergelijkt circa 300 buurten in Amsterdam op 25 sociale en fysieke indicatoren. De buurtcijfers voor deze indicatoren worden vertaald in genormeerde scores en vervolgens opgeteld tot een totaalscore. De resultaten worden gebruikt om te bepalen welke buurten extra aandacht nodig hebben. In 2021 hebben de corporaties voor de slechtst scorende buurten voor het eerst afstemmingssessies georganiseerd om hun interventies op het sociale vlak beter af te stemmen.

Gezamenlijke buurtstrategie

De positieve ervaringen binnen We Amsterdam hebben ertoe geleid dat de corporaties een volgende stap in de samenwerking willen zetten. Steeds duidelijker is dat in buurten met veel sociale en fysieke problemen niet alleen operationele interventies, maar ook ingrepen op strategisch niveau nodig zijn. Daarom hebben de corporaties in 2022 afgesproken in een aantal buurten te onderzoeken hoe zij hun portefeuille-, huur- en toewijzingsbeleid beter op elkaar af kunnen stemmen. Bij deze gezamenlijke buurtstrategie is niet het eigen beleid, maar de behoefte van de buurt leidend.

Op basis van die zogeheten BAM-resultaten is Geuzenveld-Slotermeer, samen met de Kolenkitbuurt, gekozen als eerste gebied om tot een gezamenlijke buurtstrategie te komen. Als startpunt is in het voorjaar van 2022 een 'hackathon' georganiseerd waarin de corporaties een gezamenlijke analyse hebben gemaakt van de opgave in de verschillende buurten. Vervolgens is onderzocht welke ruimte elke corporatie heeft om te sturen op een betere sociale mix. Waar nodig passen de corporaties huurprijzen en toewijzingsbeleid aan. Ook hebben de corporaties afgesproken deze werkwijze te hanteren in andere aandachtsgebieden.

Blijvende verandering in Zuidoost, Nieuw-West en Noord Om in Zuidoost en Nieuw-West hardnekkige situaties te doorbreken zijn de afgelopen jaren brede allianties opgericht tussen partners vanuit overheid, maatschappelijke organisaties en bedrijven uit de buurt. Ook de Amsterdamse corporaties hebben zich gecommitteerd

voor de lange termijn betrokken te zijn in de buurten en samen met de andere partners een verandering te realiseren die daadwerkelijk beklijft.

In Zuidoost is de uitvoering van het Masterplan 2021-2040 in volle gang. In 2022 hebben gemeente, politie, justitie, uitkeringsinstanties en de corporaties een gezamenlijke actie op het gebied van woonfraude gehouden en is gestart met het werken in wijkactieteams. Dit zijn hechte netwerken van professionals in de wijken die gezamenlijk direct op situaties, zoals overlast of zorgelijke thuissituaties reageren. Ook hebben de buurtrechters hun eerste uitspraken gedaan.

In Nieuw-West is in 2022 gewerkt aan het samen bepalen van doelen en onderliggende waarden. Dit heeft in maart 2023 geleid tot de ondertekening van het convenant Nationaal Programma Samen Nieuw-West. Onder tussen wordt er gewerkt aan verschillende doorbraken. Zo hebben twintig jonge vrouwen uit de buurt voor wie zelfstandig wonen niet vanzelfsprekend is in september de sleutel van hun woning gekregen. Met ondersteuning van House of Besma vormen ze een community.

De Aanpak Noord is in 2022 van start te gaan. Deze heeft bewust een andere vorm dan de grote plannen voor Zuidoost en Nieuw-West. In Noord kiezen bewoners en partners ervoor om op kleine schaal gerichte interventies te doen en juist niet te werken aan verandering op de lange termijn. Er wordt gedaan wat op dat moment nodig is door wie op dat moment betrokken moet zijn.





Hoofdstuk 9

Kwetsbare groepen

Eén van de doelen van de corporaties is, dat Amsterdammers zo lang en zo zelfstandig mogelijk thuis kunnen wonen. Hieronder wordt verstaan dat huurders zelfredzaam zijn, al dan niet met begeleiding, en dat zij zich kunnen gedragen als een goede huurder: de huur betalen en geen overlast veroorzaken. Onderdeel hiervan is dat huurders goed landen in de wijk, een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar de maatschappelijke voorzieningen op orde zijn. Dit leidt tot veerkrachtige wijken waar het prettig wonen en samenleven is.

Wonen nabij zorg

De Amsterdamse corporaties geloven in de toegevoegde waarde van wonen in de nabijheid van zorg en welzijn; mensen kunnen langer zelfstandig blijven wonen, zijn minder eenzaam en de maatschappelijke kosten zijn lager. Een onsje welzijn scheelt een kilo zorg. Wonen in de nabijheid van zorg kan in verschillende concepten: in de Lang Leven Thuisflat, de wooncirkel of via geclusterd wonen.

We spreken van een Lang Leven Thuisflat als er samenwerking is tussen de corporatie en één zorg- of welzijnsaanbieder om een flat of buurt 'seniorproof' te maken. Samen met de bewoners kijken zij waar de oudere bewoners tegenaan lopen in het dagelijks leven en wat hen kan helpen om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. In september 2022 zijn de Lang Leven Thuisflats op een werkconferentie gelanceerd en zijn via speeddating de eerste matches gemaakt tussen corporaties en zorgaanbieders. Voorlopig maken zeven locaties kans om Lang

Leven Thuisflats te worden, waaronder de Osdorperhof van Rochdale en de Garstkamp van Ymere.

De wooncirkel kent een aantal bouwstenen, zoals een plek in de buurt waar mensen met en zonder begeleiding door en naast elkaar wonen, rondom een kern van woningen met zorg. In deze kern kunnen bewoners elkaar ontmoeten en zijn voorzieningen en ondersteuning laagdrempelig voorhanden. Vormen van geclusterd wonen met een gemeenschappelijke huiskamer kunnen de kern vormen van een wooncirkel.

Welk concept het beste past bij een buurt en de bewoners, is afhankelijk van maatwerk en wordt bepaald op basis van de behoefte van de bewoners. Een belangrijke voorwaarde voor dit soort concepten is de aanwezigheid van een ontmoetingsplek. Hierin hebben de gemeente en de zorgaanbieders een essentiële rol, zowel qua financiering als wat betreft programmering.

Kwetsbaren op de woningmarkt

Corporaties bieden mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt een woonplek in Amsterdam. Wij huisvesten de doelgroepen die behoren tot het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG), bieden woonplekken voor economisch daklozen en verhuuren woningen direct aan zorgaanbieders. In tabel 7.1 is te zien hoeveel woningen wij in 2022 hebben verhuurd aan de verschillende bijzondere doelgroepen.

In 2022 zijn 1.850 woningen verhuurd aan doelgroepen die behoren tot het PHKG, dit zijn er 267 minder dan in 2021. Voor 2022 was het streven om 1.950 woningen te verhuren, maar dat is om meerdere redenen niet gelukt. Zo zijn er niet altijd voldoende statushouders en cliënten van zorgaanbieders om direct te worden bemiddeld, bijvoorbeeld doordat er wachttijden zijn bij de IND en zorgaanbieders kampen met personeelstekorten. Hierdoor kunnen mensen geen intake krijgen en kunnen zij niet doorstromen naar een woning. Dit laat zien dat het leveren van woningen binnen het PHKG een samenspel is tussen alle betrokken partijen. In 2023 zetten alle partijen zich in voor het verbeteren van deze processen en is de afspraak dat we eerder bijsturen als er een tekort is in één van de drie categorieën.

Binnen het PHKG werken de corporaties samen met gemeente en zorgaanbieders om mensen die begeleiding nodig hebben bij het zelfstandig wonen zo passend mogelijk te huisvesten. Dit doen we door samen een zorgvuldige match te maken tussen de cliënt en de woning. Hierbij werken we samen volgens de Tien Werkafspraken

ken en de Omslagroute. We blijven de komende tijd investeren in de werkprocessen en de samenwerking met de gemeente en zorgaanbieders. In de praktijk blijkt dat digitaal werken tijdens de coronapandemie zijn sporen

TABEL 9.1

Verhuringen binnen het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen, 2019-20212 | Bron: PHKG

	2019	2020	2021	2022
Wonen zonder begeleiding	621	674	687	345
Wonen met begeleiding, via de Omslagroute	518	656	810	776
Statushouders (taakstelling Rijk, exclusief projecten)	483	455	620	729
Totaal	1.622	1.785	2.117	1.850

heeft nagelaten in de samenwerking; we kunnen elkaar minder goed vinden als er problemen zijn met een bewoner. Elkaar als professionals regelmatig fysiek ontmoeten lijkt hierin de sleutel te zijn.

Naast aan het PHKG verhuren we ook woningen met urgentie aan andere kwetsbare doelgroepen: bijna 800 in 2022. Het gaat hierbij om economisch daklozen (via de projecten Tijdelijk Onder dak en Onder de pannen), slachtoffers van de toeslagenaffaire en rolstoelurgenten. Daarnaast verhuren we woningen aan zorgaanbieders, die deze permanent doorverhuren aan hun cliënten, zoals in complex Kavel Z1 van de Alliantie in stadsdeel Noord.

De corporaties weten dat het aantal urgenten dat in Amsterdam een woning zoekt – met en zonder begeleiding – groter is, dan het aantal woningen dat wij jaarlijks voor deze groepen beschikbaar hebben. Dit vraagt om door de Gemeente Amsterdam: wie heeft er wel voorrang op een woning (met zorg) en voor wie is die voorrang er niet.

Werkafspraken gemengde complexen

Naar aanleiding van een aantal incidenten op en rondom gemengde wooncomplexen voor jonge statushouders en woonstarters zijn corporaties in gesprek met de gemeente over de vraag hoe het beheer en de zorg- en dienstverlening voor de bewoners van deze complexen kan worden verbeterd. Doel is het maken van werkafspraken met alle partners die zich bezighouden met (jonge en/of kwetsbare) statushouders, zodat de leefbaarheid en de toegankelijkheid van voorzieningen kunnen worden verbeterd. Kwetsbare statushouders hebben recht op dezelfde voorzieningen als kwetsbare Amsterdammers. We verwachten dat deze afspraken in 2023 definitief gestalte krijgen.





Hoofdstuk 10

Kerncijfers

Kerncijfers AFWC Jaarbericht 2023

- **Huurders:** Woningcorporaties in Amsterdam hadden op 1 januari 2023 bijna **191.000 huurwoningen** in bezit. De helft van de corporatiewoningen (**53%**) in Amsterdam wordt bewoond door **alleenstaanden** en bijna een kwart (**24%**) door **twee personen**. Slechts 6% van de huurders bestaat uit grote huishoudens, met vijf personen of meer. Circa **één op drie** Amsterdamse huurders is **65 jaar of ouder**, terwijl maar 4% jonger is dan 28 jaar. Bijna **90%** van de huurders behoort qua inkomen tot de **doelgroep** van corporaties. Ruim een **kwart** van de huurders van corporatiewoningen is HBO- of universitair opgeleid. De meeste Amsterdamse huurders van corporaties zijn tevreden over hun woning. Zij geven hun woning gemiddeld een **6,9**.
- **Woningvoorraad:** In 2022 is het aantal **sociale huurwoningen** van corporaties in Amsterdam, exclusief Weesp, met **890** woningen toegenomen. Het aantal **middeldure huurwoningen** is in 2022 met **830** woningen toegenomen. De corporaties hebben vorig jaar **558** sociale huurwoningen **verkocht**. In 2022 hebben de corporaties in totaal **2.201 nieuwbouwwoningen** opgeleverd, waarvan **1.968 sociale huurwoningen** (inclusief 250 tijdelijke) en **224 middeldure huurwoningen**.
- **Passend wonen:** In 2022 hebben de Amsterdamse corporaties ruim **9.500 sociale huurwoningen** verhuurd. De corporaties verhuurden in 2022 bijna **1.500 huurwoningen** in de **vrije sector**, waarvan **70%** in het **middeldure segment**. In 2022 is **6%** van de verhuurde woningen toegekend aan **stadsvernieuwingsskandidaten**. **87** huishoudens zijn verhuisd via **Van Groot naar Beter** en **90** dankzij de regeling **Van Hoog naar Laag**. **192** huizen zijn verhuurd aan woningzoekenden uit cruciale beroepsgroepen: 170 sociale huurwoningen en 22 middeldure huurwoningen. In 2022 zijn **586 corporatiewoningen** leeggemaakt nadat **fraude** is vastgesteld.
- **Betaalbaarheid:** In 2022 maakte TNO de inschatting dat **10,7%** van de Amsterdamse huishoudens in '**energiearmoede**' leeft. Gemiddeld steeg de huursom (exclusief mutaties) van de negen Amsterdamse corporaties met **2,1%**. **70%** van de corporatiewoningen in Amsterdam heeft een huur tot de aftoppingsgrens voor kleine huishoudens (**€647**) en

82% heeft een huur onder de aftoppingsgrens voor grote huishoudens (**€693**). De corporaties verhuren **7%** van hun woningen in de vrije sector, waarvan driekwart in het middeldure segment (tot **€1.131**). In 2022 hebben de corporaties **85%** van alle sociale huurwoningen verhuurd met een **passende huurprijs** voor huurtoeslagontvangers. In 2022 zijn slechts **32** huishoudens vanwege een huurschuld uit hun corporatiehuis gezet.

- **Kwaliteit:** Ongeveer **550** corporatiewoningen verkeren in een **slechte conditie** (conditiescore 5). In 2022 hebben de corporaties **9.855** labelstappen gerealiseerd. In 2022 hebben de corporaties meer dan **1.100** woningen **gasloos** gemaakt. De in 2022 geplaatste zonnepanelen leveren **2,1 megawattpiek** aan duurzame energie op.
- **Leefbaarheid:** **Geuzenveld-Slotermeer** is als eerste gebied aangewezen om tot een **gezamenlijke buurtstrategie** te komen. In **Zuidoost** is de uitvoering van het Masterplan 2021-2040 in volle gang. In

maart 2023 is het **Nationaal Programma Samen Nieuw-West** ondertekend.

- **Kwetsbare groepen:** In 2022 zijn **1.850** woningen verhuurd aan doelgroepen die behoren tot het **PHKG**, dit zijn er **267** minder dan in 2021. Corporaties verhuurden in 2022 bijna **800** woningen aan andere kwetsbare doelgroepen.

AFWC jaarbericht 2023
tabellen



COLOFON

Het AFWC Jaarbericht 2023 is in opdracht van de Federatie van Woningcorporaties geproduceerd door bertpots. amsterdam en Glashelderdesign.nl.

Interview/eindredactie: Bert Pots Vormgeving: Aram de Glas

De beelden in het Jaarbericht zijn beschikbaar gesteld door de leden van de AFWC.

AFWC:

Lidewij van Bakel; Cor van Bavel; Daniel Bende; Patricia Bouza; Belle Buldanli; Tobias Dobbe; Josée Driessen; Cathelijn Groot; Joni Haijen; Chantal van 't Hof; Nancy de Jong; Steven Kromhout; Carlo Kuiper; Soenita Moesai; Marlien Lawend; Yorick Schram; Laurèle Schuurman; Annelien Thedinga; Lieke Thomas; Frank van der Veek; Alex van der Veen; Anneke Verboom; Erika Verrept; Anne-Jo Visser; Janita Zandijk.

Dank ook voor de bijdragen van de AFWC-leden.

**amsterdamse
federatie van
woningcorporaties**

