

Jaarbericht 2024

platform corporaties
metropoolregio amsterdam

jaargang 2024 gegevens over 2023



Voorwoord

Voor de tweede keer presenteren wij als Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam ons jaarbericht. Als 28 corporaties die samen zo'n 400.000 huurwoningen bezitten in 30 gemeenten, maken wij zo jaarlijks inzichtelijk hoeveel woningen wij bouwen, renoveren en verduurzamen. Ook in onze regio is een woondeal gemaakt tussen gemeenten, twee provincies en het Rijk. En ondanks dat er geen handtekening van de corporaties onder staat – omdat er te weinig harde plannen zijn opgenomen voor corporaties – spannen wij ons wel maximaal in om zoveel mogelijk huurwoningen te realiseren. Er zijn immers veel woningzoekenden in onze mooie regio.



Afgelopen jaar hebben we als corporaties 2.986 nieuwe woningen gerealiseerd. Het lukte om in 11 van de 30 gemeenten ook sociale huur te realiseren, waarmee we een bijdrage leveren aan de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Ook renoveerden wij in 2023 3.819 woningen en brachten we het aandeel corporatiewoningen met een slecht energielabel (E, F, of G) van 13% omlaag naar 10%.

2023 was het jaar van de landelijke verkiezingen en in 2024 heeft een extraparlamenteair kabinet een regeerprogramma gepresenteerd. We zijn blij dat dit kabinet inzet op voortgang van bestaand beleid, zoals de Wet betaalbare huur en de Wet versterking regie volkshuisvesting. Voor corporaties in de Metropoolregio Amsterdam is het van groot belang dat in elke deelregio (Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Gooi en Vechtstreek, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland/ IJmond) minstens 30% sociale huur wordt gebouwd en bij voorkeur op gemeenteniveau. De door het kabinet aangekondigde realisatiestimulans (bonus) voor gemeenten kan een mooie prikkel zijn, maar het belangrijkste is dat er snel meer locaties bij komen om te bouwen in de MRA. De rijksoverheid wil afdwing-

bare afspraken maken met corporaties. En wij als MRA-corporaties willen ook graag afdwingbare afspraken: over levering van 30% sociale huur, over kortere bouw- en vergunningprocedures, over nutsaansluitingen en over locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto.

Anne-Jo Visser
Directeur Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam





Infographic	7
Interview	8
<i>Dertig woningcorporaties weten meer dan één</i>	
H1 Metropoolregio in vogelvlucht	10
Kerncijfers	10
Deelregio's getypeerd	11
H2 Woningvoorraad in beeld	12
Sociale huur	13
Soort woning en grootte	13
H3 Huurders van corporaties	15
Leeftijd	15
Huishouden en woninggrootte	15
Inkomen en betaalbaarheid	16
H4 Investeringen in de woningvoorraad	18
Nieuwbouw	18
Sloop en verkoop	19
Ontwikkeling corporatievoorraad	19
Renovatie	19
Verduurzaming	20
H5 Verhuringen	22
Reguliere verhuringen	23
Studentenhuisvesting	23
Bijlage	24
Colofon	25

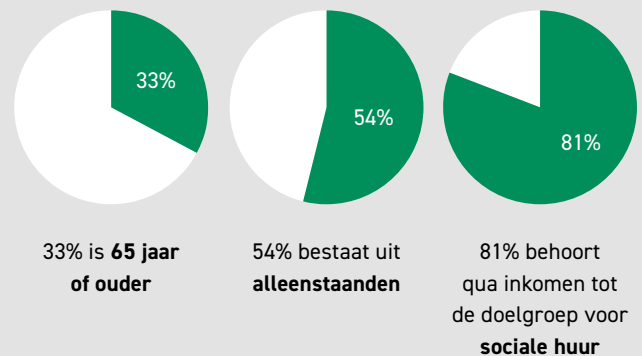


Infographic

Woningen in 2023



Huurders in 2023



Verhuringen in 2023



35.500

verhuringen

20.500

reguliere verhuringen
(excl. studenten- en tijdelijke verhuur)

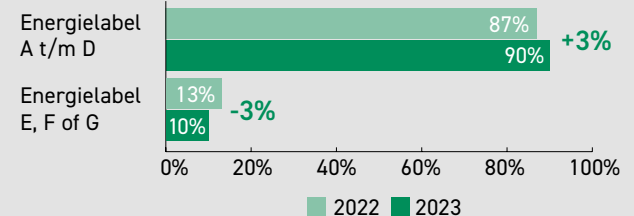
90%

sociale huurwoningen

Ontwikkeling corporatievoorraad in 2023

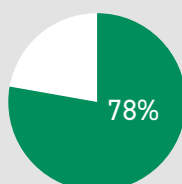


Duurzaamheid in 2023



Betaalbaarheid in 2024

Corporatiewoningen met een huur tot €697



Netto huurquote huurlasten als % van netto inkomen



Rapportcijfer van huurders voor woonlasten



Dertig woningcorporaties weten meer dan één

Het Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam biedt woningcorporaties een mogelijkheid om op regionaal niveau bestuurlijke aandacht te vragen voor belangrijke vraagstukken, zoals de toekomstige woningbouwprogrammering. Ook leent de samenwerking tussen de dertig aangesloten corporaties zich goed voor onderlinge kennisuitwisseling. Een interview met Arjan Deutekom, directeur-bestuurder van GoedeStede in Almere en Maarten van Gessel, directeur-bestuurder van G&O in Hilversum.

GoedeStede en G&O hebben nagenoeg dezelfde maat. De Almeerse corporatie bezit bijna 9.000 woningen; de oudste dateren uit de jaren tachtig. De groei van de woningportefeuille volgde de groei van de stad. "De betrekkelijk jonge leeftijd van ons bezit maakt dat we vrijwel geen slechte energielabels kennen, nagenoeg altijd is minimaal sprake van een C-label. Wel staan we bij het oudste deel van onze voorraad voor de zogeheten '40-jaars-beurt', groot onderhoud waarin vernieuwing nodig is van sanitair, keukens en soms kozijnen en verouderde schuifpuien", aldus Deutekom.

"Het sterke is dat wij als het nodig is samen een statement kunnen maken"

Arjan Deutekom, GoedeStede

G&O telt iets meer woningen. De corporatie is ontstaan uit de fusie van meerdere kleine woningcorporaties verspreid over zes gemeenten in het Gooi, de Vechtstreek en Eemland. Door de overname van bijna 800 woningen van Ymere in Muiden en Muiderberg, maakte G&O twee jaar geleden een groeispromg.



Maarten van Gessel, G&O

"We zijn voortgekomen uit kleine, maar op zich financieel gezonde corporaties. Daardoor was het mogelijk de woningen van Ymere over te nemen", legt Van Gessel uit. Zijn bezit dateert uit heel verschillende periodes. G&O investeerde de afgelopen twaalf jaar veel geld in verduurzaming van het casco van in totaal 5.000 woningen.

Groeistrategie

Beide corporaties kennen een duidelijke groeistrategie. Van Gessel: "Lange tijd waren de gemeenten in mijn werkgebied – Blaricum, Bunschoten, Gooise Meren, Hilversum, Laren en Wijdemeren – terughoudend in het toestaan van extra woningbouw.

De bestaande rooilijn is heilig, verdichting ligt gevoelig. De laatste twee, drie jaar is de stemming veranderd. Alle gemeenten



Arjan Deutekom, GoedeStede

worden geconfronteerd met woningnood, ook in het sociale segment. Dat maakt dat woningcorporaties nu met al die collega's afspraken maken over de bouw van zo'n 3.000 sociale huurwoningen tot 2033; wij nemen daarvan een derde deel voor onze rekening." De bouw gaat overigens lang niet zo snel als Van Gessel zou willen. "De druk op de ruimte is groot. Er leven onder de bevolking al gauw bezwaren tegen de komst van nieuwe woningen. Dat maakt dat wij – de gemeente Hilversum uitgezonderd – niet zelden worden geconfronteerd met twijfelende gemeenteraden of lange juridische procedures. We proberen koers te houden. Dit jaar vallen de resultaten tegen, maar voor 2025 en 2026 verwacht ik de toevoeging van 300 woningen." Zo realiseert G&O samen met Dudok en de Alliantie 400 tijdelijke woningen in Hilversum. Op de Bredius-locatie in Muiden komen 65 heel duurzame huurappartementen. Geheel in houtbouw.

Deutekom heeft zich eveneens vastgelegd op groei van het woningaanbod. Ook hij opereert in een soms grillig politiek klimaat. "In het verleden hadden we een wethouder die helemaal geen prestatieafspraken met ons wilde maken. Die tijd is voorbij. Met het huidige college zijn we overeengekomen dat wij de komende vijf jaar 3.000 sociale huurwoningen toevoegen. De projecten zijn bekend, de grond zal op tijd beschikbaar zijn." Het betreft grote en kleine projecten. Door DUWO worden 1.250 studentenwoningen gebouwd in het centrum van Almere, de helft daarvan komt na voltooiing in bezit van GoedeStede. Ook wordt een daklozenopvang gebouwd voor het Leger des Heils (35 wooneenheden) en een project voor beschermd wonen.

Toegevoegde waarde

Beide bestuurders zien de toegevoegde waarde van het Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam. Als eerste benoemen zij het belang van politieke druk op de besluitvorming over de woningbouwprogrammering in de toekomst. Van Gessel: "Niet elk deelgebied ervaart dezelfde urgentie. Het platform levert een bijdrage aan het besef bij de politiek dat er moet worden bijgebouwd. Ook is het goed samen te kijken naar de opgave; daarbij kan de één wat meer dan de ander." Deutekom: "Het sterke is dat wij, door ons te verenigen op dezelfde schaal als de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam, als het nodig is samen een statement kunnen maken. De corporaties hebben dat bijvoorbeeld gedaan rond de regiodeal."

“Het platform levert een bijdrage aan het besef bij de politiek dat er moet worden bijgebouwd”

Maarten van Gessel, G&O

Het is niet dat Deutekom zich direct verbonden voelt met een corporatie in IJmond of aan de andere kant van het Noordzeekanaal. "Voor mij telt eerder wat er in Lelystad of Dronten gebeurt, ook ik ben een corporatie in de provincie Flevoland. In de voorgenomen wet Versterking regie volkshuisvesting is sprake van meer gewicht voor het provinciebestuur, maar we moeten niet met de rug naar Amsterdam komen te staan. Almere beschikt wel over de ruimte om een substantiële bijdrage te leveren aan het verminderen van de woningnood. Een gebied als Almere Pampus biedt ruimte binnendijs voor de bouw van vijftien- tot vijfentwintigduizend woningen. De gemeente stelt als nadrukkelijke voorwaarde dat dan eerst de infrastructuur moet worden verbeterd. De middelen daarvoor zijn nog niet voorhanden, de politieke discussie gaat nog over verbeteringen op de as Amsterdam-Schiphol-Hoofddorp. Er moet dus – via het platform – politieke druk worden uitgeoefend dat voor de gezamenlijke volkshuisvestingsopgave ook andere keuzes mogelijk zijn."

Hoofdstuk 1

Metropoolregio in vogelvlucht



Dit jaarbericht biedt een actueel beeld van de corporatiesector in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Anno 2024 verhuren woningcorporaties in de MRA bijna 400.000 woningen en leveren daarmee een belangrijke bijdrage aan de huisvesting van lage en middeninkomens.

Afgelopen juli zijn de resultaten van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2023 gepubliceerd. Dit onderzoek wordt iedere twee jaar uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en het Platform Corporaties MRA. Uit de resultaten over 2023 blijkt dat er binnen de woningvoorraad in de MRA opnieuw minder woningen zijn die betaalbaar zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Deze groepen vormen samen 58% van de huishoudens en nog maar 46% van de woningen is voor hen betaalbaar, terwijl dit in 2021 nog 57% was. Deze afname is vooral het gevolg van prijsstijgingen in de particuliere huursector en de koopsector. Hierdoor zijn lage en middeninkomens in de MRA voor betaalbare woonruimte steeds meer aangewezen op de woningcorporaties.

In de volgende hoofdstukken van dit jaarbericht worden actuele cijfers gepresenteerd over de corporatiesector in de MRA aan de hand van vier thema's: woningvoorraad, huurders, investeringen in de voorraad en verhuringen. In dit inleidende hoofdstuk worden de resultaten kort samengevat. In apart gepubliceerde facts-

heets per deelregio wordt verder ingezoomd op de cijfers per gemeente.

Kerncijfers

Eén op de drie woningen in de MRA en 93% van de sociale huurwoningen wordt verhuurd door een corporatie. Van alle corporatiewoningen heeft 93% een sociale huurprijs en 79% een huurprijs die volgens landelijke regels passend is voor de laagste inkomens (primaire doelgroep). 44% van de corporatiewoningen bestaat uit appartementen, 21% uit beneden- en bovenwoningen en 30% uit eengezinswoningen. Als gevolg van vergrijzing is de gemiddelde leeftijd van huurders van corporaties in 2023 gestegen naar bijna 55 jaar. Een op drie huurders is 65 jaar of ouder en 15% is jonger dan 35 jaar. De meerderheid bestaat uit alleenstaanden en ruim een kwart van de huurders heeft kinderen. 36% van de gezinnen met kinderen ervaart de woning als te klein tegenover 11% van de alleenstaanden. Meer dan 80% van de huurders behoort qua inkomen tot de doelgroep van corporaties en 14% heeft een middeninkomen. Gemiddeld besteden corporatiehuurders 25,5% van hun netto inkomen aan huurlasten, na aftrek van huurtoeslag.

In 2023 hebben de woningcorporaties in de MRA in totaal 2.986 nieuwe woningen opgeleverd, waarvan 2.650 sociale huurwoningen

(inclusief 342 studentenwoningen). In hetzelfde jaar zijn 555 corporatiewoningen gesloopt en 1.033 verkocht. Per saldo is de voorraad corporatiewoningen daardoor met 1.278 woningen gegroeid. Daarnaast hebben de corporaties 3.819 woningen ingrijpend gerenoveerd. Het aandeel corporatiewoningen met energielabel E, F of G is afgenomen van 13% naar 10%.

In 2023 hebben de woningcorporaties in de MRA in totaal ruim 35.500 woningen verhuurd of in gebruik gegeven. Bijna 20.500 hiervan zijn reguliere verhuringen (exclusief studenten- en tijdelijke verhuur), waarvan 90% in de sociale huursector en 10% in de vrije huursector. Ook hebben de corporaties bijna 5.700 studentenwoningen verhuurd.

Deelregio's getypeerd

Binnen de corporatiesector in de MRA bestaan aanzienlijke verschillen tussen deelregio's. Hier bespreken we per deelregio kort de belangrijkste kenmerken. In de factsheets per deelregio worden deze verder uitgediept, waarbij ook verschillen tussen gemeenten binnen de deelregio's beschreven worden.

Almere-Lelystad heeft een jonge corporatievoorraad, die voor een groot deel uit eengezinswoningen bestaat (51%). Een relatief hoog aandeel van de huurders bestaat uit gezinnen (38%) en heeft een leeftijd tussen 35 en 55 jaar (41%). Dankzij veel nieuwbouw is de corporatievoorraad in 2023 per saldo met 337 woningen toegenomen, de grootste groei in de MRA (1,0%). Ingrijpende renovaties waren niet aan de orde.

Amstelland-Meerlanden heeft met 25,6% het laagste aandeel corporatiewoningen binnen de MRA. Een relatief groot deel daarvan (9%) bestaat uit (middel)dure vrijesectorwoningen. De leeftijden en huishoudens van huurders zijn vergelijkbaar met het totaalbeeld van corporatiehuurders binnen de MRA. De corporatievoorraad is in 2024 met 182 (0,4%) gegroeid.

In Amsterdam is het aandeel corporatiewoningen met 40% het hoogst. De helft van de voorraad bestaat uit appartementen. Een relatief groot deel (18%) wordt bewoond door jonge huurders (tot 35 jaar). In 2023 is het totale aantal corporatiewoningen met 797 (0,4%) gegroeid. Naast reguliere woningen verhuren de corporaties in Amsterdam ook veel studentenwoningen.

De Gooi en Vechtstreek is na Amstelland-Meerlanden de deelregio met de minste corporatiewoningen (26,2%). De meeste corporatiewoningen zijn eengezinswoningen (51%). Met 41% 65-plussers is de Gooi en Vechtstreek de regio met de meeste vergrijsde huurderspopulatie. De voorraad corporatiewoningen is in 2023 ongeveer gelijk gebleven.

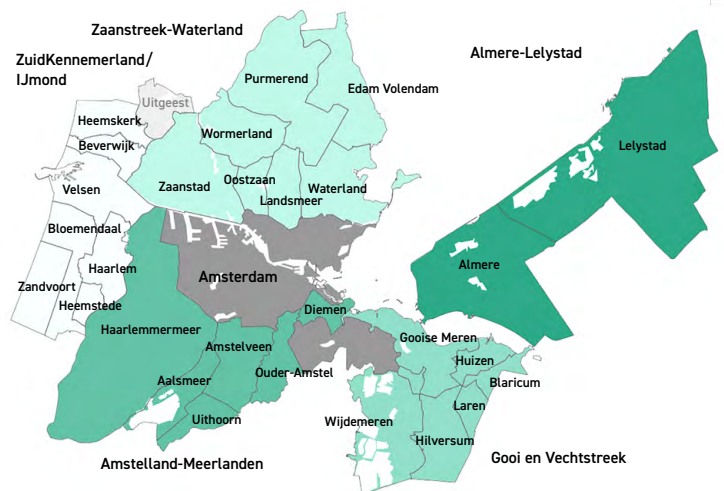
Zaanstreek-Waterland kent na Amsterdam het hoogste aandeel corporatiewoningen (31,9%). Een relatief groot deel daarvan wordt verhuurd met een huur onder de tweede aftoppingsgrens (82%). In vergelijking met de andere deelregio's wonen er weinig alleenstaanden (47%) en veel 65-plussers (38%). In 2023 is de voorraad corporatiewoningen in Zaanstreek-Waterland met 50 woningen gegroeid (0,1%).

In Zuid-Kennemerland/IJmond bestaat bijna 30% van de woningvoorraad uit corporatiewoningen. De kenmerken van de voorraad en de huurders wijken niet sterk af van het totaalbeeld in de MRA. Wel valt op dat Zuid-Kennemerland/IJmond de enige deelregio is waar de corporatievoorraad in 2023 is gekrompen: met 91 woningen (-0,2%). Er werden 21 huurwoningen opgeleverd, terwijl 51 werden verkocht en 61 gesloopt.

Kaart 1.1

Deelregio's en gemeenten Metropoolregio Amsterdam

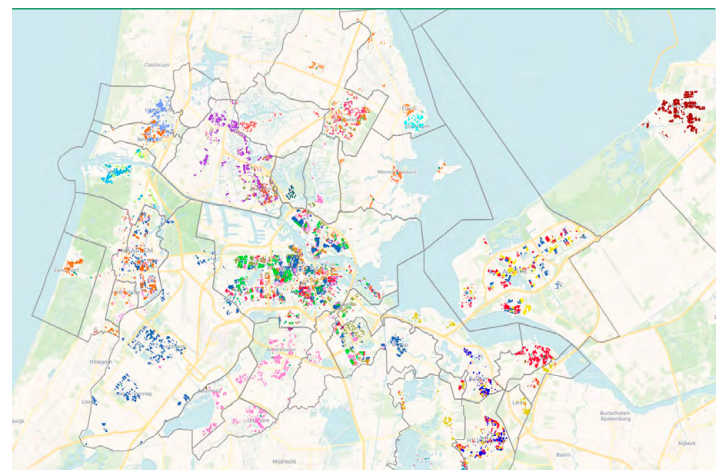
Bron: O&S, Gemeente Amsterdam



Kaart 1.2

Corporatiebezit in de Metropoolregio Amsterdam

Bron: Opgave corporaties



Hoofdstuk 2

Woningvoorraad in beeld



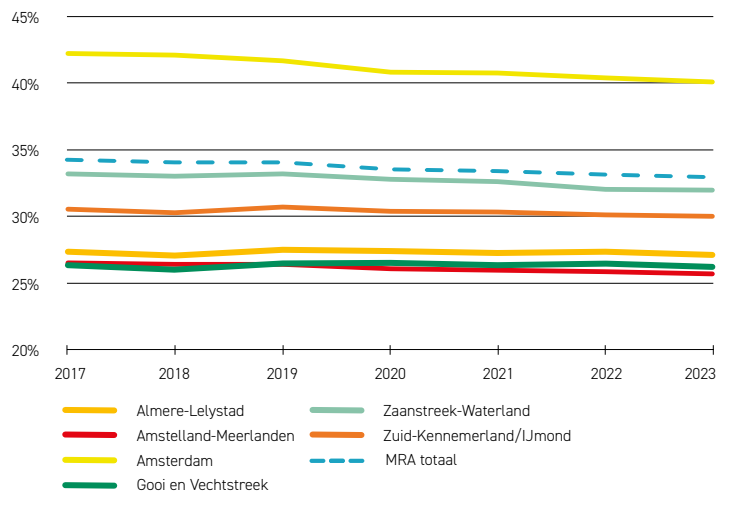
Begin 2024 hadden de woningcorporaties in de Metropoolregio Amsterdam in totaal ruim 399.000 woningen in hun bezit. Een klein deel daarvan (bijna 5%) betreft onzelfstandige woningen, zoals studenten- en intramurale eenheden. Bij de rest gaat het om zelfstandige huurwoningen, met een eigen voordeur, keuken en badkamer.

Bijna de helft van de corporatiewoningen in de MRA (192.000) staat in Amsterdam. Van de andere deelregio's tellen Zuid-Kennemerland/IJmond (circa 53.500) en Zaanstreek-Waterland (48.200) de meeste corporatiewoningen. Het aantal corporatiewoningen is het kleinst in de Gooi en Vechtstreek (29.000).

Tussen 2017 en 2023 is het aandeel corporatiewoningen binnen de totale woningvoorraad in de MRA licht gedaald, van 34,2% naar 32,9% (CBS). In alle deelregio's nam het marktaandeel van corporaties af, maar de afname was het grootst in Amsterdam, waar het aandeel slonk van 42,2% naar 40,0%. Daarmee is Amsterdam binnen de MRA nog wel de deelregio met veruit het hoogste aandeel corporatiewoningen. In de Gooi en Vechtstreek en Almere-Lelystad, waar corporaties een kleiner deel van de

voorraad bezitten (27,1% en 26,2%), bleef het percentage relatief stabiel. Amstelland-Meerlanden heeft in verhouding met de totale voorraad de minste corporatiewoningen: 25,6%.

Figuur 2.1 Aandeel corporatiewoningen binnen de woningvoorraad in de MRA per deelregio in 2017-2023 Bron: CBS, 2024

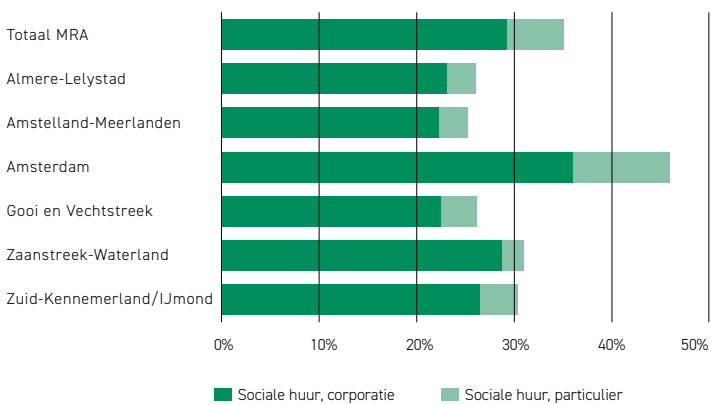


Sociale huur

Veruit de meeste corporatiewoningen in de MRA zijn sociale huurwoningen: 93% heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Daarmee verhuren de woningcorporaties eveneens 93% van alle sociale huurwoningen in de metropoolregio. De overige sociale huurwoningen worden verhuurd door particuliere verhuurders. Uit het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) blijkt echter dat het aandeel sociale huurwoningen in de particuliere huursector de afgelopen jaren sterk gedaald is, waardoor corporaties een steeds groter deel van de sociale huurwoningen verhuren.

In 2023 had 35% van de totale woningvoorraad in de MRA een sociale huurprijs: 29% van corporaties en 6% van particuliere verhuurders. Dit landelijk gezien hoge aandeel is vooral te danken aan Amsterdam, waar 46% van de voorraad uit sociale huurwoningen bestaat. In Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden en de Gooi en Vechtstreek is dit aandeel met circa 26% veel lager. Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland/IJmond zitten daar tussenin, met circa 30% sociale huurwoningen.

Figuur 2.2 Aandeel sociale huur binnen de woningvoorraad in de MRA naar type verhuurder per deelregio in 2023
Bron: WiMRA 2023

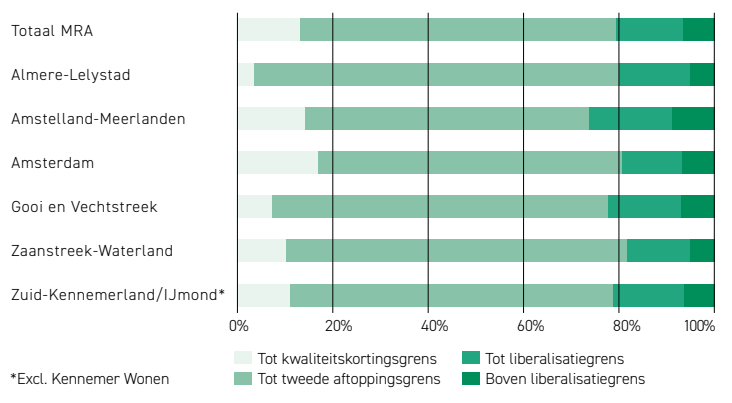


Huurprijzen

Woningen met een huurprijs onder de zogenaamde 'aftoppingsgrenzen' uit de huurtoeslageregeling, worden door het Rijk passend geacht voor huurders uit de **primaire doelgroep**. Zij komen vaak in aanmerking voor huurtoeslag. Van alle corporatiewoningen in de MRA heeft 79% een huurprijs tot de **tweede aftoppingsgrens**. 13% heeft een huur onder de **kwaliteitskortingsgrens**. Alleen voor deze woningen kunnen jongeren tot 23 jaar huurtoeslag krijgen. Huurders vanaf 23 jaar kunnen huurtoeslag krijgen bij woningen tot de **liberalisatiegrens**. 7% van alle corporatiewoningen heeft een huurprijs boven deze grens.

Het aandeel corporatiewoningen tot de **tweede aftoppingsgrens** varieert binnen de MRA: van 74% in Amstelland-Meerlanden tot 81% in Amsterdam en Zaanstreek-Waterland. Amstelland-Meerlanden heeft het hoogste percentage boven de **liberalisatiegrens** (9%). Toch kent deze deelregio ook het op één na hoogste aandeel corporatiewoningen tot de **kwaliteitskortingsgrens** (14%), na Amsterdam (17%).

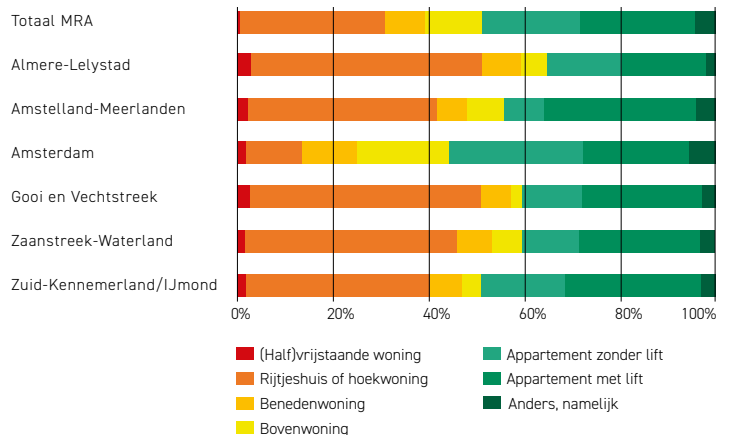
Figuur 2.3 Huurklassen van corporatiewoningen in de MRA per deelregio op 1 januari 2024
Bron: Opgave corporaties



Soort woning en grootte

Corporatiewoningen zijn er in verschillende soorten en maten. In de MRA bestaat 44% van het corporatiebezit uit appartementen (24% met lift en 20% zonder), 21% uit beneden- en bovenwoningen en 30% uit eengezinswoningen. De laatste categorie bestaat voornamelijk uit rijtjes- of hoekwoningen. (Half)vrijstaande woningen komen in de corporatiesector bijna niet voor (2%). De meeste corporatiewoningen hebben een oppervlakte van tussen 40 en 100 vierkante meter. 6% heeft minder dan 40 vierkante meter, 14% meer dan 100 vierkante meter.

Figuur 2.4 Woningtype van corporatiewoningen in de MRA per deelregio in 2023
Bron: WiMRA 2023

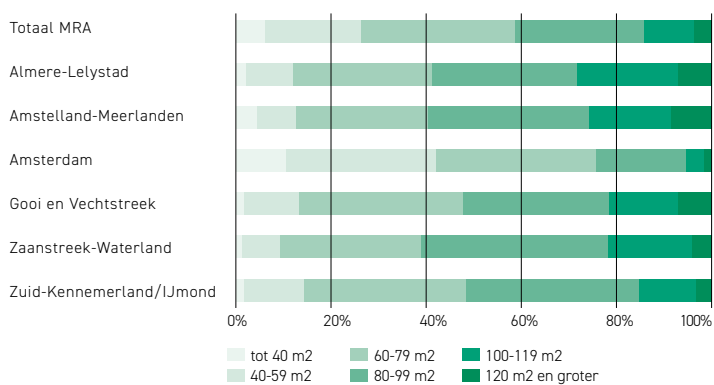


Hoofdstuk 2 Woningvoorraad in beeld

De corporatiewoningen in Amsterdam verschillen duidelijk van die in de overige deelregio's qua type en oppervlakte. Van de woningen in Amsterdam is 14% een eengezinswoning en heeft 24% een oppervlakte van 80 vierkante meter of meer. In de andere deelregio's is meer dan 40% een eengezinswoning en is meer dan de helft 80 vierkante meter of groter. Corporatiewoningen in Amsterdam zijn tegelijkertijd veel vaker appartementen en kleiner dan 60 vierkante meter.

Figuur 2.5
Oppervlakte van corporatiewoningen in de MRA per deelregio in 2023

Bron: WiMRA 2023



Hoofdstuk 3

Huurders van corporaties



In de zelfstandige woningen die corporaties in de MRA verhuren, wonen in totaal ruim 363.000 huishoudens. In dit hoofdstuk brengen we de kenmerken van deze huurders in beeld en laten we zien hoe zij wonen. Daarbij maken we gebruik van de meest recente editie van het tweejaarlijkse onderzoek *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WIMRA)*, dat is uitgevoerd 2023.

Leeftijd

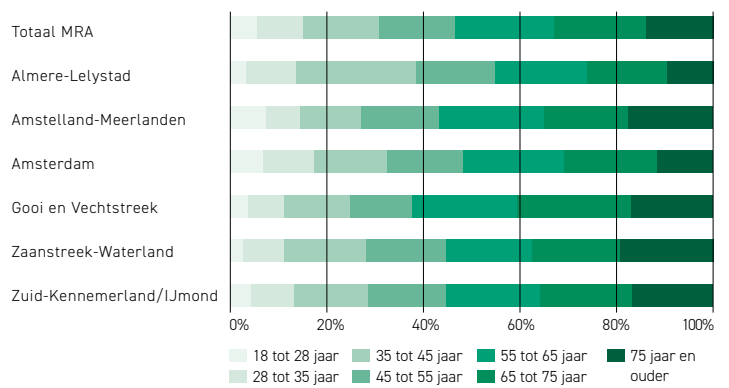
Als gevolg van de vergrijzing bestaat een steeds groter deel van de huurders van corporaties uit senioren. In 2023 was 33% van de huurders in de MRA 65 jaar of ouder; in 2017 was dit nog 29%. Het aandeel jonge huurders (tot 35 jaar) is tussen 2017 en 2023 gedaald van 17% naar 15%. De gemiddelde leeftijd is hierdoor gestegen van 53,5 naar 54,7 jaar.

Binnen de MRA is de Gooi en Vechtstreek de deelregio met de meeste vergrijsde huurderspopulatie, met 41% 65-plussers. In Almere-Lelystad wonen de minste oudere huurders en juist de meeste huurders tussen 35 en 45 jaar. Amsterdam telt met 18% de meeste jonge huurders (tot 35 jaar).

Figuur 3.1

Corporatiehuurders in de MRA naar leeftijd per deelregio in 2023

Bron: WIMRA 2023



Huishouden en woninggrootte

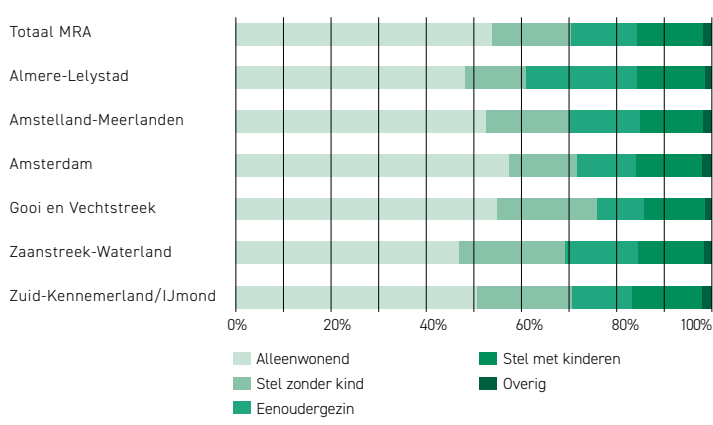
Meer dan de helft van de huurders van corporaties in de MRA woont alleen. Tussen 2017 en 2023 is dit aandeel toegenomen van 52% naar 54%. Ruim een kwart (28%) van de huishoudens bestaat uit gezinnen, waarvan de helft één ouder telt. Het percentage

Hoofdstuk 3 Huurders van corporaties

stellen zonder kinderen is tussen 2017 en 2023 gedaald van 19% naar 17%.

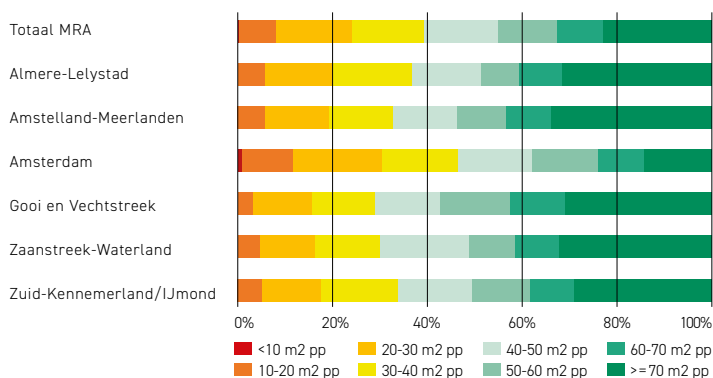
Binnen de MRA kent Amsterdam met 58% de meeste alleenstaande huurders van corporatiewoningen. In Zaanstreek-Waterland wonen de minste alleenstaanden (47%) maar de meeste stellen zonder kinderen (22%). Eenoudergezinnen komen veruit het meest voor bij de huurders in Almere-Lelystad (23%). Het aandeel stellen met kinderen in corporatiewoningen varieert nauwelijks per deelregio en is overal circa 14%.

Figuur 3.2 Corporatiehuurders in de MRA naar huishoudsamenstelling per deelregio in 2023 Bron: WiMRA 2023



Om in beeld te brengen hoe ruim huurders van corporaties wonen, is per huurder de bezettingsgraad berekend: de woonoppervlakte per persoon. Huurders in Amsterdam hebben minder vierkante meters tot hun beschikking dan huurders in andere regio's. Zo heeft 12% van de huurders in Amsterdam minder dan 20 vierkante meter per persoon tot zijn beschikking, terwijl dat in andere regio's onder de 7% ligt. In Amsterdam heeft 14% meer dan 70 vierkante meter per persoon, terwijl dit in de overige deelregio's voor circa 30% van de huurders geldt.

Figuur 3.3 Bezettingsgraad* van corporatiewoningen in de MRA per deelregio in 2023 Bron: WiMRA 2023

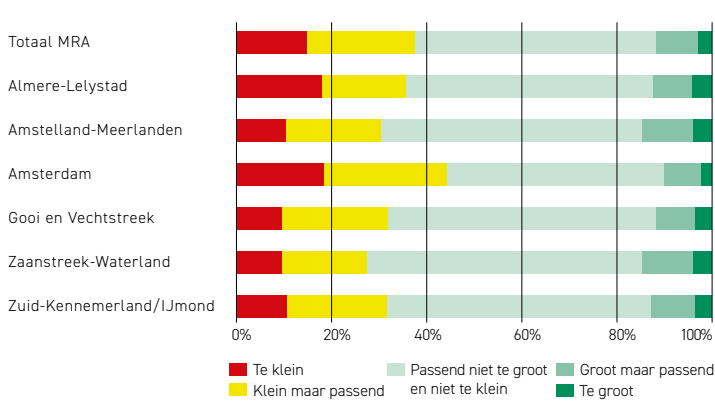


*Bezettingsgraad = oppervlakte woning (GBO) / aantal personen in huishouden.

In het WiMRA wordt aan bewoners gevraagd hoe zij zelf de grootte van hun woning ervaren. Van alle huurders van corporaties in de MRA vindt 15% de eigen woning te klein en 3% ervaart die als te groot. In Amsterdam en Almere-Lelystad vinden relatief veel huurders hun woning te klein: 18% tegenover circa 10% in de andere deelregio's. Toch vinden in elke regio veruit de meeste huurders van corporaties de grootte van hun woning passen bij hun huishouden.

De beleving van de woninggrootte verschilt per type huishouden. Gezinnen vinden hun corporatiewoning veel vaker te klein dan kleine huishoudens zonder kinderen. Zo ervaart 36% van de gezinnen met kinderen de woning als te klein, terwijl dit bij alleenstaanden slechts 11% is.

Figuur 3.4 Beleving woninggrootte door corporatiehuurders in de MRA per deelregio in 2023 Bron: WiMRA 2023

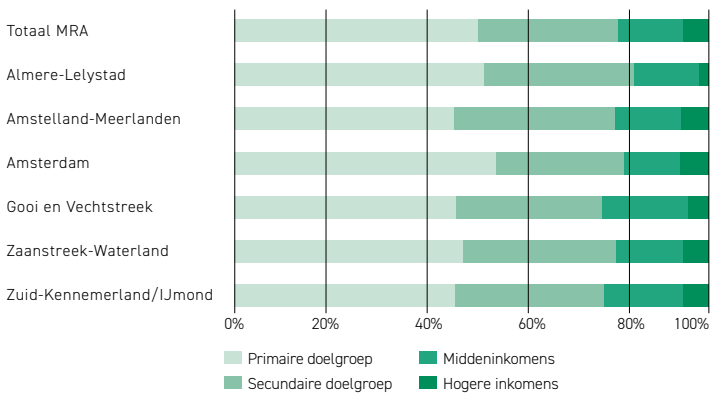


Inkomen en betaalbaarheid

Veruit de meeste huurders van corporatiewoningen in de MRA (81%) behoren tot de doelgroep voor sociale huurwoningen van corporaties. Ruim de helft (51%) behoort tot de 'primaire doelgroep'. Deze groep komt grofweg overeen met de doelgroep voor huurtoeslag en komt volgens de landelijke regels voor 'passend toewijzen' in aanmerking voor woningen onder de [aftoppingsgrenzen](#). Nog eens 30% behoort tot de secundaire doelgroep, die geen (of heel weinig) huurtoeslag ontvangt maar wel in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. De overige huurders hebben een [middeninkomen](#) (14%) of een [hoger inkomen](#) (5%).

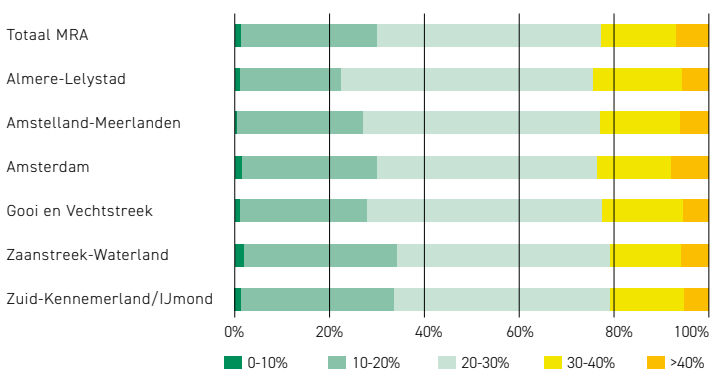
Amsterdam kent binnen de metropoolregio het hoogste aandeel huurders uit de primaire doelgroep (55%). Opgeteld (primair + secundair) worden corporatiewoningen in Almere het vaakst (84%) bewoond door de doelgroep voor sociale huur. In de Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland/IJmond hebben relatief veel huurders van corporaties een [middeninkomen](#) (18% en 17%). [Hogere inkomens](#) komen met 6% het meeste voor in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden.

Figuur 3.5 Inkomens van corporatiehuurders in de MRA naar deelregio in 2023 Bron: WiMRA 2023



Gemiddeld besteden huurders van corporaties in de MRA 25,5% van hun netto inkomen aan huurlasten (minus de eventuele huurtoeslag). Deze netto huurquote varieert per deelregio: van 24,4% in Zaanstreek-Waterland tot 26,2% in Almere-Lelystad. Binnen deze gemiddelden zijn er grote verschillen tussen huurders: 30% betaalt minder dan 20% van hun inkomen, terwijl 7% van de corporatiehuurders 40% of meer kwijt is aan huurlasten. Deze laatste groep is het grootst in Amsterdam: 8% tegenover 5% of 6% in de andere deelregio's.

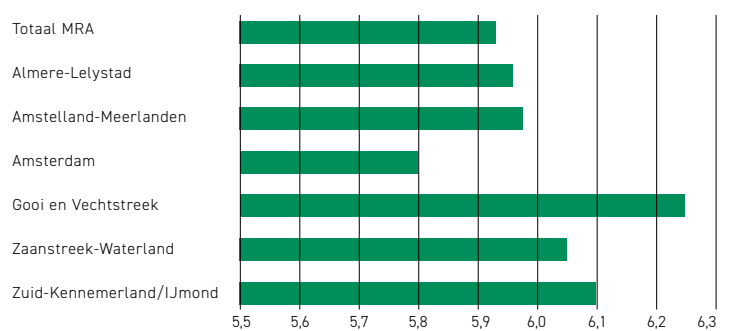
Figuur 3.6 Netto huurquote* van huurders van corporaties in de MRA in klassen per deelregio in 2023 Bron: WiMRA 2023



*Huurlasten (na evt. aftrek huurtoeslag) als percentage van het netto inkomen.

In het WiMRA-onderzoek is bewoners gevraagd om de betaalbaarheid van hun woonlasten (kosten voor huur, energie en servicekosten) een rapportcijfer te geven. Gemiddeld geven huurders van corporaties in de MRA de betaalbaarheid een 5,9. Huurders in de Gooi en Vechtstreek zijn het meest positief in hun oordeel, met een 6,2. In Amsterdam is het gemiddelde rapportcijfer voor de betaalbaarheid het laagst: een 5,8.

Figuur 3.7 Gemiddelde rapportcijfer van corporatiehuurders in de MRA voor betaalbaarheid woonlasten* per deelregio in 2023 Bron: WiMRA 2023



* Inclusief energie- en servicekosten.

Grotere verschillen zijn er tussen typen huishoudens: stellen zonder kinderen geven gemiddeld het hoogste rapportcijfer (6,3), gevolgd door alleenstaanden (6,1). Gezinnen met kinderen zijn minder positief over de betaalbaarheid van hun corporatiewoning. Stellingen met kinderen geven gemiddeld een 5,5 en eenoudergezinnen een 5,3.

Hoofdstuk 4

Investerings in de woningvoorraad



Woningcorporaties investeren op verschillende manieren in de omvang en kwaliteit van de woningvoorraad: door nieuwe woningen toe te voegen en door bestaande woningen te renoveren en te verduurzamen. Soms worden verouderde woningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwe. Verkoop is een middel om al deze investeringen te kunnen financieren.

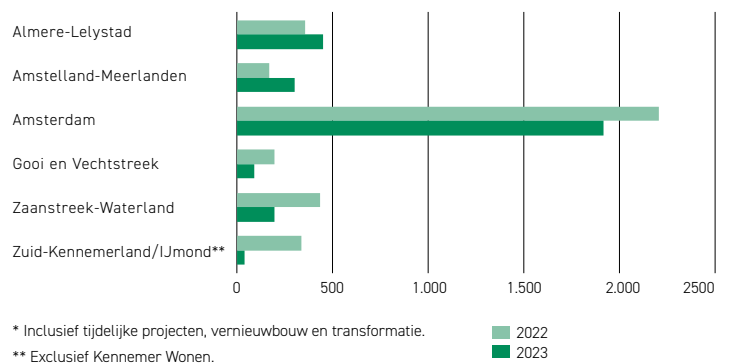
Nieuwbouw

In 2023 hebben de woningcorporaties in de MRA in totaal 2.986 nieuwe woningen opgeleverd. Dat zijn er 698 minder dan in 2022. Bijna twee derde van de nieuwbouw (1.912 woningen) is gerealiseerd in Amsterdam. Buiten Amsterdam zijn de meeste woningen gebouwd in Almere-Lelystad (450) en Amstelland-Meerlanden (301). In beide deelregio's hebben de corporaties in 2023 meer nieuwbouw opgeleverd dan in 2022, terwijl in de overige deelregio's sprake is van een daling. In Zuid-Kennemerland/IJmond werden in 2023 slechts 21 nieuwe corporatiewoningen opgeleverd.

Figuur 4.1

Bron: WiMRA 2023

Nieuwbouw* door corporaties in de MRA, per deelregio in 2022 en 2023



Veruit de meeste nieuwe woningen die de corporaties hebben opgeleverd zijn sociale huurwoningen. Verspreid over 11 gemeenten hebben zij 2.650 sociale huurwoningen gerealiseerd, waarvan 342 voor studenten in Amsterdam. Van de 450 nieuwe sociale huurwoningen in Almere-Lelystad worden 104 tijdelijke woningen door de gemeente Almere verhuurd aan Oekraïense vluchtelingen. Naast sociale huurwoningen hebben de corporaties

112 huurwoningen in de vrije sector opgeleverd, waarvan 97 in het middeldure en 15 in het dure segment. Ten slotte zijn 120 koopwoningen opgeleverd, waarvan 103 in Amsterdam.

Tabel 4.1 Nieuwbouw* door corporaties in de MRA naar segment per deelregio in 2023
Bron: Opgave corporaties

	Sociale huur (excl. studenten)	Studentenwoningen	Middeldure huur	Dure huur	Koop	Totaal
Almere-Lelystad	450	-	-	145	-	450
Amstelland-Meerlanden	271	-	30	-	-	301
Amsterdam	1.408	342	59	0	103	1.912
Gooi en Vechtstreek	89	-	-	-	-	89
Zaanstreek-Waterland	173	-	8	15	-	196
Zuid-Kennemerland/IJmond**	21	-	-	-	17	38
Totaal MRA	2.412	342	97	160	120	2.986

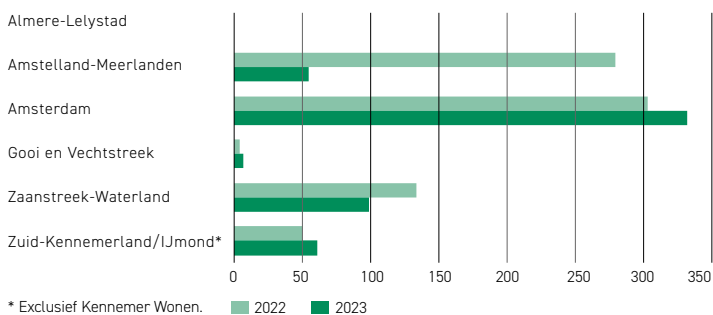
* Inclusief tijdelijke projecten, vernieuwbouw en transformatie
* Exclusief Kennemer Wonen.

Sloop en verkoop

In 2023 hebben de corporaties in de MRA 555 woningen gesloopt, meestal om plaats te maken voor nieuwbouw. Drie van de vijf gesloopte woningen stond in Amsterdam. In Almere-Lelystad, de deelregio met de jongste woningvoorraad, is de afgelopen jaren geen enkele corporatiewoning gesloopt. Ook in de Gooi en Vechtstreek komt sloop nauwelijks voor.

In totaal zijn in de MRA in 2023 217 corporatiewoningen minder gesloopt dan in 2022. Deze daling komt vooral door de afname in Amstelland-Meerlanden. Daarnaast zijn ook in Zaanstreek-Waterland minder woningen gesloopt.

Figuur 4.2 Gesloopte corporatiewoningen in de MRA per deelregio in 2022 en 2023
Bron: Opgave corporaties

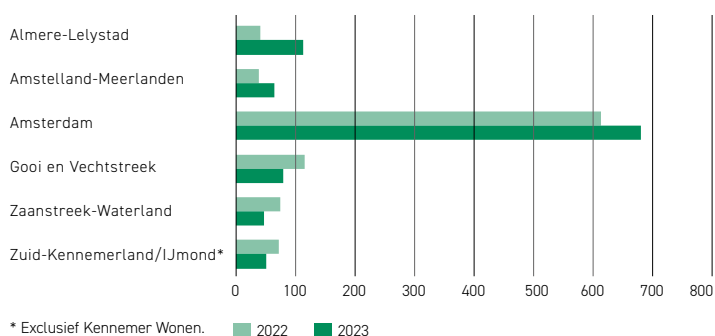


* Exclusief Kennemer Wonen.

Om de benodigde inkomsten te genereren voor de grote opgaven waar corporaties voor staan, verkopen zij jaarlijks een klein deel van hun woningen. In 2023 hebben de corporaties in de MRA in totaal 1.033 woningen verkocht, minder dan 0,3% van hun voorraad. Net als bij nieuwbouw vond twee derde van de verkopen plaats in Amsterdam.

In totaal hebben de corporaties in 2023 81 woningen meer verkocht dan in 2022. In Almere-Lelystad is het aantal verkochte corporatiewoningen het sterkst gestegen, van 41 naar 113. In de Gooi en Vechtstreek, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland/IJmond hebben de woningcorporaties in 2023 juist minder woningen verkocht dan het jaar ervoor.

Figuur 4.3 Verkochte corporatiewoningen in de MRA per deelregio in 2022 en 2023
Bron: Opgave corporaties

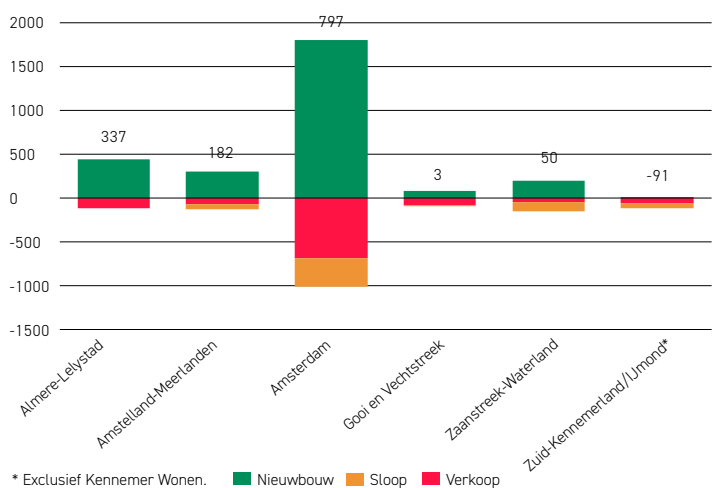


* Exclusief Kennemer Wonen.

Ontwikkeling corporatievoorraad

Per saldo is de voorraad corporatiewoningen in de MRA als gevolg van nieuwbouw, sloop en verkoop in 2023 met 1.278 woningen gegroeid. In absolute aantallen vond de grootste toename plaats in Amsterdam (797 woningen), gevolgd door Almere-Lelystad (378 woningen). In verhouding tot de bestaande voorraad was de groei het grootst in Almere-Lelystad (1,0%) en komen Amsterdam en Amstelland-Meerlanden samen op de tweede plaats (0,4%). Zuid-Kennemerland/IJmond is de enige deelregio waar de corporatievoorraad in 2023 kleiner werd, vooral door gebrek aan nieuwbouw. In de Gooi en Vechtstreek bleef de voorraad in 2023 ongeveer gelijk.

Figuur 4.4 Wijzigingen in de voorraad corporatiewoningen in de MRA per deelregio in 2023
Bron: Opgave corporaties



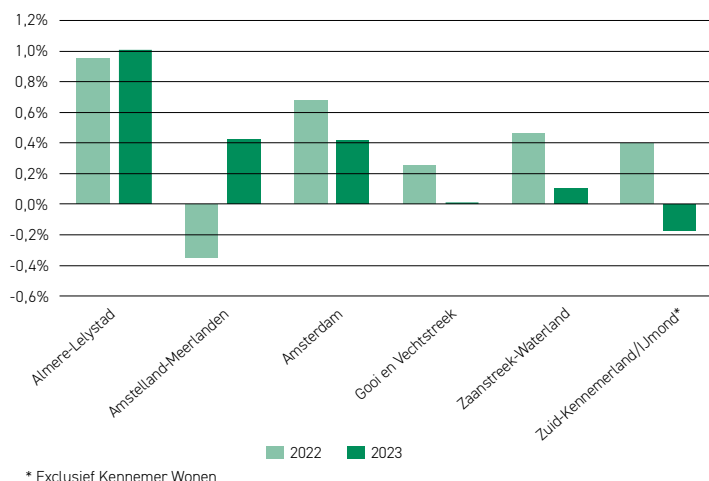
* Exclusief Kennemer Wonen.

Hoofdstuk 4 Investeren in de woningvoorraad

Figuur 4.5

Bron: Opgave corporaties

Relatieve ontwikkeling aantal corporatiewoningen t.o.v. totale corporatievoorraad in de MRA per deelregio in 2022 en 2023



* Exclusief Kennemer Wonen

Renovatie

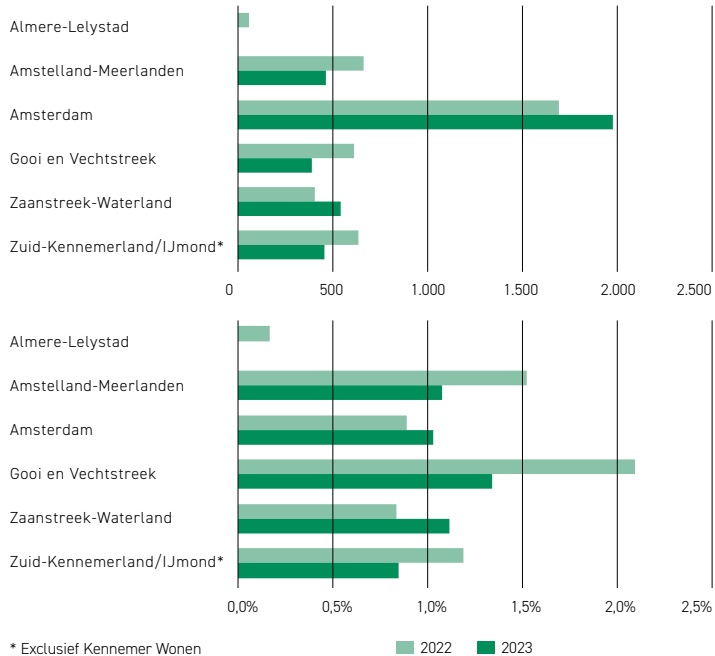
Om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden investeren woningcorporaties niet alleen in nieuwbouw maar ook in bestaande woningen. In 2023 hebben de corporaties in de MRA in totaal 3.819 woningen ingrijpend gerenoveerd, waarbij minimaal €25.000 per woning is geïnvesteerd.

Ruim de helft van de renovaties vond plaats in Amsterdam. In de meeste deelregio's is ongeveer 1% van de voorraad gerenoveerd. In de Gooi en Vechtstreek en Amstelland-Meerlanden zijn in verhouding tot de voorraad de meeste renovaties uitgevoerd. In Almere-Lelystad, waar het corporatiebezit nog relatief jong is, is in 2023 geen enkele woning gerenoveerd. Het totale aantal renovaties door corporaties in de MRA is met 239 afgenomen ten opzichte van 2022. In Amsterdam en Zaanstreek-Waterland zijn in 2023 juist meer woningen gerenoveerd dan in 2022.

Figuur 4.6

Bron: Opgave corporaties

Gerenvoerde corporatiewoningen in de MRA per deelregio in 2022 en 2023, aantal (boven) en aandeel t.o.v. totale corporatievoorraad (onder)



* Exclusief Kennemer Wonen

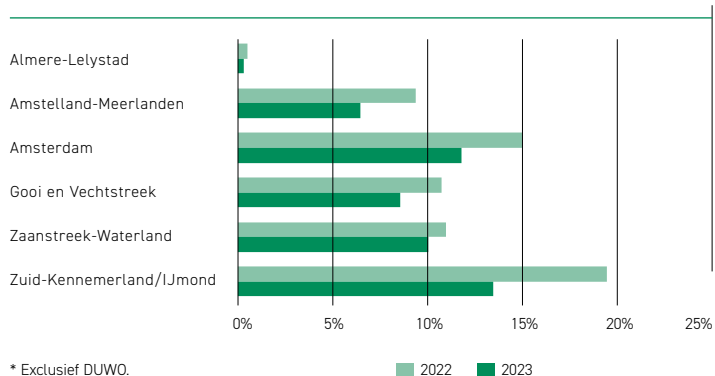
Verduurzaming

De woningcorporaties werken hard aan de verduurzaming van hun woningbezit. Conform de Nationale Prestatieafspraken (NPA) krijgen woningen met een energielabel E, F of G daarbij de hoogste prioriteit. Op basis van cijfers uit de Verantwoordingsinformatie (dVi) die corporaties aan het Rijk hebben geleverd, heeft nog bijna 10% van de zelfstandige woningen een E, F- of G-label. In 2022 was dit nog 13%. Deze afname komt zowel door verduurzamingsingrepen, administratieve wijzigingen en de invoering van de nieuwe landelijke meetmethode voor energielabels.

Figuur 4.7

Bron: dVi 2023

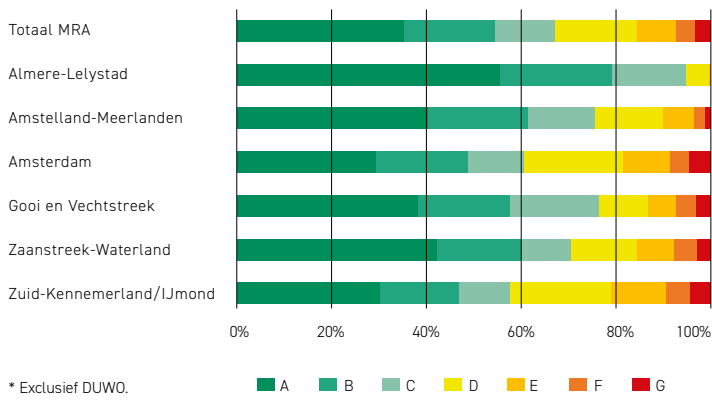
Aandeel zelfstandige corporatiewoningen* met EFG-label t.o.v. de totale zelfstandige voorraad per deelregio in 2022 en 2023



* Exclusief DUWO.

De grootste EFG-opgave is in Zuid-Kennemerland/IJmond (13%) en Amsterdam (12%). In Almere-Lelystad komen deze woningen bijna niet voor en ook in Amstelland-Meerlanden is de opgave relatief klein (6%). Veruit de meeste corporatiewoningen in de MRA zijn al energiezuinig: 79% heeft een energielabel A, B of C, in Almere-Lelystad zelfs 97%.

Figuur 4.8 Bron: dVi 2023
Energie labels van zelfstandige corporatiewoningen* in de MRA per deelregio in 2023



Hoofdstuk 5

Verhuringen



Met de huidige wooncrisis is het niet eenvoudig om een betaalbare woning te vinden. In 2023 hebben ruim 35.500 woningzoekenden in de MRA een corporatiewoning gevonden. Het grootste deel daarvan huurde een reguliere sociale huurwoning of een woning in de vrije sector. Daarnaast hebben de corporaties ook veel woningen aan studenten verhuurd.

In 2023 hebben de woningcorporaties in de MRA in totaal ruim 35.500 woningen verhuurd of in gebruik gegeven. Bijna 20.500 hiervan zijn reguliere verhuringen. Ook hebben de corporaties bijna 5.700 studentenwoningen verhuurd. Daarnaast zijn er nog bijzondere wooncontracten afgesloten: 7.740 woningen zijn voor minder dan een jaar verhuurd, met name aan buitenlandse studenten; 866 woningen zijn tijdelijk verhuurd om leegstand te voorkomen; en 767 leegstaande ruimten zijn tijdelijk in gebruik gegeven (antikraak).

Tabel 5.1

Bron: Opgave corporaties

Verhuringen door corporaties in de MRA naar categorie per deelregio in 2023

Gemeente	Reguliere verhuur	Studentenwoningen	Kortdurende verhuur	Tijdelijke verhuur	Gebruiks-overeenkomsten	Totaal
Almere-Lelystad	1.821	33	10	3	4	1.871
Amstelland-Meerlanden	1.968	1.274	1.454	13	41	4.750
Amsterdam	9.578	4.098	6.070	492	516	20.754
Gooi en Vechtstreek	1.621	24	14	23	0	1.682
Zaanstreek-Waterland	2.783	0	0	226	150	3.159
Zuid-Kennemerland/IJmond*	2.708	253	192	109	56	3.318
Totaal MRA	20.479	5.682	7.740	866	767	35.534

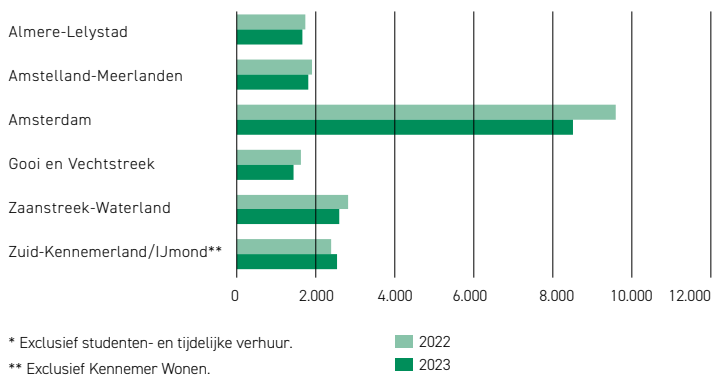
* Exclusief Kennemer Wonen.

Reguliere verhuringen

Van de 20.500 reguliere verhuringen zijn ruim 18.500 woningen (90%) met een [sociale huur](#) verhuurd en bijna 2.000 (10%) in het niet-gereguleerde huursegment ([vrije sector](#)). In Amsterdam en de Gooi en Vechtstreek verhuren corporaties relatief veel woningen in de [vrije sector](#) (11%), in Zuid-Kennemerland/IJmond (6%) en Zaanstreek-Waterland (7%) juist relatief weinig.

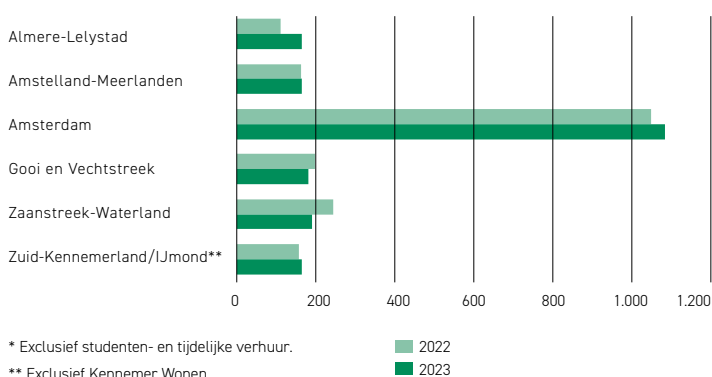
In 2023 hebben de corporaties in de MRA ruim 1.500 sociale huurwoningen minder verhuurd dan in 2022. In alle deelregio's daalde het aantal sociale verhuringen, behalve in Zuid-Kennemerland/IJmond. De grootste relatieve afname was in Amsterdam en de Gooi en Vechtstreek (-11%). In de vrije sector hebben de corporaties in 2023 in totaal 25 woningen meer verhuurd dan in 2022. Vooral in Almere-Lelystad en Amsterdam nam het aantal verhuringen in de vrije sector toe. In de Gooi en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland nam dit aantal juist af.

Figuur 5.1 Reguliere verhuringen* door corporaties in de sociale huursector in de MRA per deelregio in 2022 en 2023
Bron: Opgave corporaties



* Exclusief studenten- en tijdelijke verhuur.
** Exclusief Kennemer Wonen.

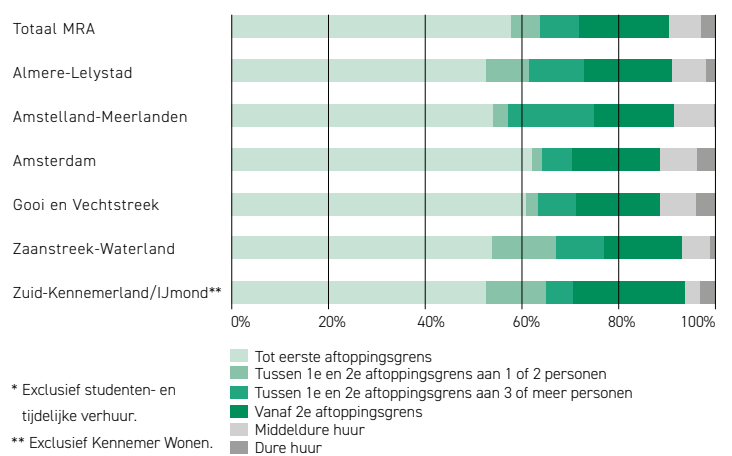
Figuur 5.2 Reguliere verhuringen* door corporaties in de vrije huursector in de MRA per deelregio in 2022 en 2023
Bron: Opgave corporaties



* Exclusief studenten- en tijdelijke verhuur.
** Exclusief Kennemer Wonen.

Van alle reguliere verhuringen had 64% een huurprijs tot de [tweede aftoppingsgrens](#), waardoor deze woningen bereikbaar waren voor de primaire doelgroep (zie hoofdstuk 3). In Zaanstreek-Waterland lag dit percentage wat hoger (67%), in Amstelland-Meerlanden beduidend lager (57%). In Zuid-Kennemerland/IJmond zijn relatief veel woningen tussen de [tweede aftoppingsgrens](#) en de [liberalisatiegrens](#) verhuurd: 23% tegenover circa 18% in de andere deelregio's. Van alle reguliere verhuringen in de MRA is 7% met een [middeldure huur](#) verhuurd en 3% met een [hogere huur](#).

Figuur 5.3 Reguliere verhuringen* door corporaties in de MRA naar huurklasse per deelregio in 2023
Bron: Opgave corporaties

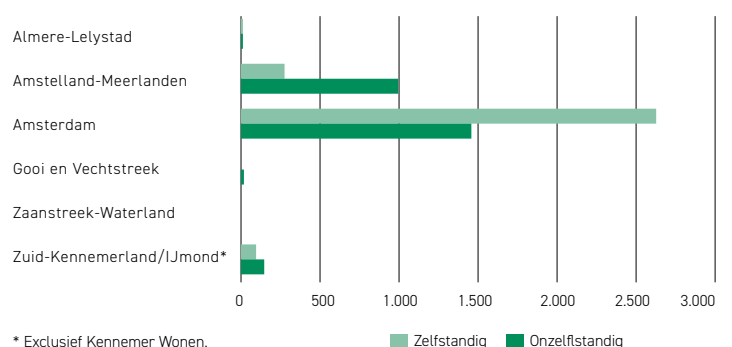


* Exclusief studenten- en tijdelijke verhuur.
** Exclusief Kennemer Wonen.

Studentenhuusvesting

Woningcorporaties spelen in de MRA een belangrijke rol bij de huisvesting van studenten. In 2023 hebben zij bijna 5.700 studentenwoningen verhuurd, waarvan ruim 3.000 zelfstandige woningen. Veruit de meeste (zelfstandige) studentenwoningen zijn verhuurd in Amsterdam. Ook in Amstelland-Meerlanden (met name Amstelveen) worden veel studentenwoningen verhuurd, maar dit betreft vooral onzelfstandige eenheden (op Uilenstede).

Figuur 5.4 Verhuringen van zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen door corporaties in de MRA per deelregio in 2023
Bron: Opgave corporaties



* Exclusief Kennemer Wonen.

tabel

Huurklassen 2023-2024

Bron: Rijksoverheid en Gemeente Amsterdam

	2023		2024	
	van	tot	van	tot
Sociale huur tot kwaliteitskortingsgrens*	€ 0,00	€ 452,20	€ 0,00	€ 454,47
Sociale huur tot eerste aftoppingsgrens*	€ 452,21	€ 647,19	€ 454,48	€ 650,43
Sociale huur tot tweede aftoppingsgrens*	€ 647,20	€ 693,60	€ 650,44	€ 697,07
Sociale huur tot liberalisatiegrens*	€ 693,61	€ 808,06	€ 697,08	€ 879,66
Middeldure huur vrije sector**	€ 808,07	€ 1.131,28	€ 879,67	€ 1.231,52
Duurdere huur vrije sector**	€ 1.131,29	-	€ 1.231,53	-

* Deze grenzen worden jaarlijks landelijk vastgesteld

** Deze grens is conform afspraak tussen de gemeente Amsterdam, de huurders koepel en de corporaties

tabel

Inkomensgroepen in 2023

Bron: Rijksoverheid en Gemeente Amsterdam

	2023	
	van	tot
Primaire doelgroep alleenstaand*	€ 0	€ 25.475
Primaire doelgroep meerpersoons*	€ 0	€ 34.575
Secundaire doelgroep alleenstaand*	€ 25.475	€ 44.035
Secundaire doelgroep meerpersoons*	€ 34.575	€ 48.625
Middeninkomens alleenstaand**	€ 44.035	€ 88.070
Middeninkomens meerpersoons**	€ 48.625	€ 88.070
Hogere inkomens	€ 88.070	-

* Voor AOW-gerechtigden wijken de inkomensgrenzen iets af

** tot 2x bovengrens secundaire doelgroep alleenstaand. Deze grens wordt gehanteerd in het WiMRA.

Colofon

Teksten en cijfers

Steven Kromhout, Tobias Dobbe en Daniël Bende, AFWC Onderzoek

Voorwoord

Anne-Jo Visser,
directeur Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam

Interview

Bert Pots

Met medewerking van

Tisha Eetgerink, Elroy Noordermeer en Marije Willems, AFWC

Ontwerp

Oguz Kurt, [Bureau KGO](#)

Uitgave

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Derkinderenstraat 20-5
1062 DB Amsterdam

020-3460360

info@afwc.nl

www.afwc.nl

Datum van uitgave

Oktober 2024

Deze rapportage hoort bij
2 andere publicaties:
> [MRA-tabellenboek en de](#)
> [Factsheets per MRA-deelregio](#)

