

# Jaarbericht 2024



**amsterdamsse  
federatie van  
woningcorporaties**



# Voorwoord

In dit Jaarbericht blikken we als Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) terug op wat de Amsterdamse corporaties het afgelopen jaar hebben gepresteerd. In 2023 is de sociale huurvoorraad van corporaties, dankzij nieuwbouw én verkoop, opnieuw gegroeid. Ook het aantal betaalbare woningen voor middeninkomens is uitgebreid. Op het gebied van duurzaamheid versnelden we de aanpak van woningen met slechte energielabels. Daarnaast introduceerden we, in samenwerking met onze partners, een nieuwe aanpak van vocht en schimmel. Verder verlaagden we de huren voor huurders met de laagste inkomens en huisvestten bijna 2.000 bewoners in een kwetsbare fase van hun leven.

2023 was voor de AFWC vooral een jaar van vooruitkijken. Samen met de corporaties maakten we plannen voor de komende vier jaar en presenteerden die in ons Samenwerkingsvoorstel 'Samen werken aan de stad'. Vervolgens gingen we daarover in gesprek met de gemeente en de huurders. Dat waren goede gesprekken, die begin dit jaar hebben geleid tot de ondertekening van de nieuwe prestatieafspraken voor 2024-2027. In deze afspraken leggen we meer de nadruk op de aanpak van bestaande woningen en komt er meer ruimte voor samenwerking met bewoners. We hebben met de gemeente en huurderskoepels afgesproken om in vertrouwen en transparantie samen te gaan werken.

Daarmee weten we wat ons de komende jaren te doen staat: Amsterdammers en woningzoekenden met een bescheiden inkomen een goede woning bieden in een fijne buurt. Nu en in de toekomst!

Anne-Jo Visser, directeur AFWC



# Inhoud

<b>Infographic</b>	Jaarbericht 2024	7
<b>Essay</b>	Eerlijke eenvoud	8
<b>Hoofdstuk 1</b>	Woningen en bewoners	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	Nieuwbouw, verkoop en liberalisatie	14
<b>Hoofdstuk 3</b>	Kwaliteit en duurzaamheid	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	Betaalbaarheid	22
<b>Hoofdstuk 5</b>	Verhuringen	28
<b>Hoofdstuk 6</b>	Leefbaarheid	32
<b>Bijlage</b>	Cijfers per stadsdeel	37
<b>Colofon</b>		48



Bij veel figuren kunt u de onderliggende gegevens bekijken door op het pictogram hiernaast te klikken.



Door op dit pictogram te klikken, wordt de lezer vanuit de tabel met onderliggende gegevens teruggebracht naar de bijbehorende figuur.

Infographic

# Jaarbericht 2024

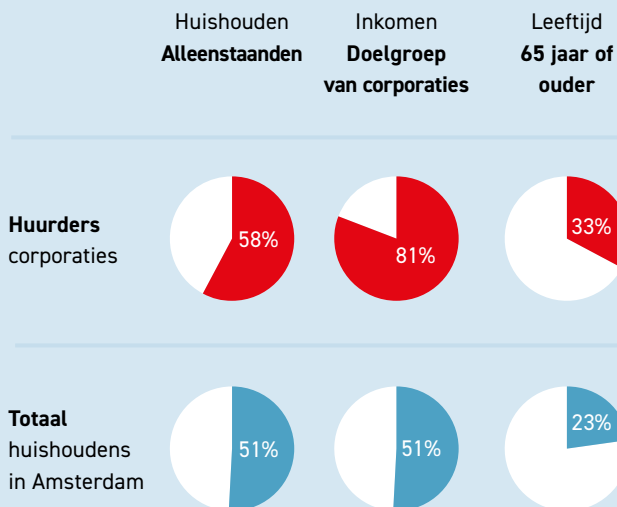


# Woningcorporaties in Amsterdam

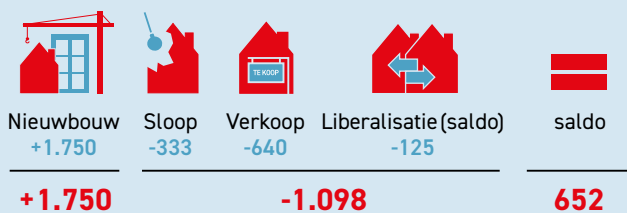
## Woningen in 2024



## Bewoners in 2023



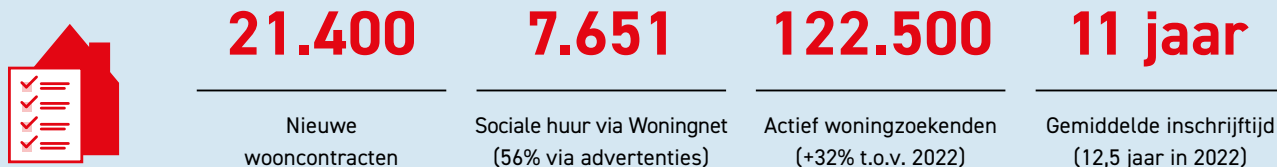
## Ontwikkeling sociale huurvoorraad in 2023



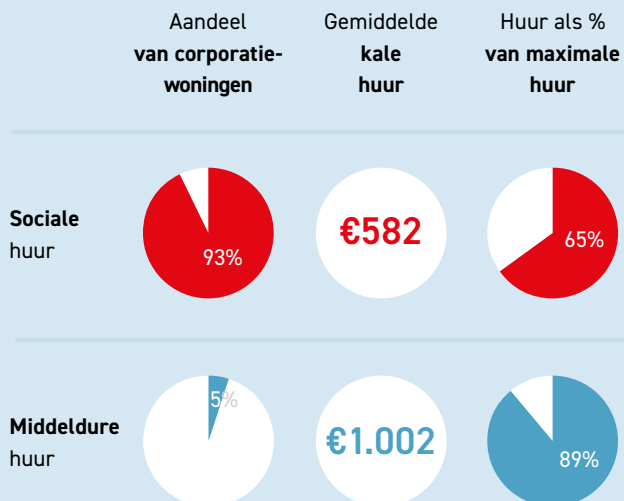
## Duurzaamheid in 2024



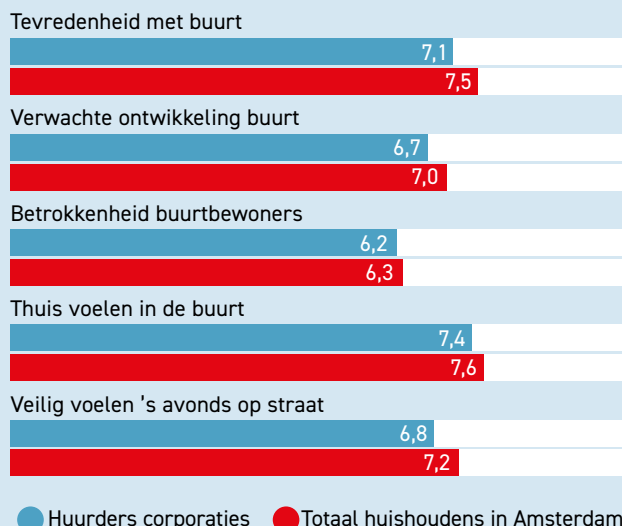
## Verhuringen in 2023



## Betaalbaarheid in 2024



## Leefbaarheid in 2023



Essay

# Eerlijke eenvoud

De woningnood is zo groot dat die regelmatig thema is van theatervoorstellingen. Recent kon je kijken naar *Twee geliefden op zoek naar een droomhuis* van theatergroep Echo, naar *Myrte Siebinga zoekt een kamer* van De Warme Winkel en maakte Silke van Kamp *Road to nowhere*. De gemene deler: velen staan aan de zijkant mee te kijken hoe mensen zich in de meest vreemde bochten wringen om iets van woonruimte te krijgen. En soms leidt die lange weg tot niets.

'Is dat geen saai onderwerp voor een avondje theater?', vroeg tv-maker Gijs Groenteman aan de theatermakers van De Warme Winkel in zijn talkshow Groenteman op zondag. Het antwoord was een stellige nee. De wooncrisis is zo gigantisch en heeft zulke heftige gevolgen, dat het bittere noodzaak is om daar in het theater over te vertellen. In het theater komen veelal stedelingen die zelf weinig last hebben van de wooncrisis.

## Schaarste

Een deel van deze theatermakers heeft zich laten inspireren door de eigen woonsituatie, vaak in Amsterdam. Want als het ergens dringen is voor een woning, dan is dat hier in de hoofdstad. Het verhuren van woningen is het verdelen van enorme schaarste. De vraag is wie dat moet doen en hoe dat moet gebeuren. Keuzes maken is vaak lastig, zeker als het om een elementair grondrecht gaat: een fatsoenlijk dak boven je hoofd.

In Amsterdam bepaalt de gemeente in een verordening wie voorrang heeft op een woning met urgentie en welke doelgroep een bepaald label krijgt, waarmee de kans op een woning groter is. Daarnaast kan een bewoner situatiepunten krijgen bij een dringende situatie en zijn er startpunten voor jongeren met een jongerencontract. En als de woningzoekende actief zoekt, kunnen zoekpunten worden verdiend. Allemaal veel te complex. Laat staan als iemand beperkt geletterd is,

digitaal minder vaardig of de Nederlandse taal niet machtig. Wekelijks helpen vrijwilligers van Stichting !Woon woningzoekenden met reageren op een woning. Een geadverteerde huurwoning op WoningNet kent gemiddeld zo'n zeven doelgroeplabels bij de woning. Als je reageert op een woning, terwijl je daar volgens het doelgroeplabel niet voor in aanmerking komt, dan reageer je eigenlijk voor niets. Ook dat gebeurt in een overspannen woningmarkt.

Tot slot kan de beleidsmaker of de verhuurder nog allerlei andere voorwaarden stellen aan de verhuur van de woning. Bij schaarste – zo blijkt ook uit de theaterstukken – zijn woningzoekenden bereid veel te doen. Een sollicitatiebrief sturen met de beste motivatie erbij. Extra werkzaamheden verrichten in ruil voor een woning. Regelmatig laten op social media of in de pers woningzoekenden weten dat zij totaal geen kans (meer) maken op een sociale huurwoning. 'Ik kom niet hoger dan plek 300.'

## Boosdoener

Veel woningen bijbouwen is belangrijk, maar er is nog meer nodig. De belangrijkste boosdoener is in mijn ogen de te grote hoeveelheid aan urgentieregelingen en doelgroeplabels. Omdat velen weten dat er allerlei regels zijn, maar deze niet kennen, zet ik ze voor het gemak eens op een rijtje.

Amsterdam kent circa twintig urgentiegroepen: statushouders (met en zonder ruggensteunregeling), sociaal-medisch urgenten (met en zonder etagebinding), meest kwetsbare economisch daklozen, gezinnen in crisisopvang, slachtoffers toeslagenaffaire, slachtoffers mensenhandel, slachtoffers huiselijk geweld, Openbare Orde en Veiligheid kandidaten zonder woonbegeleiding, doorbraakteam maatwerk kandidaten, mantelzorgers, uitstroom uit maatschappelijke opvang en begeleid wonen, WLZ omslagkandidaten, (O)MPG gezinnen, treiteraangepak, laatste kans, nieuwe kans, stadsvernieuwing.

In de aankomende Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) komt voor elke gemeente een verplicht aantal urgentiegroepen. En dat is maar goed ook. Urgentie op een woning zou geen deel moeten uitmaken van de ideologie van een gemeente (of een landsbestuur).

In Amsterdam kennen we daarnaast vele doelgroeplabels en andere redenen om voorrang te krijgen zoals jongeren,



ouderen, WMO-kandidaten, rolstoelwoning, uitstroom uit rolstoelwoning, beroepsgroepen, van hoog naar laag, van groot naar beter, woongroep, woonzorginitiatief, op motivatie, woningruil, doorschuiver renovatie of groot onderhoud, kleine gezinnen, grote gezinnen, WIBO-kandidaten.

### Raadsvragen

Bij veel van deze regelingen is niet (goed) nagedacht over het doel, het gewenste beleidseffect en ook niet over mogelijke verdringingseffecten. Veel groepen concurreren feitelijk met elkaar. Wel leidt het jaarlijks tot veel (raads)vragen waarom een of meerdere doelgroepelabels niet goed werken. Veelal wordt dan verzocht om een aanscherping op de regel of een subcategorie erbij.

Daarnaast blijven er groepen bij komen. Recent was dat de stadsdeelvoorrang en binnenkort zijn dat de economisch daklozen en de Amsterdammers met een openbare orde en veiligheid achtergrond. Het jaarlijks aantal te verhuren woningen neemt nauwelijks toe, maar de doelgroepelabels en urgentiekandidaten wel. En dat betekent dat je de schaarse koek onder nog meer groepen moet verdelen. En dat iemand zonder een urgentie of doelgroepelabel nauwelijks nog aan bod komt.

De gemeente Amsterdam heeft 229 pagina's nodig om al die regels op te schrijven. In Rotterdam lukt dat in 33. Een motie in Amsterdam om de tekst in begrijpelijk taalgebruik te schrijven haalde uiteraard een meerderheid, maar wat nodig is, is een zeer grote stelselwijziging. Laten we opnieuw beginnen vanuit eerlijke eenvoud. We hebben groep op groep, regel op regel en uitzondering op uitzondering gestapeld. Onze huurders snappen het niet meer en veel professionals eigenlijk ook niet meer.

### Voorzet

Waar heeft de Amsterdamse sociale huurmarkt behoefte aan? Aan heldere principes hoe we schaarste verdelen met een minimaal aantal spelregels. Ik doe een voorzet voor eerlijke eenvoud:

1. Mensen in een urgente (woon)situatie huisvesten, net als in de rest van Nederland 30% van het totaal. Mensen die zonder deze voorrang op straat zouden belanden of blijven wonen in een zeer ongewenste situatie. Vaak bewoners in een kwetsbare fase van hun leven.

2. Een eerlijke kans voor elke woningzoekende die ingeschreven staat. Ongeacht leeftijd, of samenstelling van je huishouden. Of je nou alleenstaand bent of een eenoudergezin vormt. Dat betekent dat een deel van de woningen beschikbaar komt voor kwetsbare bewoners en een deel juist voor woningzoekenden zonder voorrang en zonder label. Dit vraagt uitwerking tussen gemeente, huurders, woningzoekenden en corporaties.

3. Zoveel mogelijk verhuringen en doorstroming. Iedereen die meer passend wil wonen, krijgt een mogelijkheid om te verhuizen. Zonder allerlei extra eisen en voorwaarden.

Eind vorig jaar bracht VN-rapporteur Balakrishnan Rajagopal een bezoek aan Nederland om te kijken of wij alle doelgroepen adequaat huisvesten zonder te discrimineren. Hij had een flinke lijst aan verbeterpunten. Onze woonruimteverdeling zouden we ook zo moeten inrichten: we interveniëren alleen nog als een doelgroep aantoonbaar geen adequate huisvesting meer kan krijgen.

*Dit essay schreef  
AFWC-directeur Anne-Jo Visser  
op persoonlijke titel.  
Jaarlijks willen we via een prikkelend essay  
aanzetten tot verbetering van het wonen  
in Amsterdam. Reageren op de vorm of  
inhoud kan naar [visser@afwc.nl](mailto:visser@afwc.nl)*



## Hoofdstuk 1

# Woningen en bewoners

Ongeveer 38% van de zelfstandige woningen in Amsterdam wordt verhuurd door een woningcorporatie. Daarvan zijn bijna 170.000 sociale huurwoningen. Net als voorgaande jaren is de sociale huurvoorraad van corporaties in 2023 gegroeid. Toch neemt het aandeel binnen de totale Amsterdamse woningvoorraad nog altijd af.

### Woningen van corporaties

In Amsterdam zijn negen woningcorporaties actief. De zes grootste corporaties in Amsterdam zijn de Alliantie, Eigen Haard, Lieven de Key, Rochdale, Stadgenoot en Ymere. Zij verhuren ieder tussen 20.000 en 45.000 woningen in Amsterdam en hebben samen 97% van de corporatievoorraad in hun bezit. Daarnaast zijn er drie landelijk opererende corporaties die woningen verhuren voor een specifieke doelgroep: DUWO voor studenten en Habion en Woonzorg voor ouderen.



**Tabel 1** Woningvoorraad corporaties in Amsterdam op 1 januari 2024 naar type eenheid, in aantallen per corporatie

	Zelfstandige sociale huurwoningen	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Intramuraal zorgvastgoed	Totaal
De Alliantie	17.869	19.364	746	366	20.476
DUWO (incl. DRC*)	2.326	2.327	462	0	2.789
Eigen Haard	31.755	34.975	435	95	35.505
Habion	183	201	0	0	201
Lieven de Key	22.915	23.681	3.918	331	27.930
Rochdale	25.786	27.261	724	495	28.480
Stadgenoot	27.904	29.654	204	1.120	30.978
Woonzorg	2.135	2.201	31	28	2.260
Ymere	38.950	41.285	1.466	650	43.401
<b>Totaal</b>	<b>169.823</b>	<b>180.949</b>	<b>7.986</b>	<b>3.085</b>	<b>192.020</b>

\*DRC=Duwro Rochdale Combinatie.

Bron: Databank AFWC

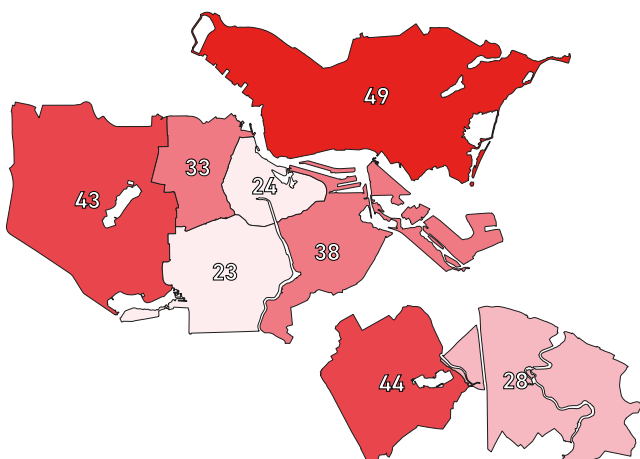


Houthavens - Mahonie

In totaal verhuren de woningcorporaties per 1 januari 2024 ruim 192.000 woningen in Amsterdam. De meeste woningen in corporatiebezit zijn zelfstandige huurwoningen: bijna 181.000. Daarnaast verhuren de corporaties ook ruim 8.000 onzelfstandige woningen en ruim 3.000 intramurale eenheden. Van de zelfstandige huurwoningen heeft 94% een sociaal huurcontract. De overige corporatiewoningen worden in de vrije sector verhuurd, meestal met een middeldure huur.

In totaal zijn er per 1 januari 2024 480.735 woningen in Amsterdam. De corporaties verhuren in Amsterdam bijna 170.000 zelfstandige sociale huurwoningen. Daarmee bestaat 35% van de Amsterdamse woningvoorraad uit sociale huurwoningen van corporaties. Dit aandeel varieert per stadsdeel. In Noord, Nieuw-West en Zuidoost zijn de percentages het hoogst en in Centrum en Zuid het laagst.

**Figuur 1** Aandeel zelfstandige sociale huurwoningen van corporaties binnen de totale Amsterdamse woningvoorraad op 1 januari 2024, percentages per stadsdeel



Bron: Databank AFWC; O&S, gemeente Amsterdam.

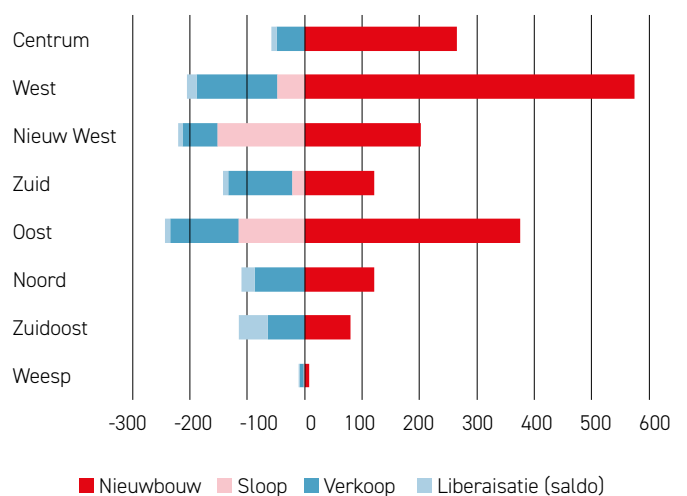
### Wijzigingen in de sociale huurvoorraad

De voorraad sociale huurwoningen van corporaties verandert elk jaar, onder meer als gevolg van nieuwbouw en sloop. Daarnaast verkopen de corporaties ook sociale huurwoningen of verschuiven die naar de vrije sector (liberalisatie). In totaal hebben de corporaties in 2023 1.750 nieuwe sociale huurwoningen in Amsterdam opgeleverd, inclusief onzelfstandige woningen en studentenwoningen. In hetzelfde jaar hebben de corporaties 333 sociale huurwoningen gesloopt, 640 ver-

kocht en (per saldo) 125 geliberaliseerd. Daarmee is de sociale huurvoorraad van corporaties in Amsterdam met 652 woningen gegroeid.

In figuur 2 zijn de wijzigingen in de sociale huurvoorraad per stadsdeel afgebeeld. Hieruit blijkt dat de voorraad per saldo vooral is gegroeid in de stadsdelen West, Centrum en Oost. In Zuidoost is het aantal sociale huurwoningen met 34 woningen geslonken. In de overige stadsdelen is de sociale huurvoorraad van corporaties ongeveer gelijk gebleven. Meer informatie over nieuwbouw, verkoop en liberalisatie is te vinden in hoofdstuk 2 van dit Jaarbericht.

**Figuur 2** Wijzigingen in de sociale huurvoorraad van corporaties in 2023, per stadsdeel



Bron: Opgave corporaties

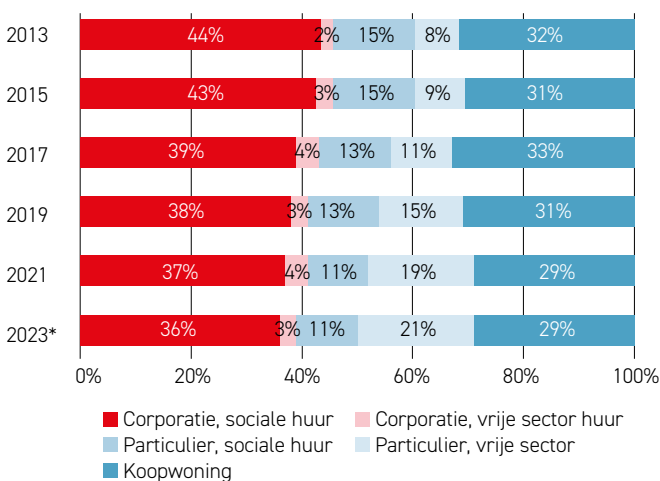
### Trends in de woningvoorraad

Ondanks de groei van het aantal sociale huurwoningen van corporaties is het aandeel binnen de totale Amsterdamse woningvoorraad de afgelopen jaren gedaald. Dit blijkt uit de resultaten van het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) 2023, waarvan de corporaties medeopdrachtgever zijn. Het percentage zelfstandig wonende huishoudens dat in een sociale huurwoning van een corporatie woont, is tussen 2013 en 2023 gedaald van 44% naar 36%. Ook de afgelopen jaren is dit aandeel afgenomen. Dat geldt ook voor het totale marktaandeel van corporaties, inclusief de vrije sector.

De totale Amsterdamse woningvoorraad is dus sneller gegroeid dan de huurvoorraad van corporaties. Sinds 2013 is vooral het aantal particuliere huurwoningen in Amsterdam fors gegroeid. Dit is mede het gevolg van het opkopen en verhuren van woningen door beleggers (buy-to-let) en het verhuren in plaats van verkopen van woningen door eigenaar-bewoners (leave-to-let). Hierdoor is ook het percentage koopwoningen in Amsterdam gedaald.

Een steeds groter deel van de particuliere huurwoningen in Amsterdam wordt in de vrije sector verhuurd. Terwijl het percentage particuliere huurders in de vrije sector flink is gestegen, is het aandeel particuliere huurders in de sociale huursector gedaald. Hierdoor is het marktaandeel van corporaties binnen de sociale huurvoorraad licht gestegen: van 75% naar 77%. Anders gezegd: de Amsterdamse corporaties huisvesten ruim driekwart van de sociale huurders in Amsterdam.

**Figuur 3** Ontwikkeling Amsterdamse woningvoorraad, naar eigendom en huursegment, in percentages, 2013-2023



\*Inclusief Weesp.

Bron: O&S, gemeente Amsterdam; WiA 2013-2023

### Huurders van corporatiewoningen

WiA 2023 biedt ook inzicht in de kenmerken van huurders van corporatiewoningen en de verschillen met andere bewoners van zelfstandige woningen in Amsterdam.

Een ruime meerderheid (58%) van de huurders van corporaties is alleenstaand. Dat is een relatief groot aandeel vergeleken

met Amsterdam in totaal (51%). Ruim een kwart van de corporatiehuurders heeft een gezin met kinderen. Dit aandeel ligt beduidend hoger dan in de particuliere huursector, maar lager dan onder huiseigenaren. Het percentage eenoudergezinnen (12%) is bij corporaties een stuk hoger dan in de andere sectoren. Stellen zonder kinderen komen in de corporatiesector juist vrij weinig voor (14%) in vergelijking met Amsterdam als geheel (23%). In Nieuw-West en Zuidoost hebben relatief veel huurders van corporaties een gezin (respectievelijk 35% en 37%), tegenover maar 18% in Zuid en 12% in Centrum, waar juist extra veel alleenstaanden wonen.

Ruim 80% van de corporatiehuurders in Amsterdam heeft een inkomen onder de sociale huurgrens (€44.035 of €48.625 in 2023) en 55% een inkomen onder de grens voor passend toewijzen (€25.475 of €34.575). Het inkomensverschil met de andere sectoren is groot. In de particuliere huursector heeft krap de helft een inkomen tot de sociale huurgrens en onder huiseigenaren is dit maar een kwart. Een doorsnee huurder van een corporatie verdient netto veel minder in de maand (€1.890) dan een particuliere huurder (€3.300) of een huiseigenaar (€4.650).

Huurders van corporaties hebben een hogere gemiddelde leeftijd (54 jaar) dan het Amsterdamse gemiddelde (48 jaar). 31% is 65 jaar of ouder, tegenover maar 22% van alle Amsterdammers. Het aandeel huurders van 32 jaar of jonger is juist erg klein (15%), vergeleken met Amsterdam als geheel (23%) en zeker met de particuliere huursector (47%). In Weesp zijn corporatiehuurders gemiddeld genomen het oudst (59 jaar) en in Oost het jongst (51 jaar). De meeste huurders van 32 of jonger wonen in Oost en Centrum, de minste in Zuid, Weesp en Zuidoost.

## Hoofdstuk 2

# Nieuwbouw, verkoop en liberalisatie

Om de wooncrisis het hoofd te bieden spannen de Amsterdamse corporaties zich maximaal in om zoveel mogelijk nieuwe woningen te bouwen. In 2023 waren de corporaties verantwoordelijk voor meer dan de helft van de gestarte nieuwbouw in Amsterdam. Om hun investeringen te kunnen financieren verkopen corporaties jaarlijks een klein deel van hun huurwoningen. Daarnaast verschuiven ook woningen van en naar de vrije sector.



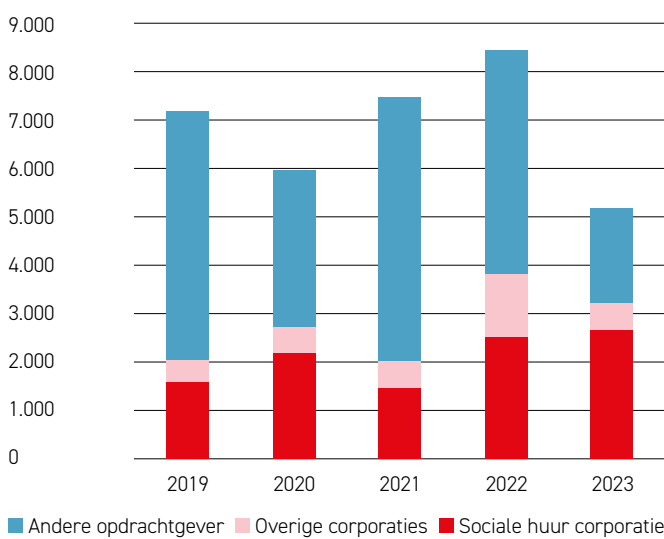
Houthaven - Lariks

**Start bouw**

2023 was een lastig jaar voor de nieuwbouw in Nederland. Als gevolg van de hogere rente, toegenomen bouwkosten en gebrek aan personeel was het moeilijker om projecten rond te krijgen, waardoor veel nieuwbouw werd uitgesteld. Bij nieuwbouwprojecten die wel doorgingen, haakten kopers af vanwege de hogere hypotheekrente. Naast de marktomstandigheden zorgde onzekerheid over de komst van de Wet Betaalbare Huur ervoor dat marktpartijen investeringen in nieuwbouw uitstelden.

In 2023 werden in Amsterdam in totaal 5.154 permanente, zelfstandige woningen in aanbouw genomen. Dat waren er veel minder dan in voorgaande jaren (zie figuur 4). 3.200 van deze woningen worden gebouwd door corporaties: 2.658 sociale huurwoningen, 121 huurwoningen in de vrije sector en 421 koopwoningen. Daarnaast hebben de corporaties 93 (van in totaal 160) tijdelijke woningen in aanbouw genomen. Hiermee namen de corporaties in 2023 62% van de gestarte nieuwbouw in Amsterdam voor hun rekening.

**Figuur 4** Start bouw van permanente, zelfstandige woningen in Amsterdam\* naar opdrachtgever, in aantallen, 2019-2023



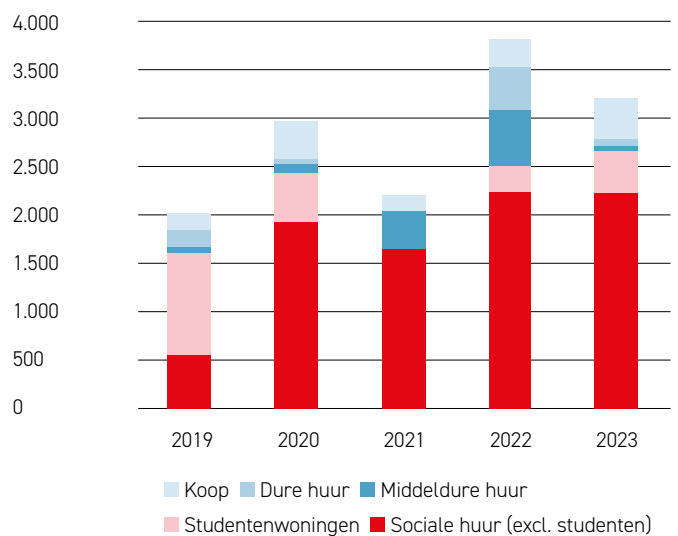
\*Vanaf 2022 inclusief Weesp.

Bron: G&O, gemeente Amsterdam

Bijna de helft van de sociale huurwoningen die corporaties bouwen, is bestemd voor jongeren (32%) of studenten (16%). Een groot deel van deze woningen komt in de Sluijsbuurt,

waar DUWO twee projecten realiseert voor deze doelgroepen. Deze projecten zijn samen goed voor 767 woningen. Daarnaast worden 122 geclusterde ouderenwoningen gebouwd: 62 door de Alliantie op IJburg en 60 door Eigen Haard in Noord. Ook zijn 6 rolstoelwoningen in aanbouw genomen.

**Figuur 5** Start bouw van permanente woningen door corporaties in Amsterdam\* naar segment, in aantallen, 2019-2023



\*Vanaf 2022 inclusief Weesp.

Bron: G&O, gemeente Amsterdam

De 93 tijdelijke woningen zijn inmiddels opgeleverd door de Alliantie. Het betreft een passantenpension met woonruimte voor economisch daklozen: mensen die door omstandigheden, bijvoorbeeld door scheiding of faillissement, tijdelijk geen eigen woning meer hebben.

**Doorbouwakkoord**

Ondanks de lastige marktomstandigheden wil de gemeente vasthouden aan haar ambitie om jaarlijks de bouw van 7.500 nieuwe woningen te starten. De Amsterdamse corporaties ondersteunen die ambitie. Daarom heeft de AFWC in september 2023 als een van de eerste partijen het Doorbouwakkoord Amsterdam ondertekend, samen met de gemeente en andere koepelorganisaties. Inmiddels is het akkoord ondertekend door een groot aantal partijen die structureel betrokken zijn bij de woningbouwopgave in Amsterdam, waaronder projectontwikkelaars, bouwbedrijven, private verhuurders en investeerders.



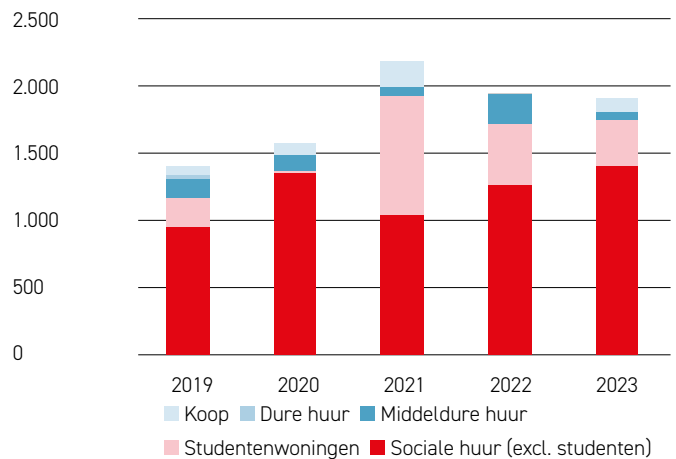
Het doel van het Doorbouwakkoord is dat de nieuwbouw in Amsterdam op stoom blijft. Met de intentieverklaring onderschrijven alle partijen de urgentie om op korte termijn te blijven doorbouwen en hier ook in de toekomst een bijdrage aan te leveren. Elke ondertekenaar is bereid zich maximaal in te zetten om zoveel mogelijk woningbouwprojecten door te laten te gaan. Partijen zoeken gezamenlijk naar oplossingen voor het financieel haalbaar maken van projecten en streven ernaar de planprocessen zo kort en eenvoudig mogelijk te houden.

Ook in de nieuwe samenwerkingsafspraken is afgesproken dat de corporaties en gemeente zich blijven inzetten om zoveel mogelijk nieuwbouw te realiseren. De verwachting is dat de corporaties de komende periode (2024-2027) jaarlijks 1.900 tot 2.500 sociale huurwoningen in aanbouw zullen nemen. Daarnaast hebben de gemeente en corporaties de ambitie om in deze periode in totaal 2.500 tot 3.000 flexwoningen te realiseren. Jaarlijks bespreken zij welke doelen realistisch en financieel haalbaar zijn.

### Opleveringen

In 2023 hebben de woningcorporaties in Amsterdam in totaal 1.912 nieuwe woningen opgeleverd. Het grootste deel daarvan (64%) bestaat uit zelfstandige sociale huurwoningen. Daarnaast hebben de corporaties 458 onzelfstandige woningen, 62 zelfstandige studentenwoningen, 59 middeldure huurwoningen en 103 koopwoningen toegevoegd aan de voorraad. Alle nieuwe corporatiewoningen zijn permanente woningen, er zijn vorig jaar geen tijdelijke woningen opgeleverd.

**Figuur 6** Opgeleverde nieuwbouw van permanente woningen door corporaties in Amsterdam\* naar segment, in aantallen, 2019-2023



\*Vanaf 2022 inclusief Weesp.

Bron: Opgave corporaties

De meeste nieuwe woningen (607) staan in stadsdeel West. In de Houthavens heeft Lieven de Key twee projecten gerealiseerd: Mahonie en Lariks. Het gaat om 15 zelfstandige en 458 'semizelfstandige' woningen voor jongeren. In stadsdeel Oost zijn 376 sociale huurwoningen opgeleverd. 280 daarvan zijn studentenwoningen van de Alliantie in het project De Toekomst. De studenten die hun intrek hebben genomen in De Toekomst, zijn de eerste bewoners van het nieuwe Bajeskwartier. Ook in stadsdeel Centrum zijn vorig jaar veel nieuwe corporatiewoningen in gebruik genomen. Op Oostenburg heeft Stadgenoot 203 woningen opgeleverd, waarvan 173 bestemd zijn voor jongeren en 30 voor senioren.



In 2021 en 2022 werden veruit de meeste nieuwe corporatiewoningen opgeleverd in Noord en Nieuw-West. In 2023 lag het aantal opleveringen in deze stadsdelen veel lager. In Noord werden vorig jaar 122 sociale huurwoningen en 1 middeldure huurwoning opgeleverd en in Nieuw-West 203 sociale en 26 middeldure huurwoningen. In stadsdeel Zuid leverden de corporaties voor het eerst sinds 2020 weer nieuwe sociale huurwoningen op, waaronder 120 woningen van Lieven de Key voor statushouders en jongeren in Startblok Kop Zuidas.

**Verkoop**

De Amsterdamse corporaties verkopen jaarlijks een klein deel van hun woningen om daarmee investeringen in nieuwbouw en de kwaliteit van hun andere woningen te financieren. Als zij dit niet zouden doen, zou de financiële ruimte van corporaties om te investeren snel afnemen en op termijn niet meer aan de normen van het Rijk voldoen, zo bleek uit onderzoek dat Ortec Finance het afgelopen jaar in opdracht van de gemeente, huurders en corporaties heeft uitgevoerd.

In 2023 hebben de corporaties in Amsterdam in totaal 679 huurwoningen verkocht, waarvan 640 sociale huurwoningen. Daarmee zijn meer corporatiewoningen verkocht dan in 2022, maar minder dan in de jaren daarvoor. In 2023 zijn alle woningen verkocht aan particulieren.



Houthaven - Larkis

In 2023 zijn de meeste corporatiewoningen verkocht in stadsdeel Oost (148), gevolgd door Zuid (128) en Noord (116). In West hebben de corporaties het afgelopen jaar juist relatief weinig woningen verkocht (65). In totaal stond 58% van de verkochte woningen in de stadsdelen die (grotendeels) 'binnen de ring' vallen. In 2022 was dit aandeel nog 61%, maar in de jaren 2018-2021 ongeveer de helft.

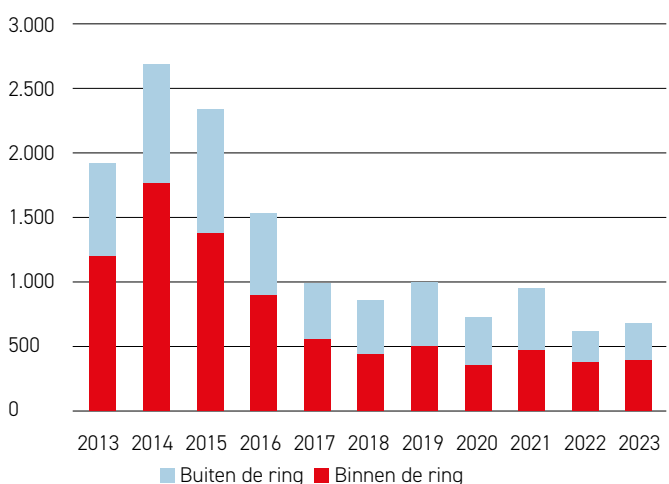
**Van en naar de vrije sector**

Binnen de voorraad corporatiewoningen vinden regelmatig verschuivingen plaats tussen de verschillende huursegmenten. Sommige woningen die eerst als sociale huurwoning werden verhuurd, worden daarna in de vrije sector aangeboden of andersom.

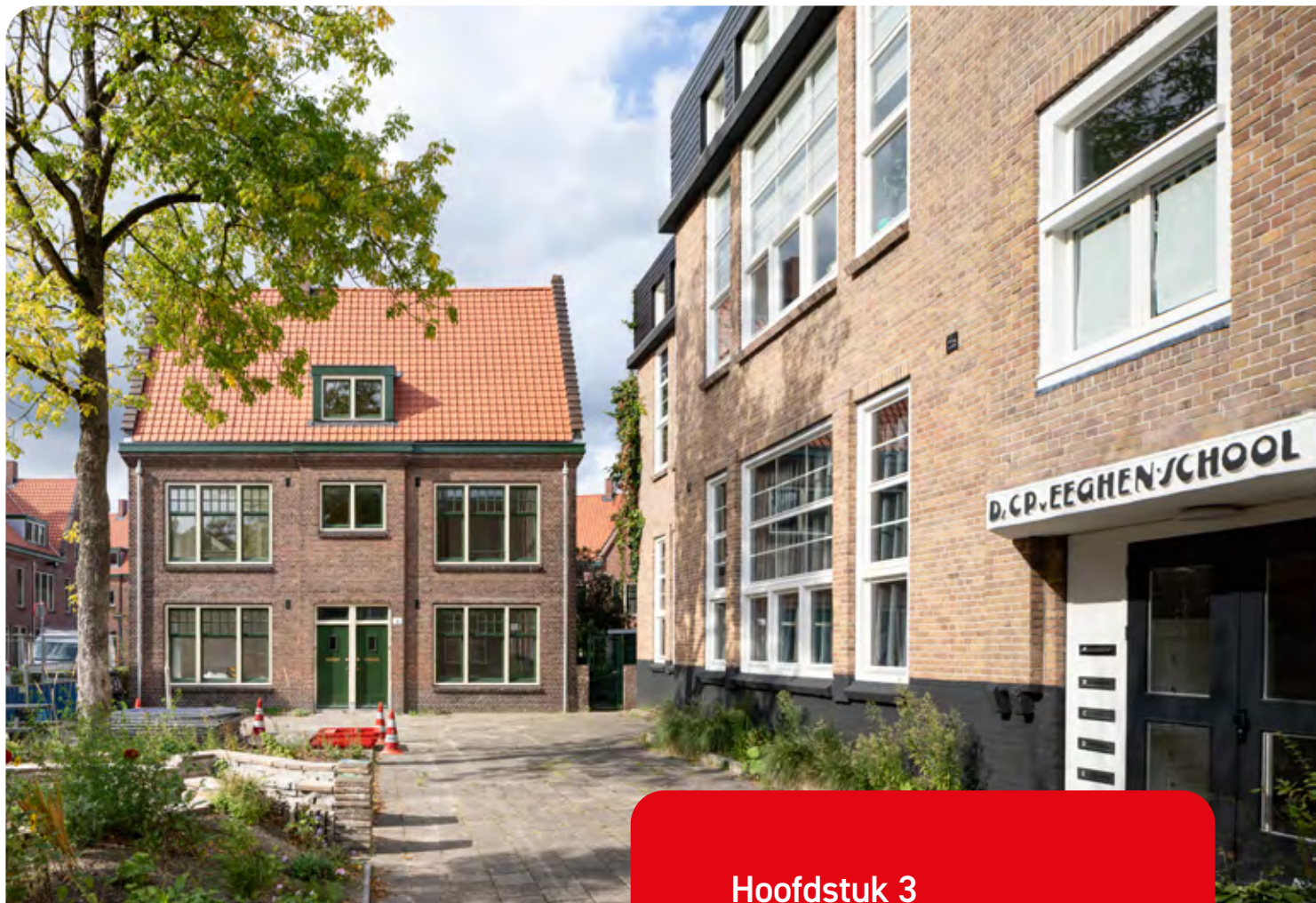
In 2023 hebben de corporaties in Amsterdam in totaal 206 voormalige sociale huurwoningen 'geliberaliseerd': in de vrije sector verhuurd. Daarvan zijn 153 in het middeldure segment verhuurd. 81 corporatiewoningen maakten de omgekeerde beweging: van vrije sector naar sociale huur. Per saldo zijn er als gevolg van deze verschuivingen 125 sociale huurwoningen minder.

De meeste liberalisaties vonden plaats in stadsdeel Zuidoost (54). Daar is de totale verschuiving van sociale huur naar vrije sector per saldo ook het grootst: 51 woningen. Ook in Nieuw-West zijn relatief veel woningen (32) geliberaliseerd, maar ook veel vrijesectorwoningen weer als sociale huurwoning verhuurd (25), waardoor de totale verschuiving per saldo veel lager uitvalt.

**Figuur 7** Verkoop corporatiewoningen aan particulieren in Amsterdam\* in stadsdelen binnen of buiten de ring\*\*, in aantallen, 2013-2023



\* Vanaf 2022 inclusief Weesp. **Bron: Opgave corporaties**  
 \*\* De stadsdelen binnen de ring zijn Centrum, West, Zuid en Oost.



Een van de belangrijkste opgaven voor corporaties is het onderhouden en verbeteren van hun woningen, zodat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft. Iedere corporatie maakt hiervoor haar eigen plannen. Tegelijkertijd werken de corporaties aan de verduurzaming van hun woningen.

### Hoofdstuk 3

# Kwaliteit en duurzaamheid

**Meer investeringen**

De afgelopen jaren is de kwaliteit van corporatiewoningen steeds prominenter op de agenda komen te staan. Bij de nieuwe samenwerkingsafspraken hebben de corporaties aangekondigd dat zij de komende jaren (2024-2027) anderhalf keer zoveel gaan investeren in de bestaande woningvoorraad als in de afgelopen periode (2020-2023). Met de gemeente en huurders is afgesproken dat de corporaties in deze periode in totaal circa 30.000 woningen gaan verbeteren.

De directeurs Vastgoed van de Amsterdamse corporaties komen sinds eind 2022 regelmatig bijeen om de opgave voor woningverbetering en verduurzaming te bespreken, de voortgang te bewaken en ervaringen uit te wisselen. Tijdens het halfjaarlijkse Kwaliteitsoverleg voeren corporaties aan de hand van data en casussen gesprekken over de kwaliteit van hun woningen met de gemeente en huurders. De AFWC levert hiervoor kaarten op buurtniveau over de kwaliteit van corporatiewoningen.

**Woningverbetering in Noord**

Uit de kwaliteitskaarten kwam in 2022 naar voren dat in sommige buurten in stadsdeel Noord relatief veel corporatiewoningen stonden waarvan de kwaliteit voor verbetering vatbaar was. De corporaties die deze woningen beheren, bleken al plannen te hebben om deze woningen te verbeteren. In 2023 hebben zij de uitvoering van deze plannen voortvarend ter hand genomen.

In De Punt, het noordelijke deel van de Vogelbuurt, is Lieven de Key bezig om 348 woningen op te knappen. Dit tuindorp uit de jaren twintig is een beschermd stadsgezicht. De renovatie is in april 2022 gestart en duurt tot de zomer van 2024. Tijdens de werkzaamheden krijgen de woningen een nieuw dak, nieuwe kozijnen en beter geïsoleerde buitenmuren. Daarnaast worden alle keukens, badkamers en toiletten vervangen. Bovendien krijgen de woningen een modern ventilatiesysteem en een elektrische installatie die gasloos koken mogelijk maakt. In maart 2024 was al meer dan de helft van de woningen na renovatie opgeleverd.

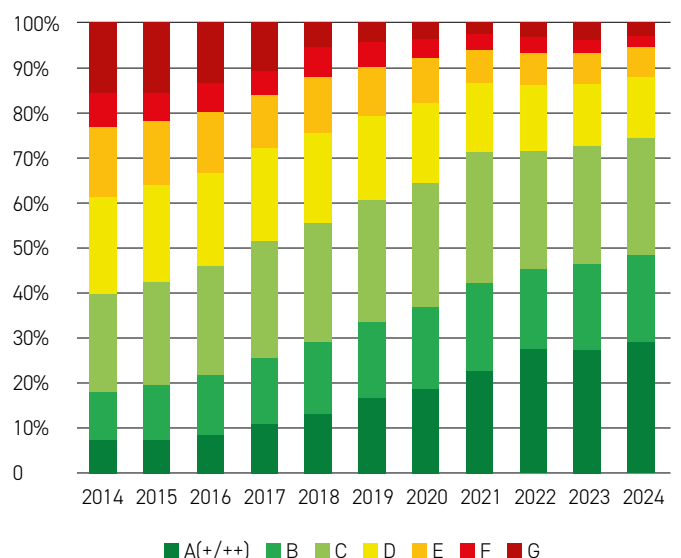
Ook in de Van der Pekbuurt wordt hard gewerkt aan woningverbetering. In 2023 heeft Ymere de renovatie afgerond van de Gentiaanbuurt: de oostelijke punt van de Van der Pekbuurt. In vijf jaar tijd zijn 262 woningen en bedrijfsruimten

opgeknapt en energiezuiniger gemaakt. De komende jaren wordt de rest van de Van der Pekbuurt aangepakt. Begin dit jaar is Ymere gestart met de renovatie van de eerste blokken. Een deel van de bewoners heeft ervoor gekozen om te verhuizen naar een gerenoveerde woning in de naastgelegen Gentiaanbuurt. Op die manier kunnen huurders doorschuiven binnen hun vertrouwde woonomgeving. Zij kunnen er ook voor kiezen om na de renovatie terug te keren naar hun oude woning.

**EFG-aanpak**

Bij het verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad ligt de focus op het isoleren van woningen met een relatief slecht energielabel. In de Nationale Prestatieafspraken hebben het Rijk, Aedes en de Woonbond in 2022 afgesproken dat in 2028 alle woningen met een energielabel E, F of G moeten zijn verbeterd, met uitzondering van monumenten. Deze afspraak is een forse opgave voor de Amsterdamse corporaties, omdat een relatief groot deel van hun bezit bestaat uit oude woningen. Begin 2023 hadden de Amsterdamse corporaties naar schatting ruim 34.000 woningen met een energielabel E, F of G.

**Figuur 8** Energielabels\* van zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam\*\* op 1 januari, in percentages (excl. onbekend), 2014-2024



\*Energielabels die corporaties hebben opgegeven conform dVl. De methoden en normen voor het bepalen van energielabels zijn in de afgelopen tien jaar diverse keren gewijzigd.  
 \*\*Sinds 2023 inclusief Weesp.  
 Bron: Opgave corporaties



Om dit doel te behalen hebben alle corporaties het afgelopen jaar plannen gemaakt voor de aanpak van hun woningen met energielabel E, F of G. Daarbij lopen zij tegen verschillende uitdagingen aan. Ten eerste zijn de regels voor het bepalen van energielabels de afgelopen jaren meerdere keren gewijzigd, waardoor andere woningen moeten worden aangepakt dan eerder gedacht. Ten tweede zijn de corporaties bij de uitvoering van de plannen sterk afhankelijk van het draagvlak onder bewoners. Binnen een woongebouw hebben corporaties vaak te maken met andere eigenaren, waardoor zij eerst de Vereniging van Eigenaren moeten overtuigen, voordat zij aan de slag kunnen. En ook als de corporatie de enige eigenaar is, moeten zij in veel gevallen eerst 70% instemming bij hun huurders ophalen. Ten derde zijn er de laatste jaren tekorten aan aannemers en materialen, waardoor de kosten voor het isoleren van woningen sterk zijn gestegen. Ten slotte lopen de corporaties aan tegen de grenzen van hun eigen organisaties qua personeel en financiële middelen. Daarom is de verwachting dat de Amsterdamse corporaties in 2028 nog niet alle woningen met een energielabel E, F of G hebben verbeterd.

In de nieuwe samenwerkingsafspraken is overeengekomen dat de corporaties in de periode 2024-2027 ca. 15.000 woningen met een energielabel E, F of G zullen verbeteren en verduurzamen. Om de voortgang te bewaken organiseren de indivi-

duële corporaties jaarlijks een programmeringsgesprek waarin zij de gemeente en huurders bijpraten over de plannen en resultaten. Dit gesprek biedt ook ruimte om uitdagingen te bespreken.

### Vocht en schimmel

Voor de gezondheid van bewoners is het belangrijk dat er niet te veel vocht in huis is, waardoor schimmel en andere problemen kunnen ontstaan. Het afgelopen jaar hebben de Amsterdamse corporaties in samenwerking met de gemeente een nieuwe aanpak gelanceerd om problemen met vocht en schimmel tegen te gaan.

Huurders kunnen problemen met vocht en schimmel melden bij hun corporatie. Die zorgt dan voor een snelle opvolging. De corporatie probeert indien nodig binnen twee weken een deskundige langs te sturen. Vervolgens maakt de corporatie een plan van aanpak en informeert bewoners over wat er gaat gebeuren en wanneer. Ook krijgen bewoners tips om vocht in de woning te verminderen.

Bewoners die niet tevreden zijn over de geboden hulp, kunnen contact opnemen met Stichting !Woon in hun stadsdeel. De stichting adviseert bewoners over het verdere vervolg. Als !Woon bewoners niet verder kan helpen, dan kunnen zij dit melden bij het Meldpunt Woningonderhoud. De gemeente gaat dan aan de slag met de melding.

### Warm Amsterdam

Amsterdam wil in 2040 aardgasvrij zijn. Dat betekent dat alle woningen de komende jaren van het gas af moeten en worden voorzien van duurzame energie. Bij deze energietransitie wil de gemeente voor een groot deel van de stad, met name buiten de Ring A10, gebruikmaken van het bestaande warmtenet, door veel meer woningen daarop aan te sluiten.

De afgelopen jaren heeft een coalitie van verschillende partijen (gemeente, corporaties, huurders en nutsbedrijven), onder de naam Warm Amsterdam, hard gewerkt om dit mogelijk te maken. In vier buurten is gestart met het verduurzamen van woningen en deze aan te sluiten op het warmtenet. De woningcorporaties spelen hierbij een grote rol. Samen met de andere stakeholders stemmen zij de werkzaamheden af en bespreken zij de keuzes en consequenties met huurders en andere eigenaren.

Een belangrijke voorwaarde voor de corporaties voor de transitie van gas naar warmte, is dat de energiekosten voor huurders niet zouden stijgen. Begin dit jaar bleek deze voorwaarde in het gedrang te komen, als gevolg van prijsverhogingen voor warmte. Onderhandelingen hierover leverden geen oplossing op, mede door onzekerheid over toekomstige regelgeving van het Rijk.

Net als de gemeente en warmteleveranciers zien de Amsterdamse corporaties het warmtenet nog steeds als een belangrijke kans voor de energietransitie. Op dit moment zien de partijen binnen hun eigen invloedsfeer echter geen mogelijkheid om door te gaan met het aardgasvrij maken van woningen. Daarom hebben zij een gezamenlijke oproep gedaan aan het Rijk om op korte termijn financiële steun en zekerheid voor de uitrol van warmtenetten te bieden, zodat de transitie van gas naar warmte kan worden voortgezet.



Zuid - Vlietstraat



## Hoofdstuk 4

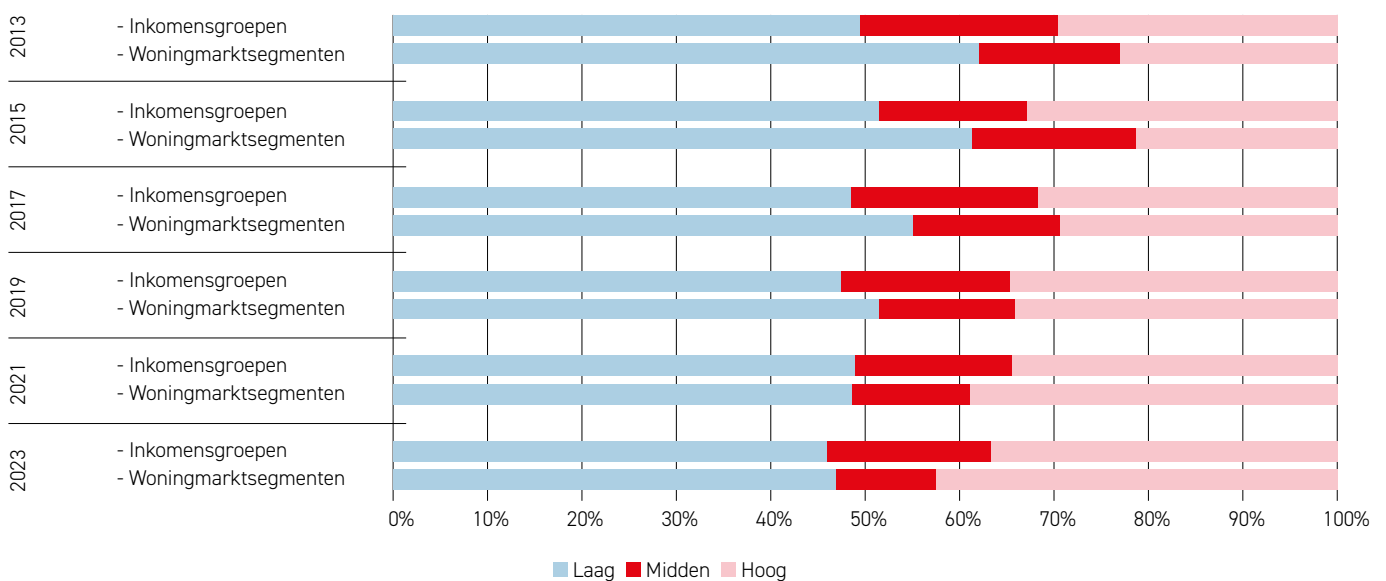
# Betaal- baarheid

In Amsterdam staat de betaalbaarheid van woningen steeds meer onder druk, als gevolg van stijgende marktprijzen in de vrije huur- en koopsector. De woningcorporaties bieden tegenwicht aan deze trend door hun woningen betaalbaar te houden voor lage en middeninkomens.

**Minder woningen voor lage en middeninkomens**

Een steeds kleiner deel van de Amsterdamse woningvoorraad is betaalbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Dit blijkt uit de resultaten van het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA). In 2015 was nog 61% van de woningvoorraad betaalbaar voor lage inkomens. In 2023 is dit percentage gedaald naar 47%. Ook het percentage woningen dat betaalbaar is voor middeninkomens is geslonken: van 17% naar 11%.

**Figuur 9** Woningmarktsegmenten\* en inkomensgroepen in Amsterdam vergeleken, in percentages, 2013-2023



\* Laag = sociale huur en koop tot €187.000; Midden = middeldure huur en koop tot €326.000; Hoog = dure huur en koop vanaf €326.000.

Bron: Wonen, gemeente Amsterdam; WiA 2013-2023

Er zijn verschillende oorzaken voor deze trend. Tussen 2015 en 2019 nam de voorraad corporatiewoningen, mede als gevolg van verkoop, sterk af. Sinds 2019 groeit de corporatievoorraad juist weer. De afgelopen jaren zijn de prijzen voor zowel particuliere huurwoningen in de vrije sector als koopwoningen flink gestegen. Hierdoor kunnen lage en middeninkomens in Amsterdam in toenemende mate alleen terecht in corporatiewoningen.

**Betaalbare corporatiewoningen**

De Amsterdamse woningcorporaties verhuren zowel sociale huurwoningen, die bestemd zijn voor lage inkomens, als middeldure huurwoningen, die betaalbaar zijn voor midden-

inkomens. Van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties in Amsterdam heeft 93% een huur onder de sociale huurgrens (€880, prijspeil 2024), 5% heeft een middeldure huur (€880 tot €1232) en 2% een hogere huur. De verschillen tussen stadsdelen zijn klein. In elk stadsdeel heeft 92% tot 96% een sociale huur en 4% tot 6% een middeldure huur.

**Tabel 2** Huurklassen van zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam op 1 januari 2024, in percentages per stadsdeel (excl. onbekend)



	Sociale huur tot kwaliteitskortingsgrens	Sociale huur tot eerste aftoppingsgrens	Sociale huur tot tweede aftoppingsgrens	Sociale huur tot liberalisatiegrens	Middeldure huur	Duurdere huur	Totaal
Centrum	13%	60%	5%	14%	4%	4%	100%
West	16%	61%	6%	11%	4%	2%	100%
Nieuw-West	11%	59%	7%	15%	6%	1%	100%
Zuid	15%	60%	6%	12%	4%	3%	100%
Oost	15%	58%	6%	12%	5%	3%	100%
Noord	9%	64%	6%	15%	6%	0%	100%
Zuidoost	6%	67%	6%	15%	5%	0%	100%
Weesp	6%	67%	6%	17%	4%	0%	100%
<b>Totaal</b>	<b>12%</b>	<b>61%</b>	<b>6%</b>	<b>14%</b>	<b>5%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>

\*DRC=Duwro Rochdale Combinatie.

Bron: Databank AFWC

Om woningen betaalbaar te houden voor lage en midden-inkomens vragen woningcorporaties huurprijzen die lager zijn dan de maximale huur volgens de punten van het Woningwaarderingstelsel (WWS). Bij corporatiewoningen onder de sociale huurgrens betalen huurders in Amsterdam gemiddeld een (kale) huur van €582 per maand; 65% van de maximale huur. Bij middeldure huurwoningen bedraagt de huur gemiddeld ongeveer €1.000 en 89% van de maximale huur volgens het WWS.

De maximale huren zijn in Nederland tot nu toe alleen verplicht voor sociale huurwoningen. Als de Wet Betaalbare Huur (per 1 juli 2024 of later) wordt ingevoerd, zullen de maximale huurprijzen ook voor middeldure huurwoningen gaan gelden. Naar verwachting zal dit weinig gevolgen hebben voor de huurprijzen van corporaties in Amsterdam, omdat de meeste woningen die zij aanbieden in de vrije sector al een huur onder de maximale huur hebben.

### Huurverhoging

Bij de jaarlijkse huuraanpassing van lopende huurcontracten

gelden landelijke regels. In 2023 mochten de huurprijzen van sociale huurwoningen met maximaal 3,1% worden verhoogd en de totale huursom per corporatie met maximaal 2,6%. Deze landelijke percentages zijn gebaseerd op de COA-loonontwikkeling (tussen 1 december 2021 en 1 december 2022), die veel lager lag dan de inflatie in dezelfde periode (9,7%). Gemiddeld hebben de Amsterdamse corporaties in 2023 de huursom van hun sociale huurwoningen met 2,4% verhoogd. Huurders met een zeer laag of hoog inkomen zijn hierbij niet meegerekend.

Bij huurders met een zeer laag inkomen hebben de corporaties de huurprijzen in 2023 verlaagd. Huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum kregen een huurverlaging tot €575 als zij meer betaalden dan dat bedrag. Deze eenmalige huurverlaging was in de Nationale Prestatieafspraken voorzien voor 2024, maar is een jaar vervroegd om zo de hoge energiekosten en inflatie voor de laagste inkomens te compenseren. De Amsterdamse corporaties hebben in 2023 bij gemiddeld 35% van hun huurders van sociale huurwoningen een huurverlaging toegepast van gemiddeld €62.



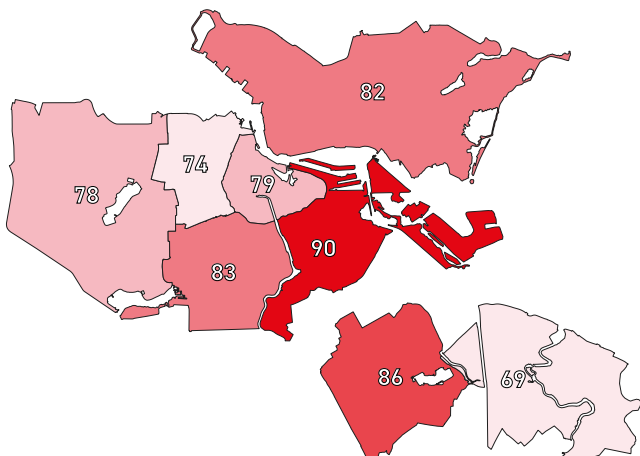
Verhuurders mogen de huurprijzen van sociale huurwoningen bij huurders met een relatief hoog inkomen jaarlijks met maximaal €50 of €100 (afhankelijk van het inkomen) verhogen. De Amsterdamse corporaties benutten deze mogelijkheid, om meer huurinkomsten op te halen bij huurders die dat kunnen betalen en de doorstroming te stimuleren.

**Passend toewijzen**

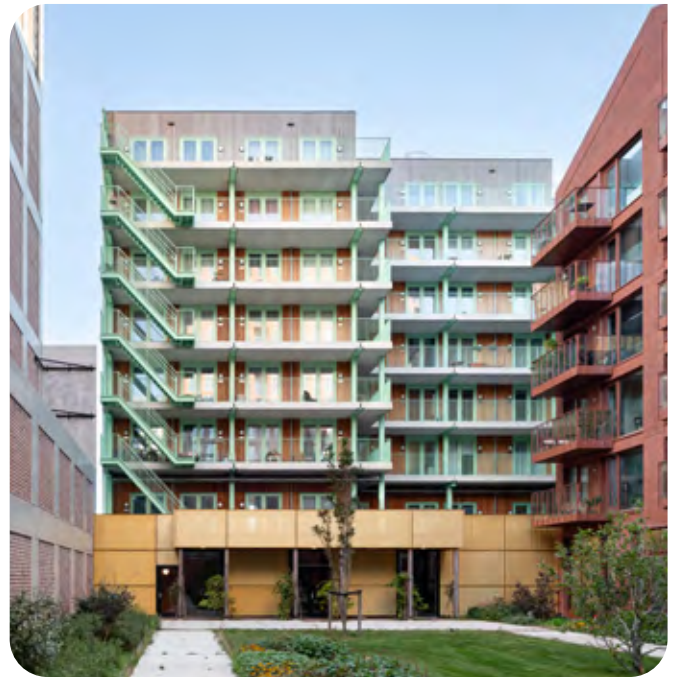
Ook bij het aanbieden en toewijzen van huurwoningen houden corporaties rekening met de betaalbaarheid. Volgens landelijke regels zijn woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (€647 of €694, prijspeil 2023) financieel passend voor huishoudens uit de 'primaire doelgroep', met een jaarincome tot circa €25.500 (één persoon) of €34.500 (meer personen).

In Amsterdam hebben de corporaties in 2023 82% van alle verhuringen van sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens verhuurd. Daarbij streven zij naar een goede spreiding van passend aanbod voor de primaire doelgroep, om zo bij te dragen aan de ongedeelde stad. Vorig jaar werden in stadsdeel Oost naar verhouding de meeste sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens verhuurd (90%). Dit aandeel was het laagst in het nieuwe stadsgebied Weesp (69%).

**Figuur 10** Aandeel verhuringen door corporaties van zelfstandige sociale huurwoningen (inclusief studentenwoningen) onder de aftoppingsgrens in Amsterdam in 2023, percentages per stadsdeel



Bron: Opgave corporaties



Oostenburg - Kavel 2

**Energiearmoede**

Begin 2023 waren er grote zorgen in Nederland over de betaalbaarheid van energielasten voor huishoudens met een laag inkomen. Mede als gevolg van de oorlog in Oekraïne waren de energieprijzen in 2022 fors gestegen. Uit onderzoek van TNO bleek dat naar schatting 7,4% van de Nederlandse huishoudens in 2022 te maken had met energiearmoede. In Amsterdam was dit percentage hoger (10,7%) en relatief sterk gestegen ten opzichte van 2020. Bij huurders van corporatiewoningen was dit percentage nog hoger, omdat zij vaker een laag inkomen hebben.

Om de gevolgen voor de koopkracht van lage en middeninkomens te beperken heeft het Rijk verschillende maatregelen genomen, waaronder de invoering van een prijsplafond en een energietoeslag. In Amsterdam hebben de corporaties, samen met de gemeente en andere partijen, geprobeerd om zoveel mogelijk huurders te helpen om hun energiegebruik op de korte termijn te beperken. Hiervoor zijn zij de wijk in gegaan om energiecoaches en kleine energiebesparende maatregelen aan te bieden. Tegelijkertijd hebben de corporaties hun plannen voor het beter isoleren van hun woningen versneld (zie hoofdstuk 3).

Uit WiA 2023 blijkt dat huurders van corporaties in 2023

gemiddeld €164 per maand uitgaven aan energie. Daarmee waren zij gemiddeld 9,1% van hun netto inkomen kwijt aan de energierekening. In het onderzoek is ook aan respondenten gevraagd in hoeverre zij in 2022 een hogere energierekening hebben gekregen. Van de huurders van corporatiewoningen geeft 55% aan dat zij hebben gemerkt dat hun energierekening veel hoger is geworden. Volgens 27% zijn hun kosten wel gestegen maar niet veel. De overige huurders geven aan dat hun rekening gelijk is gebleven of gedaald. Bij twee derde van de huurders bij wie de energierekening is gestegen, heeft deze stijging naar eigen zeggen tot financiële problemen geleid: 12% heeft veel problemen, 17% redelijk veel en 37% een beetje.

Aan alle respondenten is gevraagd wat zij hebben gedaan om te voorkomen dat hun energierekening hoger werd. Meer dan de helft van de huurders van corporatiewoningen geeft aan dat zij minder gebruik hebben gemaakt van de verwarming. Ofwel door de verwarming minder snel aan te zetten (59%), de verwarming lager te zetten (53%) en/of minder kamers te verwarmen (41%). Ook hebben veel huurders (46%) minder gebruikgemaakt van verlichting en/of elektrische apparaten. Mogelijk heeft de inzet van energiecoaches hieraan bijgedragen.

### Schulden

De Amsterdamse corporaties werken nauw samen met de gemeente bij het voorkomen en oplossen van huurschulden. Kern van de aanpak is dat corporaties problemen bij het betalen van de huur vroeg signaleren en doorgeven aan de gemeente, zodat die tijdig kan ingrijpen voordat huurschulden hoog oplopen. Deze succesvolle aanpak zorgt ervoor dat huisuitzettingen vanwege huurachterstanden in Amsterdam relatief weinig voorkomen. In 2023 zijn in totaal 35 corporatiewoningen om financiële redenen ontruimd, ongeveer evenveel als in voorgaande jaren. Dat is positief te noemen in het licht van de zorgen over betaalbaarheid aan het begin van 2023. Toch blijft elke uitzetting vanwege huurachterstand er een te veel en streven de Amsterdamse corporaties er samen met de gemeente naar huurschulden verder te voorkomen.



Noord - Elzenhagen Zuid Kavel Z1



Oostenburg - Kavel 2

## Hoofdstuk 5

# Verhuringen

De Amsterdamse corporaties verhuren bijna al hun sociale huurwoningen via het regionale verdeelsysteem van WoningNet. In totaal hebben zij in 2023 7.651 woningen in Amsterdam via WoningNet verhuurd. De meeste van deze woningen (56%) zijn verhuurd via online advertenties. De overige woningen werden via directe bemiddeling toegewezen.



**Puntensysteem**

Begin vorig jaar is de toewijzing van sociale huurwoningen in de regio Amsterdam veranderd. Eerder werden geadverteerde woningen toegewezen aan woningzoekenden op volgorde van hun inschrijftijd. Op 16 januari 2023 is het nieuwe puntensysteem ingevoerd, waarin naast wachtpunten (op basis van inschrijftijd) ook zoekpunten, situatiepunten en startpunten bepalen welke kandidaat een woning krijgt. De nieuwe regels zijn bedoeld om mensen die het hardst een nieuwe woning nodig hebben, een betere kans te geven een woning te vinden. Het gaat vaak om mensen die nog kort staan ingeschreven als woningzoekende. Door de nieuwe regels kunnen zij zelf extra punten opbouwen.

Woningzoekenden kunnen zoekpunten opbouwen door per maand op minimaal vier advertenties te reageren. Zoals verwacht is het aantal woningzoekenden dat actief op woningen reageert flink gestegen: in 2023 reageerden 122.500 woningzoekenden op ten minste één advertentie in Amsterdam, 32% meer dan in het 2022.

Naast zoekpunten kunnen woningzoekenden in specifieke gevallen ook situatiepunten opbouwen. Deze situatiepunten zijn niet bij alle geadverteerde woningen geldig. Ten slotte kunnen jongeren in Amsterdam die vanwege een aflopend jongerencontract moeten verhuizen, startpunten krijgen. De startpunten zijn bedoeld om deze jongeren te helpen om tijdig een andere woning te vinden.

Woningzoekenden hebben nog steeds de mogelijkheid om een aangeboden woning, waarop ze zelf hebben gereageerd, te weigeren. Dit gaat in het nieuwe puntensysteem wel ten koste van een zoekpunt. Als gevolg van deze maatregel is het aantal weigeringen fors gedaald. Hierdoor hoeven sociale huurwoningen minder vaak te worden aangeboden aan kandidaten voordat ze worden verhuurd: in Amsterdam gemiddeld 5 keer in 2023, tegenover 9 keer in 2022.

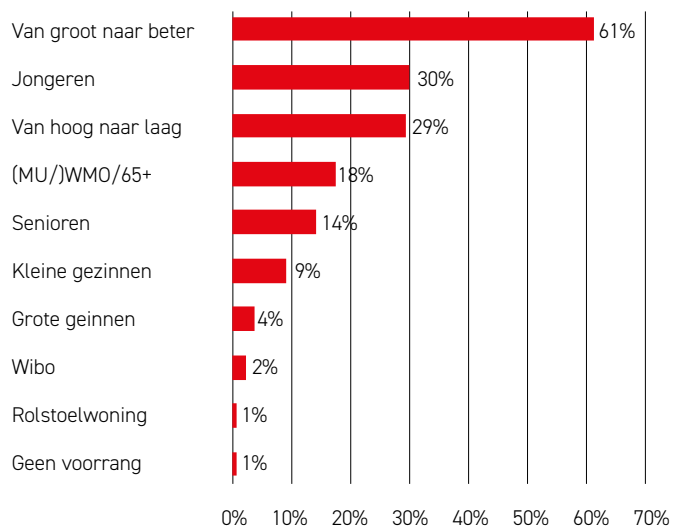
Door de invoering van het puntensysteem wordt de inschrijftijd van woningzoekenden minder doorslaggevend. De gemiddelde inschrijftijd voor sociale huurwoningen in Amsterdam, die via advertenties en zonder urgentie zijn toegewezen, bedroeg in 2023 11,0 jaar. Dat is minder dan in 2022, toen de gemiddeld inschrijftijd 12,5 jaar was.

De invoering van het nieuwe puntensysteem is soepel verlopen. Vooraf is veel geïnvesteerd in communicatie. Kort na de invoering kwamen veel vragen binnen, maar dit nam sneller af dan verwacht. Ook het aantal bezwaren, bijvoorbeeld tegen de afbouw van punten na weigeringen, is tot nu toe meegevallen. De beleidsmatige effecten van het nieuwe puntensysteem zullen na drie jaar worden geëvalueerd. De resultaten over 2023 worden later dit jaar gepubliceerd in de regionale jaarrapportage woonruimteverdeling.

**Doelgroepen en verhuisregelingen**

Wie een sociale huurwoning krijgt, wordt niet alleen bepaald door het puntensysteem. Bij geadverteerde woningen gelden verschillende spelregels, die de volgorde bepalen waarin de woningen aan verschillende groepen woningzoekenden worden aangeboden. Binnen die groepen wordt de volgorde bepaald op basis van het aantal punten van de kandidaten. Sommige van deze spelregels zijn bedoeld om woningen (met voorrang) toe te wijzen aan een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld jongeren, ouderen en gezinnen. Van de geadverteerde woningen die in 2023 zijn verhuurd, was 30% gelabeld voor jongeren, 14% voor senioren en 13% voor kleine of grote gezinnen.

**Figuur 11** Aandeel geadverteerde woningen met doelgroepelabels en verhuisregelingen in 2023, in percentages van totaal aantal verhuringen via advertenties (meerdere mogelijk)



Bron: cijfers WoningNet; bewerking AFWC



Daarnaast wordt bij veel geadverteerde woningen voorrang gegeven aan woningzoekenden die in aanmerking komen voor de verhuisregelingen Van Groot naar Beter of Van Hoog naar Laag. Deze verhuisregelingen zijn bedoeld om de doorstroming naar een beter passende woning te stimuleren. Bij Van Groot naar Beter gaat het om verhuizingen naar een kleinere woning, bij Van Hoog naar Laag om een beter toegankelijke woning. Ruim 60% van de geadverteerde woningen die in 2023 zijn verhuurd, is aangeboden met voorrang voor Van Groot naar Beter en/of Van Hoog naar Laag. Uiteindelijk zijn in 2023 82 woningen verhuurd aan kandidaten met Van Groot naar Beter en 70 aan kandidaten met Van Hoog naar Laag. Daarmee ging slechts 6% van de woningen die zijn aangeboden met de verhuisregelingen naar een kandidaat met voorrang via deze regelingen. In 2024 worden de verhuisregelingen geëvalueerd.

Door de regelingen zijn er relatief weinig woningen waarop alle woningzoekenden evenveel kans maken: in 2023 waren er slechts 35 geadverteerde woningen zonder doelgroep-labels en verhuisregelingen. Dat betekent niet dat reguliere woningzoekenden in Amsterdam geen kans maken op een woning, zoals naar aanleiding van ons vorige Jaarbericht in verschillende media werd gesuggereerd. Voor de meeste groepen woningzoekenden (jongeren, ouderen, gezinnen) worden immers woningen gelabeld en slechts een klein deel van het aanbod dat met verhuisregelingen wordt aangeboden wordt daadwerkelijk op grond van de verhuisregelingen toegewezen, waardoor woningzoekenden zonder voorrang dus ook kans maken.

De vele regels maken de verdeling van sociale huurwoningen ingewikkeld en minder transparant, zowel voor woningzoekenden als voor beleidsmakers. Daarom hebben de gemeente, corporaties en huurders afgesproken om de vele voorrang-regels de komende jaren kritisch tegen het licht te houden.

### Urgentie

Net als vóór de invoering van het puntensysteem kunnen woningzoekenden die vanwege zeer dringende omstandigheden moeten verhuizen, onder strikte voorwaarden urgentie krijgen. De manier waarop woningzoekenden met urgentie aan een woning worden geholpen, is wel veranderd.

Voorheen moesten woningzoekenden met een sociale of medische urgentie zelf reageren op advertenties, waarbij zij voorrang kregen op andere woningzoekenden. Sinds begin 2023 krijgen deze urgent woningzoekenden via directe bemiddeling een woning aangeboden. Hierdoor is de toewijzing van geadverteerde woningen transparanter geworden.

Woningzoekenden die vanwege stadsvernieuwing of calamiteiten urgentie krijgen, kunnen nog voorrang krijgen bij het reageren op geadverteerde woningen, maar ook van deze groepen met urgentie wordt een groot deel via bemiddeling gehuisvest.

### Kwetsbare groepen

Veel woningzoekenden die via directe bemiddeling een woning krijgen, vallen onder het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG). Dit geldt bijvoorbeeld voor kandidaten die uitstromen uit maatschappelijke opvanginstellingen. Als er sprake is van begeleiding, worden de kandidaten via de instelling aan een woning geholpen. In andere gevallen verhuren de corporaties de woningen direct aan kandidaten die door de instellingen zijn voorgedragen.

Ook asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen (statushouders), krijgen via directe bemiddeling een sociale huurwoning. In Amsterdam krijgen veel jonge statushouders eerst een tijdelijke woning, met een huurcontract voor vijf jaar. Na afloop van dat contract kunnen zij onder voorwaarden gebruikmaken van de ruggensteunregeling; als zij jonger zijn dan 28 jaar krijgen zij opnieuw een tijdelijke woning, als zij ouder zijn krijgen zij een woning met een permanent contract. Dit beleid zorgt ervoor dat de corporaties dezelfde statushouders meerdere keren moeten huisvesten.

In totaal hebben de Amsterdamse corporaties in 2023 1.976 sociale huurwoningen verhuurd aan PHKG-kandidaten. Hieronder waren 1.028 statushouders, waarvan ongeveer een derde via de ruggensteunregeling een andere woning kreeg. Daarnaast hebben de corporaties 645 sociale huurwoningen met begeleiding en 303 zonder begeleiding aan PHKG-kandidaten verhuurd.

### Beroepsgroepen

Amsterdam kent ook een speciale voorrangsregeling voor leerkrachten, zorgmedewerkers en politieagenten. De regeling is bedoeld om de tekorten in deze beroepsgroepen te vermindere. Uit onderzoek van het Kenniscentrum Ongelijkheid, waaraan de AFWC een bijdrage leverde, bleek dat het de afgelopen jaren steeds moeilijker is geworden voor jonge leraren, verplegers en agenten om in Amsterdam een woning te vinden, met als gevolg dat sommigen elders gaan wonen en werken.

Jaarlijks bieden de corporaties minimaal 50 sociale huurwoningen en 50 middeldure huurwoningen aan voor deze beroepsgroepen. Woningzoekenden uit deze groepen kunnen zich hiervoor aanmelden bij de gemeente, met een verklaring van hun werkgever. In 2023 hebben zich 599 nieuwe kandidaten aangemeld, waarvan 398 voldeden aan de voorwaarden. In totaal hebben de corporaties vorig jaar 183 woningen aangeboden voor beroepsgroepen, waarvan uiteindelijk 79 sociale en 40 middeldure huurwoningen zijn toegewezen aan deze groep.

### Andere verhuringen

Naast de verhuringen van sociale huurwoningen via WoningNet verhuren de corporaties ook woningen via andere kanalen.

Studentenwoningen van corporaties worden aangeboden via speciale websites. DUWO en (sinds kort) Ymere maken gebruik van ROOM en Lieven de Key van Studentenwoningweb. In totaal verhuurden de Amsterdamse corporaties in 2023 bijna 4.100 studentenwoningen. Daarnaast bieden sommige corporaties in samenwerking met universiteiten ook huisvesting voor korte duur voor buitenlandse studenten aan: zogenaamde 'landingsplekken'.

De meeste woningcorporaties verhuren ook woningen in de vrije sector. Sinds december 2022 bieden de meeste Amsterdamse corporaties hun vrijesectorwoningen ook aan via WoningNet. In 2023 hebben zij 742 woningen in het middeldure segment (tussen €808 en €1.131) en 343 in het dure segment (vanaf €1.131) verhuurd. Het totale aantal verhuringen in de vrije sector was in 2023 lager dan in eerdere jaren.

Tabel 3 biedt een overzicht van alle nieuwe wooncontracten die de corporaties in 2023 hebben afgesloten. In totaal hebben de corporaties ruim 21.400 huishoudens in Amsterdam van woonruimte voorzien.



**Tabel 3** Nieuwe wooncontracten afgesloten door corporaties in Amsterdam\*, in aantallen, 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Sociale huur via WoningNet Regio Amsterdam	6.521	6.667	7.345	8.482	7.651
Sociale huur overig (niet geregistreerd bij WoningNet)**	964	948	692	1.096	842
Zelfstandige studentenwoningen	1.924	2.462	2.635	2.807	2.637
Onzelfstandige studentenwoningen	540	1.664	1.533	1.437	1.461
Vrije sector huur	1.326	1.372	1.598	1.504	1.085
Tijdelijke verhuur***	573	180	212	464	492
Gebruiksovereenkomsten****	506	622	521	446	516
Kortdurende verhuur aan buitenlandse studenten	5.890	6.128	5.538	5.843	6.070
Verkoop huurwoningen aan particulieren	997	717	952	612	679
<b>Totaal</b>	<b>19.241</b>	<b>20.760</b>	<b>21.026</b>	<b>22.691</b>	<b>21.433</b>

\*Sinds 2022 inclusief Weesp

\*\*Onder andere verhuur via instellingen

\*\*\*Huurwoningen bestemd voor sloop of ingrijpende renovatie of leegstaande koopwoningen

\*\*\*\*Leegstaande woningen of bedrijfsruimten (antikraak)

Bron: Opgave corporaties



## Hoofdstuk 6

# Leefbaarheid

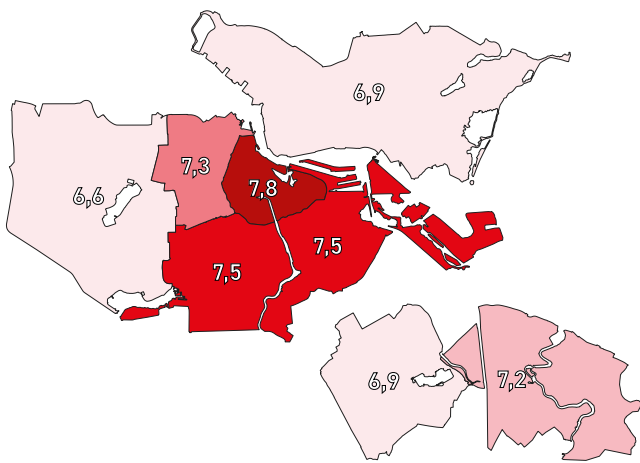
De Amsterdamse corporaties vinden het belangrijk dat hun huurders zich niet alleen thuis voelen in hun woning, maar ook in de buurt waar zij wonen. Daarom leveren de corporaties een bijdrage aan de leefbaarheid van de buurten waar zij woningen verhuren, in samenwerking met de gemeente en andere partners.



**Tevredenheid met de buurt**

Over het algemeen zijn huurders van corporaties tevreden over hun buurt. In het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) 2023 geven zij gemiddeld een 7,1 als totaalcijfer voor de buurt. Dit cijfer ligt wat lager dan het totale Amsterdamse gemiddelde (7,5). Huurders van corporaties wonen relatief vaak in laag beoordeelde buurten en geven gemiddeld ook lagere cijfers voor dezelfde buurten dan andere Amsterdammers. De beoordeling door corporatiehuurders loopt uiteen van een 7,8 in Centrum tot een 6,6 in Nieuw-West. Binnen Nieuw-West staat de leefbaarheid vooral in Osdorp (6,0) en Geuzenveld-Slotermeer (6,4) onder druk. In vergelijking met de vorige meting in 2021 is de tevredenheid van huurders met hun buurt in alle stadsdelen ongeveer gelijk gebleven.

**Figuur 12** Tevredenheid van huurders van corporaties in Amsterdam met hun buurt in 2023, gemiddelde rapportcijfers per stadsdeel



Bron: WIA 2023, bewerking AFWC

De algemene buurttevredenheid hangt sterk samen met het veiligheidsgevoel 's avonds op straat. Gemiddeld geven huurders van corporaties een 6,8 voor dit veiligheidsgevoel. Dit loopt uiteen van een 7,3 in Centrum tot een 6,1 in Nieuw-West. Ook hier vallen met name Osdorp en Geuzenveld-Slotermeer in negatieve zin op. Ten opzichte van 2021 is het veiligheidsgevoel in Amsterdam in totaal gelijk gebleven. In Nieuw-West en Centrum is de beoordeling met 0,2 gedaald, en in Noord, Oost en West is deze met 0,2 toegenomen. Ook ervaart men minder overlast door criminaliteit, vooral in Zuidoost en Noord.



West - De Wiltzangh en Flieveluter

Iets waar corporatiehuurders, net als alle Amsterdammers, erg ontevreden over zijn, is de vervuiling van de openbare ruimte. Tijdens de coronacrisis nam de beoordeling in Amsterdam sterk af, van een 5,8 in 2019 tot een 5,3 in 2021. Inmiddels is deze weer iets gestegen tot een 5,5. De huurders zijn het meest tevreden in Zuid, Oost en Weesp en het minst in Nieuw-West en Zuidoost. Vooral in Osdorp en Bos en Lommer geven bewoners een lage beoordeling. In bijna alle stadsdelen is het cijfer gestegen ten opzichte van 2021, behalve in Centrum (gelijk) en Zuidoost (daling).

Huurders van corporaties ervaren relatief veel overlast van hun buren. Zij beoordelen dit gemiddeld met een 6,9, vergeleken met een 7,2 door alle Amsterdammers. In Nieuw-West ervaren corporatiehuurders de meeste overlast (6,7), in Weesp de minste (7,1). Net als andere Amsterdammers beoordelen huurders van corporaties de betrokkenheid van buurtbewoners bij hun buurt met een 6,2. De beoordeling varieert van een 6,5 in Centrum tot een 5,8 in Nieuw-West. Vooral in Osdorp en Geuzenveld-Slotermeer vindt men buurtbewoners weinig betrokken.

Over de toekomstige ontwikkeling van hun buurt zijn huurders van corporaties matig positief. De gemiddelde beoordeling (6,7) ligt 0,3 lager dan het Amsterdamse gemiddelde. Vooral in Weesp, Zuid en West hebben corporatiehuurders een lagere verwachting dan andere Amsterdammers. In Oost geven corporatiehuurders met een 7,0 het hoogste cijfer, in Nieuw-West het laagste (6,2). Vooral in Osdorp (5,7) zijn de huurders negatief over de toekomst en ook in Weesp-Driemond (6,0).



### Buurtstrategieën en masterplannen

Woningcorporaties zijn in hun dagelijks werk nauw betrokken bij de buurten waar zij woningen verhuren. Zij dragen niet alleen zorg voor de fysieke staat van de woongebouwen die zij verhuren, maar spelen ook een rol bij het onderhouden en verbeteren van de sociale conditie van buurten. Bijvoorbeeld door te bemiddelen bij conflicten tussen buurtbewoners en door sociale problemen van huurders te signaleren en te melden bij de juiste partijen, zoals het Meldpunt Zorg en Woonoverlast.

In sommige buurten, waar de leefbaarheid onder druk staat, leveren corporaties extra inspanningen om de situatie te verbeteren. Om ervoor te zorgen dat de inspanningen van verschillende corporaties elkaar versterken, werken de Amsterdamse corporaties sinds 2022 aan gezamenlijke buurtstrategieën. Vorig jaar is de eerste gezamenlijke strategie vastgesteld, voor het gebied Geuzenveld-Sloter-

meer-Kolenkit. Hierin hebben de corporaties onderling afspraken gemaakt over interventies op het gebied van huurbeleid en herstructurering, om daarmee de instroom in enkele specifieke buurten te kunnen bijsturen.

De Amsterdamse corporaties zijn ook betrokken bij de plannen voor langjarige investeringen in de stadsdelen Zuidoost, Nieuw-West en Noord. De plannen voor Zuidoost en Nieuw-West maken deel uit van Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid van het Rijk, waarin twintig stedelijke focusgebieden zijn aangewezen. In deze gebieden werken brede allianties van gemeenten en lokale partners, onder leiding van de burgemeester, samen aan het opstellen en uitvoeren van integrale uitvoeringsprogramma's. Op verzoek van bewoners heeft de gemeente Amsterdam ervoor gekozen om ook voor stadsdeel Noord een speciale Aanpak te ontwikkelen. Vanuit de Amsterdamse corporaties is Rochdale de trekker in Zuidoost, Stadgenoot in Nieuw-West en Ymere in Noord.

Voor Nieuw-West is in 2023 het convenant Samen Nieuw-West getekend en een verdiepend uitvoeringsprogramma opgesteld. In het onderdeel Wonen en leefomgeving is een grote rol voor corporaties voorzien, met een extra inzet op verduurzamen, vernieuwen en bouw van woningen. De corporaties vernieuwen de komende 4 jaar 7.760 woningen (waarvan minstens 600 koop) in Nieuw-West. Er worden 2.350 woningen gerenoveerd en 4.790 woningen gesloopt en herbouwd. Bovendien komen er circa 4.250 nieuwe sociale huurwoningen bij.

### Explosies

In 2023 werd Amsterdam geteisterd door een golf van explosies. Bij tal van woningen, winkels en restaurants zijn illegaal vuurwerk of andere explosieven geplaatst. De daders zijn vaak erg jong. In totaal vonden, verspreid over alle delen van de stad, 209 aanslagen door explosies en ontploffingen plaats. Daarvan waren er ook tientallen bij huurwoningen van woningcorporaties.

De explosies veroorzaken grote materiële en immateriële schade. De aanslagen hebben een grote emotionele impact op huurders en omwonenden en op het veiligheidsgevoel in de buurt. Zo moeten bewoners in ernstige gevallen hun thuis verlaten, om tijdelijk elders ondergebracht te worden totdat de schade in en/of aan hun woning is hersteld. Corporaties hebben hun handen vol aan de nazorg van deze incidenten. Getroffenen en omwonenden zijn merkbaar aangeslagen door deze incidenten. Daarom is slachtofferhulp ook altijd in de buurt aanwezig om bewoners te ondersteunen.

De materiële kosten van deze aanslagen voor corporaties lopen ook enorm op. De kosten voor het herstellen van de schade aan woningen (vernieldde entrees, deuren, kozijnen en brievenbussen) variëren van €10.000 tot €40.000 per woning. De schade kan nog veel verder oplopen als er brand uitbreekt en woningen onbewoonbaar raken. Daarnaast zetten de corporaties extra personeel in voor de herstelwerkzaamheden en de nazorg aan bewoners.

De corporaties werken bij de aanpak nauw samen met de gemeente, politie en andere partners. Om nieuwe aanslagen door explosies en ontploffingen te voorkomen, kunnen corporaties bijvoorbeeld melding doen bij een verdachte situatie. Ook wisselen de partijen kennis uit en zoeken zij



West - De Wiltzangh en Fierefluitier

samen naar nieuwe preventieve maatregelen. Daarnaast willen zij hun inzet optimaal benutten om bewoners in de nazorgperiode goed op te kunnen vangen, door samen zichtbaar en aanwezig te zijn in de buurt.



# Cijfers per stadsdeel

De tabellen in deze bijlage zijn grotendeels gebaseerd op cijfers die de AFWC heeft opgevraagd bij haar leden: de woningcorporaties in Amsterdam.

De cijfers over de woningvoorraad van corporaties zijn afkomstig uit de databank van de AFWC. Hierbij worden uitsluitend woningen meegeteld binnen de gemeente Amsterdam. Tenzij anders vermeld, zijn de cijfers over de woningvoorraad van corporaties inclusief onzelfstandige eenheden.

Vanwege verschillen in peildata en gegevensbronnen kunnen kleine verschillen ontstaan met de cijfers in de jaarverslagen van de corporaties.



Bij veel figuren kunt u de onderliggende gegevens bekijken door op het pictogram hiernaast te klikken.



Door op dit pictogram te klikken, wordt de lezer vanuit de tabel met onderliggende gegevens teruggebracht naar de bijbehorende figuur.

**Tabel 4** Huurprijsgrenzen per huurklasse, 2019-2024

	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot
Sociale huur tot kwaliteits-kortingsgrens*	€ 0,00	€ 424,44	€ 0,00	€ 432,51	€ 0,00	€ 442,46	€ 0,00	€ 442,46	€ 0,00	€ 452,20	€ 0,00	€ 454,47
Sociale huur tot eerste aftoppings-grens*	€ 424,45	€ 607,46	€ 432,52	€ 619,01	€ 442,47	€ 633,25	€ 442,47	€ 633,25	€ 452,21	€ 647,19	€ 454,48	€ 650,43
Sociale huur tot tweede aftop-pingsgrens*	€ 607,47	€ 651,03	€ 619,02	€ 663,40	€ 633,26	€ 678,66	€ 633,26	€ 678,66	€ 647,20	€ 693,60	€ 650,44	€ 697,07
Sociale huur tot liberalisatiegrens*	€ 651,04	€ 720,42	€ 663,41	€ 737,14	€ 678,67	€ 752,33	€ 678,67	€ 763,47	€ 693,61	€ 808,06	€ 697,08	€ 879,66
Middeldure huur vrije sector**	€ 720,43	€ 1.009,00	€ 737,15	€ 1.032,00	€ 752,34	€ 1.053,26	€ 763,48	€ 1.068,86	€ 808,07	€ 1.131,28	€ 879,67	€ 1.231,52
Dure huur vrije sector**	€ 1.009,01	-	€ 1.032,01	-	€ 1.053,27	-	€ 1.068,87	-	€ 1.131,29	-	€ 1.231,53	-

\*Deze grenzen worden jaarlijks landelijk vastgesteld.

\*\*Deze grens is conform afspraak tussen de gemeente Amsterdam, de huurderskoepel en de corporaties.

Bron: Ministerie van BZK en Gemeente Amsterdam

**Tabel 5** Woningvoorraad corporaties\* in Amsterdam op 1 januari 2024, in aantallen per corporatie en stadsdeel

	De Alliantie	DUWO	DRC**	Eigen Haard	Lieven de Key	Rochdale	Stadgenoot	Woonzorg	Ymere	Habion	Totaal
Centrum	1.363	60	0	2.717	6.086	365	1.423	256	5.522	0	17.792
West	1.318	317	0	4.031	4.992	6.298	6.901	2	7.343	39	31.241
Nieuw-West	5.313	421	0	7.158	4.859	4.627	8.882	867	3.647	0	35.774
Zuid	5.120	56	0	4.490	1.767	2.569	3.005	583	3.547	0	21.137
Oost	4.707	654	1.281	6.363	5.194	1.938	4.108	182	8.364	162	32.953
Noord	2.146	0	0	5.820	3.180	3.968	3.888	2	8.776	0	27.780
Zuidoost	509	0	0	4.790	1.852	8.715	2.771	368	3.136	0	22.141
Weesp	0	0	0	136	0	0	0	0	3.066	0	3.202
<b>Totaal</b>	<b>20.476</b>	<b>1.508</b>	<b>1.281</b>	<b>35.505</b>	<b>27.930</b>	<b>28.480</b>	<b>30.978</b>	<b>2.260</b>	<b>43.401</b>	<b>201</b>	<b>192.020</b>

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

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

Bron: Databank AFWC



**Tabel 6** Woningvoorraad corporaties in Amsterdam op 1 januari 2024 naar type eenheid, in aantallen per stadsdeel

	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Intramuraal zorgvastgoed	Totaal woningen corporaties
Centrum	14.899	2.704	189	17.792
West	29.324	1.250	667	31.241
Nieuw-West	33.829	1.091	854	35.774
Zuid	20.599	506	32	21.137
Oost	31.218	1.288	447	32.953
Noord	27.004	425	351	27.780
Zuidoost	20.886	715	540	22.141
Weesp	3.190	7	5	3.202
<b>Totaal</b>	<b>180.949</b>	<b>7.986</b>	<b>3.085</b>	<b>192.020</b>

Bron: Databank AFWC

**Tabel 7** Zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam op 1 januari 2024, in aantallen en percentages van de totale Amsterdamse woningvoorraad, per stadsdeel



	Zelfstandige huurwoningen corporaties		Zelfstandige sociale huurwoningen corporaties		Woningvoorraad Amsterdam
	aantal	% van voorraad	aantal	% van voorraad	aantal
Centrum	14.899	26%	13.857	24%	56.767
West	29.324	35%	27.705	33%	83.460
Nieuw-West	33.829	46%	31.644	43%	73.482
Zuid	20.599	25%	19.316	23%	83.916
Oost	31.218	41%	29.035	38%	76.111
Noord	27.004	52%	25.371	49%	51.438
Zuidoost	20.886	47%	19.810	44%	44.605
Weesp	3.190	29%	3.085	28%	10.935
<b>Totaal</b>	<b>180.949</b>	<b>38%</b>	<b>169.823</b>	<b>35%</b>	<b>480.735</b>

Bron: Databank AFWC


**Tabel 8** Wijzigingen in de sociale huurvoorraad van corporaties in Amsterdam in 2023, in aantallen per stadsdeel

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Liberalisatie*	Saldo sociale huur
Centrum	265	0	48	9	208
West	575	46	141	18	370
Nieuw-West	203	151	61	7	-16
Zuid	121	21	112	8	-20
Oost	376	114	120	9	133
Noord	122	0	87	22	13
Zuidoost	80	0	63	51	-34
Weesp	8	1	8	1	-2
<b>Totaal</b>	<b>1750</b>	<b>333</b>	<b>640</b>	<b>125</b>	<b>652</b>

\*Saldo van verschuivingen van sociale huur naar vrije sector en vice versa.

Bron: opgave corporaties

**Tabel 9** Huurders van zelfstandige corporatiewoningen in Amsterdam in 2023 naar huishoudensamenstelling, in percentages per stadsdeel

	Alleenwonend	Stel zonder kinderen	Eenoudergezin	Stel met kinderen	Overig	Totaal
Centrum	71%	16%	5%	7%	1%	100%
West	62%	13%	10%	13%	2%	100%
Nieuw-West	48%	14%	12%	23%	3%	100%
Zuid	65%	16%	12%	6%	2%	100%
Oost	62%	14%	11%	13%	1%	100%
Noord	51%	16%	14%	17%	2%	100%
Zuidoost	51%	9%	25%	12%	3%	100%
Weesp	52%	27%	4%	14%	4%	100%
<b>Totaal</b>	<b>58%</b>	<b>14%</b>	<b>12%</b>	<b>14%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>

Bron: WiA 2023, bewerking AFWC



**Tabel 10** Huurders van zelfstandige corporatiewoningen in Amsterdam in 2023 naar inkomensgroep, in percentages per stadsdeel

	Primaire doelgroep*	Secundaire doelgroep**	Middeninkomens***	Hogere inkomens	Totaal
Centrum	45%	35%	12%	8%	100%
West	56%	27%	12%	5%	100%
Nieuw-West	60%	24%	13%	3%	100%
Zuid	52%	27%	14%	7%	100%
Oost	52%	28%	11%	8%	100%
Noord	56%	23%	15%	6%	100%
Zuidoost	64%	19%	12%	5%	100%
Weesp	51%	25%	17%	7%	100%
<b>Totaal</b>	<b>55%</b>	<b>26%</b>	<b>13%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>

\*Inkomen tot grenzen passend toewijzen.

\*\*Inkomen tot grenzen voor sociale huur van corporaties.

\*\*\*Inkomen tot 2x modaal.

Bron: WiA 2 023, bewerking AFWC

**Tabel 11** Huurders van zelfstandige corporatiewoningen in Amsterdam in 2023 naar leeftijd, in percentages per stadsdeel

	32 jaar of jonger	33 tot 45 jaar	45 tot 55 jaar	55 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 jaar of ouder	Totaal
Centrum	18%	15%	11%	24%	24%	9%	100%
West	14%	17%	18%	21%	20%	10%	100%
Nieuw-West	16%	20%	16%	19%	16%	13%	100%
Zuid	9%	16%	14%	23%	23%	14%	100%
Oost	22%	18%	13%	20%	17%	10%	100%
Noord	13%	16%	16%	20%	19%	15%	100%
Zuidoost	8%	21%	20%	22%	20%	8%	100%
Weesp	9%	7%	17%	23%	22%	21%	100%
<b>Totaal</b>	<b>15%</b>	<b>18%</b>	<b>16%</b>	<b>21%</b>	<b>19%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>

Bron: WiA 2023, bewerking AFWC


**Tabel 12** Start bouw van permanente woningen door corporaties in Amsterdam in 2023 naar segment, in aantallen per stadsdeel

	Sociale huur (excl. studenten)	Studentenwoning	Middeldure huur	Dure huur	Koop	Totaal
Centrum	14	26	0	0	0	40
West	199	0	0	0	0	199
Nieuw-West	697	0	16	0	350	1.063
Zuid	3	0	0	0	0	3
Oost	785	402	0	75	0	1.355
Noord	242	0	30	0	71	343
Zuidoost	290	0	0	0	0	290
Weesp	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>2.230</b>	<b>428</b>	<b>46</b>	<b>75</b>	<b>421</b>	<b>3.293</b>

Bron: G&amp;O, gemeente Amsterdam


**Tabel 13** Opgeleverde nieuwbouw van permanente woningen door corporaties in Amsterdam in 2023 naar segment, in aantallen per stadsdeel

	Sociale huur (excl. studenten)	Studentenwoning	Middeldure huur	Dure huur	Koop	Totaal
Centrum	203	62	0	0	0	265
West	575	0	32	0	0	607
Nieuw-West	203	0	26	0	93	322
Zuid	121	0	0	0	0	121
Oost	96	280	0	0	0	376
Noord	122	0	1	0	0	123
Zuidoost	80	0	0	0	0	80
Weesp	8	0	0	0	10	18
<b>Totaal</b>	<b>1.408</b>	<b>342</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>103</b>	<b>1.912</b>

Bron: G&amp;O, gemeente Amsterdam


**Tabel 14** Verkoop corporatiewoningen in Amsterdam\*, in aantallen per stadsdeel, 2013-2023

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Centrum	124	192	176	139	61	43	62	37	42	48	53
West	394	594	473	251	233	193	182	117	166	122	65
Nieuw-West	215	258	272	174	121	111	128	109	160	73	92
Zuid	330	570	369	257	111	93	115	93	114	78	128
Oost	349	412	355	254	157	108	149	109	147	128	148
Noord	342	436	453	268	205	172	260	137	192	80	116
Zuidoost	161	220	239	181	94	132	101	115	131	78	68
Weesp										5	9
<b>Totaal</b>	<b>1.915</b>	<b>2.682</b>	<b>2.337</b>	<b>1.524</b>	<b>982</b>	<b>852</b>	<b>997</b>	<b>717</b>	<b>952</b>	<b>612</b>	<b>679</b>

\*Sinds 2022 inclusief Weesp.

Bron: G&amp;O, gemeente Amsterdam

**Tabel 15** Hoog niveau renovatie\* (exclusief samenvoeging) door corporaties in Amsterdam\*\*, in aantallen gerenoveerde woningen per stadsdeel, 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Centrum	28	66	365	0	258
West	828	63	17	289	269
Nieuw-West	384	612	607	246	575
Zuid	166	66	407	159	133
Oost	519	48	151	261	342
Noord	274	132	211	358	396
Zuidoost	0	255	592	328	4
Weesp				52	0
<b>Totaal</b>	<b>2.199</b>	<b>1.242</b>	<b>2.350</b>	<b>1.693</b>	<b>1.977</b>

\*Minimale investering in de verbetering van de woning van € 25.000 (excl. verhuiskostenvergoeding, communicatie en proceskosten et cetera).

\*\*Sinds 2022 inclusief Weesp.

Bron: opgave corporaties

**Tabel 16** Energielabels\* van zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam op 1 januari 2024, in percentages per stadsdeel (excl. onbekend)



	A (+/++)	B	C	D	E	F	G	Totaal
Centrum	25%	22%	27%	12%	5%	2%	6%	100%
West	22%	15%	30%	17%	8%	3%	5%	100%
Nieuw-West	38%	15%	25%	11%	6%	3%	2%	100%
Zuid	13%	11%	24%	26%	15%	6%	6%	100%
Oost	41%	23%	19%	10%	4%	1%	2%	100%
Noord	30%	19%	25%	15%	6%	3%	2%	100%
Zuidoost	25%	30%	33%	8%	2%	0%	0%	100%
Weesp	22%	29%	23%	14%	8%	2%	1%	100%
<b>Totaal</b>	<b>29%</b>	<b>19%</b>	<b>26%</b>	<b>14%</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>

\*Energielabels die corporaties hebben opgegeven conform dVl.

Bron: Databank AFWC

**Tabel 17** Huurklassen\* van zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam op 1 januari 2024, in percentages per stadsdeel (excl. onbekend)



	Sociale huur tot kwaliteitskortingsgrens	Sociale huur tot eerste aftoppingsgrens	Sociale huur tot tweede aftoppingsgrens	Sociale huur tot liberalisatiegrens	Middeldure huur	Dure huur	Totaal
Centrum	1.849	8.717	793	2.049	587	586	14.581
West	4.522	17.874	1.746	3.272	1.141	577	29.132
Nieuw-West	3.802	19.676	2.296	5.115	2.090	166	33.145
Zuid	3.045	12.147	1.238	2.515	871	529	20.345
Oost	4.733	17.638	1.979	3.812	1.630	773	30.565
Noord	2.362	17.129	1.722	3.867	1.521	66	26.667
Zuidoost	1.218	14.043	1.346	3.083	1.105	32	20.827
Weesp	189	2.122	176	542	137	1	3.167
<b>Totaal</b>	<b>21.720</b>	<b>109.346</b>	<b>11.296</b>	<b>24.255</b>	<b>9.082</b>	<b>2.730</b>	<b>178.429</b>

\*Indeling alleen op basis van huurprijs en niet op basis van huurcontract.

Bron: Databank AFWC

**Tabel 18** Verhuringen door corporaties van zelfstandige sociale huurwoningen (inclusief studentenwoningen) in Amsterdam in 2023, in aantallen per stadsdeel



	Tot eerste aftoppingsgrens	Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens		Vanaf tweede aftoppingsgrens	Totaal	Totaal onder aftoppingsgrens**	Aandeel onder aftoppingsgrens
		1 of 2 personen	3 of meer personen				
Centrum	731	17	34	185	967	765	79%
West	1.148	44	56	375	1.623	1.204	74%
Nieuw-West	1.486	52	145	413	2.096	1.631	78%
Zuid	738	15	50	144	947	788	83%
Oost	2.224	26	106	219	2.575	2.330	90%
Noord	1.071	27	91	223	1.412	1.162	82%
Zuidoost	1.027	24	61	160	1.272	1.088	86%
Weesp	129	0	35	74	238	164	69%
<b>Totaal</b>	<b>8.554</b>	<b>205</b>	<b>578</b>	<b>1.793</b>	<b>11.130</b>	<b>9.132</b>	<b>82%</b>

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

\*\*Voor 1 of 2 personen geldt de eerste aftoppingsgrens, voor 3 of meer personen de tweede aftoppingsgrens.

Bron: opgave corporaties

**Tabel 19** Ontruiming corporaties om financiële redenen in Amsterdam\*, in aantallen per stadsdeel, 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Centrum	3	3	2	1	7
West	3	5	1	5	5
Nieuw-West	10	11	6	6	1
Zuid	8	1	5	0	2
Oost	19	6	8	7	1
Noord	8	4	4	3	13
Zuidoost	27	5	7	10	6
Weesp				0	0
<b>Totaal</b>	<b>78</b>	<b>35</b>	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>35</b>

\*Sinds 2022 inclusief Weesp.

Bron: WPI, gemeente Amsterdam

**Tabel 20** Verhuringen door corporaties van sociale huurwoningen via WoningNet Regio Amsterdam in Amsterdam\*, in aantallen per stadsdeel, 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Centrum	459	599	586	589	780
West	1.164	1.141	1.197	1.188	1.300
Nieuw-West	1.527	1.026	1.591	1.844	1.590
Zuid	740	656	779	843	825
Oost	825	955	1.236	1.571	1.200
Noord	1.077	1.366	1.198	1.786	1.096
Zuidoost	729	603	588	655	727
Weesp	0	321	170	6	133
<b>Totaal</b>	<b>6.521</b>	<b>6.667</b>	<b>7.345</b>	<b>8.482</b>	<b>7.651</b>

\*Exclusief Weesp: sociale huurwoningen van corporaties in Weesp worden verhuurd via WoningNet Gooi en Vechtstreek.

Bron: WoningNet (standdatum 11-4-2024)

**Tabel 21** Verhuringen door corporaties in de vrije sector in Amsterdam\*, in aantallen per stadsdeel, 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Centrum	147	160	212	167	95
West	268	279	230	217	247
Nieuw-West	193	253	237	244	167
Zuid	188	180	234	192	138
Oost	325	263	429	324	229
Noord	146	174	138	222	97
Zuidoost	59	63	118	123	108
Weesp				15	4
<b>Totaal</b>	<b>1.326</b>	<b>1.372</b>	<b>1.598</b>	<b>1.504</b>	<b>1.085</b>

\*Sinds 2022 inclusief Weesp.

Bron: opgave corporaties

**Tabel 22** Nieuwe wooncontracten afgesloten door corporaties in Amsterdam in 2023, in aantallen per stadsdeel

	Sociale huur*	Zelfstandige studentenwoningen	Onzelfstandige studentenwoningen	Vrije sector huur	Tijdelijke verhuur**	Gebruiks-overeenkomsten***	Kortdurende verhuur****	Verkoop aan particulieren	Totaal
Centrum	844	123	371	95	34	10	1.268	53	2.798
West	1.443	180	112	247	85	73	98	148	2.386
Nieuw-West	1.760	336	320	167	116	174	1.457	65	4.395
Zuid	910	37	72	97	52	51	346	116	1.681
Oost	1.302	1.273	126	229	36	63	1.703	128	4.860
Noord	1.192	220	129	138	107	83	359	92	2.320
Zuidoost	804	468	331	108	62	58	839	68	2.738
Weesp	238	0	0	4	0	4	0	9	255
<b>Totaal</b>	<b>8.493</b>	<b>2.637</b>	<b>1.461</b>	<b>1.085</b>	<b>492</b>	<b>516</b>	<b>6.070</b>	<b>679</b>	<b>21.433</b>

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

\*\*Huurwoningen bestemd voor sloop of ingrijpende renovatie of leegstaande koopwoningen.

\*\*\*Leegstaande woningen of bedrijfsruimten (antikraak).

\*\*\*\*Landingsplekken voor buitenlandse studenten.

Bron: opgave corporaties

**Tabel 23** Rapportcijfers van huurders van corporaties in Amsterdam voor verschillende aspecten van hun buurt in 2023, gemiddelden per stadsdeel

	Tevredenheid met buurt	Verwachte ontwikkeling buurt	Betrokkenheid buurtbewoners	Veiligheidsgevoel s'avonds	Overlast van burens	Overlast van vervuiling	Overlast van criminaliteit
Centrum	7,8	6,7	6,5	7,3	7,1	5,7	6,8
West	7,3	6,9	6,4	7,0	6,8	5,4	6,5
Nieuw-West	6,6	6,2	5,8	6,1	6,7	5,2	5,8
Zuid	7,5	6,7	6,1	7,2	6,6	5,9	7,1
Oost	7,5	7,0	6,4	7,1	7,1	5,9	6,6
Noord	6,9	6,4	6,2	6,5	7,0	5,5	6,3
Zuidoost	6,9	6,7	6,2	6,4	6,9	5,2	6,2
Weesp	7,2	6,0	6,4	7,1	7,1	6,3	6,9
<b>Totaal</b>	<b>7,1</b>	<b>6,7</b>	<b>6,2</b>	<b>6,8</b>	<b>6,9</b>	<b>5,5</b>	<b>6,4</b>

Bron: WiA 2023; bewerking AFWC

# Colofon

## Teksten en cijfers

Steven Kromhout, Tobias Dobbe en Daniël Bende,  
AFWC Onderzoek

## Voorwoord en essay

Anne-Jo Visser, directeur AFWC

## Met medewerking van

Lidewij van Bakel, Belle Buldanli, Joni Haijen, Lars Hartmans,  
Tisha Eetgerink, Frank van der Veen, Anneke Verboom en  
Marije Willems, AFWC

## Fotografie

Patrick Coerse

## Ontwerp

Oguz Kurt, [Bureau KGO](#)

## Uitgave

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties  
Derkinderenstraat 20-5  
1062 DB Amsterdam  
020 - 346 03 60  
[www.afwc.nl](http://www.afwc.nl)  
[info@afwc.nl](mailto:info@afwc.nl)

## Datum van uitgave

Juni 2024



**amsterdamsse  
federatie van  
woningcorporaties**



amsterdamsse  
federatie van  
woningcorporaties

