



# Stad van alle Amsterdammers

Position paper  
gemeenteraadsverkiezingen 2022

amsterdams  
federatie van  
woningcorporaties

Waarom is Amsterdam zo'n fantastische stad? Niet alleen vanwege de gebouwen, parken en grachten, al zijn die van een wereldvermaarde schoonheid. Ook niet door het onderwijs dat hier zo goed is of het aanbod van werk. Het meest bijzondere aan Amsterdam is onze cultuur van tolerantie, vrijheid en eigenzinnigheid. In Amsterdam is plek voor iedereen. Hier kun je zijn wie je wilt zijn. Amsterdam is uniek in de wereld. En bovenal het thuis van Amsterdammers. De plek waar wij wonen, leven en werken. De buurvrouw die de plantjes water geeft als je op vakantie bent, de vrijwilliger die het buurthuis draaiende houdt, de kleine ondernemer met z'n groentewinkel om de hoek die iedereen kent of de architect die nieuwe Amsterdamse woonwijken tekent. Wij werken allemaal op onze eigen manier aan het succes van deze stad. Ook u, betrokken bij een politieke partij, werkt aan de stad. U doet dat vanuit een bepaald ideaalbeeld dat –het kan niet anders- in lijn is met de Amsterdamse waarden en visie op de kwaliteit van leven nu en in de toekomst.

## Sterke buurten in alle delen van de stad

De Amsterdamse woningcorporaties bouwen mee aan deze bijzondere stad. Al meer dan honderd jaar werken wij aan de kwaliteit van leven van Amsterdam en de Amsterdammers, met het ideaal van de gemengde stad als uitgangspunt. In alle delen van de stad moeten sterke buurten zijn, waar Amsterdammers ongeacht hun inkomen in harmonie kunnen samenleven. Onze bijdrage aan die fijne woonstad is het bouwen, verhuren en onderhouden van betaalbare woonruimte in leefbare wijken. Voor mensen die zonder dat aanbod hier niet kunnen wonen. Dat doen we zonder winst oogmerk. Voor woningcorporaties telt alleen de opbrengst voor de stad. Die mensen, daar doen we het voor.

Onze belangrijkste samenwerkingspartner is de gemeente. Vanaf het moment dat corporaties werden opgericht is dat zo geweest. De gemeente Amsterdam zorgde begin vorige eeuw voor de uitbreidingslocaties waar wij konden bouwen. Tijdens de Wederopbouw werkten we samen aan de ontwikkeling van nieuwe woonwijken buiten het centrum, met vele tienduizenden woningen. Vanaf de jaren 80 trokken we samen op in de stadsvernieuwing en herstructurering van oude havengebieden. De samenwerking was altijd gericht op het oplossen van de grote stedelijke uitdagingen van die tijd en dat moment. Die gezamenlijke focus hebben we nog steeds.

## Het samenspel tussen gemeente en corporaties

De coronacrisis heeft ons leven een tijd lang stilgelegd. De verkiezingen van 2022 zullen in het teken staan van de herstart van de stedelijke economie. Deze opgave komt bovenop de stedelijke uitdagingen die er al waren. In de komende collegeperiode moeten we een oplossing vinden voor de toenemende woningnood en stijgende huizenprijzen. De verduurzamingsopgave is enorm en er zijn wijken die achterblijven. Het zijn uitdagingen waar wij samen voor staan. Daarom vinden wij het belangrijk om mee te denken over de invulling van de programma's voor de gemeenteraadsverkiezingen. Zo kunnen de inwoners van Amsterdam zich bij de verkiezingen uitspreken over hoe dat samenspel tussen gemeente en woningcorporaties er de komende jaren uitziet.

## De grote uitdagingen van deze tijd

Op de volgende pagina's schetsen wij de uitdagingen die wij samen met de gemeente willen aangaan: het oplossen of verminderen van de -woningnood, de verduurzaming van de woningvoorraad en het versterken van buurten. We geven aan wat wij als corporaties kunnen betekenen en wat we nodig hebben van de gemeente. Zie het als een introductie. Graag gaan we op basis van deze uitdagingen met u in gesprek.

### Wat hebben wij te bieden?

De woningnood is groot en de betaalbaarheid van wonen staat onder druk. Onze inzet is zo veel mogelijk betaalbare woonruimte te creëren voor de lage en middeninkomens in Amsterdam. Dat doen we door de bestaande corporatiewoningen optimaal in te zetten, maar vooral door bij te bouwen.

### Wat vragen wij de gemeente?

#### **Bouwlocaties**

Reserveer voldoende locaties. Zorg dat Amsterdam tot 2050 minimaal 150.000 woningen kan bijbouwen. In de stad is altijd strijd om de ruimte, maar gezien de ernstige woningnood moet de claim voor woningbouw het zwaarst wegen.

#### **Korte procedures**

Veel projecten lopen vertraging op wegens trage toetsing, vaak door te weinig ambtelijke capaciteit. Begin een pilot 'vergunning in één dag'.

#### **Quota**

De woningnood is het grootst onder mensen met een laag tot middeninkomen. Daar moet het meest voor worden gebouwd. Stel dus harde quota voor sociale en middenhuur bij nieuwe ontwikkelingen: 40% sociaal, 40% middenhuur, 20% dure huur of koop. Hanteer bovendien een instandhoudingstermijn van sociale en middenhuur van minimaal 25 jaar.

#### **Quick wins: tijdelijkheid en delen**

Zet serieus in op tijdelijke woningen. Er zijn voldoende locaties waar woningen 15 jaar lang kunnen staan. Beter tijdelijke woningen dan géén woningen. Maak ook een verantwoorde manier van woningdelen mogelijk in plaats van dit te ontmoedigen.

#### **Verkoop**

Blijf ruimte geven aan verkoop van sociale huurwoningen, op plekken met veel sociale huur. Gemengde wijken zijn doorgaans betere wijken. Verkoopinkomsten hebben we nodig om te kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Het gaat er uiteindelijk om dat de totale voorraad sociale huurwoningen van hoge kwaliteit is en per saldo groeit. Dit lukt niet zonder inkomsten uit verkoop.

## Wat hebben wij te bieden?

De gebouwde omgeving levert een relatief grote bijdrage aan de landelijke CO2-uitstoot. Omdat corporaties zo'n groot deel van de Amsterdamse woningvoorraad in bezit hebben, is het logisch dat wij een prominente rol spelen in het omlaag brengen van die uitstoot. Dit betekent niet dat corporaties ook het meeste kunnen betalen. Integendeel. Onze middelen zijn de middelen die onze huurders kunnen opbrengen. Die zijn beperkt. Wij doen het maximale wat binnen onze mogelijkheden ligt en pakken de opgave om de uitstoot van CO2 terug te dringen graag samen met de gemeente op.

## Wat vragen wij de gemeente?

### **Focus op het bestaande**

Leg de focus van CO2-reductie op isolatie en het energiezuinig maken van de Amsterdamse woningvoorraad. Daar is de meeste winst te behalen.

### **Warmtenetten**

Neem meer (financiële) verantwoordelijkheid in het aanleggen van warmtenetten. Voorkom dat de onrendabele top en het 'vollooprisico' (het risico dat de vraag naar warmte achterblijft bij de verwachte afzet) niet wordt afgewenteld op individuele corporaties, huurders en huiseigenaren. Waarmee het draagvlak voor de warmtenetten onder druk komt te staan.

### **Geen bovenwettelijke eisen**

Stel géén bovenwettelijke duurzaamheidseisen aan nieuwbouw. Bijvoorbeeld aan de isolatiewaarde. De effecten zijn marginaal, kosten veel geld en remmen de productiesnelheid.

### **Ondersteun VvE's**

Ondersteun Verenigingen van Eigenaren die willen verduurzamen. Vaak is er bij VvE's te weinig geld in kas om de ingrijpende maatregelen te kunnen betalen. Help ze met een laagdrempelige subsidie of lening en benader ze direct over de mogelijkheden van verduurzaming.

### **Ontzie sociale huurders**

Corporaties willen graag vooraan staan bij de verduurzamingsopgave die voor ons ligt. Dat kan alleen als de gemeente dat financieel ondersteunt. We moeten voorkomen dat de energietransitie relatief meer kost voor sociale huurders dan voor andere huishoudens, alleen omdat corporaties als eerste instappen.

## Uitdaging 3 Buurten die achterblijven



### Wat hebben wij te bieden?

Sinds de woningwet van 2015 mogen corporaties alleen nog lage inkomens huisvesten. In buurten met veel corporatiebezit kunnen daardoor concentraties van armoede ontstaan. Vaak gaat de leefbaarheid omlaag, groeit de onveiligheid en daalt het voorzieningenniveau. Het versterken van de kwaliteit van wonen en leven in deze buurten zien wij als een gezamenlijke opgave van corporaties en gemeente.

### Wat vragen wij de gemeente?

#### **Middenhuur en koop in naoorlogse buurten**

Leg het zwaartepunt van de nieuwbouwoopgave in de naoorlogse uitbreidingswijken. Geef tegelijkertijd ruimte om de bestaande woningvoorraad op te knappen volgens een integrale wijkaanpak. Zo profiteren ook bestaande wijken en hun bewoners van de vernieuwing van de stad.

#### **Sociale huur in populaire buurten**

Bouw ook sociale huur in de meest geliefde delen van de stad. Dat draagt eraan bij dat in elke buurt plek is voor iedereen, ongeacht inkomen of leeftijd. En meer spreiding van sociale huur over de stad voorkomt concentraties van armoede in minder populaire buurten.

#### **Woonzorgvisie**

Breng de opgaven op het gebied van wonen en zorg integraal in beeld in een duidelijke woon-zorgvisie die richtinggevend kan zijn bij vastgoedprojecten en toewijzing van verschillende doelgroepen. Zorg voor extra ondersteuning van kwetsbare groepen, bijvoorbeeld door de inzet van sociale wijkteams te versterken.

#### **Voorzieningen**

Realiseer een gevarieerd werkaanbod, goede voorzieningen en OV-verbindingen, óók in wijken die verder van het centrum afliggen.

#### **Veiligheid**

Pak ondermijning aan en verbeter de veiligheid. Dat kan onder andere door striktere handhaving van de regels. Ga door met de ondersteuning van een project als Beter Buren en de Treiteraankpak.



## Wat hebben wij te bieden?

De Amsterdamse corporaties hebben woningen voor alle doelgroepen met een laag en middeninkomen. Door de veranderende demografie en instroom van groepen is het een grote uitdaging om alle doelgroepen op de juiste manier te kunnen blijven huisvesten.

## Wat vragen wij van de gemeente?

### Doorstroming

Blijf inzetten op doorstroming. Binnen de sociale voorraad vergroot dat de beschikbaarheid van woningen voor allerlei doelgroepen. De empty nester die doorstroomt naar een seniorenwoning laat bijvoorbeeld een huis achter waar weer een gezin in kan trekken. Inzet op doorstroming is véél goedkoper dan meer gezinswoningen bij te bouwen. Verhoog als gemeente de verhuiskostenvergoedingen die het gebruik van de doorstroomregelingen ondersteunen. Ondersteun een landelijke woonruimteverdeling, zodat huurders zonder extra kosten en met behoud van wachttijd naar andere regio's kunnen verhuizen.

### Jongeren

Geef jongeren betere startkansen mét uitzicht op vervolghuisvesting. Blijf inzetten op het realiseren van permanente of flexibele jongerenwoningen die worden verhuurd via het 5-jarige jongerencontract. Zorg voor voorrang op middenhuurwoningen aan het einde van de contracttermijn. Wees coulant voor schrijnende gevallen, die na het verlopen van hun contract niet in vervolghuisvesting kunnen voorzien, middels een 'achtervangregeling'.

### Studenten

Een speciale groep jongeren zijn de studenten. Amsterdam is een stad met veel onderwijsvoorzieningen. Om studenten goed te kunnen huisvesten, is er flink extra aanbod nodig. Dat betekent: bijbouwen van kleine woningen.

### Kwetsbare groepen

Corporaties willen mensen die uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen stromen graag passende en betaalbare huisvesting kunnen bieden. Probleem is dat het aanbod van de goedkoopste woonruimte het grootst is in de buurten die het zwakst zijn. De leefbaarheid komt onder druk te staan als daar te veel mensen met een psychosociale achtergrond komen wonen. Wat is hier nodig?

- Investeer in intensievere begeleiding, goede voorlichting aan omwonenden en passende voorzieningen in de wijk. Ook 'woontussenvoorzieningen' ('muralisatie 2.0') zijn een mogelijkheid
- Onderken dat 'ambulantisering' (uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen) extra druk legt op de schaarse voorraad sociale huurwoningen. Maak om die reden meer sociale woningbouw mogelijk, zodat huurders met overlastrisico beter kunnen worden gespreid over de stad. Zorg anders voor een lager tempo van de uitstroom om de transitie van het sociaal domein in goede banen te leiden.
- Steun corporaties in hun verantwoordelijkheid om ook zorg te dragen voor de 'buren' van deze cliënten: het woongenot voor alle huurders.

Bijzonder is en blijft dat corporaties geen commerciële organisaties zijn. Het zijn zelfstandige stichtingen met een maatschappelijke opdracht: zorgen voor betaalbaar en goed wonen voor mensen met een bescheiden inkomen (van huurtoeslagontvangers tot de lage middeninkomens). Dat doen wij al jaren in nauwe samenwerking met de gemeente, stadsdelen en huurdersorganisaties. Al onze middelen zetten we in voor betaalbaar wonen in een goede, prettige leefomgeving. We werken in lijn met de Woningwet, zonder winstoogmerk, maar economisch verantwoord. Daarbij houden we rekening met de belangen van toekomstige bewoners van Amsterdam die hier óók goed en betaalbaar moeten kunnen wonen.

## **185.000**

De Amsterdamse corporaties hebben in totaal zo'n 185.000 huurwoningen. Dat is 40% van alle woningen in de stad. Bij zo'n 5% van onze woningen gaat het om middenhuurwoningen. Bekijk op de [online kaart](#) het actuele overzicht van de sociale huurwoningen van de corporaties.

## **2000 - 2500**

De corporaties bouwen 2.000 tot 2.500 sociale huurwoningen per jaar.

## **90% x 7.500 < 44.655**

Jaarlijks verhuizen zo'n 7.500 mensen naar een corporatiewoning. Zeker 90% heeft een inkomen onder € 44.655 (maximale inkomensgrens). Ruim 70% heeft een laag inkomen dat recht geeft op huurtoeslag (jaarinkomen tot ongeveer € 40.000).

## **1800**

Corporaties wijzen tenminste de helft van de woningen toe aan regulier woningzoekenden. Daarnaast gaan ten minste 1.800 woningen naar bijzondere doelgroepen, zoals medisch en sociaal urgenten, cliënten uit de maatschappelijke opvang en vrouwenopvang, statushouders en stadsvernieuwingsurgenten. Daarnaast nog aan andere bijzondere groepen, zoals speciale beroepsgroepen, mensen met een fysieke beperking en ouderen met een verhuisregeling.

## **37% A-B, 8% F-G**

Wij investeren fors in verduurzaming. In 2020 had 37% van onze voorraad het hoogste label A of B (in 2015 nog 22%) en had nog 8% een laag label F of G (in 2015 nog 20%).



# amsterdams federatie van woningcorporaties

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is de belangenvereniging voor de volgende woningcorporaties in Amsterdam:



Voor meer informatie over de standpunten van de AFWC neem contact op via (020) 346 0360 of per e-mail [info@afwc.nl](mailto:info@afwc.nl).