



Ymere

ROCHDALE



Habion



Stadgenoot



Amsterdam, stad voor iedereen

Bod op de gemeentelijke woonvisie Amsterdam
(periode 2020-2023)

28 mei 2019



Amsterdam, stad voor iedereen

**Bod op de gemeentelijke woonvisie Amsterdam
(periode 2020-2023)**

Bij iedere fietstocht door Amsterdam zie je wat onze mooie stad uniek maakt: de menging en diversiteit van haar buurten en bewoners. Rijke(re) en arme(re) Amsterdammers kunnen dicht bij elkaar wonen in goede betaalbare woningen in vitale en leefbare wijken. We bieden mensen zo een solide basis om kansen te pakken in de stad. Dit maakt Amsterdam uniek en onderscheidt ons van steden als Londen en Parijs.

Als woningcorporaties vervullen we een bijzondere rol. We bezitten 40% van de woningen in de stad. Ruim 90% hiervan is bestemd voor huishoudens met een laag inkomen. We huisvesten veel verschillende mensen. Denk aan ouderen die hier hun hele leven wonen, jonge nieuwkomers, alleenstaanden en gezinnen, mensen met een psychische of lichamelijke beperking, kunstenaars, leraren en politieagenten.

We kijken bij het huisvesten samen met de gemeente en andere partijen naar wat maatschappelijk nodig is. In het eerste decennium van deze eeuw hebben we bijvoorbeeld grote aantallen daklozen gehuisvest. We besloten toen met elkaar dat op straat leven niet langer kon. En in de afgelopen jaren gaven we een groot aantal statushouders in Amsterdam een veilig thuis. De maatschappelijke impact van wat we als corporaties samen met de gemeente en maatschappelijke partners voor elkaar krijgen, is groot. Dat is al honderd jaar zo en ook de komende honderd jaar willen we dit graag waarmaken.

We hebben een mooie traditie in Amsterdam. Bewoners, woningcorporaties, gemeente, maatschappelijke organisaties en marktpartijen bouwen samen aan de stad. De gemeente heeft reeds haar visie op de ontwikkeling van Amsterdam voor de komende jaren bekend gemaakt (gemeentelijke inzet prestatieafspraken, 27 november 2018). De Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels deed dit op 9 april 2019. In dit document geven wij als woningcorporaties aan hoe wij de komende jaren aan die visie willen en kunnen bijdragen. Wij gaan graag vanaf nu het gesprek aan en willen dit najaar met de gemeente en de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels afspraken maken voor de komende vier jaar.

Meer kans op een sociale huurwoning

Amsterdam groeit al jaren en het einde daarvan lijkt nog niet in zicht. Steeds meer mensen willen in onze stad wonen. Daardoor zijn de prijzen van koopwoningen en van huurwoningen in de vrije sector de afgelopen jaren snel gestegen. In de sociale huur zien we steeds verder oplopende wachtlijsten.

Onze hoogste prioriteit is daarom zo veel mogelijk betaalbare woningen in Amsterdam (en de regio) bijbouwen. Zodat onze voorraad betaalbare woningen per saldo groeit en meer mensen kans maken op een sociale huurwoning.

Daarnaast willen we alles op alles zetten om te bevorderen dat sociale huurwoningen vrijkomen voor

de mensen die ervan afhankelijk zijn. Wij pakken woonfraude aan en stimuleren de doorstroming van mensen met een middeninkomen vanuit de sociale huur naar een voor hen passende huur- of koopwoning. Dit kan bijvoorbeeld door voorrang voor huurders van onze sociale huurwoningen. Ook gaan we onze huurders meer mogelijkheden bieden om door te stromen naar andere, beter passende sociale huurwoningen, onder andere door actieve begeleiding.

Meer zorg voor kwetsbare inwoners

Daarnaast vinden we een prettige woonomgeving voor onze huurders van belang. We zien in onze woningen steeds meer huishoudens in een kwetsbare situatie. Een deel van onze bewoners kampt met dementie en eenzaamheid en zijn dan lang niet altijd in staat om zelfstandig hulp te zoeken. Ook huisvesten we veel (jonge) inwoners die uitstromen uit jeugdzorg en extra zorg nodig hebben bij het zelfstandig wonen. We constateren een groeiend sociaal vraagstuk rondom de zorg en begeleiding van veel inwoners. Dit concentreert zich in een aantal buurten. We vinden het noodzakelijk dat de zorg en ondersteuning veel beter wordt georganiseerd voor iedereen die structureel of tijdelijk steun nodig heeft. Dat is goed voor de mensen zelf, én goed voor de buurt en de bureaus. Daarom willen we de samenwerking verbeteren met gemeentelijke diensten en andere maatschappelijke partners die deels gefinancierd zijn door de gemeente. We verwachten dat de gemeente en andere maatschappelijke partners deze uitdaging samen met ons willen aangaan.

Maximale financieel verantwoorde inzet

De woningcorporaties zetten zich maximaal in om zo veel mogelijk mensen betaalbaar te kunnen huisvesten, in goede woningen en sterke buurten. Daarvoor halen we alles uit de kast. Helaas kunnen we lang niet zo veel als we willen. We varen financieel scherp aan de wind, maar onze opgaven zijn groter dan we financieel kunnen dragen. En ook groter dan de markt momenteel aan kan; er is een tekort aan personeel en materialen. Daardoor stijgen bouwkosten snel.

De Amsterdamse woningcorporaties betalen hoge belastingen aan het Rijk. De totale belastingdruk zal oplopen van ruim 2 maanden huur tot zo'n 3 maanden huur. In 2020 betalen de corporaties €350 miljoen aan belasting en dat loopt op naar €465 miljoen in 2023. Dit geld wordt zo onttrokken aan de sociale huursector, terwijl we het juist graag willen investeren in goede, duurzame en betaalbare woningen.

We ontkomen er niet aan om keuzes te maken en onze ambities en middelen in balans te brengen. De plannen die voor u liggen gaan uit van de maximale inzet die financieel verantwoord is en zijn gebaseerd op de kennis van nu en de huidige financiële randvoorwaarden. Die financiële randvoorwaarden zijn in beweging. De definities en voorschriften over hoe corporaties hun boekhouding moeten inrichten en met kosten om moeten gaan wordt op dit moment aangepast. Deze wijziging heeft een negatieve invloed op de investeringsmogelijkheden van corporaties en die is nog niet in de cijfers verwerkt.

Als we verder vooruit kijken, zien we nu al dat onze financiële positie verder verslechtert vanaf 2024. De oplopende lasten leiden ertoe dat er voor de Amsterdamse corporaties geen sprake is van een duurzaam verdienmodel. We kunnen op de langere termijn steeds minder doen voor de stad. Dit vraagt niet alleen om oplossingen op lokaal niveau, maar vergt ook een stevige bijstelling van het regeeringsbeleid.

1. Een ongedeelde stad

Amsterdam is een stad met veel betaalbare woningen. Zo is en blijft het een stad voor iedereen. Toch overstijgt de vraag continu het aanbod. Nieuwe huurders komen maar mondjesmaat aan bod. Het toevoegen van betaalbare huurwoningen heeft voor ons daarom prioriteit. In de afgelopen vier jaar hebben we krimp van de sociale voorraad omgebogen in groei. In de komende vier jaar zullen we die groei verder doorzetten. Toch kunnen we de snelle groei van de stad niet bijbenen en dus zal relatief gezien ons aandeel sociale huurwoningen afnemen.

Het gaat ons niet alleen om groei. We willen niet toe naar een situatie in de stad waar arm en rijk elkaar niet meer tegenkomen en gescheiden werelden ontstaan. Het mogelijk negatieve effect daarvan op de leefbaarheid en op kansen van mensen is te groot (zie het RIGO-rapport uit 2018). Om segregatie tegen te gaan, willen we in gebieden met hoofdzakelijk sociale huurwoningen meer mengen en in gebieden met heel weinig sociale huur juist betaalbare woningen toevoegen. Daarnaast willen we dat ook in nieuwe woongebieden voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd. Dit kan alleen als we samen optrekken. Niet ieder gebied hoeft hetzelfde te zijn, een grote diversiteit aan wijken en woonmilieus vormt juist de kwaliteit van de stad.

We maken ons zorgen dat Amsterdam een stad wordt voor alleen de laagste en hoogste inkomens. Mensen met een middeninkomen horen ook thuis in de stad. We willen bijdragen aan huurwoningen in het middensegment die betaalbaar zijn voor mensen met een middeninkomen, zoals onderwijzers en verpleegkundigen. En we willen onze huurders met een middeninkomen die wonen in onze sociale huurwoningen, de mogelijkheid bieden om door te stromen naar middenhuur of koop. Onze focus is echter gericht op méér kans op sociale huurwoningen. Daarom doen we ook een dringend beroep op de gemeente en andere partijen om middeninkomens een plek te bieden in de stad.

Wij bieden de stad, haar bewoners en huurders:

- Méér nieuwbouw van sociale huurwoningen. Per jaar voegen we gemiddeld 2.500 nieuwe sociale huurwoningen toe (opleveringen). Dat is een verdubbeling van het aantal dat we voor de afgelopen jaren afspraken (2015-2019).
- Netto zorgen we voor groei van de voorraad sociale huur met gemiddeld 500 woningen per jaar, tot 167.000 woningen in 2023. Die groei moet in de jaren daarna doorzetten om in 2030 op een voorraad van 170.000 woningen te komen. Daarnaast bezitten wij nog ruim 10.000 onzelfstandige sociale huurwoningen. In 2023 hebben wij dus 177.000 sociale huurwoningen in ons bezit.
- We verhuren ieder jaar meer woningen aan mensen met een middeninkomen. Per jaar groeit de voorraad middensegmentwoningen met gemiddeld 275 woningen. De komende vier jaar neemt onze voorraad middensegment huurwoningen hierdoor toe tot zo'n 7.000 middenhuurwoningen eind 2023 (inclusief nieuwbouw).
- We zorgen voor evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen over de stad. Daarbij wordt in elk van de 22 gebieden ten minste 25% en maximaal 65% van de woningen sociaal verhuurd (inclusief particuliere sociale huurwoningen). Hiermee zorgen we dat segregatie niet toeneemt en de beschikbaarheid van betaalbare woningen niet onder druk staat. Zo werken we aan gemengde, draagkrachtige en leefbare wijken.
- De sociale huurwoningen die we bouwen zijn grotendeels kleinere woningen voor bijvoorbeeld starters, ouderen en alleenstaanden. De vraag bestaat voor ruim 70% uit 1- en 2- persoons-huishoudens en in de bestaande stad staan voldoende grote woningen. Grote woningen (> 70m²) voegen we alleen toe in de nieuwe uitbreidingswijken zoals IJburg/Zeeburgereiland, Amstel III / De nieuwe Kern en Havenstad.
- Voor de huisvesting van studenten zijn met de partijen die dat verzorgen in een eerdere fase specifieke prestatieafspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in het convenant studentenhuusvesting Amsterdam. Dit convenant past binnen ons bod en maakt de uitvoering ervan mogelijk.

Dit hebben we nodig:

- Levering van voldoende gemeentelijke locaties waar gebouwd en verdicht kan worden, met name voor de periode na 2023. Dit geldt ook voor gebieden met relatief weinig sociale huurwoningen.
- In transformatiegebieden die worden omgezet naar woningbouw kan 40% sociale huurwoningen worden gerealiseerd.
- Tempo in de processen rondom regelgeving, inspraak en bestemmingsplannen zodat de bouw niet vertraagt.
- De stichtingskosten van nieuwe woningen in de sociale huur en middenhuur worden zo veel mogelijk gedekt door de huurinkomsten. Dit vraagt onder andere dat de gemeente geen bovenwettelijke eisen stelt voor kwaliteit en duurzaamheid.
- Verlenging van de uitvoeringsovereenkomst verkoop. De inkomsten uit verkoop zijn voor de corporaties essentieel om de in dit bod gestelde doelen voor bouwproductie en kwaliteit te kunnen behalen.
- De gemeente spant zich in om het aandeel particuliere sociale huur niet verder te laten afnemen zodat het totale aandeel van sociale huurwoningen (inclusief particulier) in de stad niet onder 45% komt.
- Gemeentelijke regelgeving die erop gericht is om de mogelijkheden voor verdichting en ontwikkeling van het middensegment te verbeteren. Het betreft onder andere de financiële afspraken in het Aanvullend Convenant Erfpacht.

2. Een betaalbare en geschikte woning

Een woning is meer dan muren en een dak. Een woning zorgt ervoor dat je een goede basis hebt om je leven op te bouwen. De zekerheid van het hebben van een woning is een verworvenheid waar we pal voor staan. Maar de mogelijkheid om voor alle woningzoekenden een nieuwe woning te bouwen, is er niet. Tegelijkertijd zien we dat ongeveer 6.000 gezinnen krap wonen en sommige kleine huishoudens relatief ruim. Doorstroming naar geschikte woningen en beter benutten van beschikbare woningen in Amsterdam is essentieel.

Wij spannen ons ervoor in dat de woning past bij het stadium in je leven. Of dat nou gaat om toegankelijke woningen voor ouderen of om het samen met anderen kunnen wonen als je jong bent. In het programma ouderenhuisvesting werken we met gemeente en zorgaanbieders aan de verbetering van huisvesting voor ouderen en doorstromingsmaatregelen naar voor ouderen geschikte woningen, waarbij we oog hebben voor de bestaande netwerken van ouderen.

Een woning moet ook passen bij je inkomen. Is je inkomen te laag voor de huur, dan passen we de huur aan naar een betaalbaar niveau en/of geven we een huurkorting. Gaat je inkomen omhoog, dan kun je meer bijdragen aan de kosten van het wonen. Betaalbaarheidsproblemen hangen ook samen met inkomensproblemen en corporaties kunnen hierin niet alles oplossen. Daarom moeten ook de gemeente en het Rijk hieraan een bijdrage leveren.

We zorgen ervoor dat onze woningen betaalbaar en toegankelijk blijven voor de lagere inkomens door het merendeel van onze woningen aan hen toe te wijzen. Binnen deze groep zorgen we dat huishoudens met recht op huurtoeslag en huishoudens die daar net boven zitten, ongeveer evenveel kans maken op een sociale huurwoning. Mensen die urgent een woning nodig hebben, bieden we vanzelfsprekend ook een geschikte plek.

Wij bieden de stad, haar bewoners en huurders:

- Een huurprijs- en toewijzingsbeleid waarmee we ervoor zorgen dat alle groepen die recht hebben op een sociale huurwoning ongeveer evenveel kans maken. Zeventig procent van ons aanbod in het sociale segment bieden we aan voor huurtoeslaggerechtigden, namelijk onder de aftoppingsgrens. Ten opzichte van de huidige afspraken zorgt dit ervoor dat de slaagkansen van huurtoeslaggerechtigden en niet-huurtoeslaggerechtigden meer in evenwicht komen.
- Een bij het inkomen passende huur door (gefaseerde) huurverlaging voor mensen met lage inkomens die in een voor hen te dure woning wonen (conform het Woonlastenakkoord).
- Huurwoningen in het middensegment voor huishoudens met een middeninkomen tot bruto maximaal € 60.000. Nieuwe verhuringen in het middensegment (tot € 1.009 per maand, prijspeil 2019) zullen wij met een inkomensafhankelijk huurcontract aanbieden.

- Stimuleren van doorstroming van kleine huishoudens uit grote woningen naar kleinere woningen. En van grote huishoudens uit te kleine woningen naar grotere woningen. We gaan huishoudens meer verleiden om voor een andere woning te kiezen.
- Een deel van onze middeldure huurwoningen en koopwoningen komt bij voorrang beschikbaar voor mensen die een sociale huurwoning achterlaten.
- We blijven inzetten op het bestrijden van woonfraude en intensiveren dit waar mogelijk. Hiermee wordt onderhuur en ander oneigenlijk crimineel gebruik bestreden en komen de woningen weer beschikbaar voor die mensen die ze echt nodig hebben.
- We zetten ons in om jaarlijks 1.500 mensen die urgent een huis nodig hebben, te huisvesten. Om voldoende woningen over te houden voor regulier woningzoekenden willen we dat het aandeel niet hoger wordt dan 25% van de sociale verhuringen (zelfstandige woningen). Bij het huisvesten van cliënten uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, werken we volgens de tien werkafspraken 'Thuis in de wijk'. Goed matchen van een cliënt die (weer) zelfstandig kan wonen met de woning en de buurt is zowel voor de cliënt als de buurt van groot belang.
- We willen meer jongeren een kans bieden op een betaalbare woning en reserveren maximaal 15% van onze voorraad zelfstandige sociale huurwoningen voor verhuur met een jongerencontract.
- We willen collectieve woonvormen voor specifieke doelgroepen (hulpbehoevenden, ouderen, etc.) mogelijk maken.
- We willen met de gemeente en huurdersorganisaties nieuwe maatschappelijk gewenste woonvormen verkennen.
- We behouden het huidige aantal atelierwoningen voor kunstenaars.

Dit hebben we nodig:

- Versterking van de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeente ten bate van de toewijzing en begeleiding van kwetsbare nieuwe huurders. Daarnaast willen we meer aandacht van alle partijen voor huurders die óók zorg en ondersteuning nodig hebben, maar waarvan we dit nog niet weten.
- Inzet van de gemeente om de woonlasten van mensen met een laag inkomen laag te houden. Samen met onze voornemens om de huur laag te houden, zorgen we ervoor dat mensen niet in financiële problemen komen.
- Verbeterde samenwerking om woonfraude op te sporen.
- Een gezamenlijke studie met de gemeente en Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels naar betaalbaarheid van sociale huur met ondersteuning van het Nibud.
- Een integraal pakket aan regelgeving dat nieuwe collectieve woonvormen verantwoord mogelijk maakt en coullance biedt aan bestaande collectieve woonvormen (klassieke woongroepen) die nu door voorgenomen regelgeving in hun voortbestaan worden bedreigd.

3. Een goede leefomgeving

Een leefbaar wooncomplex en een leefbare wijk zijn voor bewoners van groot belang. Veilig over straat, rust in het portiek, goede sociale contacten en voorzieningen in de buurt zijn basisvoorwaarden. Daarvoor willen we ons gezamenlijk inzetten.

Vooral in wijken met veel corporatiewoningen zitten veel mensen in een kwetsbare persoonlijke situatie. Een deel van onze huurders kampt met armoede, laaggeletterdheid, werkloosheid, gezondheidsproblemen, schooluitval, schuldenproblematiek en meer. Daarom vinden wij het juist in die wijken zo belangrijk om de bewoners samen met de gemeente en maatschappelijke organisaties echt een kans te bieden op een beter leven. Niet alleen via een betere woning, maar juist óók via hulp op andere vlakken voor een beter leven.

Wij bieden de stad, haar bewoners en huurders:

- Extra investeringen in de herstructurering van de ontwikkelbuurten in Amsterdam Noord, Zuidoost en Nieuw-West. Daarbij kan het per buurt verschillen of we kiezen voor renovatie, verdichting en/of sloop/nieuwbouw.
- Wij zorgen voor leefbare wijken en hanteren daarbij drie pijlers: het basisbeheer is op orde (schoon, heel en veilig), we stimuleren zelfbeheer en zelfredzaamheid en we faciliteren ondersteuning voor kwetsbare bewoners.
- We hebben oog voor huurders in een kwetsbare situatie. Wij signaleren niet alleen, maar verbinden en koppelen mensen ook aan zorg van maatschappelijke organisaties.
- Het programma Vroeg Eropaf wordt verder ontwikkeld en we continueren het project geregelde betaling ter voorkoming van groter wordende schuldenproblematiek. Doel is een sluitende aanpak zodat nog minder mensen een aanzegging tot ontruiming ontvangen.

Dit hebben we nodig:

- Samenwerking met gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties met als doel betere buurten via concrete afspraken die worden vastgelegd in gebiedsplannen.
- Goede samenwerking en afstemming met de gemeentelijke diensten die hierbij een rol spelen.
- Investering van de gemeente in basisvoorzieningen voor elke buurt. Een betere aansluiting tussen wat wij als corporaties signaleren en de wereld van gemeente, welzijn en zorg.
- Versterkte samenwerking met de organisaties in het sociaal domein in de ontwikkelbuurten.
- Verbreding van de aandacht van de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties voor zowel kwetsbare mensen met huisvestingsurgentie als zittende huurders die kwetsbaar zijn. Iedere inwoner kan kwetsbaar worden en hulp nodig hebben om goed zelfstandig te kunnen wonen.
- De gemeente levert een bijdrage aan Vroeg Eropaf en het project geregelde betaling, waarbij de gemeente de zorg overneemt voor gezinnen die wegens een huurschuld op straat komen.

4. Inzet voor een duurzame toekomst

Veel van wat we doen gaat over de stad en de huurders van nu. Maar als we het hebben over de toekomst van de stad, hebben we het ook over toekomstige bewoners. We willen bouwen aan een mooie, goede, maar zeker ook duurzame stad.

We ambiëren een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. We zetten in op een zo'n groot mogelijke CO₂-vermindering, voor zover onze financiële mogelijkheden dit toelaten. We willen een concrete en meetbare reductie van de CO₂-uitstoot van onze woningen. Dáár profiteren de huurders en onze planeet het meest van en dat houdt het voor de huurders en onze portemonnee betaalbaar.

Daarom investeren we de komende jaren vooral in het isoleren van onze woningvoorraad. Vervolgens zoeken we naar passende warmteoplossingen. Dit biedt ook ruimte om de woningen, die we alleen tegen hele hoge kosten kunnen verduurzamen (zoals de vele monumenten), later aan te pakken. We willen voorkomen dat we op kosten van de huurders grote onrendabele investeringen doen. We voeren het gesprek hierover met de gemeente en met energiepartijen in de City Deal Amsterdam aardgasvrij. Op die plek willen we hierover afspraken maken. Met elkaar moeten we immers de energietransitie vormgeven. De komende vier jaar investeren we (nog) veel meer in verbetering van onze woningen dan de afgelopen vier jaar. Zo zorgen we ervoor dat vele duizenden huurders in betere, meer duurzame woningen wonen, én de woningen weer tientallen jaren meegaan voor toekomstige huurders.

Daarnaast zorgen we met verkoop en nieuwbouw van woningen dat we flink bijdragen aan vergroting van het totaal aantal woningen in de stad. Ook daarmee dragen we bij aan de kwaliteit van betaalbare huurwoningen en aansluiting op de woonwensen van deze tijd. Zo profiteert iedereen van de groei van de stad en kijken we verder dan vandaag.

Wij bieden de stad, de bewoners en huurders:

- We streven naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.
- Een flink verbeterde kwaliteit en duurzaamheid van onze 184.500 woningen in Amsterdam. We investeren in de periode 2020-2023 grofweg € 1,7 miljard in renovaties. Dat is jaarlijks € 165 miljoen meer dan bij aanvang van de vorige afspraken (2015-2019) was voorzien.
- Investerings gericht op een klimaatbestendige stad met meer groen en minder wateroverlast.
- Schappelijke huurprijsverhogingen na renovatie tot een duurzame woning. We sluiten aan op de landelijke regelgeving die op dit moment in ontwikkeling is.

Dit hebben we nodig:

- De inzet van energiemaatschappijen, netwerkbedrijven en gemeente om met ons samen te zorgen voor de grootst mogelijke CO₂-reductie tegen de laagst mogelijke kosten voor de Amsterdammers. We maken gezamenlijk een monitor die de werkelijke CO₂-reductie van onze woningen inzichtelijk maakt.
- Samenwerking ten behoeve van de betaalbaarheid van verduurzaming voor onze huurders. We werken met elkaar aan sluitende businesscases die de betaalbaarheid van warmte-alternatieven garanderen.

5. Zo kunnen we het financieel waar maken

Financiële achtervang

We halen het maximale resultaat uit onze huurinkomsten en bezittingen en zetten dat in voor zo veel mogelijk maatschappelijk rendement voor de stad. De meeste corporaties gaan daarvoor de komende jaren meer geld lenen, in totaal € 1 miljard extra. Van de gemeente vragen we daarom extra achtervang om sluitende afspraken met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te kunnen maken. Alleen dan is dit ambitieuze investeringsprogramma mogelijk

Verkoop

De verkoop van een Amsterdamse sociale huurwoning levert gemiddeld € 100.000 meer op dan de bouw van een nieuwe sociale huurwoning kost. Door verkoop trekken we dus geld uit de markt naar het sociale segment en daarmee maken we vanuit maatschappelijk oogpunt optimaal gebruik van ons kapitaal. Gezien onze huidige financiële situatie is verkoop van een deel van onze woningen essentieel om de bouw van 2.500 nieuwe sociale huurwoningen per jaar én de investeringen in kwaliteit te kunnen betalen. Het is belangrijk dat de huidige verkoopmogelijkheid overeind blijft. Uiteraard verkopen we zorgvuldig. We kijken waar het mogelijk is, en soms zelfs goed is voor de wijk. En we zorgen ervoor dat alle gebieden minimaal 25% sociale huurwoningen (inclusief particulier bezit) behouden.

Huurverhoging

We kunnen onze ambities alleen realiseren met een huursomstijging van maximaal 1% boven de inflatie. We maken gebruik van de wettelijke mogelijkheid om de huren inkomensafhankelijk te verhogen. De opbrengsten komen ten goede aan onze investeringen in de stad.

Ook dan zijn de huren in Amsterdam nog laag ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Bovendien zorgen we ervoor dat we de huur verlagen van huurders met een te hoge huur ten opzichte van hun inkomen (zoals afgesproken in het Woonlastenakkoord). De betaalbaarheid komt door deze stijging van 1% dan ook niet in het geding. We willen dit samen met de gemeente en huurders mogelijk maken.

Samen sterk voor een betere, mooiere, duurzamer stad.

We doen wat we kunnen maar we moeten noodgedwongen taken laten liggen. Met het huidige rijksbeleid lopen de lasten voor de Amsterdamse woningcorporaties zo hoog op dat er voor ons geen duurzaam verdienmodel is. Het is bijvoorbeeld een illusie dat we de komende jaren een extra inspanning kunnen leveren op het gebied van verduurzaming. Met de nieuwe lokale prestatieafspraken kunnen we dit niet veranderen. De sleutel hiervoor ligt in Den Haag. We willen daarom gezamenlijk blijven optrekken richting het Rijk om hierin verandering te brengen.

6. Samen voor de stad

We werken aan een complexe opgave waarbij we iedereen nodig hebben. Onze omgeving is complex en dynamisch. We kunnen dit niet allemaal alleen. Wat maatschappelijk gewenst is, of het meest nodig en het eerst moet worden opgepakt, verandert voortdurend. Het is daarom zaak om met elkaar de koers op hoofdlijnen te bepalen, zodat er ruimte blijft om in te spelen op actuele ontwikkelingen in onze omgeving. Daarom is ons bod gericht op het vaststellen van de hoofdlijnen waarvoor langjarige duidelijkheid van belang is.

Daarnaast werken we graag voortdurend samen, in een continue dialoog met gemeente, huurders en andere maatschappelijke partners. We blijven dan ook de komende jaren vanuit partnerschap werken en halen graag het beste in elkaar naar boven om mooie resultaten te behalen voor de stad, haar huidige en toekomstige inwoners. Niet alles wat we doen hoeft vast te liggen in afspraken of moet via papieren afspraken gerealiseerd worden. We moeten zo veel mogelijk gebruikmaken van de gezamenlijke energie en expertise om zaken met elkaar op te pakken, zodat we zo effectief mogelijk bezig zijn om onze buurten en de stad nog mooier en beter te maken.

We nodigen u uit, om samen met de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels, aan de hand van dit bod het gesprek aan te gaan. Laten we met elkaar afspreken hoe we de komende jaren gezamenlijk de hoogst mogelijke maatschappelijke impact kunnen realiseren, zodat Amsterdam nog mooier wordt en voor iedereen een prachtige plek biedt om te wonen.

Eigen Haard
Ymere
Rochdale
de Alliantie
DUWO
Habion
De Key
Stadgenoot
Woonzorg Nederland

Derkinderenstraat 20-5
1062 DB Amsterdam

Postbus 9959
1006 AR Amsterdam

www.afwc.nl
info@afwc.nl
T 020 346 0360



Ymere

ROCHDALE



Stadgenoot





**amsterdamsse
federatie van
woningcorporaties**

