

amsterdamse
federatie van
woningcorporaties



Monitor Samenwerkingsafspraken 2020-2023 Meting 4- resultaten 2023

Amsterdamse prestatieafspraken tussen de
woningcorporaties, de huurderskoepeLS en de gemeente.

10 juli 2024

Voorwoord

We zitten midden in een wooncrisis, daar hebben woningzoekenden in Amsterdam veel last van. Voor veel woningzoekenden is het té moeilijk om een passende woning te vinden, zeker ook in de sociale huursector. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk, evenals de ongedeelde stad met wijken waarin alle inkomensgroepen een plekje kunnen vinden. Er is nog een grote opgave in kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningen. De rente en de kosten van materialen stijgen, waardoor het duurder wordt om huizen te bouwen en te verbeteren. Binnen deze context zijn we als woningcorporaties, huurderskoepels en gemeente trots op de stappen die we in de afgelopen vier jaar hebben kunnen zetten.

Voor u ligt de vierde en laatste monitor van de Samenwerkingsafspraken 2020 t/m 2023 met de resultaten van het jaar 2023 en over de gehele afsprakenperiode. Er is veel gedaan voor de stad en de meeste afspraken zijn behaald. We hebben een groei van het aantal sociale en middeldure huurwoningen gerealiseerd, woningen zijn verduurzaamd en corporaties hebben de afgesproken aantallen huishoudens uit kwetsbare groepen gehuisvest. Veel huurders hebben huurverlaging gekregen en er zijn woningen beschikbaar gesteld voor beroepsgroepen die we graag aan de stad willen binden. Terwijl de bouwsector in zwaar weer kwam, zijn de corporaties onverminderd doorgegaan met de start van nieuwbouwprojecten en we werken intensiever samen in de wijken waar de leefbaarheid en de kansen voor de bewoners onder druk staan. Tegelijkertijd blijft de vraag naar betaalbare woningen groot en realiseren we ons dat onze inzet niet mag verslappen.

Twee belangrijke onderwerpen verdienen extra aandacht, namelijk de groei van het aantal sociale huurwoningen en duurzaamheid.

Groei van het aantal sociale huurwoningen

Bij het opstellen van de Samenwerkingsafspraken eind 2019 was de belangrijkste insteek van de drie partijen een groei van het aantal sociale huurwoningen in Amsterdam, na een jarenlange afname. Die gewenste trendbreuk is inmiddels duidelijk zichtbaar. Vanaf 2021 is de groei ingezet en in totaal zijn er in de afgelopen vier jaar 2.095 zelfstandige sociale huurwoningen bijgekomen. De afspraak voor de periode 2020-2023 was een groei met 3.000 sociale huurwoningen en is destijds bewust ambitieus gemaakt. Deze afspraak is niet gehaald. De woningen die nog niet zijn opgeleverd komen er wel aan, maar corporaties hebben te maken met vertragingen door knelpunten in de bouwsector en bij de aansluiting op nutsvoorzieningen. Gelukkig zien we dat de corporaties in grote aantallen blijven bijdragen aan de nieuwbouw in de stad ook tijdens deze moeilijke omstandigheden in de bouw. Dit is een goed resultaat van intensieve samenwerking. De trendbreuk die nu zichtbaar is, was waarschijnlijk niet mogelijk geweest zonder de ambitieuze plannen. Dit geeft vertrouwen dat we ook de komende jaren, ondanks de veranderde omstandigheden, verder kunnen werken aan het realiseren van méér woningen voor hen die het zo hard nodig hebben.

Duurzaamheid

De afgesproken resultaten op duurzaamheid zijn allemaal behaald. Dat is een ander beeld dan een jaar geleden voorlag. Corporaties hebben, na het afschaffen van de verhuurderheffing en met de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken (NPA), de versnelling op verduurzaming in gang gezet. Ook heeft het deels te maken met een inhaalslag in de administratieve verwerking van de uitgevoerde werkzaamheden. Tenslotte heeft de energiecrisis en de daarmee gepaard gaande stijging van de energietarieven ervoor gezorgd dat veel Amsterdamse huurders minder energie zijn gaan gebruiken. Er is afgelopen jaren meer aandacht en geld gekomen voor de kwaliteit en de

verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Alle partijen hebben zich hiervoor ingespannen. Deze lijn zetten we door in de inmiddels ondertekende prestatieafspraken voor de komende jaren.

Nieuwe afsprakenperiode 2024 t/m 2027

Gezien de voortdurende wooncrisis is dit geen moment om stil te zitten. We willen met elkaar blijvend het verschil maken voor de stad in tijden van een wooncrisis en op volle kracht doorzetten op de ingezette veranderingen. Inmiddels zijn we gestart met de nieuwe prestatieafspraken "Samen werken aan de volkshuisvesting" voor de periode 2024 t/m 2027. We hebben op basis van de ervaringen in de afgelopen vier jaar, gekozen voor meer realistische afspraken met een bandbreedte. Daarmee maken we duidelijk dat de haalbaarheid van de beoogde resultaten deels afhangt van omstandigheden waar we maar gedeeltelijk invloed op hebben. Daar waar we de uitvoering kunnen bevorderen, zoeken we elkaar op en zetten we ons in om belemmeringen weg te nemen. Met de resultaten van de afgelopen vier jaar hebben we een goede basis voor die samenwerking.

Leeswijzer Monitor 2023

Hieronder vindt u per hoofdstuk van de Samenwerkingsafspraken 2020 – 2023 de resultaten in het jaar 2023. Ook zijn de resultaten in eerdere jaren van deze afsprakenperiode te zien, waarmee een overzicht over het geheel gegeven wordt. In de linkerkantlijn vindt u steeds in het kort de gemaakte afspraak voor de gehele periode 2020 tot en met 2023.

Inhoudsopgave

	<i>pagina</i>
1. Ontwikkeling woningvoorraad	3
2. Betaalbaarheid	9
3. Woningzoekenden en doelgroepen	12
4. Kwetsbare groepen en wonen met zorg	15
5. Kwaliteit en duurzaamheid	16
6. Leefbaarheid en ontwikkelbuurten	20
7. Financiën	21

1. Ontwikkeling woningvoorraad

Betaalbare woningen zijn een schaars goed. De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. Daarom moeten we flink investeren in de groei van de sociale woningvoorraad en in de uitbreiding van het aantal middeldure huurwoningen. Ook willen we stevig blijven bouwen om in de nieuwe uitbreidingsgebieden en transformatiegebieden gemengde wijken te realiseren. De gemeente, corporaties en huurders zetten zich gezamenlijk in om de groei te realiseren.

Groei van het aantal sociale huurwoningen

In de samenwerkingsafspraken 2020-2023 is opgenomen dat de corporaties zorgen dat de voorraad sociale huurwoningen in de periode 2020-2023 met 3.000 woningen toeneemt. Dit komt overeen met een meerjarig gemiddelde groei van gemiddeld 750 woningen per jaar. Deze groei is het saldo van de opgeleverde (en aangekochte) nieuwbouw en de sociale huurwoningen die zijn geliberaliseerd, verkocht of gesloopt. De beoogde groei is gebaseerd op oplevering van gemiddeld 2.500 nieuwbouwwoningen per jaar en lukt alleen als we er gezamenlijk in slagen om een aantal projecten binnen de afsprakenperiode tot oplevering te laten komen.

In 2023 zijn door de corporaties 1.546 zelfstandige sociale huurwoningen opgeleverd en hebben de corporaties 632 sociale huurwoningen verkocht. Over 2023 is het aantal zelfstandige sociale huurwoningen per saldo met 596 woningen toegenomen. In 2023 zijn geen tijdelijke woningen opgeleverd. Daarmee is de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen in de periode 2020-2023 met 2.095 gegroeid.

Netto
toename
sociale huur:
3.000 in 4 jaar

Beoogde
oplevering
permanente
nieuwbouw
sociale huur:
jaarlijks 2.500

Tabel 1 Voorraadontwikkeling sociale huurwoningen corporaties

	2020	2021	2022	2023
Nieuwbouw zelfstandige sociale huurwoningen	1.372	1.930	1.718	1.546*
Nieuwbouw onzelfstandige sociale huurwoningen	0	0	0	0
Nieuwbouw tijdelijke woningen	0	0	250	0
Totaal nieuwbouwopleveringen	1.372	1.930	1.968	1.546
Aankoop sociale huurwoningen	1	0	1	0
Verkoop sociale huur particulieren	627	868	558	632
Verkoop sociale huur overig (o.a. corporatie /belegger)	5	0	0	0
Sloop sociale huurwoningen	435	156	304	194
Aantal liberalisaties sociale huurwoningen bij mutatie (incl. 'ontliberalisatie')	316	287	217	124
Saldo zelfstandige sociale huurwoningen	-10	619	890	596

* Conform afspraak zijn 458 semizelfstandige woningen als 169 zelfstandige woningen geteld.

Netto
toename
middenhuur:
1.100 in 4 jaar

Groei van het aantal middeldure huurwoningen

Corporaties zorgen ervoor dat de voorraad middeldure huurwoningen in de periode 2020-2023 per saldo met 1.100 woningen toeneemt. In 2023 is het aantal middeldure huurwoningen gestegen met 557 woningen. In de gehele periode van 2020 - 2023 is het aantal middeldure woningen verhuurd door corporaties met (netto) 2.519 woningen gegroeid.

Tabel 2 Saldo aantal middensegment huurwoningen van corporaties

	2020	2021	2022	2023
Saldo aantal middensegment huurwoningen	452	680	830	557

Nieuwbouw van sociale huurwoningen

In de periode 2018-2025 willen we 17.500 zelfstandige sociale huurwoningen realiseren, zoals opgenomen in het *Woningbouwplan 2018-2025*. Dat doen we door nieuwbouw op door de gemeente uit te geven grond; door sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen; door verdichting en door transformatie van gebouwen.

In 2023 verslechterden de economische omstandigheden en was het van belang dat partijen zich extra inspanden om te zorgen dat de nieuwbouw doorgang vond. Daarom sloten de gemeente, corporaties en andere bouwende partijen het Doorbouwakkoord af. Daarmee zetten we samen in op het wegwerken van drempels in de nieuwbouw en stimuleren we de haalbaarheid en voortgang van projecten.

Start bouw:
jaarlijks 2.500
sociale
huurwoningen

We hebben afgesproken dat in de afsprakenperiode jaarlijks gestart wordt met de bouw van gemiddeld 2.500 permanente sociale huurwoningen in de gemeente Amsterdam. In 2023 is de bouw van 2.658 zelfstandige sociale huurwoningen gestart.

Tabel 3 In aanbouw genomen nieuwbouw sociale huur

	2020	2021	2022	2023
Aantal zelfstandige sociale huurwoningen	2.270	1.449	2.505	2.658
Aantal zelfstandig verhuurd als onzelfstandige sociale huurwoningen	104	0	0	0
Aantal onzelfstandige sociale huurwoningen	263	0	0	0
Aantal sociale huurwoningen tijdelijk	0	250	0	93
Gemiddelde oppervlakte reguliere sociale huurwoning	57 m ²	50 m ²	57 m ²	57 m ²

Belangrijk is dat het woningaanbod divers is en dat zowel één- als meerpersoonshuishoudens, jongeren als ouderen, mensen met en zonder beperkingen,

nieuwkomers als doorstromers overal betaalbaar kunnen wonen in de stad. In nieuwe uitbreidingsgebieden betekent dit dat de nieuwbouw een mix is van woningen van diverse omvang in m². In bestaande gebieden betekent dit dat de gewenste nieuwbouw afhangt van de (wijziging in de) bestaande woningvoorraad.

Gemiddeld
60 m² gbo
reguliere
sociale huur
nieuwbouw

Van de 2.658 zelfstandige sociale huurwoningen die in 2023 in aanbouw zijn genomen, zijn 1.271 jongeren- en studentenwoningen. Het gemiddelde oppervlak van een jongeren- en studentenwoning in 2023 is 25 m² gbo. Van de overige 1.387 in aanbouw genomen sociale corporatiewoningen is het gemiddelde oppervlakte 57 m² gbo. Hiermee is het gemiddelde van een reguliere sociale woning de afgelopen twee jaren stabiel gebleven. In deze 1.387 woningen zijn 122 geclusterde ouderenwoningen en 6 rolstoelwoningen meegerekend.

≥ 90%
nieuwbouw
sociaal
aanpasbaar

Afgesproken is dat tenminste negentig procent van de in aanbouw genomen woningen in de sociale huur, dit is exclusief jongeren- en studentenwoningen, aanpasbaar gebouwd wordt. Geconstateerd is dat de methode van monitoren van deze afspraak in de praktijk op verschillende manieren wordt uitgevoerd, waardoor resultaten niet eenduidig zijn. Daarom hebben de gemeente en de woningcorporaties besloten tot nader onderzoek van de cijfers en de programma's van eisen. Daarin wordt ook bekeken hoe we komende jaren kunnen zorgen voor een goede afstemming en uitvoering om de afspraak te borgen.

Corporaties en gemeente zijn voortvarend aan de slag gegaan met de uitvoering van de Aanpak Rolstoelwoningen. Nieuwbouwmanagers van de corporaties weten de gemeente steeds beter te vinden zodat er in een vroeg stadium vanuit de gemeente wordt meegedacht om tot een optimale plattegrond voor een Amsterdammer in een rolstoel te komen. Dit heeft geleid tot 56 rolstoelwoningen in nieuwbouwplannen.

We hebben afgesproken om – met een aanlooptijd van twee jaar en op voorwaarde dat er locaties zijn - plannen te maken om jaarlijks 250 zelfstandige geclusterde ouderenwoningen in aanbouw te nemen. Dit is ook opgenomen in de intentieverklaring zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen in Amsterdam die op 1 juli 2020 ondertekend is door de wethouder Bouwen en Wonen met 22 andere partijen. Hierbij moet worden opgemerkt dat het tijd kost om projecten met geclusterde ouderenwoningen in de planvoorraad op te nemen. Daarom is het tempo niet gelijkmatig over de jaren verdeeld.

Het resultaat in 2023 is de start bouw van 122 geclusterde seniorenwoningen. In 2022 hadden we de start bouw van 231 geclusterde seniorenwoningen en in 2021 waren dat er 149. In het kader van het convenant zijn in de afgelopen drie jaar 502 geclusterde ouderenwoningen in aanbouw genomen. Daaraan vooraf is er ook in 2020 al gestart met de bouw van 39 geclusterde seniorenwoningen. In totaal hebben de corporaties in deze afsprakenperiode 541 geclusterde seniorenwoningen in de sociale huur in aanbouw genomen. Hiernaast worden er ook reguliere (aangepaste) nieuwbouwwoningen toegewezen aan ouderen. Deze reguliere woningen zijn niet persé geclusterd en/of met een gemeenschappelijke ruimte en worden verder niet meegeteld. Na mutatie kunnen deze woningen ook aan een andere doelgroep worden toegewezen.

Verkoopafspraken in gebieden met (potentieel) beperkte (< 45%) voorraad sociale huur

Gemengde stad, gemengde wijken

Amsterdam heeft een gemengde woningvoorraad met in alle wijken aanbod in de sociale huur, middeldure huur en dure huur en koop. De corporaties spelen van oudsher een grote rol in het behoud van deze mix. Het doel is om het gemengde woningaanbod in stand te houden, zodat er geen gebieden ontstaan die niet toegankelijk zijn voor bewoners met een laag-of middeninkomen en er evenmin gebieden ontstaan waar geen bewoners zijn met een hoger inkomen. Bij het maken van de afspraken is onderscheid gemaakt tussen de gebieden op basis van het aandeel sociale huur (van corporaties en particuliere verhuurders tezamen). Waar dit aandeel onder 45% lag, zijn corporaties terughoudend met verkoop of is dit uitgesloten. Dit geldt eveneens voor gebieden waar dit percentage boven 45% lag, maar waar veel woningen door particulieren worden verhuurd. In deze gebieden kan immers het aandeel sociale verhuur als gevolg van liberalisatie door particuliere verhuurders snel onder 45% zakken. In 2023 zijn 632 sociale huurwoningen verkocht. 214 van deze woningen liggen in één van de gebieden waarvoor verkoopafspraken zijn gemaakt.

Tabel 4 Verkoop sociale huurwoningen corporaties

Gebied	2020	2021	2022	2023
DX01 Centrum-West	10	4	6	5
DX02 Centrum-Oost	18	30	30	43
DX05 Oud-West/De Baarsjes	35	44	54	50
DX08 De Aker, Sloten en Nieuw Sloten	6	7	4	4
DX10 Oud-Zuid	27	25	16	31
DX11 Buitenveldert/Zuidas	14	15	9	12
DX12 De Pijp/Rivierenbuurt	47	58	47	69
DX16 IJburg/Zeeburgereiland	0	0	0	0
Overige gebieden	475	685	392	418
Totaal	632	868	558	632

Voor vier gebieden hebben we de afspraak gemaakt dat de absolute voorraad sociale en middeldure huurwoningen van corporaties in de periode 2020-2023 minimaal gelijk blijft. De tabel hieronder geeft aan wat de ontwikkeling in 2023 is van deze voorraad. Kijken we naar de ontwikkeling in de afgelopen vier jaar dan is het aantal sociale huurwoningen in Centrum-Oost gegroeid met 893 woningen, in Oud-Zuid is het aantal afgenomen met 22 woningen, in Buitenveldert/Zuidas is het aantal nagenoeg gelijk gebleven en in IJburg/Zeeburgereiland toegenomen met 458 sociale huurwoningen.

Tabel 5 Aantal sociale en middeldure huurwoningen corporaties

Gebied	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024
DX02 Centrum-Oost	6.439	7.049	7.053	7.087	7.332
DX10 Oud-Zuid	5.021	5.008	4.992	5.016	4.999
DX11 Buitenveldert/Zuidas	3.123	3.106	3.133	3.125	3.124
DX16 IJburg/Zeeburgereiland	3.767	3.824	3.831	4.155	4.225

Voor het gebied Centrum-West is afgesproken dat verkoop van sociale huurwoningen niet is toegestaan, tenzij deze verkoop vanuit een van onderstaande redenen is gemotiveerd. Er is ook afgesproken dat we de verkopen in dit gebied monitoren en beschouwen welke afwegingen daarbij gemaakt zijn. In 2023 zijn er in Centrum-West 5 sociale huurwoningen verkocht.

Tabel 6 Aantal verkochte sociale huurwoningen Centrum-West

Reden	2020	2021	2022	2023
1. Sluit niet aan bij taak (monument/renovatie)	4	1	0	0
2. Verkoop aan wooncoöperatie	0	0	0	0
3. Gemengde vve <= 6 woningen in bezit	6	3	3	5
4. Complexgewijze verkoop	0	0	3	0
Totaal	10	4	6	5

In de samenwerkingsafspraken is de afspraak uit de vorige periode om minimaal 47.000 corporatiewoningen te handhaven in voormalig marktgebied 1 verlengd. Het aantal corporatiewoningen in het betreffende gebied is in de afgelopen vier jaar toegenomen met 660.

Tabel 7 Corporatiewoningen in Marktgebied 1¹

	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024
Aantal corporatiewoningen	48.468	48.642	48.485	48.514	49.128

Divers: atelierwoningen, wooncoöperaties, woonwagens

Het is voor de stad van belang dat kunstenaars een woon- en werkplek hebben. De corporaties dragen hierin bij door atelierwoningen te verhuren en de afspraak is dat de ijzeren voorraad van atelierwoningen wordt verhoogd van 259 naar 293 atelierwoningen en dat deze voorraad de komende jaren behouden blijft. Eind 2023 verhuren de corporaties in totaal 365 atelierwoningen. Inmiddels zijn er ook kunstenaarswoningen van

¹ Stadsdelen Centrum en Zuid en de gebieden Oud West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens.

de Amsterdamse corporaties die via CAWA worden toegewezen. In de nieuwe prestatieafspraken is vastgelegd dat we in 2024 werken aan een nieuwe, aangepaste beschrijving van de werkwijze van corporaties en gemeente via CAWA én aan de definitie van atelierwoningen en kunstenaarswoningen.

Tabel 8 **Atelierwoningen corporaties**

Tenminste 293
atelierwoningen

	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024
Aantal atelierwoningen	328	328	376	360	365

Woonwagens

De gemeente Amsterdam heeft locaties voor woonwagens en woonwagen in eigendom en beheer voor verhuur. In september 2023 is het Beleidskader Woonwagens en standplaatsen 2023 vastgesteld. Onderdeel hiervan is het onderzoeken van de rol van de woningcorporaties bij het verhuren en beheren van woonwagens en woonwagenlocaties. Hierover zijn in het vierde kwartaal van 2023 de eerste gesprekken geweest met de AFWC. Via de AFWC is ook aan de woningcorporaties gevraagd welke rol zij voor zichzelf zien weggelegd bij het verhuren van woonwagenstandplaatsen en huurwagens. De woningcorporaties zijn hierover terughoudend omdat – zoals zij aangeven - hun aandacht en expertise ergens anders ligt. Vanwege deze reactie verwacht de gemeente dat er meer tijd nodig is om met de woningcorporaties tot een gezamenlijke visie te komen op hun rol bij het verhuren van woonwagenstandplaatsen in Amsterdam. De gesprekken hierover worden voortgezet.

Het beleidskader is in te zien via:

https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/969511/142164_opm_gewijzigde_versie_concept_beleidskader_woonwagens_en_standplaatsen_2023_na_behandelin.pdf

2. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid van wonen in Amsterdam is een zorg van ons allemaal. Het Rijk draagt bij aan de betaalbaarheid via de huurtoeslag. Maar ook dan zijn in een aantal gevallen de woonlasten in verhouding tot het inkomen te hoog. In Amsterdam kunnen gemeente en corporaties niet alle oorzaken van betaalbaarheid en betalingsproblemen oplossen. We concentreren ons op wat we wél kunnen doen om te voorkomen dat huishoudens in financiële problemen komen door de stijging van de woonlasten of daling van het inkomen.

Aanbiedingsafspraken sociale huurwoningen

We streven naar een gelijkmatige spreiding van aangeboden sociale huurwoningen:

- 1) Tenminste 70% van de sociale huurwoningen wordt onder de aftoppingsgrenzen (€647,19 en €693,60 prijspeil 2023) aangeboden.
- 2) Per stadsdeel wordt tenminste 70% onder de aftoppingsgrenzen (€647,19 en €693,60 prijspeil 2023) aangeboden.
- 3) Het aanbod onder de aftoppingsgrenzen staat in redelijke verhouding tot het deel woningzoekenden dat gezien het inkomen in aanmerking komt voor dit prijssegment.

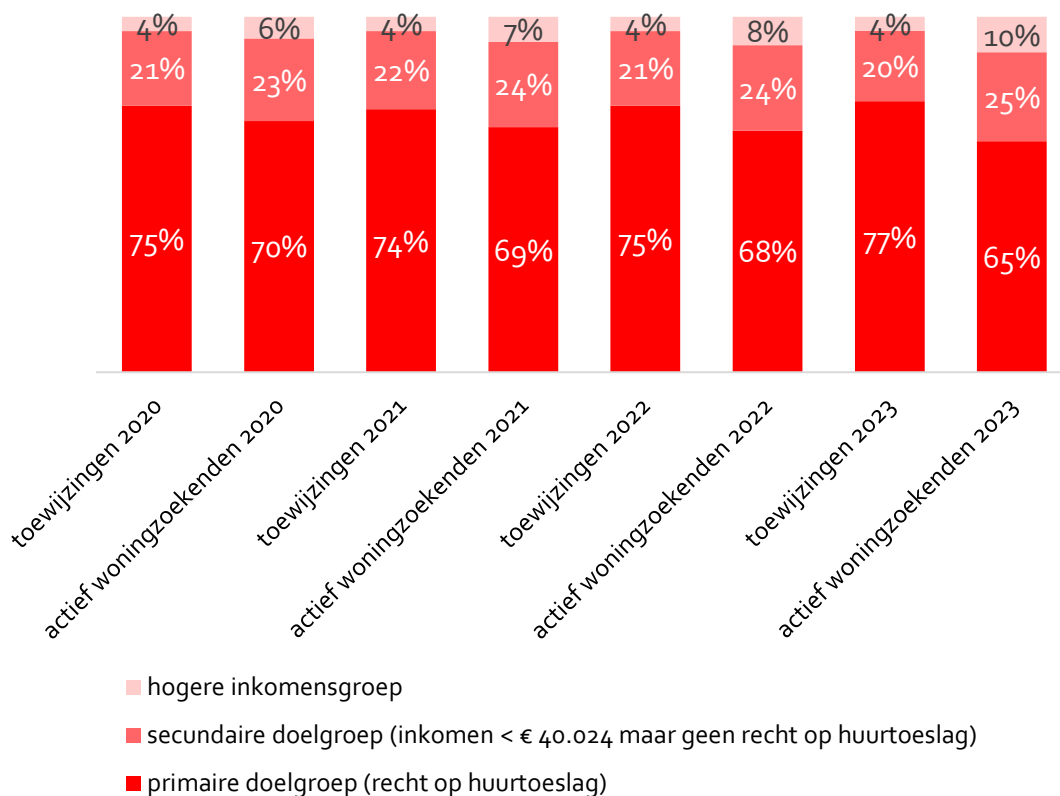
In 2023 is 77% van de woningen aangeboden onder de aftoppingsgrenzen, op stadsdeelniveau varieert dit van 72% tot 85%. In de afgelopen vier jaar zien we dat de corporaties steeds meer woningen buiten de ring aan de secundaire doelgroep toewijzen en binnen de ring aan de primaire doelgroep. Hiermee dragen ze bij aan meer menging in de betreffende gebieden.

Tabel 9 **Percentage verhuringen onder de aftoppingsgrenzen per stadsdeel**

Stadsdeel	2020	2021	2022	2023
Centrum	71%	67%	71%	76%
West	79%	74%	81%	72%
Nieuw West	88%	84%	78%	75%
Zuid	76%	77%	79%	83%
Oost	77%	77%	84%	82%
Noord	81%	82%	84%	79%
Zuidoost	83%	84%	80%	77%
Amsterdam totaal	80%	79%	80%	77%

≥ 70% sociale
huurwoningen
onder
aftoppingsgrenzen

Figuur 1 Percentage toewijzingen en percentage woningzoekenden naar doelgroep



Aanbiedingsafspraken middensegment huurwoningen

Alle woningen van de corporaties die in het middensegment worden aangeboden, zijn woningen met een huurprijs tussen de € 808,06 en € 1.131,28 (prijspeil 2023). Afgesproken is dat deze een gemiddelde aanvangshuur van €1010,08 hebben (prijspeil 2023).

Huishoudens met een middeninkomen, een huishoudinkomen tot € 69.573 zijn de primaire doelgroep voor deze woningen en hebben voorrang. Om de doorstroming in de sociale huur te stimuleren, hebben woningzoekenden met een middeninkomen die een sociale huurwoning in de regio Amsterdam achterlaten voorrang: tenminste 50% van het aanbod wordt met voorrang aan deze groep aangeboden.

In 2023 lag de gemiddelde aanvangshuur van door corporaties in het middensegment verhuurde woningen op €975. 74% van deze woningen is met voorrang aangeboden aan kandidaten die een sociale huurwoning in de regio achterlaten. 92% van de middenhuur woningen zijn met voorrang aangeboden aan kandidaten met een middeninkomen.

Gemiddelde
aanvangshuur
middensegment:
€ 1010,08

≥ 50%
middensegment
met voorrang aan
regionale
doorstromers uit
sociale huur

Tabel 10 Gemiddelde prijs en verdeling aanbod middenhuur

	2020	2021	2022	2023
Gemiddelde aanvangshuur	€ 917	€ 940	€ 941	€ 975
Aandeel met voorrang aangeboden (sociale huurwoning in MRA)	69%	76%	69%	74%
Aandeel voorrang middeninkomens	74%	80%	92%	92%

Huursomontwikkeling en maatwerk voor huurders in de knel

Maximaal 1,0% huursomstijging boven inflatie

De corporaties konden de huursom van hun sociale huurwoningen in 2023 met maximaal 2,6% laten stijgen. Deze landelijke norm is conform de Nationale Prestatieafspraken vastgesteld op basis van de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2021 tot december 2022 (3,1% minus 0,5 procentpunt). De inflatie (CPI) was in dezelfde periode 9,7%. De (ongewogen) gemiddelde huursomstijging van de Amsterdamse corporaties komt in 2023 uit op 2,4%; dat is 0,7% onder de CAO-loonontwikkeling en 7,3 procentpunt onder inflatie.

Daarnaast hebben de corporaties de huurprijzen van huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum verlaagd naar €575. Deze eenmalige huurverlaging komt voort uit de Nationale Prestatieafspraken en is een jaar vervroegd vanwege de negatieve effecten van de hoge inflatie en energiekosten op de koopkrachtontwikkeling. De Amsterdamse corporaties hebben in 2023 bij gemiddeld 35% van hun sociale huurcontracten een huurverlaging toegepast van gemiddeld €62 per maand. Dat betreft in totaal zo'n 54.000 huishoudens in Amsterdam die vanaf 1 juli 2023 minder huur betalen. De gemiddelde huursomstijging van 2,4% is exclusief deze huurverlaging.

3. Woningzoekenden en doelgroepen

Regulier woningzoekenden

Er zijn veel woningzoekenden die met voorrang een sociale huurwoning zoeken of krijgen toegewezen. Een nog grotere groep heeft geen voorrang. Deze zogenoemde reguliere woningzoekende moet ook toegang hebben en houden tot de sociale huurvoorraad.

Daarom is afgesproken dat minimaal 50% van het vrijkomende aanbod, zowel bestaande als nieuwbouwwoningen, wordt toegewezen aan regulier woningzoekenden. In 2023 is 59% van het aanbod toegewezen aan de groep regulier woningzoekenden.

≥ 50% aanbod sociale huur voor 'regulier' woningzoekenden

Tabel 11 Toewijzingen sociale huur

	2020	2021	2022	2023
Regulier	66%	61%	69%	59%
Kwetsbare huishoudens (PHKG)	27%	29%	22%	26%
Sv-kandidaat	5%	7%	6%	12%
Maatwerk	2%	3%	3%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Verhuisregelingen

We willen oudere bewoners de mogelijkheid bieden om door te stromen naar een voor hen mogelijk meer geschikte woning. Daarnaast willen we doorstroming bevorderen, onder meer om grotere woningen beschikbaar te krijgen voor gezinnen. Hiertoe hebben we regelingen ontworpen: 'Van Groot naar Beter' (VGNB) en 'Van Hoog naar Laag' (VHNL).

Op basis van gegevens in WoningNet zijn er 80 verhuizingen gerealiseerd met VGNB in 2023. Dat betekent dat deze regeling gezorgd heeft voor de doorstroming van 82 kleine huishoudens uit grote sociale woningen (70 m² of meer en 4 kamers of meer) die beschikbaar kwamen voor gezinnen met drie of meer kinderen. Voor de regeling Van Hoog naar Laag zijn 70 ouderen verhuisd in 2023.

Verhuisregelingen om doorstroming te stimuleren

Tabel 12 Verhuizingen met verhuisregeling

	2020	2021	2022	2023
Van Groot naar Beter	102	111	87	82
Van Hoog naar Laag	92	106	90	70

Jongerenhuisvesting

We willen jongeren een kans bieden op een betaalbare zelfstandige sociale huurwoning. Jongeren onder de 28 jaar hebben vanwege hun leeftijd een kortere inschrijfduur dan andere woningzoekenden en daardoor een lagere slaagkans dan gemiddeld. Door het aanbieden van betaalbare woningen met een jongerencontract, vergroten we de slaagkans voor deze jongeren én zorgen we voor doorstroming binnen dit deel van de voorraad.

≤ 33% reguliere aanbod toegewezen met jongerencontract

De afspraak is dat maximaal 33% van het reguliere aanbod met een jongerencontract mag worden aangeboden aan jongeren en starters (tot 28 jaar). In 2023 is 27% van het totale aantal verhuringen (7.651) via WoningNet aangeboden met een jongerencontract. In de afgelopen vier jaar is dit aandeel vrijwel gelijk.

Tabel 13 Aandeel toewijzingen met een jongerencontract

Contractvorm	2020	2021	2022	2023
Jongerencontract	27%	25%	27%	27%
Overige contractvormen	73%	75%	73%	73%
Totaal	100%	100%	100%	100%

≤ 5% grotere woningen toegewezen met jongerencontract

Grote(re) woningen zijn hard nodig voor de huisvesting van grotere huishoudens, daarom hebben we afgesproken dat met name kleinere woningen met een jongerencontract mogen worden verhuurd en maximaal 5% van de vrijkomende grotere woningen met een jongerencontract mag worden aangeboden. In 2023 is 7% van de grotere woningen met een jongerencontract verhuurd.

Tabel 14 Aandeel grote(re) woningen verhuurd met jongerencontract

	2020	2021	2022	2023
Aandeel van grote woningen binnen de ring (> 40 m ²)	13%	11%	7%	10%
Aandeel van grote woningen buiten de ring (> 50m ²)	4%	4%	4%	3%
Aandeel van grote woningen totaal	9%	8%	6%	7%

Beroepsgroepen

Docenten, zorgverleners en agenten zijn van groot belang voor de stad. De schaarste op de woningmarkt raakt deze beroepsgroepen zeer, om deze reden is er een voorrangregeling van kracht. De beroepen die in aanmerking komen voor voorrang op de huurwoningmarkt zijn in 2021 nog de werknemers in de onderwijs- en zorgsector, per 1 januari 2022 is ook de politie als beroepsgroep toegevoegd.

Minimaal 50 sociale en 50 middeldure woningen aangeboden aan beroepsgroepen

De gemeente zorgt voor de voordracht van potentiële huurders uit de beroepsgroepen. De corporaties bieden jaarlijks minimaal 50 sociale en 50 middeldure huurwoningen aan de potentiële kandidaten. De regeling blijft onverminderd populair: in 2023 hebben zich 599 kandidaten aangemeld, 398 kandidaten zijn toegelaten (voldeden aan de voorwaarden). De corporaties hebben 183 woningen aangeboden aan de beroepsgroepen, waarna er 119 woningen zijn toegewezen. In totaal zijn in de afgelopen vier jaar 531 sociale huurwoningen door corporaties verhuurd aan beroepsgroepen en 115 middeldure huurwoningen.

Tabel 15 Aantal verhuringen aan beroepsgroepen door corporaties

	2020	2021	2022	2023
Sociale huurwoningen	94	188	170	79
Middeldure huurwoningen	31	22	22	40
Totaal	125	210	192	119

4. Kwetsbare groepen en wonen met zorg

Jaarlijks 1.800
/1.950 woningen
naar kwetsbare
groepen

Huisvesting kwetsbare groepen

In het programma huisvesting kwetsbare groepen (PHKG) werken de gemeente, de woningcorporaties en de zorgaanbieders samen om kwetsbare Amsterdammers te ondersteunen. De hoofddoelstelling van het programma is het realiseren van woonoplossingen in combinatie met het bieden van ondersteuning. De ondersteuning in de vorm van begeleiding wordt gefinancierd en de uitvoering ervan gevolgd door de gemeente. De corporaties wijzen jaarlijks tussen de 1.800 en 1.950 reguliere woningen toe aan de kwetsbare doelgroepen uit het programma en aan WLZ-geïndiceerde huishoudens. De uiteindelijke doelstelling hangt af van het aantal verhuringen in een jaartijd. In 2022 heeft dit geleid tot een doelstelling van 1.950 woningen voor kwetsbare doelgroepen uit het programma.

In 2023 hebben de corporaties 1.976 woningen geleverd voor de huisvesting van kwetsbare mensen. Daarnaast zijn 43 huishoudens geholpen met een rolstoelwoning of een verbouwde rolstoelgeschikte woning en zijn 59 woningen verhuurd aan slachtoffers van de toeslagenaffaire.

Tabel 16 Toewijzingen kwetsbare huishoudens

	2020	2021	2022	2023
Toewijzing aan kwetsbare huishoudens (PHKG)	1.785	2.117	1.850	1.976

Ouderenhuisvesting

In 2023 is gewerkt aan de actualisatie van de doelen op het gebied van ouderenhuisvesting. Het gaat daarbij om 1) productie van ouderenwoningen, 2) het organiseren van wonen en zorg in nabijheid en 3) voorlichting over langer zelfstandig (thuis)wonen aan ouderen. Zo wordt o.a. het gesprek gevoerd met marktpartijen over het realiseren van geclusterde woningen, wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van Lang Leven Thuisflats en het realiseren van nieuwe woonzorgconcepten, zoals zogenaamde woonzorgcirkels. Ook wordt verkend hoe er meer en betere voorlichting gegeven kan worden aan ouderen over wat nodig is om langer zelfstandig (thuis) te wonen.

5. Kwaliteit en duurzaamheid

Woningkwaliteit

Een goede woning is een basisbehoefte van de bewoners van de stad. Gemeente, corporaties en huurderskoepels willen dat de basiskwaliteit van de woningen in Amsterdam op orde is. Alle woningen dienen minimaal veilig en gezond te zijn. En daar waar dit vanwege de woningkwaliteit niet het geval is, moet dat worden verbeterd. De gemeente zet sinds 2017 extra in op woningkwaliteit, door met Woningkwaliteit extra aandacht te besteden aan kwaliteit, veiligheid, gezondheid en comfort van de bestaande woningvoorraad. De corporaties zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun woningen. Dit geldt uiteraard ook voor die woningen die onderdeel zijn van een VvE.

De corporaties en de gemeente geven prioriteit aan het oppakken van vocht- en schimmelproblemen. Samen met de corporaties is in 2023 een meerjarige gezamenlijke schimmelaanpak opgesteld en eind 2023 ingegaan. De aanpak wordt in 2024 geëvalueerd en daarbij worden ook de huurderskoepels en de FAH betrokken.

In 2021 is voor het eerst een gezamenlijk beeld gevormd van de kwaliteit van de totale corporatievoorraad. In 2022 zijn de kwaliteitskaarten verbeterd. In 2023 zijn deze kaarten verrijkt met meer informatie over aantallen slechte woningen per buurt en is het aandeel corporatiewoningen in een VvE opgenomen. Van de woningen in een VvE scoort 7% slecht, met een onderhoudsscore van 1.

Alle woningen met een slechte onderhouds-, kwaliteit, en conditiescore zijn opgenomen in de plannings voor verbeteraanpak. De sturing bij de corporaties is gebaseerd op vijf factoren: energetische staat, onderhoudsstaat, conditie buitenkant, kwaliteit bezit en financiële afweging. Al die afwegingen maakt elke corporatie op zijn eigen manier. Daarin worden bijvoorbeeld verbruikskosten voor bewoners en CO₂-reductie ook meegenomen. De afzonderlijke huurdersorganisaties hebben hier bovendien ook invloed op.

De meeste woningen met een lage onderhoudsscores bevinden zich in stadsdeel Noord, waar vooral Ymere grote projecten in de planvorming heeft. De onderhoudsscores zullen pas bijgewerkt worden na afronding van deze projecten. Corporaties verbeteren en investeren niet alleen in woningen met een slechte score. Ook complexen waar de behoefte, klachten energielekken groot zijn. Het betreft dan ook veel maatwerk.

Met conditiescores wordt de kwaliteit van de woningen objectiever beoordeeld dan met de onderhouds- en kwaliteitsscore, omdat een onafhankelijke inspecteur deze toetst volgens de landelijke NEN 2767-norm. Het aantal corporatiewoningen in Amsterdam met een slechte conditiescore (-5) is in 2023 gedaald van 547 naar 263.

Duurzaamheid

Gemeente en corporaties hebben gezamenlijk de ambitie om in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben. De belangrijkste paden om CO₂-reductie te realiseren zijn:

- 1) het aardgasvrij maken van de woningen,
- 2) het opwekken van hernieuwbare energie,
- 3) het terugdringen van de warmtevraag (isoleren) en
- 4) Het terugdringen van de energievraag (gedragsverandering).

Om de ambities te bereiken is de samenwerking tussen corporaties, gemeente en huurders voortgezet en geïntensiveerd.

In de periode van deze Samenwerkingsafspraken zijn er meerdere zeer bepalende ontwikkelingen geweest die invloed hebben op de resultaten op duurzaamheid:

- In 2020 is de coronapandemie uitgebroken. Om anticyclisch te investeren heeft de gemeente naar aanleiding van de coronapandemie een subsidie voor zonnepanelen gelanceerd waar de corporaties veel gebruik van hebben gemaakt.
- Begin 2022 is er een energiecrisis ontstaan naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne. Dit heeft tot op de dag van vandaag veel impact op de hoeveelheid energie die bewoners gebruiken.
- In 2022 zijn er nationale prestatieafspraken gemaakt. De verhuurdersheffing werd afgeschaft en er kwam een focus op het verbeteren van alle E, F en G labels.

Door de inzet van alle partijen in reactie op de bovenstaande ontwikkelingen zijn de resultaten op alle afspraken rondom duurzaamheid ruimschoots gehaald.

CO₂-reductie en CO₂-monitor

De CO₂ reductie wordt bepaald aan de hand van het feitelijk verbruik van bewoners. De CO₂-uitstoot in 2023 is ten opzichte van het peiljaar 2019 met 14,4% gedaald. Ten opzichte van 2022 is de CO₂-uitstoot met 8,5% teruggebracht. Veel bewoners zijn minder energie gaan gebruiken vanwege de hoge energieprijzen. In heel Amsterdam is te zien dat kleinverbruikers, waaronder veel huishoudens, in de winter van 2022-2023 ruim 22% minder gas zijn gaan gebruiken dan gemiddeld over de jaren 2018-2021. Dit is in lijn met de sterke daling van CO₂ uitstoot in 2023.

9% CO₂-reductie
in vier jaar

Tabel 17 CO₂-reductie vanaf 2020 ten opzichte van peiljaar 2019

	2020	2021	2022	2023
Reductie CO ₂ per jaar	1,7%	1,3%	2,9%	8,5%
Reductie CO ₂ cumulatief	1,7%	3,0%	5,9%	14,4%

Aardgasvrij

Corporaties proberen woningen bij renovaties aardgasvrij te maken. Hiernaast hebben corporaties met de gemeente en Vattenfall samengewerkt om bestaande woningen aan te sluiten op het bestaande warmtenet. Door de sterk gestegen warmtetarieven is de

samenwerking begin 2024 onder druk komen te staan en is het doel van Warm Amsterdam (10.000 woningen aansluiten op het warmtenetwerk in 2027) buiten bereik.

2.000 woningen
aardgasvrij in 4
jaar

Afgesproken is dat de corporaties in de periode 2020-2023 2.000 woningen van het aardgas afhaken. In deze periode zijn er in totaal 3.503 woningen van het gas af gehaald. In het laatste jaar zijn dat er 1.426.

Tabel 18 Aantal corporatiewoningen aardgasvrij gemaakt vanaf 2020

	2020	2021	2022	2023
Aantal aardgasvrij gemaakt per jaar	580	389	1.108	1.426
Aantal aardgasvrij gemaakt cumulatief	580	969	2.077	3.503

Zonne-energie

Gemeente en corporaties werkten tot eind 2022 gezamenlijk aan Programmabureau Zon om zoveel mogelijk zonprojecten op corporatiedaken te realiseren. De werkzaamheden zijn daarna ondergebracht in de reguliere werkzaamheden. De AFWC, de gemeente en de corporaties hebben nog wel een gezamenlijk netwerk voor het uitwisselen van kennis.

15 MW zonne-
energie
geïnstalleerd in 4
jaar

In de Samenwerkingsafspraken is opgenomen dat de corporaties in de periode 2020-2023 15 MW aan zonne-energie installeren. In de periode 2020-2023 is er in totaal 28,2 MW extra vermogen aan zonne-energie opgesteld.

In 2021 en 2022 heeft de gemeente onder de noemer van de Zonmotor in totaal €4 miljoen subsidie beschikbaar gesteld voor extra zonnepanelen op corporatiedaken. Dit heeft geleid tot een sterke verhoging van panelen ten opzicht van voorgaand jaren. Tot eind 2024 worden nog zonneprojecten die door deze subsidie mogelijk zijn gemaakt, uitgevoerd.

Tabel 19 Zonne-energie op daken corporatiewoningen vanaf 2020

	2020	2021	2022	2023
Bijgeplaatst vermogen per jaar	2,9 MW	2,3 MW	2,1 MW	20,9 MW
Bijgeplaatst vermogen zonnepanelen cumulatief	2,9 MW	5,2 MW	7,3 MW	28,2 MW

Energiebesparing

De corporaties verduurzamen de woningvoorraad door bij renovatie en verbetering isolatie- en andere maatregelen te treffen. Deze ingrepen zorgen ervoor dat het energielabel van de woning verbetert. Afgesproken is dat de corporaties 50.000 labelstappen realiseren in de periode 2020-2023. In deze afsprakenperiode zijn er in totaal 53.396 labelstappen gerealiseerd in de bestaande woningvoorraad van woningcorporaties, in 2023 zijn dat er 20.598. Dit hoge aantal labelstappen in het laatste jaar heeft voor een deel te maken met een wijziging in de meetsystematiek van Energielabels. In de gegevens kan niet achterhaald worden hoe groot dit aandeel is.

Verder heeft de verhoogde inzet op woningverbetering en het wegwerken van E, F en G-labels bijgedragen aan het aantal energielabelstappen dat in het laatste jaar is gezet.

Tabel 20 Aantal verbeterde labelstappen corporatiewoningen vanaf 2020

50.000
labelstappen in 4
jaar

	2020	2021	2022	2023
Labelstappen per jaar	15.174	8.065	9.558	20.598
Labelstappen cumulatief	15.174	23.239	32.797	53.395

Energiebesparing door gedrag

Na de inval van Rusland in Oekraïne zijn de prijzen voor energie exponentieel gestegen. Hoewel de prijzen ook weer zijn gedaald, zijn de kosten voor energie nog steeds hoger dan in 2021.

De gemeente Amsterdam heeft met het opzetten van de Energiebespaarservice massaal ingezet op energieadvies en kleine energiebesparende maatregelen. Ook corporaties hebben energiecoaches en fix teams opgericht met vakmensen van de corporaties om bewoners te helpen met treffen van kleine maatregelen.

In de berichtgeving rondom het isolatieoffensief zijn de resultaten van de Energiebespaarservice terug te vinden.

6. Leefbaarheid en ontwikkelbuurten

Corporaties en gemeente werken vanuit hun eigen verantwoordelijkheid continu aan een leefbare wijk waarin de wooncomplexen van de corporaties en de openbare ruimte schoon, heel en veilig is. Het behouden en verbeteren van de leefbaarheid vraagt om maatwerk met een op de wijk, buurt en het complex gerichte aanpak. De gemeente en de corporaties stemmen hun bijdrage aan het verbeteren van de leefbaarheid per gebied met elkaar af. De resultaten van de inzet op leefbaarheid worden gemonitord via het gebiedsgerichte werken onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Jaarlijks wordt per gebied een plan opgesteld waarin wordt beschreven hoe leefbaarheid wordt bestendig of verbeterd: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/stadsdelen/gebiedsgericht-werken/>

Masterplan/Nationaal programma's Leefbaarheid en Veiligheid

Sinds 1 juli 2023 behoren Het Masterplan Zuidoost en het Nationaal Programma Samen Nieuw-West tot het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. In deze focusgebieden is er een langjarige inzet van het Rijk om samen met gemeenten en andere lokale partijen de veiligheid en leefbaarheid weer op orde te krijgen en de bewoners weer perspectief te bieden. Het Plan van Aanpak Noord is op 13 februari 2024 vastgesteld.

Bij de start van Aanpak Noord was de urgentie voor verandering en actie groot, daarom is niet gewacht tot het plan klaar was om alvast aan de slag te gaan met de grootste knelpunten. De drie hoofddoelen van de aanpak voor de komende 25 jaar zijn: 1) Vertrouwen, 2) Prettige en veilige woon en leefomgeving en 3) Kansengelijkheid voor jeugd. Zie ook [Aanpak noord](#). Gezamenlijk werken gemeente en corporaties met een alliantie van andere partners nu aan de invulling en uitvoering van deze plannen.

In Nieuw-West is in februari 2024 het verdiepend uitvoeringsprogramma vastgesteld, zie hiervoor [Nationaal Programma Samen Nieuw-West](#). Naast de inzet voor de actielijnen is er geld uit het Volkshuisvestingsfonds toegekend voor particuliere woningeigenaren. Dat fonds is bedoeld om de woningen te verduurzamen en om werkgelegenheid te scheppen voor bewoners.

De uitvoering van Masterplan Zuidoost wordt samen met allerlei partners opgepakt (zie <https://zoiszuidoost.nl/>). Belangrijke speerpunten zijn het creëren van meer kansen voor jongeren, de leefbaarheid in de wijk vergroten en Zuidoost veiliger maken. Community based (samen) werken is daarbij het uitgangspunt. Zo werken in enkele hotspotgebieden de Wijk Actie Teams (WAT) aan veiligheid en zichtbaarheid in de wijk.

7. Financiën

Financieel IJkpunt

De financiële omstandigheden van de corporaties zijn in de afgelopen jaren sterk veranderd. De verhuurderheffing is afgeschaft en daar zijn stevige verduurzamingseisen voor in de plaats gekomen. Extra belastingen als ATAD en VPB zijn opgelegd, een landelijke huurverlaging is doorgevoerd en nieuwe afspraken over de jaarlijkse huuraanpassing zijn gemaakt. Daarnaast is de rente momenteel veranderlijk en zijn de bouwkosten sterk gestegen. Allemaal factoren die direct invloed hebben gehad op het huishoudboekje van de corporaties. Duidelijk is dat met de huidige financieringsstructuur niet alle opgaven de komende jaren haalbaar zijn.

Ook zichtbaar is dat de Amsterdamse corporaties in de afgelopen jaren in het licht van die opgaven financieel alles op alles gezet hebben om de woningnood te bestrijden, de benodigde verduurzaming uit te voeren en tegelijkertijd te investeren in leefbare wijken. Die inzet wordt de komende jaren voortgezet. De begrotingen voor Amsterdam laten een forse stijging zien in investeringen in de bestaande bouw (+51 % voorzien in 2022, +4% voorzien in 2023) en nieuwbouw (+19% voorzien in 2022 en +7% voorzien in 2023). Corporaties financieren die inzet met een deel eigen geld, waardoor de liquide middelen afnemen met -54%, en met geleend geld. Het leningvolume stijgt in de dPi 2023 met +25%, bovenop de stijging van +44% die in 2022 al was voorzien. Daarmee komen de corporaties uit op een totale schuld van zo'n 11,1 miljard in 2032, waarvoor de gemeente achtervang is.

Het investeringsprogramma blijft ambitieus. Daar waar de ene landelijk vastgestelde financiële ratio ruimte biedt, wordt dit door de andere ratio beperkt. Door alle investeringen knellen bij de Amsterdamse corporaties de komende jaren vooral de ICR en het leningplafond. De Alliantie, Eigen Haard en Ymere bereiken het leningplafond in deze afsprakenperiode of zitten er erg dicht tegenaan en kunnen daardoor niet meer lenen om te investeren.

Van een aantal corporaties, met name Rochdale, Woonzorg en Lieven de Key, zit de ICR nu al dicht tegen de norm aan. Bij deze corporaties is weinig ruimte voor extra investeringen die niet of in geringe mate tot extra inkomsten leiden, zoals isolatie, omdat geen huurverhoging in rekening wordt gebracht aan de huurder. De Alliantie en Lieven de Key voorzien een verbetering van de ICR in de tweede beleidsperiode. Bij alle andere corporatie is een verslechtering te zien, Naast Rochdale en Woonzorg komt daarmee vanaf 2029 de ICR voor Stadgenoot en Ymere ook tegen de norm aan. Dat betekent dat de investeringen afgesproken voor de periode 2024-2027 financieel haalbaar zijn onder gelijkblijvende omstandigheden. Daarna zullen de corporaties echter hun koers moeten aanpassen om financieel op orde te blijven.