

amsterdamse  
federatie van  
woningcorporaties



# Monitor Samenwerkingsafspraken 2020-2023 Meting 1- resultaten 2020

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

september 2021

# Monitor Samenwerkingsafspraken meting 2020

---

Iedereen in Amsterdam verdient een betaalbaar, goed en duurzaam huis om in te wonen. Eind 2019 hebben de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente Samenwerkingsafspraken gemaakt over de bijdrage aan betaalbare, goede en duurzame woningen in Amsterdam in de periode 2020-2023.

Op dit moment staat de beschikbaarheid van betaalbare woningen in Amsterdam onder grote druk. Mensen met een laag en gemiddeld inkomen kunnen ontzettend moeilijk aan een huis komen. De drie partijen hebben daarom afgesproken dat er meer huizen bij moeten komen voor juist die groepen die het op de vrije woningmarkt niet redden. Het gaat om een aanzienlijke toename van de voorraad sociale huurwoningen met in totaal 3.000 woningen in de vier jaar van de afspraken. Het realiseren van deze afspraak wordt een trendbreuk: voor het eerst in een kwart eeuw moet het aantal sociale huurwoningen in eigendom van corporaties weer gaan groeien. Daarnaast spraken we ook een groei van 1.100 middeldure corporatiewoningen af voor de periode tot en met eind 2023.

De afgesproken voorraadtoename van 3000 sociale huurwoningen in de periode 2020-2023 laat zich in deze monitor nog niet zien, omdat er tijd zit tussen het maken van nieuwbouwplannen en de daadwerkelijke oplevering van die huizen. Zoals al verwacht was tijdens het maken van de Samenwerkingsafspraken, zal de afgesproken voorraadgroei zich daarom vooral laten zien in de tweede helft van de periode 2020-2023. In 2020 werden de woningen opgeleverd van bouwprojecten uit de voorgaande periode. Tegelijkertijd zijn er ook woningen gesloopt, in die gebieden waar deze periode de vernieuwing plaatsvindt of gaat starten. En er zijn woningen verkocht om inkomsten te genereren voor de investeringen die we met elkaar beogen. Dit zijn er beduidend minder dan in eerdere jaren. De start bouw is in 2020 ongekend hoog, en dat ondanks de corona epidemie met alle bijkomende maatregelen.

We zijn we ons er van bewust dat er veel en blijvende inspanning nodig is om de ambitieuze afspraken die we gemaakt hebben ook daadwerkelijk waar te kunnen maken. De partijen hebben dan ook afgesproken om vanaf nu per halfjaar de ontwikkeling van de woningvoorraad te monitoren en te bespreken waar bijsturing nodig en mogelijk is.

Hieronder vindt u per hoofdstuk van de gemaakte Samenwerkingsafspraken de resultaten in het jaar 2020. In de linkerkantlijn vindt u steeds kort de gemaakte afspraak voor 2020-2023.

## Inhoudsopgave

	<i>pagina</i>
1. Ontwikkeling woningvoorraad	2
2. Betaalbaarheid	9
3. Woningzoekenden en doelgroepen	12
4. Kwetsbare groepen en wonen met zorg	15
5. Kwaliteit en duurzaamheid	17
6. Leefbaarheid en ontwikkelbuurten	21
7. Financien	22

# 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 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

Corporaties zorgen ervoor 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 2020 zijn door de corporaties 1.372 sociale huurwoningen opgeleverd.

Om te kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming is het vanwege de verhuurdersheffing noodzakelijk dat corporaties inkomsten genereren door sociale huurwoningen te verkopen. De corporaties verkopen niet meer woningen dan nodig is om de benodigde investering te kunnen doen: in 2020 zijn 632 sociale huurwoningen verkocht.

Over 2020 is het aantal sociale huurwoningen per saldo met 10 woningen afgenomen.

De ambitie is om een grotere groei dan 750 woningen jaarlijks te realiseren door het toevoegen van extra tijdelijke woningen. In 2020 zijn geen tijdelijke woningen toegevoegd.

Netto  
toename  
sociale huur:  
3.000 in 4 jaar

Beoogde  
oplevering  
nieuwbouw  
sociale huur:  
jaarlijks 2.500

Tabel 1 Voorraadontwikkeling sociale huurwoningen corporaties

	Aantal 2020
Nieuwbouw zelfstandige sociale huurwoningen	1.372
Nieuwbouw onzelfstandige sociale huurwoningen	0
Nieuwbouw tijdelijke woningen	0
<i>Totaal nieuwbouwopleveringen</i>	1372

Aankoop sociale huurwoningen	1
Verkoop sociale huur particulieren	627
Verkoop sociale huur overig (o.a. collega-corporatie/belegger)	5*
Sloop sociale huurwoningen	435
Aantal liberalisaties sociale huurwoningen bij mutatie (incl'ontliberalisatie')	316
<i>Saldo zelfstandige sociale huurwoningen</i>	-10
<i>Saldo onzelfstandige sociale huurwoningen</i>	0
<i>Saldo sociale huurwoningen totaal</i>	-10

\*Dit betreft de complexmatige verkoop van 5 woningen aan een woongroep.

Er is onderzoek gedaan naar financieringsmogelijkheden van de gemeente om de groei te realiseren waarbij minder gebruik gemaakt hoeft te worden van de verkoop van huurwoningen. Uit deze verkenning blijkt dat er voldoende aanbieders van financiering zijn en een gemeentelijke financieringsfaciliteit zich hier niet in positieve zin van zou onderscheiden:

[https://openresearch.amsterdam/image/2021/2/24/verkenning\\_alternatieve\\_fin\\_faciliteit\\_en\\_voor\\_woningcorporaties.pdf](https://openresearch.amsterdam/image/2021/2/24/verkenning_alternatieve_fin_faciliteit_en_voor_woningcorporaties.pdf)

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 2020 is het aantal middeldure woningen verhuurd door corporaties met (netto) 452 woningen gegroeid.

Netto  
toename  
middenhuur:  
1.100 in 4 jaar

Tabel 2 Aantal middensegment huurwoningen van corporaties

	1-1-2020	1-1-2021	Saldo
aantal middensegment huurwoningen	5.897	6.349	452

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 door transformatie van gebouwen.

Om de bouwproductie te versnellen zijn processen, zoals het adviesstelsel van het Plaberum, bij de gemeente gestroomlijnd en zijn corporaties en gemeente voortdurend met elkaar in gesprek om projecten snel tot uitvoering te brengen. Hiervoor is onder andere het zogenoemde Doorbraakteam opgericht. Afgelopen jaar zijn de financiële regels die gelden bij sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen op in erfpacht uitgegeven grond geactualiseerd in het herziene Aanvullend Convenant Erfpact (ACE). Het convenant wordt naar verwachting najaar 2021 vastgesteld.

Er is zorg over de invloed die stijgende bouwkosten kunnen hebben op de productie. In 2020 is een onderzoek naar bouwkostenontwikkeling voorbereid en begin 2021 gestart. Hierin ligt de nadruk op de eisen voor duurzaamheid die verder gaan dan het bouwbesluit (hemelwaterverordening, aansluitplicht warmtesystemen) en worden ook stedenbouwkundige- en welstandseisen betrokken.

Start bouw:  
jaarlijks 2.500  
sociale  
huurwoningen

We hebben afgesproken dat er de komende jaren jaarlijks gestart wordt met de bouw van gemiddeld 2.500 sociale huurwoningen in de gemeente Amsterdam. In 2020 is de bouw van 2.270 zelfstandige sociale huurwoningen gestart. 104 van deze sociale huurwoningen zullen in de toekomst worden verhuurd als 263 onzelfstandige woningen.

Naast de realisatie van permanente sociale huurwoningen, is gezocht naar ruimte voor tijdelijke oplossingen en locaties. Naast de Samenwerkingsafspraken waren de stimuleringsmaatregelen voor Flexwonen van het ministerie van BZK en de afspraken in MRA-verband (Woondeal) over de realisatie van tijdelijke woningen aanleiding voor deze inventarisatie. Voor de inventarisatie zijn verschillende onderdelen van de gemeente, (de bestuurders van) de stadsdelen, en de AFWC benaderd. Ook heeft de AFWC samen met de corporaties een lijst met locaties opgesteld. Alle door de AFWC en de corporaties aangedragen locaties zijn meegenomen in de inventarisatie. Verder is nog gezocht naar andere mogelijkheden voor tijdelijke woningbouw zoals het verdichten van al opgeleverde tijdelijke complexen, mogelijkheden in bestaand vastgoed en het korter dan tien jaar benutten van locaties. Van alle geïnventariseerde locaties is er een aantal enigszins kansrijk voor de ontwikkeling van tijdelijke woningbouw. Zij worden door de gemeente op haalbaarheid voor tijdelijke huisvesting onderzocht. De locaties zullen gaandeweg beschikbaar komen. In 2020 zijn nog geen tijdelijke sociale huurwoningen in aanbouw genomen.

Tabel 3 Nieuwbouw sociale huur

	Aantal in aanbouw genomen	Gemiddelde oppervlakte reguliere sociale huurwoning	Aandeel aanpasbaar reguliere sociale huur
zelfstandige sociale huurwoningen	2.270	57 m <sup>2</sup>	96%
Aantal zelfstandig verhuurd als onzelfstandige sociale huurwoningen	104		
Aantal onzelfstandige sociale huurwoningen	263		

aantal sociale huurwoningen tijdelijk	0		
---------------------------------------	---	--	--

≥ 90%  
nieuwbouw  
sociaal  
aanpasbaar

Belangrijk is dat het woningaanbod divers is en dat mensen met beperkingen en ouderen betaalbaar kunnen wonen in de stad. Afgesproken is dat tenminste negentig procent van de in aanbouw genomen woningen in de sociale huur aanpasbaar gebouwd wordt. Tussen 1 september 2019 en 1 september 2020 is 96 procent van de in aanbouw genomen sociale huurwoningen aanpasbaar. Daarnaast is in 2020 gestart met het opstellen van een Aanpak Rolstoelwoningen. Hierin is een doelstelling vastgelegd over het aantal te realiseren nieuwbouw rolstoelwoningen.

De intentieverklaring zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen in Amsterdam is op 1 juli 2020 ondertekend door de wethouder Bouwen en Wonen met 22 andere partijen. Hierin staat een gezamenlijke opgave om binnen vijf jaar 2.000 geclusterde ouderenwoningen in aanbouw te hebben genomen, waarvan 1.000 in de sociale huur; 500 in de middeldure huur en 500 in de vrije sector. Voor de uitvoering van de intentieverklaring zijn een aantal kansrijke locaties voor de ontwikkeling van geclusterde ouderenwoningen in de stad aangewezen. In het najaar van 2020 is een start gemaakt met de uitvoering van deze Intentieverklaring en inmiddels is er zicht op de eerste resultaten.

Nieuwbouw van middeldure huurwoningen

We willen een uitbreiding van het aantal middeldure huurwoningen. Naast reguliere middeldure huurwoningen gaat het om structurele middeldure huurwoningen. Met structureel wordt bedoeld dat deze woningen ook op de lange termijn in het middensegment verhuurd worden.

De corporaties hebben verkend hoeveel woningen er op basis van de investeringsruimte zouden kunnen worden gerealiseerd. Deze eerste verkenning kwam uit op ruim 1.500 woningen (start bouw tot en met 2025) en er lijkt financiële ruimte om dit verder te verhogen. In de Samenwerkingafspraken is uitgegaan van een indicatief van jaarlijks 250 tot 275 woningen. Doordat de marktverkenning door het Rijk voor drie jaar buiten werking is gesteld, is het eenvoudiger geworden om de financiële middelen in te zetten voor de ontwikkeling van woningen in dit segment.

Jaarlijks  
start bouw:  
250-275  
middeldure  
(indicatief)

De corporaties hebben in 2020 overleg met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gevoerd. Het WSW is, indien nodig, bereid om mee te werken aan constructies om gemengde complexen als onderpand voor financiering te kunnen inzetten. Er zijn vanuit dit oogpunt vooralsnog dan ook geen beperkingen voor de (huidige) investeringswensen van de corporaties.

De gemeente heeft het beleid voor structurele ("eeuwigdurende") middeldure huur vastgesteld en de eerste grondprijsaanbieding voor eeuwigdurende middeldure huur is succesvol afgerond (De Alliantie, Sloterdijk). De gemeente heeft verder de beleidsaanpassingen die volgen uit de Intentieverklaring met IVBN, Vastgoed Belang en Neprom vastgelegd. Hier onder valt onder andere de herijking van de voorwaarden voor de realisatie van 25-jaars middeldure huur.

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 gemengdheid. Het doel is om dit 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 2020 zijn 632 sociale huurwoningen verkocht. 157 van deze woningen liggen in één van de gebieden waarvoor verkoopafspraken zijn gemaakt.

Tabel 4 Verkoop sociale huurwoningen corporaties

Gebied	2020
DX01 Centrum-West	10
DX02 Centrum-Oost	18
DX05 Oud-West/De Baarsjes	35
DX08 De Aker, Sloten en Nieuw Sloten	6
DX10 Oud-Zuid	27
DX11 Buitenveldert/Zuidas	14
DX12 De Pijp/Rivierenbuurt	47
DX16 IJburg/Zeeburgereiland	0
Overige gebieden	475
Totaal	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 2020 is van deze voorraad.

Tabel 5 Aantal sociale en middeldure huurwoningen corporaties

	1-1-2020	1-1-2021
DX02 Centrum-Oost	6.439	7.049
DX10 Oud-Zuid	5.021	5.008
DX11 Buitenveldert/Zuidas	3.123	3.106
DX16 IJburg/Zeeburgereiland	3.767	3.824

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 2020 zijn in Centrum-West 10 sociale huurwoningen verkocht.

Tabel 6 Aantal verkochte sociale huurwoningen Centrum-West

Reden:	2020
1. sluit niet aan bij taak (monument/renovatie)	4
2. verkoop aan wooncoöperatie	0
3. Gemengde vve <= 6 woningen in bezit	6
4. Complexgewijze verkoop	0
Totaal	10

In de samenwerkingafspraken hebben de afspraak uit de vorige periode om minimaal 47.000 corporatiewoningen te handhaven in voormalig marktgebied 1 verlengd.

Tabel 7 Aantal corporatiewoningen in Marktgebied 1

	1-1-2020	1-1-2021
Stadsdelen Centrum en Zuid en de gebieden Oud West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens	48.468	48.642



Tenminste 293  
atelierwoningen

Divers: atelierwoningen, wooncoöperaties, woonwagens

Het is voor de stad van belang dat kunstenaars een woon- en werkplek hebben. De corporaties dragen daarin 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 2020 verhuren de corporaties in totaal 328 atelierwoningen.

Gezamenlijk zien de partijen mogelijkheden in het ontwikkelen van nieuwe woonvormen en het mogelijk maken van collectieve vormen van wonen. Daarbij zien we onder meer kansen om meer wooncoöperaties te realiseren in de stad. De gemeente faciliteert initiatieven voor wooncoöperaties en werkt samen met corporaties mee aan een aantal pilots: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/wooncooperatie/>

In het kader van de uitwerking van het Actieplan Wooncoöperaties is een *Amsterdamse Standaard voor wooncoöperaties* opgesteld met daarin onder meer opgenomen de eisen en voorwaarden aan een wooncoöperatie. Onderdelen voor de standaard zijn verder uitgewerkt. In mei 2020 is als uitwerking van het Actieplan Wooncoöperaties, het eindrapport 'Aan de slag met Wooncoöperaties!' gepresenteerd.

[https://www.aef.nl/storage/images/Eindrapport\\_uitwerking\\_Actieplan\\_Aan\\_de\\_slag\\_met\\_Wooncooperaties\\_12\\_m.pdf](https://www.aef.nl/storage/images/Eindrapport_uitwerking_Actieplan_Aan_de_slag_met_Wooncooperaties_12_m.pdf)

De gemeente Amsterdam heeft locaties voor woonwagens en woonwagengarages in eigendom en beheer voor verhuur aan woonwagengebruikers. De gemeentelijke organisatie is niet bij uitstek geschikt om deze rol te vervullen. Tevens heeft de gemeente door deze situatie meerdere, niet goed verenigbare, rollen en taken op dit terrein. In 2020 is gewerkt aan het beleidskader Woonwagens en standplaatsen 2021-2025. Hierin wordt onder andere ingegaan op de vraag of, hoe en onder welke voorwaarden de verhuur en het beheer van woonwagens en woonwagengarages op termijn over zouden kunnen gaan naar de corporaties. De verwachting is dat het beleidskader in het derde kwartaal 2021 voor inspraak zal worden vrijgegeven.

## 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 (€607,46 en €651,03 prijspeil 2019) aangeboden.
- 2) Per stadsdeel wordt tenminste 70% onder de aftoppingsgrenzen (€607,46 en €651,03 prijspeil 2019) 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 2020 is 80% van de woningen aangeboden onder de aftoppingsgrenzen, op stadsdeelniveau varieert dit van 71% tot 88%.

≥ 70% sociale  
huurwoningen  
onder  
aftoppingsgrenzen

Tabel 8 Percentage verhuringen onder de aftoppingsgrenzen per stadsdeel

Stadsdeel	2020
Centrum	71%
West	79%
Nieuw West	88%
Zuid	76%
Oost	77%
Noord	81%
Zuidoost	83%
Amsterdam totaal	80%

Tabel 9 Percentage toewijzingen en percentage woningzoekenden naar doelgroep

	Toewijzingen 2020	Actief woningzoekenden 2020
Primaire doelgroep (recht op huurtoeslag)	75%	70%
Secundaire doelgroep (inkomen < € 38.035 maar geen recht op huurtoeslag)	21%	23%
Hogere inkomensgroep	4%	6%

#### Aanbiedingsafspraken middensegment huurwoningen

Gemiddelde  
aanvangshuur  
middensegment:  
€921,43

Alle woningen van de corporaties die in het middensegment worden aangeboden, zijn woningen met een huurprijs tussen de € 737,14 en € 1032 (op basis van prijspeil 2020). Afgesproken is dat deze gemiddelde aanvangshuur van €921,43 hebben. Huishoudens met een middeninkomen, een huishoudinkomen tot € 60.095, 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.

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

In 2020 lag de gemiddelde aanvangshuur van door corporaties in het middensegment verhuurde woningen op €917. Net iets meer dan tweederde van deze woningen is met voorrang aangeboden aan kandidaten die een sociale huurwoning in de regio achterlaten. Bijna driekwart van de woningen is met voorrang aangeboden aan kandidaten met een middeninkomen.

Tabel 10 Gemiddelde prijs en verdeling aanbod middenhuur

	Toewijzingen 2020
Gemiddelde aanvangshuur	€ 917
Aandeel met voorrang aangeboden (sociale huurwoning in MRA)	69%
Aandeel voorrang middeninkomens	74%

#### Huursomontwikkeling en maatwerk voor huurders in de knel

Maximaal 0,5%  
huursomstijging  
boven inflatie

De corporaties passen een beperkte huursomstijging boven de inflatie toe om te kunnen investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van het eigen bezit. Afgesproken is dat de corporaties in 2020 een huursomstijging toepassen van 0,5% boven inflatie. De ongewogen gemiddelde huursomstijging komt uit op 0,4% boven inflatie, elke corporatie heeft een huursomstijging van 0,5 % boven inflatie of lager.

Bij de huurverhoging worden huurders met de laagste inkomen ontzien. Het Amsterdamse Woonlastenakkoord is hierin een belangrijk instrument. De gemeente zorgt dat bij corporaties bekend is welke huurders langdurig een minimuminkomen hebben. Corporaties verlagen bij deze groep de huur naar de geldende aftoppingsgrens. Dit is een continue samenwerking en heeft in de periode 2017-2020 geresulteerd in de structurele verlaging van de huur van 8.300 huurders die langdurig een laag inkomen hebben. In 2020 is de huur van ongeveer 1.000 huurders verlaagd.

Om de financiële positie van corporatiehuurders nog beter in beeld te krijgen heeft Nibud in opdracht van de drie partijen bij de Samenwerkingsafspraken een woonlastenonderzoek gedaan (<https://www.nibud.nl/beroepsmatig/rapport-de-financiele-positie-van-huurders-in-amsterdam/>). Uit het onderzoek blijkt onder andere dat het betaalbaarheidsprobleem bij de laagste inkomens met name een inkomensprobleem is en dat de hoogte van de huur duidelijk minder het probleem is. De bestaande armoederegelingen in Amsterdam en de huurprijsaanpassing (Woonlastenakkoord) blijken effectief om de huurders met de laagste inkomens te ontzien. De uitkomsten van het Nibud-onderzoek en de verwachte toename van de laagste inkomensgroep (120% van het Wettelijk Sociaal Minimum) als gevolg van de coronacrisis geven geen aanleiding om de doelgroep van onze inspanningen te verbreden. Hierover is de gemeenteraad op 17 november 2020 met de aanbiedingsbrief bij het onderzoeksrapport geïnformeerd. Wel blijft de invulling van het huuraanpassingsbeleid onderwerp van gesprek tussen corporatie en de eigen huurdersvertegenwoordiging.

In 2021 is er door een landelijke maatregel sprake van huurbefriazing. Ook is er een ruimere doelgroep dan die van het Woonlastenakkoord die eenmalig gebruik kan maken van huurverlaging tot de aftoppingsgrens:  
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan/belastingwijzigingen-voor-ons-allemaal/huurverlaging>

#### Vroegsignalering en aanpak huurschulden

Corporaties en gemeente voorkomen zoveel mogelijk dat huurders hun woning verliezen door huurschuld. Dit wordt gedaan door vroeg te signaleren als er financiële problemen spelen; door te ondersteunen bij het voorkomen van verdere financiële problematiek; en door het bieden van hulp als er omvangrijke problemen zijn. Gemeente en corporaties blijven de uitvoering van verschillende interventies zoals *Vroeg Eropaf*, *Geregelde Betaling* en *Eropaf* mogelijk maken. Bij escalatie van de problematiek waarbij gezinnen met kinderen worden uitgezet, biedt de gemeente een vangnet. Corporaties en het ministerie hebben afgesproken om gedurende de coronacrisis huishoudens niet uit te zetten als ze als gevolg van deze crisis betalingsproblemen hebben:

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/03/26/geen-huisuitzettingen-en-verlenging-tijdelijke-huurcontracten>

### 3. Woningzoekenden en doelgroepen

≥ 50% aanbod sociale huur voor 'regulier' woningzoekenden

#### 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 wordt minimaal 50% van het vrijkomende aanbod, zowel bestaande als nieuwbouwwoningen, toegewezen aan regulier woningzoekenden. In 2020 is tweederde van het aanbod toegewezen aan de groep regulier woningzoekenden.

Tabel 11 Toewijzingen sociale huur

	2020 (aantal)	2020 (aandeel)
Regulier	4.392	66%
Sv-kandidaat	355	5%
Kwetsbare huishoudens (PHKG)	1.785	27%
Maatwerk	135	2%
Totaal	6.667	100%

#### Verhuisregelingen

Verhuisregelingen om doorstroming te stimuleren

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' en 'Van Hoog naar Laag'. In 2020 zijn 102 grote woningen (> 70 m<sup>2</sup> en tenmiste vier kamers) vrijgekomen voor doorstroming. Daarnaast zijn er in 2020 92 ouderen met Van Hoog naar Laag verhuisd. Dit is een daling ten opzichte van 2019. Het is aannemelijk dat die daling te maken heeft met de coronacrisis. Over de verhuisregelingen is gerapporteerd in de Voortgangsrapportage Ouderenhuisvesting 2020, die 30 juni 2021 in de commissie Wonen Bouwen is besproken.

Tabel 12 Verhuizingen met verhuisregeling

	2020
Van Groot naar Beter	102

De regelingen zijn geëvalueerd en op basis hiervan hebben we gekeken hoe we het gebruik verder kunnen stimuleren. Dit heeft geresulteerd in aanpassingen op een aantal punten: <https://www.amsterdam.nl/nieuws/nieuwsoverzicht/geschikt-wonen/>

### 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). Vanwege een onduidelijkheid in de cijfers lukt het nog niet om te rapporteren over de afspraak over het percentage vrijkomende woningen dat met een jongerencontract werd verhuurd.

Tabel 13 Aandeel toewijzingen met een jongerencontract

Contractvorm	2020
Jongerencontract	PM
Overige contractvormen	PM
Totaal	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 2020 is 9% van de grotere woningen met een jongerencontract verhuurd.

Tabel 14 Aandeel grote(re) woningen verhuurd met jongerencontract

	Binnen de ring > 40 m <sup>2</sup>	Buiten de ring > 50m <sup>2</sup>	Totaal 2020
Aandeel toegewezen met jongerencontract	13%	4%	9%

Om voor de toekomst te bepalen hoe groot de voorraad woningen met een jongerencontract moet worden en hoe de spreiding van jongerenwoningen over de stad

is, wordt een onderzoek naar de werking en de effecten van het jongerencontract in Amsterdam uitgevoerd. Eind 2020 is hiervoor een werkgroep van huurders, de corporaties/AFWC en gemeente samengesteld. Er is een onderzoeksbureau ingeschakeld voor het uitvoeren van de evaluatie. Afgesproken is om data tot en met juni 2021 nog mee te nemen in het onderzoek, omdat het jongerencontract in 2016 is ingevoerd en de afloop van de eerste vijfjaarscontracten pas in de zomer van 2021 plaatsvindt. De ontwikkeling tot medio 2021 wordt dan ook in dit onderzoek betrokken. De resultaten van het onderzoek worden begin 2022 verwacht. Op basis van de resultaten zouden eventuele wijzigingen van de afspraak over de toewijzingen van jongerenwoningen kunnen worden besproken.

### Beroepsgroepen

De krapte op de arbeidsmarkt in het onderwijs en de zorg heeft ook een huisvestingscomponent. Om binnen een krappe woningmarkt startende leraren en medewerkers in de zorg aan te trekken of te behouden, is het noodzakelijk om deze groep extra huisvesting te bieden. In 2020 is onderzocht of de politie ook in aanmerking moet komen voor de regeling. De conclusie is dat de politie voldoet aan de criteria om ook aan de regeling te worden toegevoegd. Het voorstel bij de wijzigingen van de huisvestingsverordening is om per 1 jan 2022 ook de politie als beroepsgroep aan de regeling toe te voegen.

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 2020 zijn 1.012 kandidaten aangemeld door werkgevers. Er is wel een aantal aanpassingen in voorbereiding om de regeling te verbeteren; de informatie voor woningzoekenden kan duidelijker en het aantal weigeringen en beoordelingen moet worden verminderd. In 2020 zijn 125 corporatiewoningen verhuurd aan huurders uit de beroepsgroepen.

Minimaal 50 sociale en 50 middeldure woningen aangeboden aan beroepsgroepen

Tabel 15 verhuur aan beroepsgroepen door corporaties 2020

	Aantal kandidaten dat voldoet aan de voorwaarden	Aantal woningen aangeboden aan beroepsgroepen	Aantal verhuringen aan beroepsgroepen
Sociale huurwoningen	377	168	94
Middeldure huurwoningen	73	37	31
Totaal	450	205	125

## 4. Kwetsbare groepen en wonen met zorg

Jaarlijks 1.800  
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 1.800 reguliere woningen toe aan de kwetsbare doelgroepen uit het programma en aan WLZ-geïndiceerde huishoudens.

In 2020 hebben de corporaties 1.785 woningen geleverd voor de huisvesting van kwetsbare mensen. Voor meer informatie verwijzen we naar de voortgangsrapportage van het Programma Huisvesting Kwetsbare groepen over 2020:

<https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/9965154/1/09012f9783438dbd>

Tabel 16 Toewijzingen kwetsbare huishoudens

	2020
Kwetsbare huishoudens	1.785

Via het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen wordt gemonitord of het aanbod passend is en daar wordt ook vastgesteld of dit bijstelling behoeft:

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/huisvesting/>

Gemeente en corporaties hebben een programma opgezet om te bevorderen dat beter in de behoefte aan rolstoelwoningen kan worden voorzien voor bewoners die daar op zijn aangewezen. Dit Plan van Aanpak is in de loop van 2021 gereed. Ook het overzicht van alle rolstoelwoningen in Amsterdam zal in de loop van 2021 gereed zijn. Aansluitend vindt in 2021 de verkenning plaats naar de mogelijkheden voor aanbod en toewijzing van rolstoelwoningen in het middensegment .

### Wonen en zorg voor mensen die in de problemen komen in hun zelfstandige huurwoning

We zorgen ervoor dat zelfstandig wonende mensen die steeds meer zorg nodig hebben en/of overlast veroorzaken voor hun omgeving, zo goed mogelijk worden geholpen. Corporaties en gemeente werken samen in de op te richten buurtteams en gaan door met de samenwerking in het *meldpunt zorg en woonoverlast*. Ze melden tijdig overlast en zorgelijke situaties aan bij de buurtteams en de meldpunten. Dit hebben we vastgelegd in



het *Convenant meldpunten zorg en woonoverlast*. Er wordt door gemeente, GGD en corporaties intensief samengewerkt om tijdig in te kunnen grijpen:

<https://www.amsterdam.nl/sociaaldomein/zorgprofessionals/werkwijze-meldpunten/>

#### Ouderenhuisvesting

Ouderen die kwetsbaarder worden en langer zelfstandig thuis wonen, hebben belang bij de juiste ondersteuning van gemeente, corporaties en zorgaanbieders. Daarom is in februari 2019 het *Programma Ouderenhuisvesting 2019-2022* vastgesteld door de gemeenteraad. Het programma richt zich op de groeiende groep 65-plussers en voert onder meer de regie over de verbouw en transformatie van intramurale verpleeg- en verzorgingshuizen in de gemeente Amsterdam. Het doel is om deze locaties te behouden voor (nieuwe vormen van) ouderenhuisvesting. Het Programmteam Ouderenhuisvesting voert hiervoor regulier overleg met het Zorgkantoor, de AFWC en betrokken zorgaanbieders in de werkgroep Zorghuisvesting. Het Programmteam Ouderenhuisvesting is betrokken bij lopende ontwikkelingen op diverse locaties in de stad, waaronder Nellestein, de Riekerhof, de Venser en de Driehoven. Over de voortgang van het programma wordt jaarlijks gerapporteerd: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/ouderenhuisvesting/>

## 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 voert sinds 2017 het *Programma Woningkwaliteit* uit. Hiermee besteedt de gemeente extra aandacht 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.

In 2020 is veel inhoudelijke aandacht in de samenwerking tussen gemeente en corporaties uitgegaan naar de stadsbrede aanpak van loden leidingen. Ook zijn de *Amsterdamse kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering* vernieuwd en ingegaan per 1 juni 2020. Bovendien is in 2020 een begin gemaakt met het kwaliteitsoverleg met als doel de samenwerking op woningkwaliteit op tactisch en strategisch niveau te versterken. De eerste opdracht is gezamenlijk verkennen hoe op een zinvolle manier inzicht in kwaliteit kan worden verkregen gedeeld en bespreekbaar kan worden gemaakt. Mede vanwege de vele aspecten die gezamenlijk de kwaliteit van een woning bepalen en de uiteenlopende beelden die bestaan blijkt dit weerbarstig. Als een eerste stap om invulling te geven aan deze afspraak is afgesproken dat de corporaties inzichtelijk maken op welke wijze geprioriteerd wordt in onderhouds- en verbeterprogramma's. De corporaties hebben dit uitgewerkt en hebben dit in het eerste helft van 2021 gepresenteerd aan hun huurderskoepels. De gemeente wordt hier ook bij uitgenodigd. Doel is aan de hand van de presentatie met de huurderskoepels hun behoefte ten aanzien van het kwaliteitsoverleg te bespreken.

### Duurzaamheid

Gemeente en corporaties hebben gezamenlijk de ambitie om in 2050 een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad te hebben. De belangrijkste paden om CO<sub>2</sub>-reductie te realiseren zijn:

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

Om de ambities te bereiken is in 2020 de samenwerking tussen corporaties, gemeente en huurders gecontinueerd en geïntensiveerd. Zo zijn de huurders betrokken bij de City Deal aardgasvrij, trekken corporaties en gemeente samen op in de Warmtemotor en wordt onder aansturing van de AFWC en de gemeente samengewerkt om meer zon te realiseren (programma Zon en de Zonmotor). Corporaties en gemeente werken samen in een leerprogramma Circulaire corporaties. Tenslotte bespreken gemeente en corporaties minimaal vier keer per jaar de samenwerking en actuele zaken in het duurzaamheidsoverleg.

In 2020 heeft het college besloten te investeren in economisch duurzaam herstel. Hiermee geeft de gemeente een (extra) financiële impuls aan zowel het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen als aan werkgelegenheid. 64 miljoen is gereserveerd voor investeringen in versnelling van aansluiten op warmtenet (Warmtemotor); het isoleren van woningen (Renovatiemotor) en voor zonnepanelen op de daken (Zonmotor).

#### CO2-reductie en CO2-monitor

In 2020 is door de corporaties een gezamenlijke CO2-monitor ontwikkeld. De monitor geeft jaarlijks inzicht in de CO2-uitstoot als gevolg van warmte- en gasverbruik. Tevens geeft de monitor inzicht in het gemiddelde energieverbruik per aansluiting, de energetische prestatie (energielabels), woningen aardgasvrij en het opgestelde vermogen zonnepanelen.

8% CO2-reductie  
in vier jaar

De CO2-reductie ten opzichte van peiljaar 2019 is 2,05%. Op basis van deze eerste gegevens en de ervaring die tot nog toe is opgedaan wordt najaar 2021 in het bestuurlijk overleg vastgesteld of het reductiepercentage voor de hele periode van de Samenwerkingsafspraken bepaald blijft op 8% of verhoogd wordt.

Tabel 17 CO2-reductie ten opzichte van peiljaar 2019

	2020
Reductie CO2	2,05%

#### Aardgasvrij

Gemeente en corporaties werken samen met andere stakeholders (netbeheerders en warmtebedrijf) in de City Deal Aardgasvrij. In 2020 is ook de huurdersvertegenwoordiging hierbij aangeschoven. De wijk-voor-wijkaanpak van de City Dealpartners is actief in 28 buurten. In de Wildeman-, Reimerswaal en Dobbebuurt, Van der Pekbuurt en de Bernard Loderbuurt is uitvoering gestart.

Eind 2019 is het projectkader van de 'Amsterdamse warmtemotor' vastgesteld die als inzet heeft 45.000 corporatiewoningen versneld van het aardgas te halen en op stadswarmte aan te sluiten in de periode 2020-2032. In 2020 is gewerkt aan het selecteren van de eerste buurten en is samengewerkt met de gemeente aan een subsidieregeling waarmee aansluitingen op het stadswarmtenet versneld word. Tevens is gestart met het maken van buurt businesscases voor de eerste 10.000 woningen. Bij verdere uitwerking van de plannen wordt continu gekeken waar overlap zit en werk met werk gemaakt kan worden om zo versnelling te realiseren.

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 2020 zijn 580 bestaande corporatiewoningen van het aardgas afgehaald.

De Transitievisie Warmte, waarbij corporaties en ander stakeholders betrokken zijn, is opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. In de Transitievisie Warmte is vastgelegd op welke termijn buurten aardgasvrij worden en met welke voorkeursalternatieve warmtevoorziening dit gebeurt.

De subsidieregeling Gebiedsgericht aardgasvrij Amsterdam is in 2019 vastgesteld en vanaf december 2019 beschikbaar. De regeling loopt in ieder geval tot en met 2022.

Tabel 18 Bestaande corporatiewoningen aardgasvrij

	2020
Aantal woningen aardgasvrij gemaakt	580

### Zonne-energie

Gemeente en corporaties werken samen aan het realiseren van zoveel mogelijk zonprojecten op corporatiedaken. In 2020 is daartoe het Programma Zon opgericht onder gezamenlijke aansturing van AFWC en de gemeente. Binnen dit programma wordt met experts van woningbouwcorporaties vorm gegeven aan de Zonmotor om zon versneld 'uit te rollen', het uitwerken van modellen en oplossingsrichtingen voor het leggen van zon op daken van VvE's en het vergemakkelijken van de vergunningprocedure rondom zon op monumentale panden en beschermd stadsgezicht.

In de Samenwerkingsafspraken is afgesproken dat via Programma Zon wordt gewerkt aan 20 projecten. Naast de hierbovengenoemde activiteiten, is een pilotproject gestart in Noord waarbij de afdelingen monumenten, welstand, duurzaamheid en de corporatie samenwerken om zon op beschermd stadsgezicht te realiseren.

In het kader van Duurzaam Herstel is een financiële regeling uitgewerkt waarmee het aanleggen van zonnepanelen versneld moet worden. Deze subsidieregeling van €4 miljoen wordt in juni 2021 opengesteld.

In de Samenwerkingsafspraken is opgenomen dat de corporaties in de periode 2020-2023 15 MW aan zonne-energie installeren. In 2020 zijn er bijna 10.000 zonnepanelen geïnstalleerd waarmee 2,9 MegaWatt extra vermogen aan zonne-energie is opgesteld.

15 mW zonne-energie geïnstalleerd in 4 jaar

Tabel 19 Zonne-energie op daken corporatiewoningen

	2020
Bijgeplaatst vermogen zonnepanelen	2,9 MW

50.000  
labelstappen in 4  
jaar

### 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 2020 zijn er 15.174 labelstappen gerealiseerd in de bestaande woningvoorraad van woningcorporaties.

Tabel 20 Aantal verbeterde labelsstappen corporatiewoningen

	2020
Labelstappen	15.174

Naast isolatie is het gedrag van bewoners een belangrijke factor in de warmtevraag en hiermee de CO<sub>2</sub>-uitstoot, het energieverbruik en woonlasten. In 2020 zijn 840 adviezen van energiecoaches aan individuele huurders uitgebracht. !WOON heeft in 2020 70 bewonersinitiatieven gericht op energiebesparende woningverbetering (huurcomplexen en gemengde VvE's) ondersteund en begeleid.

In 2020 heeft de gemeente een aanvraag gedaan bij het Rijk voor een uitkering in het kader van de regeling reductie energiegebruik woningen. Deze middelen (€ 5,9 miljoen) zijn toegekend en worden vanaf 2021 ingezet op kleine energiebesparende maatregelen en stimuleren van energiezuinig gedrag bij bewoners met een smalle beurs.

## 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/>

### Ontwikkelbuurten

Bijzondere aandacht en extra investering wordt gedaan in de zogenoemde ontwikkelbuurten. Het *programma Ontwikkelbuurten* richt zich naast de verbetering van de fysieke leefbaarheid van woningen, voorzieningen en openbare ruimte ook op de sociaaleconomische positie van bewoners. De plannen en uitvoering ervan wordt door het programma Ontwikkelbuurten beschreven: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/coalitieakkoord-uitvoeringsagenda/fijne-buurten/ontwikkelbuurten/>

Het programma ontwikkelbuurten is in de stadsdelen Zuidoost en Nieuw-West opgegaan in een nog breder zogenoemd Masterplan. Het Masterplan Zuidoost is in februari 2021 vastgesteld: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/college/burgemeester/persberichten/masterplan-zuidoost-bewoners-ondernemers/>. Het Masterplan Nieuw-West is in voorbereiding. De uitvoering van de masterplannen zal jaarlijks worden gemonitord.

### Bestrijden en voorkomen van woonfraude

Woninggebruik dat de leefbaarheid nadelig kan beïnvloeden en bovendien de kans op een schaarse huurwoning onder woningzoekenden verkleint, is woonfraude. Corporaties en gemeente blijven bij de bestrijding ervan intensief samenwerken, onder andere door uitvoering van het Convenant Zoeklicht: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/aanpakwoningmisbruik/>

## 7. Financien

De gemeente heeft in 2020 de borgingsruimte voor de corporaties, als achtervang voor het WSW, voor één jaar verlengd en op basis van de investeringsbehoefte opgehoogd van € 8,9 miljard naar € 9,18 miljard.

### *Financieel ijkpunt*

Jaarijks stellen we een Financieel Ijkpunt op dat is gebaseerd op de meerjarenbegrotingen (definitieve Prognose informatie dPI) van de corporaties. Ook in 2020 is dit gedaan. Hieruit komt het beeld naar voren dat de investeringen van corporaties op peil blijven en ze minder verkoopinkomsten inrekenen en dat de corporaties fors meer gaan lenen. Het investeringsprogramma is en blijft ambitieus, binnen de financiële kaders is intensivering niet mogelijk.

Om een evenwichtig beeld te geven, beschrijven we hier ook kort het Financieel Ijkpunt 2021 dat gebaseerd is op de meerjarenbegrotingen 2021-2025 (dPi 2020) die eind 2020 zijn opgesteld. In deze begrotingen zijn beleidswijzigingen die in 2020 zijn vastgesteld meegenomen, zoals de eenmalige huurverlaging voor huurders. De vastgestelde huurbevrozing is niet in de begrotingen opgenomen. Uit het financieel ijkpunt blijkt dat de financiële positie van de corporaties nog steeds voldoende is om de gemaakte prestatieafspraken uit te voeren.

De gevolgen van Corona lijken vooral effect te hebben op de exploitatie van bedrijfsmatig vastgoed. Voor de nieuwbouw zien de corporaties dat in projecten waar een deel door marktpartijen moet worden gerealiseerd vertraging optreedt.

De prognoses voor de nieuwbouw laten voor de aankomende vijfjaars-periode een toename van opleveringen zien ten opzichte van de vorige prognoses. Deze toename vindt in belangrijke mate in 2022 en 2023 plaats. Het lange termijn effect van de Coronacrisis kennen we nog niet. Wel is duidelijk dat (ook) zonder Coronacrisis de financiële positie van corporaties, door de hogere investeringen en de oplopende lasten, verslechtert. De financiële positie van corporaties verslechtert vooral als gevolg van de oplopende lasten. Dit heeft in 2020 ook landelijk aandacht gekregen. In 2020 is het onderzoek opgave-middelen opgeleverd. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de minister van BZK en geeft antwoord op de vraag of corporaties financieel in staat zijn om de opgave op middellange termijn waar te maken. Dit is ook specifiek voor de MRA geanalyseerd. De uitkomst is dat onder de huidige condities corporaties hiertoe niet in staat zijn. Dit geldt in aanzienlijk sterkere mate voor de MRA en Amsterdam.

Het onderzoek naar een alternatieve financieringsfaciliteit is uitgevoerd. Hierover is een passage opgenomen bij hoofdstuk 1 van deze monitor.