Gemeente Amsterdam



Monitor Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting 2024

Inhoud

Voorwoord wethouder

Samenvatting

Doel 1 Meer woningen

Inleiding 8

Verhaal uit de stad 9

Woningen zijn om in te wonen: We reguleren het gebruik van de bestaande woningvoorraad optimaal 10

In de bestaande woningvoorraad worden meer woonplekken gecreëerd 11

Ten aanzien van nieuwbouw hebben we de ambities om langdurig 7.500 woningen per jaar toe te voegen en de ambitie om 2.500 - 3.000 tijdelijke woningen toe te voegen 12

Doel 2 Betaalbaarder wonen

Inleiding 13

Verhaal uit de stad 16

Snelle uitbreiding van de sociale huurvoorraad door nieuwbouw en door bescherming van deze voorraad in bezit van corporaties 17

Middenhuurvoorraad wordt beschermd en neemt toe ten opzichte van 2021 19

Huur- en koopwoningen worden toegankelijker voor middeninkomens 20

Niemand mag in armoede belanden door te hoge woonlasten 21

Doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben

Inleiding 23

Verhaal uit de stad 25

De woonruimteverdeling wordt transparanter en eerlijker 26

Gerichte toewijzing van woningen aan de meest kwetsbaren 27

Geen dakloosheid door huisuitzettingen in Amsterdam veroorzaakt door financiële problemen 28

Harde regionale en landelijke afspraken over voldoende sociale huisvesting per gemeente op basis van fair share 28

Realiseren van alternatieve woonoplossingen 28

Doel 4 Passender wonen

Inleiding 29

Verhaal uit de stad 31

Meer passende woningen voor alle doelgroepen 32

Samen werken aan doorstroming 34

Wonen met zorg nabij 35

Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit

Inleiding 36

Verhaal uit de stad 38

Wonen in Amsterdam is veiliger, gezonder en duurzamer geworden 39

In alle woningen van of voor de laagste inkomens zijn energie-besparende producten geïnstalleerd en is energieadvies gegeven 41

Woningen in Amsterdam worden geïsoleerd en verduurzaamd 41

Doel 6 Betere positie huurders en woningzoekenden

Inleiding 44

Verhaal uit de stad 46

Rechten van huurders worden beter beschermd door invoering en handhaving van de Wet goed verhuurderschap 47

Door onze eigen informatievoorziening te verbeteren en bewoners te ondersteunen kunnen woningzoekenden de informatie krijgen die zij nodig hebben. 47

Tijdelijke huurcontracten zijn niet meer de norm 48

Doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken

Inleiding 49

Verhaal uit de stad 51

Veerkrachtige wijken 52

Leefbare wijken 53

Investeringen in de sociale infrastructuur van de wijk 55

Indicatorenlijst

Bronnen

Raadsinformatiebrieven 61

Overige bronnen 62

Colofon

Voorwoord wethouder

> Met de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) zet het college in op voldoende betaalbare en goede woningen in een ongedeelde stad.

Deze eerste monitor laat zien dat we al veel stappen zetten om onze doelen te bereiken. Dat doen we niet alleen. De missie van de AAV vraagt om samenwerking met onze partners in de stad. Samen met de stadsdelen hebben we per gebied vastgesteld wat de prioriteiten zijn. Waar nodig investeren we ongelijk in gelijke kansen. Om zo ook de meest kwetsbare Amsterdammers te helpen bij het vinden van geschikte huisvesting. We hebben nieuwe goede afspraken gemaakt met corporaties over het toevoegen en behouden van sociale huurwoningen en het verbeteren van de kwaliteit van woningen. Daarnaast werken we aan een betere samenwerking met de particuliere huursector.

De AAV is een jaar geleden vastgesteld, waardoor grote bewegingen door de AAV nog niet zichtbaar zijn. Ook is een deel van de data tegelijkertijd met vaststellen van de AAV verzameld, waardoor inzet van de AAV hierin nog niet te zien kan zijn. De monitor suggereert dan ook niet dat de getoonde cijfers altijd het gevolg zijn van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Het moet gelezen worden als een eerste stand van zaken: in de volgende monitor in 2026 wordt de ontwikkeling beschreven.

Ondanks de stappen die we al gezet hebben laat deze monitor ook zien dat we onverminderd hard moeten werken om onze missie niet uit het oog te verliezen. De betaalbaarheid van wonen in Amsterdam staat namelijk nog steeds zwaar onder druk. De vraag naar betaalbare woningen is groter dan het aanbod. Vergrijzing is en blijft een belangrijke opgave voor de toekomst en daarom is onze aanpak op doorstroming ook heel belangrijk. Hoe het er precies voorstaat met elk doel uit de AAV kunt u verderop in deze monitor lezen. Daarbij vind ik het belangrijk om te benoemen dat het wel of niet behalen van een doelstelling niet uitsluitend een effect van de inspanningen uit de AAV kan zijn. De woningmarkt is in beweging en is onderhevig aan een veelheid van factoren en ontwikkelingen. Zo hebben wijzigingen in rijksbeleid een directe invloed op wat wij kunnen doen.

Naast een analyse van hoe het per doel gaat bevat elk hoofdstuk een samenvatting van welke stappen de gemeente heeft gezet om het doel te bereiken. Voor details hierover wordt verwezen naar andere raadsproducten die over een specifiek thema al gedeeld zijn met de gemeenteraad. Wanneer relevant komt aan bod hoe een veranderende context in onze omgeving een effect heeft op ons werk en hoe dit invloed heeft op de volkshuisvesting in Amsterdam.

Deze eerste monitor is dus een belangrijk startpunt en ijkpunt voor uw raad. Want alleen met de juiste informatie kunnen we gezamenlijk sturen op de resultaten op een onderwerp dat iedere Amsterdammer aan het hart gaat.

Dirk de Jager
Wethouder Volkshuisvesting

Samenvatting

In juli 2023 is de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting vastgesteld. Met de AAV grijpen we alle middelen aan om de huidige crisis op de woningmarkt het hoofd te bieden. De missie van de AAV is dan ook: voldoende betaalbare en goede woningen in een ongedeelde stad. Sinds het vaststellen van de AAV is er op verschillende manieren gewerkt aan het bereiken van de zeven doelen uit de AAV. In deze samenvatting wordt beschreven via welke wegen we dit doen. Een aantal voorbeelden wordt uitgelicht. Voor een gedetailleerd overzicht per doel verwijzen we naar de losse hoofstukken.

Hoe bereiken we de 7 doelen uit de AAV?

Als gemeente zetten we op verschillende manieren in om de woningcrisis aan te pakken. 1) We lobbyen bij het Rijk voor landelijke Wet- en regelgeving 2) we herzien ons eigen beleid en passen dat waar nodig en mogelijk aan en 3) via toezicht en handhaving zien we erop toe dat het beleid en de regels worden nageleefd in de stad. Bij het uitvoeren van de AAV gaan we gebiedsgericht te werk en investeren we, waar nodig, ongelijk in gelijke kansen. Zo gaat er extra aandacht naar gebieden in Nieuw-West, Zuidoost en Noord. We werken samen met onze partners, zoals de woningbouwcorporaties, huurderskoepels, zorginstellingen en stichting !Woon. Daarnaast is er een start gemaakt met het opzetten van een samenwerking met particuliere verhuurders en beleggers. Zij zijn de afgelopen jaren een steeds grotere rol gaan spelen op de Amsterdamse woningmarkt.

Nieuwe Wet- en regelgeving van het Rijk

Sinds het vaststellen van de AAV zijn er een aantal Volkshuisvestelijke wetten goedgekeurd door het Rijk en in werking getreden. Deze wetten geven ons als gemeente meer instrumenten om de grote opgaven waar we als stad voor staan het hoofd te bieden. Met name als het gaat om de particuliere huursector. Dat is ook hard nodig aangezien de particuliere huursector de afgelopen jaren sterk gegroeid is en bewoners vaak een hoge huurprijs betalen (gemiddeld € 1.501). Met de Wet goed verhuurderschap heeft de gemeente bevoegdheden gekregen om op te treden tegen verhuurders die zich niet houden aan de regels. Er is een meldpunt ingesteld waar bewoners het kunnen melden als hun rechten geschonden worden. Daarnaast wordt het door de komst van de Wet vaste huurcontracten de norm om vaste huurcontracten aan te bieden. Voor specifieke doelgroepen, zoals studenten, zijn hier uitzonderingen op.

Tenslotte moet de Wet betaalbare huur ervoor gaan zorgen dat er meer huurwoningen in het middensegment verhuurd gaan worden. Doordat het Woningwaardering-stelsel (WWS) dwingend wordt moeten verhuurders een huurprijs vragen die past bij het aantal WWS punten.

Amsterdams beleid en uitvoering

In de huisvestingsverordening staan de regels over het verdelen van schaarse woningen en over het gebruik van en de voorraad aan woningen. Zo staat er bijvoorbeeld beschreven waarvoor en wanneer er vergunningen aangevraagd moeten worden. In 2024 is er een publieksvriendelijke versie van de huisvestingsverordening gemaakt. Sinds het vaststellen van de AAV is er gewerkt aan het wijzigen van een aantal beleidsmaatregelen die moeten gaan zorgen voor meer woonplekken.

Naast het wijzigen van vergunningsregels via de huisvestingsverordening, wordt er ook via een aantal uitvoeringsprogramma's gewerkt aan de doelen uit de AAV. Om ervoor te zorgen dat het toenemend aantal ouderen passend kan wonen is bijvoorbeeld de uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting 2024-2027 opgesteld. Ook wordt er gewerkt aan de Aanpak Doorstroming. Deze aanpak moet ervoor gaan zorgen dat er verhuisketens op gang komen zodat meer mensen passend kunnen wonen. Een belangrijke manier om verhuisketens op gang te laten komen is nieuwbouw. De ambitie in het Woningbouw 2022-2028 is om jaarlijks 7.500 zelfstandige woningen te bouwen. Waarbij de 40-40-20 regel geldt. In 2023 bleef de woningbouw met 5.154 woningen echter achter.
De marktomstandigheden en onduidelijkheden over de Wet betaalbare huur zorgden voor terughoudendheid bij ontwikkelaars. Voor corporaties was het wel een goed jaar, met de bouw van 2.658 sociale huurwoningen. Tenslotte staat Amsterdam voor een grote verduurzamingsopgave van onder andere de woningvoorraad. Met de uitvoeringsagenda van het Isolatieoffensief zetten we volop in om de kwaliteit van woningen te verbeteren en te verduurzamen.

Toezicht en handhaving

Niet iedereen houdt zich aan de geldende Wet- en regelgeving. Woonfraude is van alle tijden. Maar in de huidige tijd, waarin het woningtekort groot is en mensen geen geschikte woning kunnen vinden, is het nog belangrijker om oneigenlijk gebruik van woningen en leegstand tegen te gaan. Omdat we niet alle overtredingen kunnen aanpakken geldt sinds 18 juli 2024 het prioriteitsbeleid handhaving woonfraude en woonkwaliteit 2024-2025. Met dit nieuwe prioriteitsbeleid kunnen we middelen en mensen inzetten op overtredingen die de meeste impact hebben. Als onderdeel van het prioriteitsbeleid wordt ook de handhaving op leegstand geïntensiveerd. Tegelijkertijd wordt gekeken hoe wordt opgetreden bij overtredingen, zodat dit effectief maar ook proportioneel is. Uit de evaluatie van de nieuwe leegstandsverordening blijkt dat deze ervoor gezorgd heeft dat woningen een stuk korter leegstaan. Daarnaast zijn er in 2023 via handhaving 679 leegstaande woningen weer bewoonbaar gemaakt.

Gebiedsgerichte inzet

Sinds het vaststellen van de AAV is gewerkt aan een gebiedsgerichte uitwerking van de doelen van de AAV. Om recht te doen aan de verschillen in de stad heeft in het voorjaar van 2024 een gespreksronde plaatsgevonden. Stadsdeelbestuurders hebben aangegeven wat in hun gebieden prioriteit heeft op het gebied van wonen. Op basis daarvan wordt nu gekeken naar de specifieke inzet per gebied en welke pilots of projecten er gestart kunnen worden. Ouderenhuisvesting en doorstroming vraagt veel aandacht in de stadsdelen maar ook woningkwaliteit is een belangrijk punt. De stadsdelen Noord, Nieuw-West en Zuidoost zullen daarbij meer inzet krijgen. Het college geeft prioriteit aan deze stadsdelen.

Samenwerking particuliere huursector

De particuliere huurvoorraad is de afgelopen jaren sterk gegroeid en hiermee spelen particuliere verhuurders en beleggers een steeds grotere rol op de Amsterdamse woningmarkt. Het college vindt het dan ook belangrijk om meer samen te werken met de particuliere huursector in het realiseren van de doelen uit de AAV. Zodat particuliere verhuurders en institutionele beleggers samen met de gemeente bijvoorbeeld een grotere bijdrage kunnen leveren aan de huisvestingsopgave voor doelgroepen die het extra moeilijk hebben op de woningmarkt. Of zodat vastgoedpartijen uit de sector beter gefaciliteerd kunnen worden om de particuliere huurvoorraad te verduurzamen.

In 2023 heeft de gemeente ter voorbereiding van de samenwerking met de branche een inventarisatie gedaan van de particuliere huursector. De inventarisatie heeft inzicht geboden in de Amsterdamse particuliere huursector en hoe de huidige samenwerking met de gemeente verloopt. Als tweede stap heeft de gemeente individuele gesprekken gevoerd met 17 grote vastgoedpartijen uit de Amsterdamse particuliere huursector, waaronder grote particuliere verhuurders, institutionele beleggers en de brancheorganisaties die verhurende partijen uit de particuliere huursector vertegenwoordigen. Er zijn concrete mogelijkheden opgehaald voor meer samenwerking tussen de gemeente en de particuliere huursector over opgaven in de bestaande woningvoorraad. Specifiek zijn er kansen voor de volgende AAV-onderwerpen:

- Huisvesting van doelgroepen, zoals ouderen en maatschappelijke beroepsgroepen
- Betaalbaarheid en toewijzing van particuliere huurwoningen
- Doorstroming, bijvoorbeeld van sociale huur naar middenhuur
- Goed verhuurderschap

In het najaar van 2024 heeft het college de samenwerking met de particuliere huursector afgetrapt met een eerste overleg met 12 grote vastgoedpartijen over opgaven in de bestaande woningvoorraad. Met een periodiek Woonoverleg werken we aan een samenwerkingsverband met grote vastgoedpartijen uit de particuliere huursector, waaronder institutionele beleggers, particuliere verhuurders en branchevereenigingen. Het is de ambitie op termijn meer vastgoedpartijen bij de samenwerking te betrekken. En om zo te komen tot een gelijkwaardige samenwerking in de volkshuisvestelijke opgaven.

Wonen in Amsterdam onderzoek

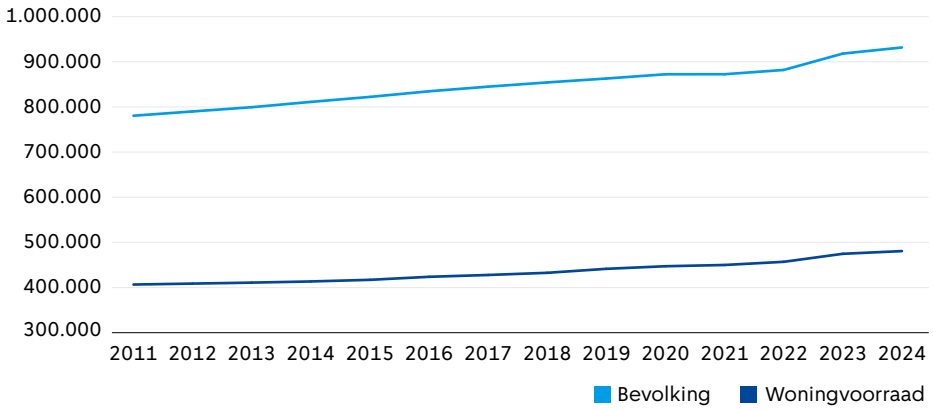
Het tweejaarlijkse Wonen in Amsterdam onderzoek (WiA) is een belangrijke bron voor de AAV monitor. In het WiA onderzoek zitten veel indicatoren die relevant zijn voor de verschillende doelen uit de AAV. Daarom verschijnt de volgende AAV monitor in 2026 nadat de dataverzameling van WiA 2025 is afgerond. Daarnaast gebruiken we ook veel andere bronnen zoals de jaarberichten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, rapportages over woningbouw en beleidsprogramma's en de monitor van de prestatieafspraken. De AAV monitor is dan ook een integrale aanvulling op aparte rapportages over onderdelen uit de AAV.

Doel 1
Meer woningen

Hoe groot is het woningtekort

Op 1 januari 2024 stonden er 480.735 woningen in Amsterdam (Figuur 1). Meer dan ooit. Maar het is niet genoeg voor de hoeveelheid mensen die een woning zoekt. Volgens ABF Research is er in 2024 in de Metropoolregio Amsterdam een tekort van ruim 79.510 woningen. De voorspelling is dat dit tekort de komende jaren zal afnemen tot 44.190 woningen in 2040. Hoe groot het woningtekort daadwerkelijk zal zijn hangt samen met zowel de vraag naar woningen als de groei van de woningvoorraad. De bevolking van Amsterdam is de afgelopen jaren sterk toegenomen (Figuur 1). Volgens de laatste bevolkingsprognose van O&S blijft de bevolking van Amsterdam ook de komende jaren groeien. Met name het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe. Om al die mensen te kunnen huisvesten is er behoefte aan meer woningen en woonplekken[1].

Figuur 1. Aantal woningen en inwoners in Amsterdam (2011-2024).



Bron: BBGA. Onderzoek & Statistiek, Gemeente Amsterdam

1. Een woonplek hoeft niet per definitie een zelfstandige woning zijn. Het kan ook een kamer of een woning met gedeelde voorzieningen zijn. Omdat woningdelen veel verschillende vormen kan aannemen, en vaak vergunningvrij is, is het lastig om inzichtelijk te maken hoe vaak het precies voorkomt.

Verhaal uit de stad

Leeg appartement aan de Singel weer bewoond

Onze handhavers en toezichthouders van Team Leegstand & Ondermijning zetten zich dagelijks in om leegstaande woningen weer bewoond te krijgen. Martijn is projecthandhaver bij het team en komt in de praktijk van alles tegen. “Van woningen die buiten de schuld van de eigenaar te lang leeg staan, bijvoorbeeld door procedures van omwonenden, tot woningen die alleen als verdienobject zijn aangekocht en waar de eigenaar bewust geen huurders laat wonen. Ook komen we veel woningen tegen die anders gebruikt worden dan waarvoor ze bedoeld zijn, bijvoorbeeld als opslagruimte of als kantoor”.

Het team komt leegstaande woningen vooral op het spoor door meldingen van omwonenden of collega’s. Zo ontving het team in 2022 bijvoorbeeld een lijst van leegstaande adressen in het centrum, waarbij vermoedelijk sprake was van woningonttrekking. Hoe gaat het team vervolgens te werk? “Eén van die adressen betrof bijvoorbeeld een woning aan de Singel”, vertelt Martijn. “Hier gaan we dan voor een huisbezoek langs. Tijdens het eerste huisbezoek in december 2022 werd duidelijk dat de woning niet bewoond werd maar door een stylist als kantoor werd gebruikt. Omdat we niet binnen werden gelaten, kwamen we na een maand terug met een machtiging tot binnentreding. Nadat we uiteindelijk vrijwillig werden binnengelaten, konden we alsnog zelf waarnemen dat de woning inderdaad niet bewoond werd maar als kantoor in gebruik was.”

Daarna ging het heel snel. In april 2023 werd de eigenaar aangeschreven en kreeg de mogelijkheid de overtreding ongedaan te maken. Een maand later liet de eigenaar weten hiervan af te zien. “Vervolgens zijn er termijnen afgesproken waarin het kantoor moest zijn ontruimd, zodat het adres weer als woonruimte kon worden gebruikt. In juni stond er weer iemand ingeschreven op het adres en werd de woning dus weer regulier bewoond. Dat controleren we vervolgens ook door nog een keer langs te gaan. In dit geval deden we dit begin 2024 en bleek alles in orde”, vertelt Martijn.

Martijn haalt veel voldoening uit zijn werk. “Woningen zijn er om in te wonen. Ieder leegstaand pand dat we door onze inzet weer bewoond krijgen, is er eentje”.



Streven 2040 en subdoelen 2023-2027

We streven ernaar dat er in 2040 geen tekort aan woningen en woonplekken meer is.

Op de korte termijn zijn er voor de periode 2023-2027 drie doelen geformuleerd om te realiseren. Per doel lichten we toe wat we doen om het doel te bereiken en hoe het er op dit moment voor staat.

Woningen zijn om in te wonen: We reguleren het gebruik van de bestaande woningvoorraad optimaal

Met vergunningen, toezicht en handhaving, wordt oneigenlijk gebruik van woningen tegengegaan. In 2023 zijn er in totaal 812 woningen vrijgekomen voor nieuwe bewoning door gemeentelijke handhaving. Dit zijn er 679 door beëindigen leegstand en 133 door beëindigen oneigenlijk gebruik. De corporaties hebben nog eens 639 woningen vrijgemaakt voor nieuwe bewoning. Een deel van de gevallen betrof onderhuur. Door onderhuur te beëindigen is feitelijk geen nieuwe woonplek gecreëerd, maar is wel een einde gemaakt aan een ongeoorloofde situatie. Andere vormen van oneigenlijk gebruik zijn bijvoorbeeld hennepkwekerijen, gebruik als illegaal hotel, en illegale prostitutie. Door het beëindigen hiervan draagt handhaving niet alleen bij aan het creëren van meer woonplekken, maar ook aan betere leefbaarheid in de stad (zie ook Doel 7 'Leefbare en veerkrachtige wijken'). Meer details over handhavingsresultaten zijn te vinden in de bijlage bij de Raadsinformatiebrief handhaving wonen 2023.

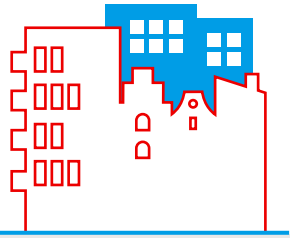
Wat we doen

We kunnen niet alle overtredingen aanpakken. Daarom geldt vanaf 18 juli 2024 het 'prioriteitsbeleid handhaving woonfraude en woningkwaliteit 2024 en 2025'. Met dit nieuwe prioriteitsbeleid kunnen we middelen en mensen inzetten op overtredingen die de meeste impact hebben. Als onderdeel van het prioriteitsbeleid wordt de handhaving op leegstand geïntensiveerd. Er is vier FTE aan extra capaciteit bijgekomen voor de handhaving hiervan. Tegelijkertijd wordt gekeken hoe wordt opgetreden bij overtredingen, zodat dit effectief maar ook proportioneel is.

Er heeft in 2024 een evaluatie van de leegstandsverordening plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat dit nieuwe beleid effectiever is. De tijd dat een woning leegstaat drie keer zo kort is door de handhaving, in vergelijking met zaken op grond van de oude verordening. Leegstaande woningen worden nu eerder weer bewoond. Meer eigenaren van leegstaande woningen hebben de leegstand gemeld.

Medio 2025 zal de inspraak plaatsvinden over het plan om de aanwas van tweede woningen terug te dringen door alleen nog een vergunning te verlenen bij zwaarwegend eigen belang. Het voornemen om nieuwe tweede woningen in de stad te beperken staat toegelicht in de raadsinformatiebrief van 19 juni 2024.

Het quotum voor B&B is per 1 januari 2024 verlaagd met 30%.



2023

1.451

vrijgemaakte woningen

679
door beëindigen leegstand

133
door beëindigen oneigenlijk gebruik (+- 10% was onderhuur)

639
door corporaties (+- 65% was onderhuur)

Bron: Raadsinformatiebrief handhaving wonen 2023

In de bestaande woningvoorraad worden meer woonplekken gecreëerd

Omdat woningdelen veel verschillende vormen kan aannemen en vaak vergunningvrij is, kunnen we geen volledig beeld geven van hoe vaak woningdelen voorkomt. Wel kunnen we door middel van een aantal indicatoren een schatting geven. In het Wonen in Amsterdam (WiA) onderzoek wordt gevraagd of inwoners in een woongroep wonen, een woning delen/kamer huren, inwonen bij vrienden/familie (anders dan thuiswonend) of dat dit allemaal niet van toepassing is. In 13% van de woningen in Amsterdam is er sprake van een vorm van woningdelen volgens deze vraag. In de particuliere huursector is dit met 25% nog een stuk meer. Als we alleen naar recent betrokken particuliere huurwoningen kijken dan vindt er zelfs in ruim 1 op de 3 woningen een vorm van woningdelen plaats. Ook is er gevraagd of er naast het eigen huishouden nog een ander huishouden op hetzelfde adres woont. Op basis van deze vraag lijkt er in 8% van de woningen sprake van woningdelen. In de particuliere huursector is dit 13%.

Om exacter te kijken naar de toevoeging van het aantal woonplekken, kijken we naar het aantal vergunningen die worden afgegeven waarbij woonplekken worden toegevoegd. Er zijn meerdere vergunningen die zorgen voor meer woonplekken. Met een vergunning voor woningvorming mag een zelfstandige woonruimte tot meerdere zelfstandige woonruimtes worden verbouwd. Als een woning aan drie of meer personen verhuurd wordt is een vergunning voor kamerverhuur (omzettingsvergunning) nodig.

In 2023 zijn via Hospi Housing 120 matches voor hospitaverhuur gemaakt. Daarnaast hebben via het project Onder de Pannen 45 economisch daklozen een woonplek gevonden, deels in corporatiewoningen.

In 2023 zijn er 45 woningen gerealiseerd via de subsidieregeling Wonen boven winkels.

Wat we doen

Om meer ruimte te creëren voor kamerverhuur en inwoning/hospitaverhuur willen we het beleid rondom woningdelen wijzigen. Een aantal voorstellen hiervoor zijn het verruimen van regels voor inwoning/hospitaverhuur en het makkelijker maken van woningdelen door drie personen. De verruimingsvoorstellen zijn opgenomen in het wijzigingsvoorstel van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2025.

Met het project stimuleren hospitaverhuur nemen we knelpunten en belemmeringen voor hospitaverhuur weg. Dit doen we door hospitaverhuur in heel Amsterdam vergunningsvrij te maken, door het verbeteren van de informatievoorziening en door het verlagen van drempels om via hospitaverhuur een gedeelte van een woning te verhuren. Een van de manieren waarop we drempels verlagen is het ondersteunen van organisaties die hospitahuur begeleiden. Zo wordt het project Onder de Pannen financieel ondersteund in haar missie om economisch daklozen te huisvesten. Ook verstrekken we subsidies aan Hospi Housing.

Door middel van de subsidie ‘wonen boven winkels en bedrijven’ willen we eigenaren van winkelpanden stimuleren om hun bovenetages te transformeren tot woningen.



2023

+ 198

verleende vergunningen kamerverhuur

+ 248

verleende vergunningen woningvormen

2024 (1 jan-1 juli)

+ 67

verleende vergunningen kamerverhuur

+ 114

verleende vergunningen woningvormen

Bron: Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)



2023

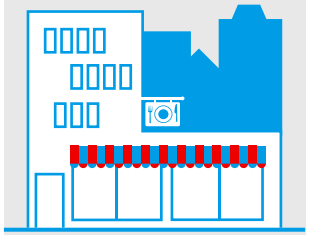
120

matches hospitaverhuur via Hospi Housing

+ 45

woonplekken via Onder de Pannen

Bron: Interne registraties directie Wonen



2023

+ 45

woningen boven winkels

Bron: Interne registraties directie Wonen

Ten aanzien van nieuwbouw hebben we de ambities om langdurig 7.500 woningen per jaar toe te voegen en de ambitie om 2.500 - 3.000 tijdelijke woningen toe te voegen

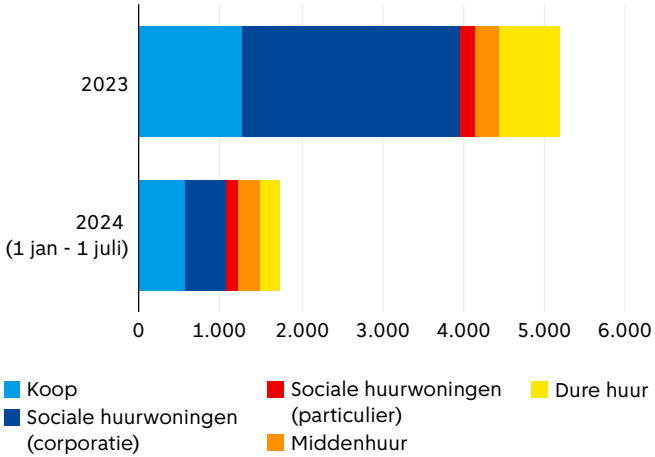
De ambitie van het college voor nieuwbouw is hoog: jaarlijks moeten 7.500 zelfstandige woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Daarnaast moeten er tussen 2.500 en 3.000 tijdelijke woningen worden gerealiseerd. In 2023 zijn er 5.154 zelfstandige permanente woningen in aanbouw genomen. Dat zijn er een stuk minder dan in voorgaande jaren en ligt ver onder de geambieerde productie. Er is gestart met de bouw van 2.809 sociale huurwoningen, waarvan het overgrote deel door woningcorporaties wordt gebouwd. Een ander groot deel van de nieuwbouwproductie in 2023 bestaat uit koopwoningen (1.300), waarvan het overgrote deel in het dure segment. In de eerste helft van 2024 zijn er 1.773 permanente zelfstandige woningen in aanbouw genomen. Ruim de helft daarvan valt binnen het sociale en middensegment. Ook zijn er 656 koopwoningen in aanbouw genomen.

Naast permanente woningen zijn er in 2023 ook 160 tijdelijke woningen (flexwoningen) in aanbouw genomen. Het eerste half jaar 2024 is gestart met de bouw van 63 tijdelijke woningen (flexwoningen). Voor de tweede helft van 2024 staan 1.282 tijdelijke woningen, waarvan 1.068 flexwoningen, in de planning. De realisatie van deze eerste tranche tijdelijke woningen verloopt voortvarend. De oplevering zal gefaseerd plaatsvinden vanaf Q4 tot uiterlijk Q3 2025. De locaties voor de tweede tranche, 750 à 1.000 woningen, worden momenteel onderzocht.

In 2023 is verder ook gestart met totaal 94 zelfbouw-woningen, waarvan 32 woningen middels mede-opdracht-geverschap (MO) en 62 individuele bouwkavels. In de eerste helft van 2024 is daarnaast begonnen met de bouw van een wooncoöperatie in het project De Nieuwe Meent (40 sociale huurwoningen). Wooncoöperatie Akropolis IJburg zal snel volgen (met 8 sociale en 23 middenhuur-woningen). In juni 2024 is de financiering van dit project zeker gesteld.

Meer details over de woningbouw resultaten zijn te vinden in de jaarrapportage 2023 en de halfjaarlijkse rapportage 2024 van het Woningbouwplan 2022-2028.

Figuur 2. Start bouw 2023 en eerste helft 2024, naar (prijs)segment (aantal woningen).



Bron: Woningbouwplan 2022-2028: Jaarrapportage 2023, Halfjaarrapportage 2024

Wat we doen

Op 20 september 2023 is het nieuwe beleidskader woonwagens en standplaatsen 2023 vastgesteld waarin de nadruk ligt op de behoefte aan nieuwe standplaatsen. Om meer standplaatsen voor woonwagens toe te voegen wordt op korte termijn (2023-2026) gekeken naar het toevoegen van circa 15 standplaatsen bij bestaande woonwagen-locaties. Daarnaast is gestart met een zoekopdracht naar de rest van de benodigde standplaatsen op middellange en lange termijn (2025-2030 en 2030-2050). Meer informatie staat in deze Raadsinformatiebrief.

De bouw van nieuwe woningen staat onder druk door stijgende kosten, personeelstekorten, hoge rente en een afnemend vertrouwen (zie ook Woningbouwplan 2022-2028. Jaarrapportage 2023). Voor een groot deel zijn dit factoren waar de gemeente geen directe invloed op heeft. Maar de gemeente probeert de nieuwbouwproductie op gang te houden. Zo wordt gekeken naar het versoepelen en versnellen van procedures, worden bouweisen geminimaliseerd (‘gewoon goed’) en zijn er intentieovereenkomsten met zowel marktpartijen als woningcorporaties (‘Doorbouwakkoord Amsterdam’ en ‘Samen werken aan volkshuisvesting’) getekend.

Doel 2
Betaalbaarder wonen

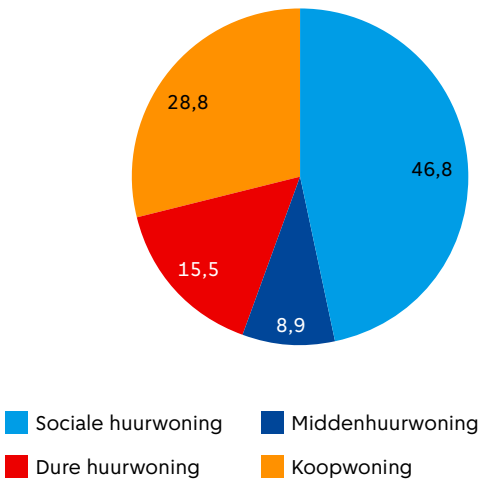
Hoe betaalbaar is de Amsterdamse woningmarkt?

De meest recente cijfers uit het Wonen in Amsterdam (WiA) 2023 onderzoek laten zien dat woningen in Amsterdam opnieuw duurder zijn geworden. Het wordt daardoor voor lage- en middeninkomens steeds moeilijker om een betaalbare woning te vinden.

Bijna de helft van de totale Amsterdamse woningvoorraad (474.735 woningen) was in 2023 een sociale huurwoning (47%). Dit zijn woningen van woningcorporaties (36%) en van particuliere verhuurders (11%). De voorraad middenhuurwoningen is met 9% van de woningvoorraad een stuk kleiner. Dure huurwoningen maken 16% van de woningvoorraad uit. Gemiddeld betaalt men in de particuliere vrije huursector € 1.501 aan kale huur. Dit segment is de afgelopen jaren hard gegroeid. Tenslotte is ongeveer 29% een koopwoning.

In 2023 was de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Amsterdam € 568.161. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde van € 416.153 (Centraal Bureau voor de Statistiek). De prijzen stijgen nog steeds hard: in het tweede kwartaal van 2024 lagen de prijzen van bestaande koopwoningen in Amsterdam gemiddeld 10,4% hoger dan in hetzelfde kwartaal in 2023. De verkoopprijs van koopwoningen is dusdanig hoog dat deze alleen nog te betalen zijn voor huishoudens met een (zeer) hoog inkomen en/of eigen vermogen.

Figuur 3. Verdeling woningvoorraad naar (prijs) segment, 2023 (%)



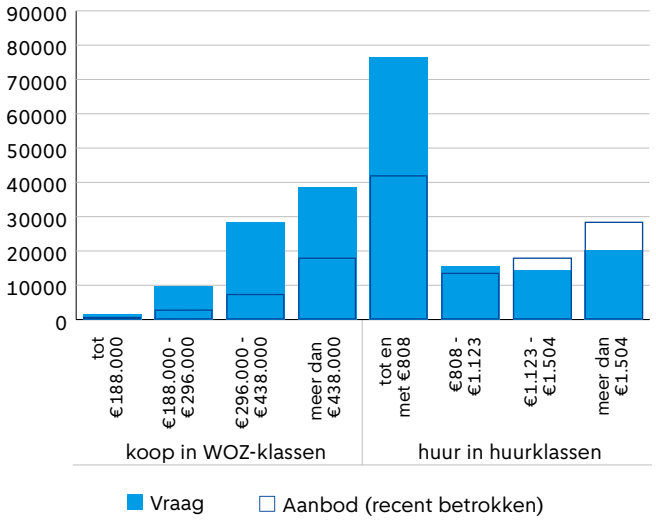
Bron: Wonen in Amsterdam 2023

1 Deze schatting is gedaan op basis van het Wonen in Amsterdam onderzoek 2023. Omdat er geen registratie van het aantal WWS punten van particuliere huurwoningen is, zijn hiervoor aannames gedaan.

Woningaanbod

In het woningaanbod zijn particuliere huurwoningen oververtegenwoordigd. In 2023 werden er 7.651 sociale huurwoningen via WoningNet Regio Amsterdam verhuurd. De vraag naar sociale huurwoningen is echter een stuk groter dan het aanbod. Ook in het middensegment is de vraag groter dan het aanbod. In de duurdere huursegmenten is het aanbod daarentegen groter dan de vraag. Als gevolg hiervan komen huishoudens terecht in woningen die te duur zijn voor het inkomen. Of zij stellen een verhuizing af/uit. Veel huishoudens willen een woning kopen, dit uit zich in een tekort aan koopwoningen in alle prijssegmenten.

Figuur 4. Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag, 2023.



Bron: Wonen in de Metropoolregio 2023

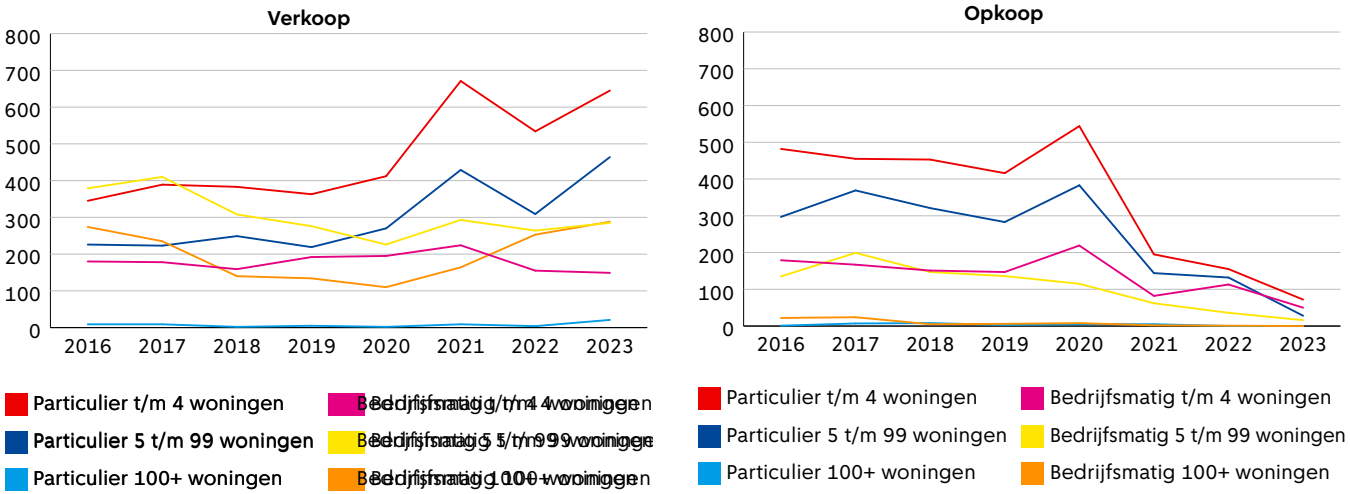
Verschuivingen van huur naar koop

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan. Hierdoor is de verwachting dat het aantal huurwoningen in het middensegment op termijn toeneemt. Het is op dit moment echter nog te vroeg om de effecten van deze wet op het woningaanbod en in de woningvoorraad te kunnen zien. Momenteel wordt 20% van de particuliere huurwoningen in het middensegment verhuurd. Op basis van een schatting van het aantal WWS punten[1] zal rond de 50% van de particuliere huurwoningen op termijn een middenhuurprijs moeten hebben. Dit betekent dat een groot deel van de woningen die nu verhuurd worden als dure huurwoning, na mutatie in de gereguleerde middenhuur verhuurd moet worden. Aan de andere kant zal een deel van de woningen van particuliere verhuurders die nu nog met een sociale huurprijs verhuurd wordt, ook naar het middensegment verschuiven. Het middensegment wordt daarmee substantieel groter, maar het sociale segment van particuliere verhuurders neemt alsnog af.

Een ander gevolg van de Wet betaalbare huur kan zijn dat sommige particuliere verhuurders hun woning gaan verkopen omdat zij het verhuren niet meer rendabel vinden. Waar een aantal jaar veel woningen werden gekocht of aangehouden werden om (duur) te verhuren (buy-to-let of keep-to-let), kunnen we nu dus een tegengestelde beweging verwachten van een deel van het huursegment naar koop. Cijfers van het Kadaster laten zien dat er al voor inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur, in 2023, meer woningen van kleine particuliere verhuurders verkocht werden aan eigenaar-bewoners. De bedrijfsmatige verhuurders laten deze beweging in veel mindere mate zien.

In 2023 verkochten investeerders in totaal 1.852 woningen aan eigenaar-bewoners. In de eerste helft van 2024 ging het om 1.152 woningen. Tegelijkertijd worden er nauwelijks nog woningen opgekocht door investeerders.

Figuur 5. **Aantal verkochte en opgekochte woningen door particuliere verhuurders aan/van eigenaar-bewoners en andersom 2016-2023 naar type verhuurder.**



Bron: Kadaster, eigen bewerking

Verhaal uit de stad

Cluster 7: Nieuwe betaalbare woningen en een aanwinst voor de buurt

Cluster 7 is een transformatieproject in Zuidoost. Het ligt in het gebied rondom de Shopperhal, parkeerdek P24 en het oude postkantoor. Hier worden drie nieuwe woonblokken met in totaal 660 woningen gerealiseerd en toegevoegd aan de al 120 bestaande woningen van corporatie Ymere. De woningen gaan uit een mix bestaan van 90 sociale huurwoningen, 368 middelnhuurwoningen huur en 202 vrije sector huurwoningen.

Ruim de helft van de woningen bestaat straks uit ruime relatief middenhuur-woningen.
In het midden komt een groene binnentuin voor alle bewoners waar zij elkaar kunnen ontmoeten en recreëren. Deze binnentuin komt op de plek waar nu het parkeerdek P24 zit. Ook wordt 25% van de woningen beschikbaar gesteld voor bewoners met maatschappelijke beroepen.
Verder wordt een deel van de nieuwbouwwoningen afgenomen door Woonzorg, een woningcorporatie die zich richt op senioren.

Projectmanager ArenAPoort Oost Tabitha: “Het is, ondanks de enorme (financiële) complexiteit van dit transformatieproject, gelukt om 70% van de nieuwe woningen in het betaalbare segment te krijgen. Waarbij een deel van deze woningen met voorrang wordt aangeboden aan bewoners van Zuidoost waarmee het een mooie bijdrage kan leveren aan de doorstroming in het stadsdeel. Een parel voor de Amsterdamse Poort.”

De werkzaamheden starten naar verwachting in het najaar van 2024.



Streven 2040 en subdoelen 2023-2027

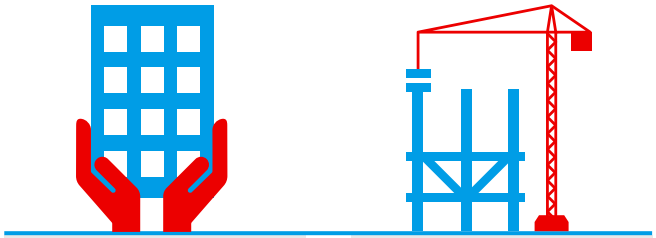
We streven ernaar dat in 2040 het aandeel betaalbare woningen goed aansluit bij de woningbehoefte in de stad. Alle Amsterdammers hebben woonlasten die passen bij de financiële situatie van het huishouden.

Op de korte termijn zijn er voor de periode 2023-2027 drie doelen geformuleerd om te realiseren.
Per doel lichten we toe wat we doen om het doel te bereiken en hoe het er op dit moment voor staat.

Snelle uitbreiding van de sociale huurvoorraad door nieuwbouw en door bescherming van deze voorraad in bezit van corporaties

In 2023 bestond 47% van de Amsterdamse woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Het gaat in totaal om 221.900 woningen. Het grootste deel van de sociale huurwoningen zijn corporatiewoningen. Van alle corporatiewoningen is 92% een sociale huurwoning. Dat zijn ongeveer 172.000 woningen. Van de particuliere huurwoningen is 33% een sociale huurwoning. Dat zijn ongeveer 50.000 woningen. In de Factsheet Woningmarkt 2023 staan meer details over de sociale huurvoorraad.

In 2023 zijn er in totaal 2.809 sociale huurwoningen in aanbouw genomen, waarvan het overgrote deel door corporaties. In de eerste helft van 2024 zijn er in totaal 652 sociale huurwoningen in aanbouw genomen. Daarvan zijn er 482 van corporaties.



2023
221.900
sociale huurwoningen in de woningvoorraad

172.000
corporatiewoningen

50.000
particuliere huurwoningen

Bron: Wonen in Amsterdam 2023

2023
2.809
sociale huurwoningen in aanbouw genomen

2.658
door corporaties

151
door particulieren/ beleggers

2024 (1 jan-1 juli)
652
sociale huurwoningen in aanbouw genomen

482
door corporaties

170
door particulieren/ beleggers

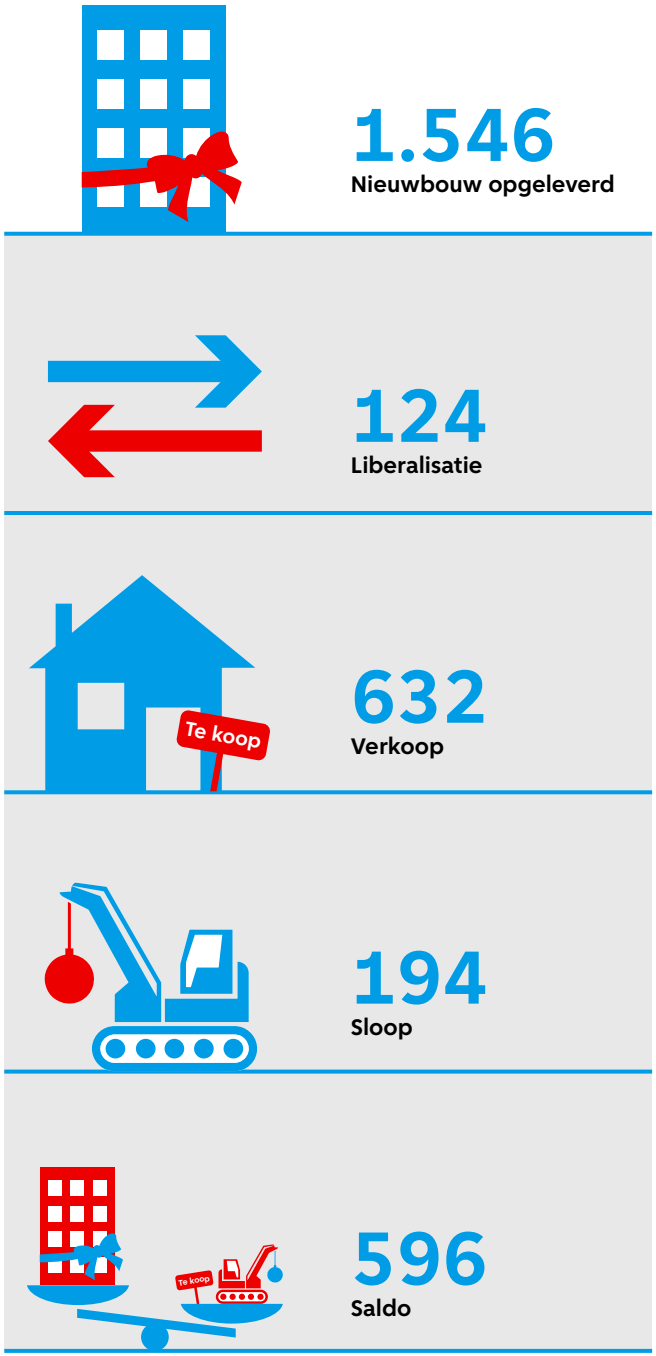
Bron: Woningbouwplan 2022-2028: Jaarrapportage 2023, Halfjaarrapportage 2024

De sociale voorraad van corporaties groeit door een positief saldo van nieuwbouw, liberalisatie, verkoop en sloop. In totaal zijn er per saldo in 2023 596 sociale huurwoningen van corporaties toegevoegd. Aan de andere kant neemt de sociale voorraad van particuliere verhuurders nog steeds af. Dit aantal zal in de toekomst nog verder afnemen. Zoals eerder genoemd verwachten we, als gevolg van de Wet betaalbare huur, dat een aanzienlijk deel van de sociale huurwoningen van particuliere verhuurders bij vertrek van de zittende huurder zal verschuiven naar het middensegment.

Wat we doen

Om ervoor te zorgen dat het aanbod betaalbare woningen toeneemt hebben we afspraken met de woningcorporaties en huurderskoepels gemaakt over het beschermen en uitbreiden van de sociale huurvoorraad. Met betrekking tot nieuwbouw van sociale huurwoningen is afgesproken dat we vervangen door streven om ca. 1.900 tot 2.500 sociale huurwoningen in aanbouw te nemen. De gemeente en corporaties hebben daarnaast de ambitie uitgesproken om 2.500 tot 3.000 tijdelijke woningen op te leveren in de periode 2024-2027. Om de uitbreiding van de sociale voorraad van woningcorporaties mogelijk te maken hanteert de gemeente verder een voorrangspositie voor Amsterdamse corporaties op nieuw uit te geven gemeentelijke locaties voor de te bouwen sociale huurwoningen.

Om de bestaande sociale voorraad van corporaties te beschermen is afgesproken dat daar waar het aantal sociale huurwoningen van corporaties minder of gelijk is aan 30% we deze woningen in bezit houden van de corporaties (met enkele uitzonderingen). Hier geldt de afspraak “geen verkoop, tenzij” en is toevoeging van sociale huurwoningen gewenst om de menging van wijken te stimuleren. De specifieke uitwerking van deze en nog meer afspraken zijn te vinden in de Prestatieafspraken 2024-2027. Uitgebreide monitoring van deze afspraken vindt jaarlijks plaats.

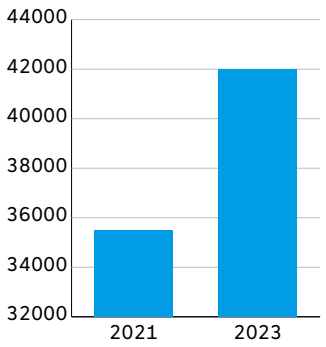


Bron: Monitor Samenwerkingsafspraken 2023

Middenhuurvoorraad wordt beschermd en neemt toe ten opzichte van 2021

In 2023 bestond 9% van de Amsterdamse woningvoorraad uit middenhuurwoningen. Het gaat in totaal om ongeveer 42.000 woningen. Met de recent aangenomen Wet betaalbare huur gaat het middensegment op termijn waarschijnlijk groter worden in Amsterdam. Volgens een schatting op basis van WiA onderzoek 2023 gaat het in potentie om ongeveer 73.000 particuliere huurwoningen. De nieuwe huurprijs passend bij het aantal WWS punten in het middensegment hoeft pas in te gaan bij nieuwe bewoning. Het kan daarom enige tijd duren voordat we een toename zien in het aantal middenhuurwoningen. Daarnaast kunnen verhuurders er ook voor kiezen om hun woning te verkopen, omdat zij verhuren minder rendabel vinden. Een andere mogelijkheid is dat een woning door verduurzaming of renovatie op meer dan 186 punten uitkomt waardoor de woning verschuift naar de vrije sector.

Figuur 6. Aantal middenhuurwoningen in Amsterdam, 2021-2023



Bron: Wonen in Amsterdam (WiA 2021-2023)

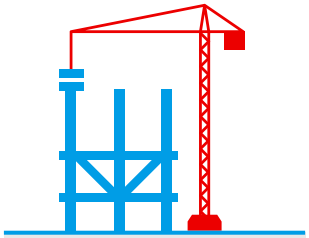
In 2023 zijn er 314 middenhuurwoningen in aanbouw genomen. Ook hier speelt dat beleggers terughoudend waren met nieuwbouw vanwege onder andere de onzekere marktomstandigheden. 2023 was daardoor een moeilijk jaar voor de nieuwbouw van middenhuurwoningen (zie voor meer details Woningbouwplan 2022-2028: Jaarrapportage 2023). In de eerste helft van 2024 zijn er 267 middenhuurwoningen in aanbouw genomen.

Wat we doen

Per 1 juli jongstleden is de Wet betaalbare huur van kracht. De gemeente heeft hier actief voor gelobbyd. Door de combinatie van regulering van het middensegment, de aanpassing van het Woningwaarderingsstelsel (WWS) en het dwingend maken daarvan valt een groot deel van de particuliere huurvoorraad onder de huurprijsregulering. Middenhuurwoningen in de bestaande woningvoorraad met minder dan 187 WWS punten zullen na het afsluiten van een nieuw huurcontract een middenhuurprijs moeten hebben. Vanaf 1 januari 2025 krijgen gemeenten de bevoegdheid om te handhaven op de huurprijs en de jaarlijkse huurverhoging.

Sinds 2017 is het uitgangspunt voor nieuwbouw 40-40-20. Dat betekent dat er bij nieuwe projecten in principe 40% sociale huurwoningen, 40% middenhuurwoningen en 20% vrije sector woningen gebouwd moeten worden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kan afgeweken worden van deze verdeling. In de erfpachtafspraken middenhuur wordt vastgelegd voor hoeveel jaar een woning minstens voor een middenhuurprijs verhuurd moet worden.

Het college ziet dat bereidheid bij ontwikkelaars om te investeren in nieuwbouw in het middensegment afneemt en heeft daarom besloten tot een aantal tijdelijke stimuleringsmaatregelen. Zie de Raadsinformatiebrief voor meer details over de afspraken.



2023

314

middenhuurwoningen in aanbouw genomen

2024 (1 jan - 1 juli)

267

middenhuurwoningen in aanbouw genomen

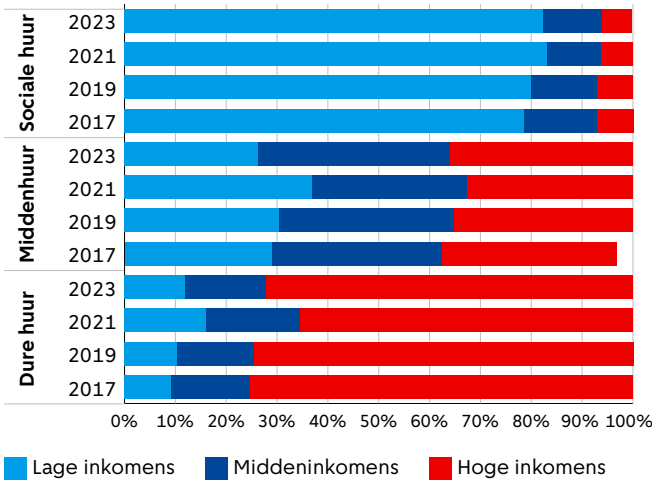
Bron: Woningbouwplan 2022-2028: Jaarrapportage 2023, Halfjaarrapportage 2024

Huur- en koopwoningen worden toegankelijker voor middeninkomens

Het percentage huishoudens in Amsterdam met een middeninkomen ligt hoger (17%) dan het percentage woningen in het middensegment (11%). Ongeveer 9% van de Amsterdamse woningmarkt is een middenhuurwoning. Deze woningen zijn bedoeld voor huishoudens met een middeninkomen. Het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde passend bij een middeninkomen[1] is erg klein (2%).

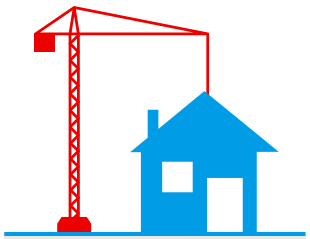
Uit het laatste Wonen in Amsterdam onderzoek (2023) blijkt dat 38% van de middenhuurwoningen bewoond wordt door middeninkomens. Dit is een stijging ten opzichte van voorgaande jaren. Dit segment kent relatief veel 'scheefhuurders'. In dit segment wordt 36% van de woningen bewoond door huishoudens met een hoog inkomen. Ruim een kwart van de middenhuurwoningen wordt bewoond door lage inkomens. Huishoudens met een laag inkomen moeten vaak lang wachten op een sociale huurwoning en hebben nauwelijks kans op de koopmarkt. Deze groep is daarom ook deels aangewezen op de middenhuur.

Figuur 7. **Bewoning huursegmenten door inkomensgroepen, 2023 (%)**



Ruim 9 op de 10 gereguleerde nieuwbouw middenhuur-woningen wordt bewoond door middeninkomens. De groep waarvoor de woningen bedoeld zijn. Dat blijkt uit onderzoek waarin het Actieplan middeldure huurwoningen is geëvalueerd. De meeste respondenten in dit onderzoek (80%) hebben een huisvestingsvergunning aangevraagd, 6% heeft dat niet gedaan en 14% weet het niet.

In 2022 is de opkoopbescherming in Amsterdam van kracht geworden. De opkoopbescherming is ingevoerd om te voorkomen dat beleggers woningen opkopen om tegen hoge prijzen te verhuren die niet te betalen zijn voor middeninkomens. Hierdoor mogen woningen met een bepaalde WOZ-waardegrens (in 2024 is dit € 641.000) in de eerste vier jaar na aankoop niet verhuurd worden. Uit cijfers van het Kadaster (zie figuur 5) blijkt dat er in 2023 nauwelijks meer woningen zijn opgekocht door investeerders. Echter, door structurele stijging van de koopprijzen blijft het lastig voor middeninkomens om een huis te kopen in Amsterdam.



2023

45

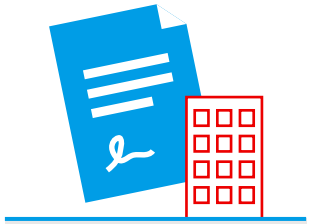
koopwoningen tot € 355.000 in aanbouw genomen

2024 (1 jan - 1 juli)

89

koopwoningen tot € 390.000 in aanbouw genomen

Bron: Woningbouwplan 2022 2028: Jaarrapportage 2023, Halfjaarrapportage 2024



2023

890

huisvestingsvergunningen middenhuur toegewezen

2024 (jan t/m aug)

1.125

huisvestingsvergunningen middenhuur toegewezen

Bron: interne registratie directie Wonen

1. In WiA 2023 is dit een WOZ waarde tussen de € 187.000 en € 326.000. Dit is gebaseerd op de maximale leencapaciteit van middeninkomens. Zie de factsheet 'Wonen in Amsterdam 2023: Woningmarkt' voor details over inkomens, huur en koopgrenzen.

Wat we doen

In opdracht van de gemeente is er een onderzoek uitgevoerd om kansrijke mogelijkheden voor de bouw van betaalbare koopwoningen (Rijksgrens van € 390.000 in 2024) in Amsterdam ten behoeve van middeninkomens te verkennen. Uit deze verkenning kwamen twee instrumenten naar voren om betaalbare koop te realiseren: Koopstart en de Starterslening (zie het onderzoeksrapport voor toelichting). Op basis van deze twee instrumenten worden momenteel twee kleinschalige pilots ontwikkeld. Deze pilots richten zich op middeninkomens, waarbij woningen specifiek worden toegewezen aan mensen met maatschappelijke beroepen. Denk hierbij aan leerkrachten.

Om ervoor te zorgen dat middenhuurwoningen die met de Wet betaalbare huur gereguleerd worden, daadwerkelijk bewoond gaan worden door de doelgroep, huishoudens met een middeninkomen, gaat de gemeente Amsterdam een huisvestingsvergunning invoeren voor middenhuurwoningen in de bestaande woningvoorraad. Hiermee komen middenhuurwoningen terecht bij de doelgroep waarvoor deze bedoeld zijn. De vergunning wordt opgenomen in de Huisvestingsverordening 2025.

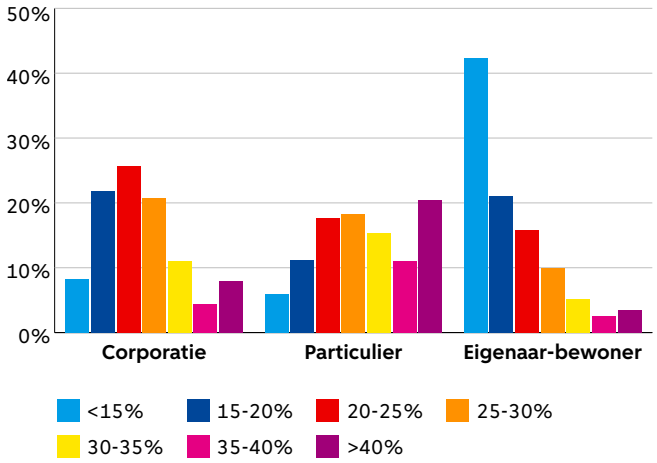
Om in de nieuwbouw meer middenhuurwoningen te realiseren geldt sinds 2017 het actieplan Meer middeldure huur. Gereguleerde nieuwbouw middenhuurwoningen moeten minimaal 25 jaar lang in het middensegment worden verhuurd. Daarnaast moet de woning verhuurd worden aan huishoudens met een middeninkomen[2]. Om dit te waarborgen is het verplicht voor huurders om een huisvestingsvergunning aan te vragen. In 2024 is er een evaluatieonderzoek uitgevoerd om onder andere inzicht te krijgen in het type bewoners en de woonlasten. Via de Raadsinformatiebrief Evaluatie nieuwbouw middeldure huurwoningen 2023 is de raad geïnformeerd over de uitkomsten.

2. Deze inkomenseis geldt niet wanneer er een sociale huurwoning van een woningcorporatie wordt achtergelaten in de woningmarktregio.

Niemand mag in armoede belanden door te hoge woonlasten

Woonlasten kunnen hoog oplopen. Huishoudens in de particuliere huursector zijn gemiddeld het grootste deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. 1 op de 5 huishoudens betaalt meer dan 40% van het inkomen aan huur. Dit is nog geen 1 op de 10 onder huurders van corporaties en nog geen 1 op de 20 onder eigenaar-bewoners. Kale huur of hypotheeklasten zijn niet de enige woonlasten die maandelijks betaald moeten worden. Particuliere huurders betalen gemiddeld ook nog € 74 aan servicekosten en € 167 aan energielasten. Onder corporatiehuurders is dit € 31 aan servicekosten en € 164 voor energie. Eigenaar-bewoners die in een vve zitten betalen gemiddeld € 179 per maand aan de vve en € 192 voor energielasten.

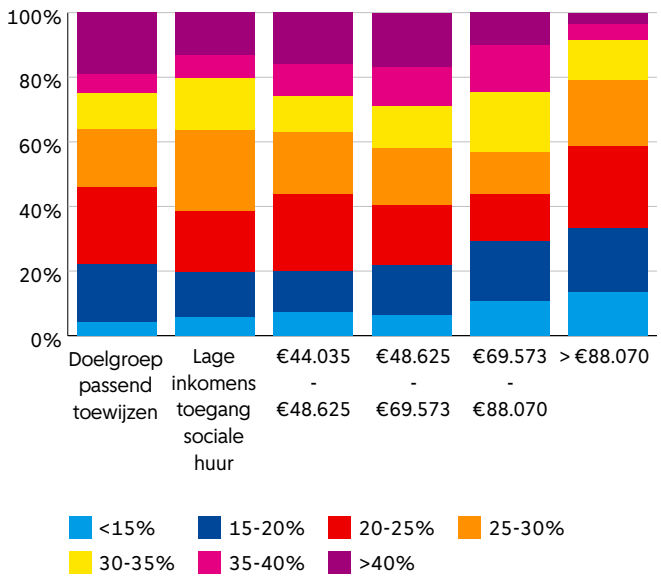
Figuur 8. Verdeling woonquoten naar eigendomssector, 2023



Bron: Wonen in Amsterdam 2023

Huishoudens met hoge inkomens zijn relatief het kleinste deel van het inkomen kwijt aan huur. Ongeveer 1 op de 5 huishoudens in de hoogste inkomenscategorie is 30% van het inkomen of meer kwijt aan huur. Dit is onder de laagste inkomenscategorieën ruim 1 op de 3. Naast dat lage inkomens relatief veel kwijt zijn aan huur, houden zij in absolute hoeveelheid ook minder geld over om aan andere dingen te besteden. De middeninkomens en de categorie daarboven zijn het meest kwijt aan huur. Ruim 40% van deze twee inkomensgroepen zijn minstens 30% van hun inkomen kwijt aan kale huur. Onder de middeninkomens betaalt 17% van de huishoudens zelfs meer dan 40% van hun inkomen aan huur.

Figuur 9. Huurquotes van huurders naar inkomensgroepen



Bron: Wonen in Amsterdam 2023

Wat we doen

In de prestatieafspraken 2024-2027 is afgesproken dat tenminste 70% van de te verhuren sociale huurwoningen aangeboden wordt onder de aftoppingsgrenzen Daarnaast gaan de corporaties in gesprek met de eigen Amsterdamse huurderskoepel over de mogelijkheid van lastenverlichting voor hun huurders.

Per 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap ingegaan. Hierin staat onder andere dat huurders geen onredelijk hoge servicekosten in rekening mogen brengen. Als verhuurders zich hier niet aan houden dan kan de huurder een melding maken bij het meldpunt van de gemeente.

Energiekosten zijn ook onderdeel van woonlasten. Om ervoor te zorgen dat energiekosten beheersbaar blijven zetten we in op het verduurzamen van woningen in Amsterdam. In Doel 5 ‘Duurzame woningen van goede kwaliteit’ staat beschreven hoe we dit doen.

Doel 3

Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben

Huisvesting van mensen in een kwetsbare positie en andere huishoudens die dringend een woning nodig hebben

Op de krappe Amsterdamse woningmarkt is het een uitdaging om huishoudens die heel dringend een woning nodig hebben te huisvesten. Voor de meest kwetsbare huishoudens werken woningcorporaties, zorgaanbieders en gemeente Amsterdam in het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) sinds 2016 samen aan oplossingen. Deze samenwerking is succesvol. Toch zijn er nog steeds onvoldoende betaalbare woningen in Amsterdam om iedereen met een urgente woningvraag te helpen.

Onder dit programma vallen veel verschillende doelgroepen:

- Mensen die zelfstandig kunnen wonen zonder begeleiding. Dit zijn mensen die vanwege schrijnende omstandigheden in aanmerking komen voor woonurgentie. Dit gaan bijvoorbeeld om mensen die dakloos dreigen te worden vanwege ernstige sociale omstandigheden en slachtoffers van de toeslagenaffaire.

- Mensen die wonen met begeleiding. Deze mensen kunnen wel zelfstandig wonen, maar hebben daarbij in de eerste periode extra begeleiding nodig. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die in maatschappelijke opvang verblijven en van daaruit verhuizen naar een zelfstandige woning.

- Statushouders. Dit gaat om erkende vluchtelingen met een verblijfsstatus. Amsterdam moet jaarlijks een door het Rijk vastgesteld aantal statushouders huisvesten.

In de prestatieafspraken 2024-2027 tussen de corporaties, gemeente en huurderkoepels is afgesproken dat 30% van de jaarlijkse verhuringen van sociale huurwoningen naar deelnemers uit het programma gaat. De verwachting op basis van 30% toewijzingen voor PHKG, is dat er 2.200 sociale huurwoningen vrijkomen om deze groep te huisvesten.

Om ervoor te zorgen dat ook andere huishoudens kans maken op een woning, in het bijzonder een sociale huurwoning, worden er afspraken gemaakt over de verdeling van deze woningen. Onder huishoudens die een sociale huurwoning zoeken zitten ook mensen die zeer dringend een woning nodig hebben, maar geen recht hebben op urgentie. Ook zijn er groepen voor wie het belangrijk is dat zij in Amsterdam wonen, omdat zij belangrijke functies vervullen in de stad, zoals zorg- en onderwijspersoneel. Voorrangsregels zorgen ervoor dat bepaalde woningzoekenden eerder een woning kunnen vinden dan anderen. Daarnaast wordt met de woonruimteverdeling gezorgd dat bepaalde woningen passend worden toegewezen, zoals grote woningen voor gezinnen en rolstoelwoningen aan rolstoelgebruikers. Hiervoor worden woningen gelabeld.

Verhaal uit de stad

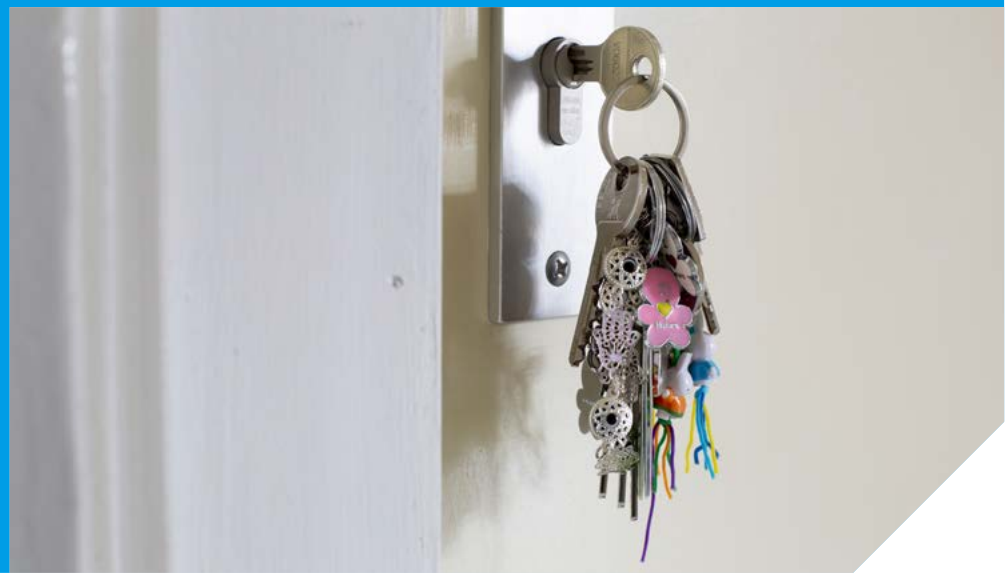
Het moment dat je de sleutel in je eigen voordeur steekt, is magisch

Erik woont in Osdorp en heeft sinds kort een eigen huis. Maureen van HVO Querido begeleidt hem. Na een verleden van dertien jaar dakloosheid, waarin hij overal heeft gezworven en vier en een half jaar in een pension verbleef, heeft hij nu zijn woning op eigen naam. “Het moment dat je de sleutel in je eigen voordeur steekt, is magisch”. Erik vertelt trots dat hij zijn financiën nu goed regelt om te voorkomen dat hij weer dakloos wordt, iets wat in het verleden nogal eens misging.

Erik belandde op straat na een mislukte relatie, terwijl hij altijd voor zijn kinderen is blijven zorgen. Hij sliep overal en nergens, maar vond uiteindelijk een plek in Osdorp waar hij privacy had voor zichzelf en zijn kinderen.
Hij prijst de positieve benadering van Maureen. Zij richt zich op zijn sterke kanten en waardeert Erik’s doorzettingsvermogen.

Erik worstelde jarenlang met alcoholisme, wat begon na een groot liefdesverdriet. Na meerdere pogingen bij Jellinek en de laatste keer vorig jaar, is hij nu nuchter en volgt hij een opleiding tot kok. Zijn nieuwe doel is om te werken als kok, geïnspireerd door sterrenchef Ron Blaauw.
Zijn woning en het opa-worden, hebben hem extra motivatie gegeven om door te zetten. Zijn volgende stap is verder zonder uitkering of HVO-begeleiding. Hij blijft altijd positief: “Er is altijd een weg, we kijken vooruit.”

Met Maureen als vangnet blijft Erik werken aan zijn toekomst. Hij heeft vertrouwen in wat komt, met zijn kleinkind als bijzondere motivatie voor een goed leven.



Streven 2040 en subdoelen 2023-2027

We streven ernaar dat in 2040 er geen mensen meer zijn in een dak-of thuisloze situatie. Iedereen die zich in een kwetsbare situatie, al dan niet met zorgvraag, bevindt, kan binnen drie maanden een woonplek in de MRA krijgen.

Op de korte termijn zijn er voor de periode 2023-2027 vijf doelen geformuleerd om te realiseren.
Per doel lichten we toe wat we doen om het doel te bereiken en hoe het er op dit moment voor staat.

De woonruimteverdeling wordt transparanter en eerlijker

Op 16 januari 2023 is het nieuwe regionale systeem van woonruimteverdeling ingegaan. Woningen die via een advertentie op WoningNet en Woonmatch verhuurd worden, worden sindsdien verdeeld op basis van punten en niet alleen meer op basis van inschrijfduur, zoals daarvoor het geval was. In 2023 zijn er in Amsterdam 7.651 sociale huurwoningen verhuurd via WoningNet. Door het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is de inschrijftijd van woningzoekenden minder doorslaggevend geworden in het vinden van een corporatiewoning. De gemiddelde inschrijftijd was in 2022 nog 12,5 jaar. In 2023 was dit gedaald naar 11 jaar.

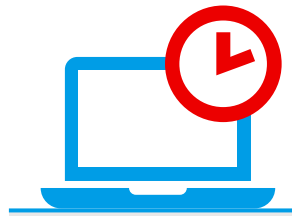
Het aantal weigeringen van aangeboden woningen is ook gedaald. Van gemiddeld 9 keer in 2022 naar gemiddeld 5 keer in 2023. Mensen kunnen een aangeboden woning nog steeds weigeren, maar in het nieuwe puntensysteem gaat dat ten koste van een zoekpunt. Dat maakt het minder aantrekkelijk om een woning te weigeren (zie ook jaarbericht AFWC 2024). In 2023 is 59% van de sociale huurwoningen toegewezen aan regulier woningzoekenden. De overige woningen zijn verhuurd aan kandidaten van het PHKG, stadsvernieuwingsurgenten en via maatwerkregelingen. Zie voor details de monitor samenwerkingsafspraken 2023.

Wat we doen

Naast het regionale woonruimteverdeelsysteem zijn er ook aparte voorrangsregelingen bij de verdeling van sociale huurwoningen. In samenwerking met de corporaties worden voorbereidingen getroffen om in 2025 de voorrangsregels te evalueren. Het nieuwe woonruimte-verdelingsysteem wordt het jaar daarna, in 2026, geëvalueerd.

Conform de inzet in de AAV is in de Prestatieafspraken 2024-2027 afgesproken dat minimaal 50% van de jaarlijkse verhuringen van sociale huurwoningen gaat naar de reguliere woningzoekenden[1]. Daarnaast wordt er rekening gehouden met 30% van de jaarlijkse verhuringen aan doelgroepen uit het PHKG, 15% aan stadsvernieuwings-urgenten en 5% voor maatwerk door corporaties.

1. Regulier woningzoekenden zijn woningzoekenden die niet vallen onder een van de volgende drie groepen:
   1) stadsvernieuwingsurgenten,
   2) urgenten behorende bij één van de doelgroepen van het PHKG en de huishoudens met een WLZ-indicatie die perspectief hebben op een huurcontract op eigen naam
   3) verhuringen conform de maatwerkregeling corporaties (maximaal 5% van de voorraad)



Gemiddelde inschrijftijd van

12,5 jaar
in 2022 naar

11 jaar
in 2023

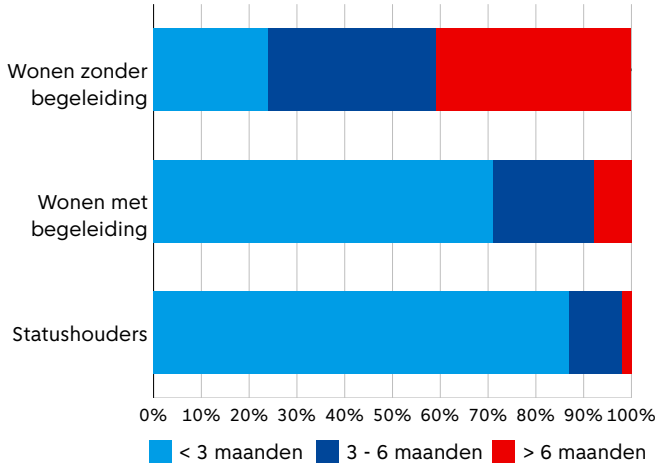
Bron: Jaarbericht AFWC 2024.

Gerichte toewijzing van woningen aan de meest kwetsbaren

In 2023 is 26% van het aanbod van de sociale huurwoningen van corporaties toegewezen aan de doelgroepen van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. Hoelang de verschillende doelgroepen moeten wachten op een woning na het verstrekken van urgentie varieert. 87% van de statushouders kreeg binnen 3 maanden een woning toegewezen. Personen die wonen met begeleiding kregen in 71% van de gevallen binnen 3 maanden een woning. Personen die wonen zonder begeleiding moeten het langst wachten op een woning. In 24% van de gevallen kregen zij binnen 3 maanden een woning toegewezen. Meer dan 40% van hen moest meer dan 6 maanden wachten. Dit komt vooral omdat er op de wachtlijst veel grote gezinnen staan die een gelijkvloerse woning nodig hebben en deze woningen zijn schaars. Meer informatie over de resultaten van het PHKG in 2023 staan in deze Raadsinformatiebrief.

Voor alle doelgroepen geldt dat de wachttijd korter lijkt dan dat deze in werkelijkheid is. Zo worden statushouders gekoppeld aan de gemeente door het COA, waar zij al een tijd in een asielzoekerscentrum verblijven, en staan huishoudens die vallen onder 'Wonen met begeleiding' eerst op een wachtlijst bij een zorgaanbieder. Er is dus een wachttijd voor het verkrijgen van een urgentie voor een woning en de wachttijd na het verkrijgen van een urgentie.

Figuur 10. Wachttijd na het verstrekken van urgentie voor de verschillende doelgroepen PHKG, 2023 (%)



Bron: Raadsinformatiebrief verantwoording resultaten PHKG 2023 en doorkijk naar 2024

Wat we doen

De woningen voor het PHKG (30% van de totale jaarlijkse sociale verhuringen) worden via directe bemiddeling verdeeld over drie doelgroepen naar rato van de huidige wachtlijsten. Binnen die groepen worden de best passende matches gemaakt naar gezinsgrootte en woonbehoefteprofiel. In 2023 zijn 1.976 woningen toegewezen aan deelnemers van het PHKG. De verdeling ziet er als volgt uit:

Doelgroepen	Woningen toegewezen
'Wonen zonder begeleiding'	303
'Wonen met begeleiding'	645
Statushouders	1.028
Totaal	**1.976**

Bron: jaarbericht AFWC 2024

In 2023 was de taakstelling voor Amsterdam het huisvesten van 2.079 statushouders. Daarnaast moeten jaarlijks ongeveer 250 statushouders via de ruggensteunregeling worden geherhuisvest omdat ze eerder tijdelijk zijn gehuisvest. Met het aantal statushouders dat in 2023 is gehuisvest, is de achterstand opgelopen tot 1.360 statushouders.

Sinds 2024 zijn de meest kwetsbare economisch daklozen toegevoegd als urgentiecategorie. Deze groep kan goed zelfstandig wonen en op deze manier wordt voorkomen dat zij extra zorgvragen ontwikkelen omdat ze in tijdelijke woonconstructies verblijven.

Naast de huisvesting van kwetsbare groepen werken we met partners aan een preventieve inzet. In september 2023 is het programmaplan Versterking aanpak dakloosheid door de raad vastgesteld. We hebben sindsdien met name ingezet op het realiseren van extra tijdelijke opvangplekken en middelen vrijgemaakt om mensen sneller en intensiever te kunnen ondersteunen. In de Raadsinformatiebrief Voortgang aanpak dakloosheid staat beschreven wat we precies hebben gerealiseerd.

Geen dakloosheid door huisuitzettingen in Amsterdam veroorzaakt door financiële problemen

Er zijn verschillende redenen waardoor mensen dak of-thuisloos worden. Naar schatting zijn er 15.731 personen dak- of thuisloos of dreigend dakloos in Amsterdam-Amstelland. Daarnaast zitten 3.543 personen in de langdurige opvang. Dit blijkt uit een recente inventarisatie van de gemeente. We hebben echter niet iedereen in beeld en niet al deze (dreigend) daklozen wachten op een woning in Amsterdam. Het werkelijke aantal dak- en thuislozen is dan ook hoger. Dak- en thuisloosheid wordt veroorzaakt door verschillende redenen. Meer details over verschillende soorten dakloosheid zijn te vinden in de factsheet Dak-thuisloosheid in beeld Q1 2024. In 2025 maakt Amsterdam samen met acht andere regio´s deel uit van een uitgebreid onderzoek naar dak- en thuisloosheid in Nederland.

In 2023 zijn er 35 corporatiewoningen ontruimd om financiële redenen. Dat is vergelijkbaar met eerdere jaren (zie Jaarbericht AFWC 2024). We hebben geen zicht op huisuitzettingen wegens betaalachterstanden in de particuliere huursector.

Wat we doen

In samenwerking met de woningcorporaties zetten we vol in op vroegsignalering, waardoor het aantal uitzettingen minimaal is. Vanaf 2024 worden bij deze samenwerking ook de zorgaanbieders aangehaakt, dit loopt via het PHKG.

Harde regionale en landelijke afspraken over voldoende sociale huisvesting per gemeente op basis van fair share

Wat we doen

In de Woondeal MRA staat de doelstelling dat alle gemeenten in de MRA moeten toegroeien naar minimaal 30% sociale voorraad (fair share).

Daarnaast komt het kabinet met een voorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wet moet ervoor zorgen dat de rijksoverheid meer dan de regie kan voeren op waar en voor wie er wordt gebouwd. In het regeerakkoord wordt de nieuwbouwambitie van twee derde betaalbaar, waarvan 30% sociale huur onderschreven. Het is onduidelijk hoeveel ruimte gemeenten krijgen om af te wijken van deze verdeling.

Amsterdam omarmt de doelstelling van het kabinet om meer regie te voeren op volkshuisvesting en ziet dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Rijk, provincies en gemeenten. Inzet is dat de essentie van het wetsvoorstel overeind blijft. Dat houdt in dat elke gemeente een redelijk aandeel neemt in de bouwopgave van sociale huur en dat de huisvesting van aandachtsgroepen evenwichtiger wordt verdeeld en niet langer op de schouders van een beperkt aantal gemeenten rust.

Realiseren van alternatieve woonoplossingen

Wat we doen

De gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders hebben een succesvolle samenwerking opgezet met het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG). Gezamenlijk zetten we ons in voor het ontwikkelen van alternatieve woonvormen voor mensen in een kwetsbare situatie die al dan niet (intensieve) begeleiding nodig hebben. In de volgende AAV monitor wordt hierover gerapporteerd.

Doel 4
Passender wonen

Passend wonen in Amsterdam

Amsterdammers wonen lang niet allemaal in een woning die past bij hun levensfase of zorgvraag. De komende jaren zullen steeds meer Amsterdammers op leeftijd zijn. Het aantal Amsterdammers van 65+ en ouder neemt naar verwachting toe van 123.200 op 1 januari 2023 naar 190.500 in 2050 (zie bevolkings-prognoses O&S). Dat is een toename van ruim 67.300. Hoe ouder mensen zijn, hoe meer hulp en zorg zij nodig hebben. Volgens de laatste Amsterdamse bevolkingsprognoses zal de grootste toename plaatsvinden binnen de leeftijdscategorie 75 - 84 jaar. Ook het aantal 85-plussers, de oudste categorie met de grootste zorgvraag, zal toenemen.

Een steeds groter deel van de Amsterdamse bevolking zal door deze vergrijzing een woning nodig hebben die geschikt is om oud in te worden, doordat deze bijvoorbeeld gelijkvloers is. Omdat ouderen langer zelfstandig moeten wonen en de zorgvraag door de vergrijzing toeneemt, moet de woning ook geschikt zijn om zorg in te ontvangen. Hierdoor is de opgave voor geclusterde ouderenwoningen met een ontmoetingsruimte groot. Aan de andere kant is het voor jonge gezinnen juist moeilijk een geschikte gezinswoning te vinden in Amsterdam.

Passendheid en verhuiswensen

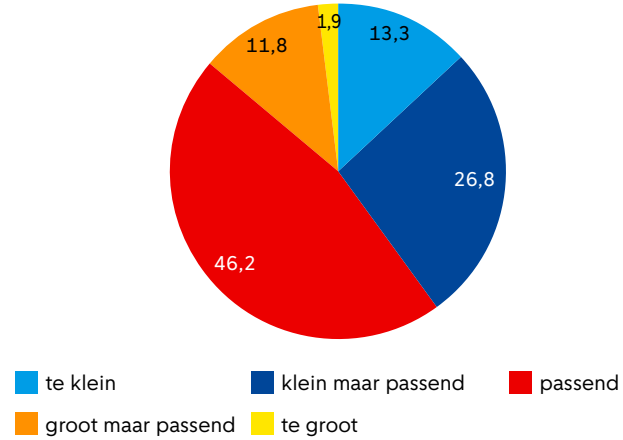
Om ervoor te zorgen dat meer mensen passend wonen moet de woningmarkt in beweging komen. Veel Amsterdammers willen verhuizen. Zo geeft 34% van de Amsterdamse huishoudens aan zeker binnen twee jaar te willen verhuizen. Nog eens 30% wil dit misschien. Het grootste deel wil graag in Amsterdam blijven wonen en bijna driekwart wil binnen de stad verhuizen. Uit daadwerkelijke verhuisbewegingen blijkt dat de meeste verhuizingen inderdaad plaatsvinden binnen Amsterdam.

Uit het onderzoeksrapport 'Doorstroming op de woningmarkt: Passendheid in perspectief' blijkt dat iets minder dan 10% van de huishoudens krap woont. Daarbij is passendheid gemeten aan de hand van het gebruiksoppervlak van een woning en hoe dat in verhouding staat tot het aantal mensen in het huishouden. Het percentage huishoudens dat zelf vindt dat het te klein woont is met 13% iets groter (zie figuur 11). Volgens dit onderzoek woont daarnaast iets meer dan de helft van de huishoudens ruim. Terwijl maar 14% van de huishoudens zelf aangeeft (te) ruim te wonen. Dit geeft aan dat huishoudens een voorkeur hebben voor relatief grote woningen. Het is dan ook niet verrassend dat een van de meest genoemde reden om te willen verhuizen is dat huishoudens groter willen wonen. Dit is voor bijna de helft van de huishoudens die aangeven te willen verhuizen het geval. Daarentegen geeft nog geen 5% aan kleiner te willen wonen.

Gezinnen vinden vaker dat ze te klein wonen dan alleenstaanden. Uit het onderzoeksrapport blijkt ook dat grotere huishoudens vaker krap wonen. Stellen met kinderen geven dan ook het vaakst aan groter te willen wonen als ze zouden verhuizen.

Wanneer een woning vrijkomt, komt er een verhuisketen op gang. Het huishouden dat naar deze woning verhuist, laat mogelijk een andere woning achter, die weer vrijkomt voor een andere woningzoekende. Bij een lange verhuisketen komen er meerdere woningen vrij en is er een grotere kans dat huishoudens doorstromen naar een meer passende woning. Lange verhuisketens komen over het algemeen op gang wanneer een grote woning vrij komt. Maar uit het onderzoeksrapport blijkt dat met name huishoudens die krap wonen willen verhuizen. De verhuisgeneigdheid onder ruimwonende huishoudens is daarentegen een stuk kleiner. Omdat deze groep toch te bewegen is 'Samen werken aan doorstroming' daarom ook één van de doelen om te zorgen voor meer passende woningen.

Figuur 11. Tevredenheid met de grootte van de woning, 2023 (%)



Bron: Wonen in Amsterdam 2023

Verhaal uit de stad

Lang Leven Thuisflat De Osdorperhof

In Amsterdam hebben woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeente de handen ineengeslagen in het project Lang Leven Thuisflats. Samen met bewoners veranderen zij bestaande corporatiecomplexen in veilige en prettige woongemeenschappen voor ouderen, ook als er een (zware) zorgvraag ontstaat. Dit alles met als doel dat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Er wordt voor de bewoners die dat willen, een vast zorgteam opgericht om te zorgen dat er dagelijks vaste gezichten aan zorgprofessionals naar de flat rijden om zorg te verlenen.

Het voortouw is genomen door Omnibus, Stichting Bewonersparticipatie Osdorperhof, woningcorporatie en eigenaar Rochdale, zorgorganisatie Cordaan, zorgverzekeraar Zilveren Kruis en de gemeente. Ook is welzijns-organisatie Stichting Combiwel erbij betrokken. In het complex bevindt zich een huisartsenpraktijk en er is een ruimte voor fysiotherapie. Daarnaast bezit het gebouw een grote ontmoetingsruimte met restaurant en er is dagbesteding in het gebouw.

“De gemeente heeft diverse rollen binnen het project”, vertelt beleidsadviseur Marian die namens de directie Wonen deelneemt aan het projectteam Osdorperhof. “Als gemeente ondersteunen we het project van de Lang Leven Thuisflats financieel, zodat er meer Lang Leven Thuisflats ontstaan. Ook proberen we belemmeringen waar je bij de realisatie van zo’n project tegen aanloopt, zo snel mogelijk op te lossen. Daarnaast zoeken we actief mee naar andere locaties in de stad die in de toekomst geschikt zijn om tot Lang Leven Thuisflats te ontwikkelen. Ik ervaar het als ontzettend fijn en waardevol om hieraan mee te mogen werken”.



Streven 2040 en subdoelen 2023-2027

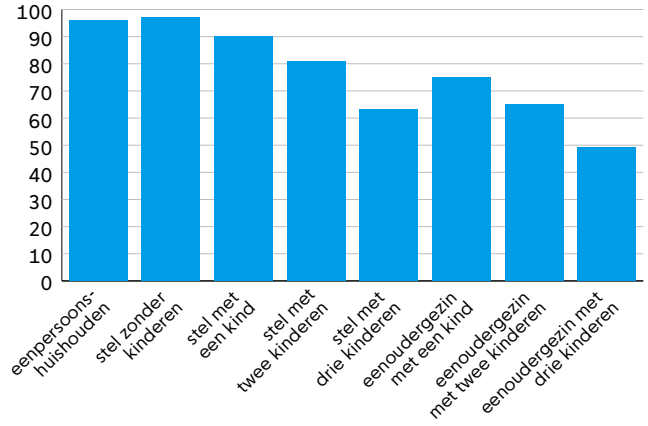
Alle Amsterdammers hebben in 2040 een woning die past bij hun zorgvraag en levensfase.

Op de korte termijn zijn er voor de periode 2023-2027 drie doelen geformuleerd om dit te realiseren. Per doel lichten we toe wat we doen om het doel te bereiken en hoe het er op dit moment voor staat.

Meer passende woningen voor alle doelgroepen

Uit het onderzoek 'Doorstroming op de woningmarkt: Passendheid in perspectief' blijkt dat van alle huishoudens in Amsterdam ongeveer 91% passend of ruim woont. Dit percentage is lager voor huishoudens met kinderen. Hoe groter het gezin, hoe vaker het niet passend woont. Zo woont een stel met één kind in 90% van de gevallen passend of ruim, maar daalt dit tot ongeveer 80% voor stellen met twee kinderen. Eenoudergezinnen wonen vaker niet passend. Zo woont nog geen 70% van de eenoudergezinnen met twee kinderen passend of ruim.

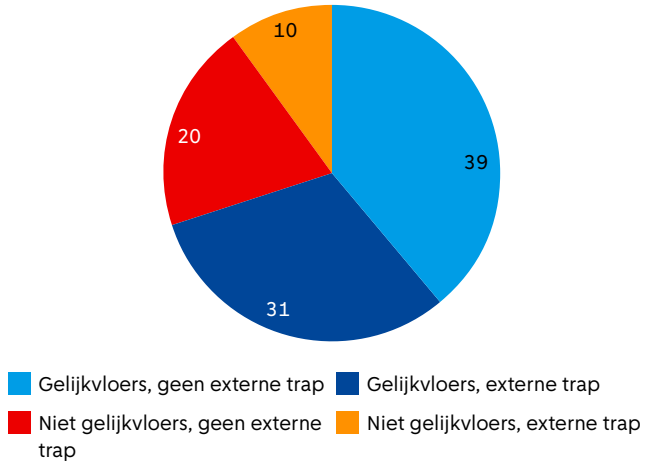
Figuur 12. Percentage huishoudens dat passend of ruim woont naar huishoudenssamenstelling, 2023 (%)



Bron: Doorstroming op de woningmarkt: Passendheid in perspectief.

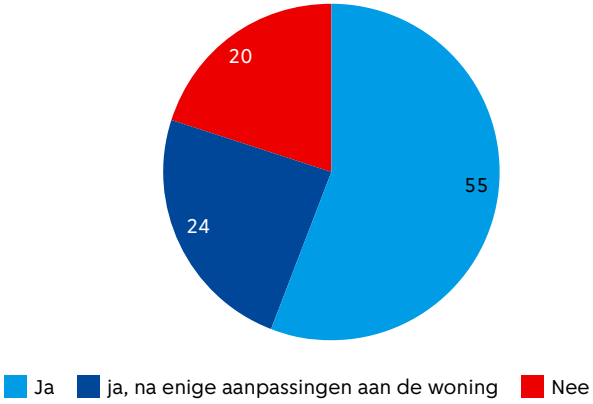
Naast gezinnen zijn ook ouderen een belangrijke doelgroep als het gaat om passend wonen. Circa 60% van de huishoudens met één of meer ouderen (65+) woont in een woning die niet volledig gelijkvloers is. Toch denkt meer dan de helft dat de huidige woning geschikt is om oud in te worden. 20% vindt de woning ongeschikt en een kwart denkt dat met enige aanpassingen de woning geschikt is te maken.

Figuur 13: 65+ huishoudens, naar toegankelijkheid woning, 2023 (%)



Bron: Wonen in Amsterdam 2023

Figuur 14: 65+ huishoudens, is de woning geschikt om oud in te worden, 2023 (%)



Bron: Wonen in Amsterdam 2023

Wat we doen

In de prestatieafspraken 2024-2027 is afgesproken dat verkoop, splitsing of liberalisatie van grote woningen (> 100 m²) in de sociale woningvoorraad van woningcorporaties niet mogelijk is (nee, tenzij). Hiervoor is een afwegingskader opgesteld. Om rolstoelwoningen in de bestaande woningvoorraad te houden is een vergelijkbare afspraak in de prestatieafspraken vastgelegd: verkoop, splitsing of liberalisatie van rolstoelwoningen in de sociale woningvoorraad van woningcorporaties is niet mogelijk, evenals de verkoop of splitsing van rolstoelwoningen in het midden of vrije segment.

In de nieuwbouw worden zoveel mogelijk passende woningen voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Hierbij gaat het om de woningen voor doelgroepen met specifieke bouwvormen die in het woningbouwplan 2022-2028 benoemd worden: geclusterde ouderenwoningen, jongeren- en studentenwoningen en rolstoelwoningen. De overige doelgroepen, zoals gezinnen en maatschappelijke beroepen kunnen terecht in de reguliere nieuwbouw. Voor gezinnen geldt uiteraard wel dat de woning groot genoeg moet zijn voor het huishouden.

Voor het bouwen van de 'goede mix' is gewerkt aan een nieuwe werkwijze voor het gebiedsgericht programmeren en prioriteren van woningen voor doelgroepen. Een belangrijk hulpmiddel hierbij is het werken met gebiedsprofielen en doelgroepprofielen. Hierin wordt op gebiedsniveau inzichtelijk gemaakt hoe de toe te voegen nieuwbouwwoningen zich verhouden tot de al aanwezige woningvoorraad. Dit gebeurt op basis van data over de plancapaciteit en bestaande voorraad. Dit geeft een beeld van de verhoudingen in het gebied. Eind 2024 zijn de gebieds- en doelgroepprofielen gereed.

Prioritering en afweging tussen doelgroepen zal – net als nu – op basis van het doorlopen van de stappen in het plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen (Plaberum). Via de rapportages over het Woningbouwplan 2022-2028 wordt over de voortgang van de bouwproductie van geclusterde ouderenwoningen, jongeren- en studentenwoningen en rolstoelwoningen gerapporteerd.

In 2023 is er door corporaties gestart met de bouw van 122 sociale geclusterde ouderenwoningen. In de eerste helft van 2024 is de bouw gestart van nog eens 38 zelfstandige sociale huurwoningen voor ouderen en voor de tweede helft van dit jaar staat de start bouw van 136 geclusterde ouderenwoningen gepland.

In 2023 zijn 843 jongeren woningen en 428 studentenwoningen in aanbouw genomen. In de eerste helft van 2024 zijn geen jongeren- of studentenwoningen in aanbouw genomen. Voor de tweede helft van 2024 staan nog 356 jongeren- en studentenwoningen (permanent en zelfstandig) in de planvoorraad en 311 jongerenwoningen (tijdelijke woningen).



Woningen voor ouderen

2023

+ 112

sociale geclusterde woningen

Eerste helft 2024

+ 38

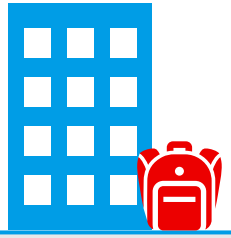
zelfstandige sociale huurwoningen



2023

+ 6

rolstoelwoningen



Studenten en -jongerenwoningen

2023

+ 843

jongerenwoningen

2023

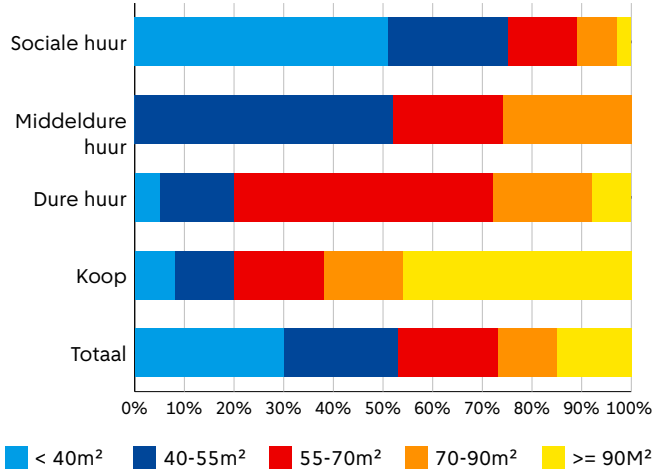
+ 428

studentenwoningen

Bron: Woningbouwplan 2022-2028: Jaarrapportage 2023, Halfjaarrapportage 2024

De gemiddelde grootte van nieuwbouwwoningen was ca. 63 m² in 2023. Woningen met een oppervlakte geschikt voor gezinnen worden in 2023 vooral gebouwd in het koop- en dure huursegment. In de koopsector is 60% van de in 2023 in aanbouw genomen woningen groter dan 70 m² en 45% is groter dan 90 m². In de sociale huur is dit percentage ongeveer 10%. De sociale huur in 2023 bestaat voor bijna de helft uit jongeren- en studentenwoningen.

Figuur 15: Woningdifferentiatie van in aanbouw genomen woningen, 2023 (%)



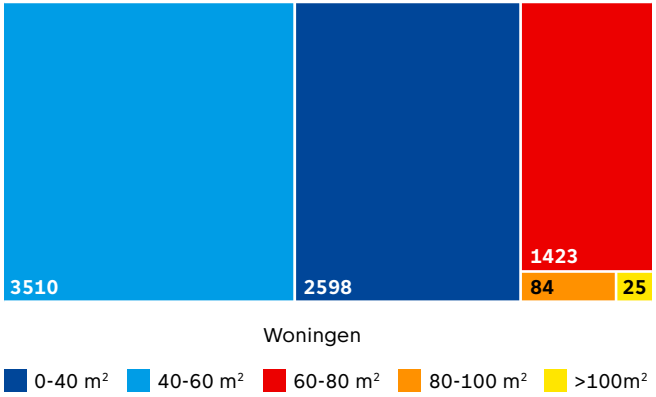
Bron: Basisregistratie Adressen en gebouwen (BAG)

Samen werken aan doorstroming

Ruim 60% van de op WoningNet geadverteerde woningen die in 2023 verhuurd zijn is aangeboden met voorrang voor Van Groot naar Beter en/of Van Hoog naar Laag. Deze regelingen hebben als doel om ouderen passender te laten wonen, en daarmee tegelijkertijd doorstroming op gang te laten komen. Uiteindelijk is slechts 6% van deze aangeboden woningen verhuurd aan een kandidaat met voorrang via deze regelingen. Dat komt neer op 82 woningen die verhuurd zijn aan kandidaten met Van Groot naar Beter en 70 aan kandidaten met Van Hoog naar Laag (Jaarbericht AFWC 2024).

Met name het vrijkomen van grote woningen brengt lange verhuisketens, en daarmee doorstroming, op gang. Alleen binnen de corporatievoorraad kunnen we monitoren hoe groot woningen zijn die vrijkomen. Het grootste deel van de woningen dat in 2023 is vrijgekomen is kleiner dan 60m². Er zijn 84 woningen vrijgekomen tussen 80-100 m², en 25 woningen groter dan 100m².

Figuur 16: Aantal vrijkomende sociale huurwoningen van corporaties per oppervlakteklasse, 2023



Bron: Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC)

Wat we doen

Om beter inzicht te krijgen in doorstroming is er onderzoek gedaan naar kansen voor doorstroming in Amsterdam, waarin centraal staat wat passende huisvesting is, in welke mate Amsterdamse huishoudens passend wonen en welke verhuisketens het meest kansrijk zijn om op gang te laten komen. De uitkomsten van het onderzoek staan beschreven in het rapport 'Doorstroming op de woningmarkt: Passendheid in perspectief' en worden meegenomen in de aanpak doorstroming.

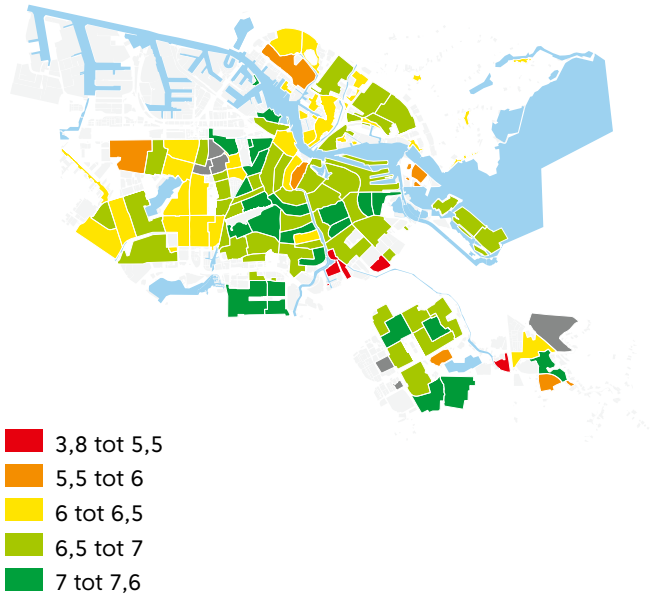
In Amsterdam werken we al meer dan 20 jaar met de verhuisregelingen 'Van Groot naar Beter' en 'Van Hoog naar Laag'. Deze regelingen stimuleren Amsterdammers om te verhuizen naar een woning die beter past bij hun huidige situatie, waardoor grotere woningen beschikbaar komen voor gezinnen. In 2024 zijn deze verhuisregelingen geëvalueerd en deze worden verder uitgewerkt om ze efficiënter en effectiever te benutten. Daarnaast zijn de bewonerscoaches van de Wildemanbuurt ook in andere wijken ingezet, zoals in de Ruys van Beerenbrouckbuurt, om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Ten slotte zijn we, samen met De Alliantie, gestart met een pilot voor een modelwoning. Deze modelwoning biedt senioren de mogelijkheid om op hun eigen tempo en meerdere keren een seniorenwoning te bezichtigen voordat zij besluiten te verhuizen naar een geschikte woning. Hiermee stellen we de behoefte van de Amsterdammer centraal en hanteren we een benadering die vanuit de buurt denkt. Deze manier van denken nemen we mee in de verdere ontwikkeling van de Aanpak Doorstroming.

Wonen met zorg nabij

Het aantal ouderen in Amsterdam neemt toe (zie ook Doel 4 ‘Passender wonen’). Steeds meer ouderen wonen daarnaast langer thuis. Zorg wordt daarom steeds vaker aan huis of in de buurt geleverd. Gemiddeld geven 65+ers een rapportcijfer 6,7 voor het aanbod aan zorgvoorzieningen in de buurt. In 2017 was dit nog een 7,4. Ouderen lijken dus iets minder tevreden te zijn geworden. Er zijn duidelijke verschillen tussen wijken in de tevredenheid met het aanbod aan zorgvoorzieningen in de buurt. In Aetsveld/ Oostelijke Vechtoever, Geuzenveld, Burgwallen, Chassebuurt, Haarlemmerbuurt, Omval/Overamstel, Betondorp, Tuindorp Oostzaan, Noordelijke Ij-oevers west, Volewijck, Nellestijn en Driemond zijn bewoners relatief ontevreden over het aanbod aan zorgvoorzieningen.

Figuur 17. Tevredenheid met aanbod aan zorgvoorzieningen in de buurt (65+), 2023



1 (ruim onvoldoende) tot 10 (ruim voldoende)

Bron: Wonen in Amsterdam 2023

Wat we doen

Via diverse initiatieven werken we aan het realiseren van huisvesting voor ouderen, waarbij de combinatie gemaakt wordt met zorg en welzijnsactiviteiten. Deze initiatieven dragen eraan bij dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen, de zorgvraag uitgesteld wordt en dat zorg efficiënter geleverd kan worden door meer clustering.

Via de aanpak routekaart Zorghuisvesting zijn we in 2023 gezamenlijk met het zorgkantoor, corporaties en zorgaanbieders een verkenning gestart naar de plannen voor behoud en transformatie van de bestaande 60 verpleeghuizen in de stad en te bekijken waar verdichting met (zorggeschikte) geclusterde woningen voor ouderen mogelijk is. Dit heeft geresulteerd in een interactieve kaart ouderenhuisvesting met informatie over spreiding, contextfactoren, gebruik, zorg, fysieke staat (duurzaamheid) en geplande of gewenste ontwikkelingen. De kaart geeft inzicht in de bestaande verpleeghuiscapaciteit en de potentie van een locatie tot uitbreiding met geclusterde ouderenwoningen en mogelijke doorontwikkeling tot woonzorgcirkel.

Lang Leven Thuisflats is een initiatief om in grote complexen van corporaties met veel ouderen, een zorgteam op te zetten met als doel ook langer thuis wonen met (zware) zorg mogelijk te maken als ook welzijnsactiviteiten toe te voegen. In een Lang Leven Thuisflat en/of - buurt werken een woningcorporatie, een zorgpartij, een welzijnsorganisatie samen om een flat of buurt flat ‘seniorproof’ te maken. Samen met de bewoners kijken zij waar de oudere bewoners tegenaan lopen bij het dagelijks leven en wat hen helpt om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Voor elf locaties zijn er inmiddels concrete plannen. Het gaat daarbij om zo’n 1.600 woningen. Deels met subsidie van het Rijk is in de tweede helft van 2024 het aantal Lang Leven Thuisflats uitgebreid naar 20 flats.

Niet alle ouderen met een zorgvraag willen geclusterd wonen. Daarom is de ambitie om tot 2027 ook minimaal zes woonzorgcirkels voor ouderen te realiseren.
Een woonzorgcirkel houdt in dat rond een 24-uurs zorgvoorziening, zoals bijvoorbeeld een verpleeghuis of Lang Leven Thuisflat (LLTF), woningen gerealiseerd worden die geschikt zijn voor ouderen meteen zorgvraag. Eind 2023 zijn, in de masterplangebieden, de eerste drie pilots met woonzorgcirkels voor ouderen van start gegaan.

In de Uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting 2024-2027, staat in detail beschreven welke maatregelen de komende periode worden uitgevoerd. Medio 2025 wordt via de voortgangsrapportage ouderenhuisvesting gerapporteerd over de resultaten. Dit zal jaarlijks gebeuren.

Doel 5

Duurzame woningen van goede kwaliteit

Grote verduurzamingsopgave

Een veilige, gezonde en toekomstbestendige woning is een basisbehoefte voor bewoners en belangrijk voor de leefbaarheid in de stad. In het WiA onderzoek is gevraagd naar de staat van het onderhoud van de woning. Het meest genoemde aspect om de woning te verbeteren is dat er maatregelen nodig zijn tegen warmteverlies bij kou. Dit wordt gevolgd door maatregelen tegen lawaai tussen woningen en maatregelen tegen hitte.

Amsterdam staat voor een grote verduurzamingsopgave van de woningvoorraad. Niet alleen om de kwaliteit en wooncomfort van woningen te verbeteren, maar ook om energieverbruik omlaag te brengen. In slecht geïsoleerde woningen kunnen de energiekosten hoog oplopen. In 2022 zijn de prijzen van energie gestegen. Ruim 4 op de 5 huishoudens in Amsterdam geeft dan ook aan dat hun energierekening sindsdien gestegen is. Om energiekosten te drukken is het belangrijk om woningen te verduurzamen. Ongeveer 75% van de huishoudens geeft aan dat ze hun woning op een manier willen (laten) verduurzamen. 10% heeft geen behoefte aan betere verduurzaming en 14% geeft aan de woning al duurzaam genoeg te vinden.
De meest genoemde manier om de woning te willen verduurzamen is het (laten) installeren van zonnepanelen, gevolgd door het plaatsen van beter glas en het overstappen van gas naar elektriciteit. Uit onderzoek van TNO en het CBS blijkt echter dat in 2023 ongeveer 17% van de huishoudens in Amsterdam een woning heeft met een lage energetische kwaliteit maar daarnaast ook weinig mogelijkheden om te investeren in verduurzaming.

Om de woningvoorraad van Amsterdam te verduurzamen ondersteunt het college, met het Amsterdamse isolatieoffensief, woningeigenaren en bewoners van Amsterdam om energie te besparen door het aanpassen van de woning aan de eisen van deze tijd. In oktober 2023 is het uitvoeringsplan voor het isolatieoffensief gepubliceerd.

Uitgangspunt van het isolatieoffensief is ‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’ waarmee het college toewerkt naar een meer klimaatrechtvaardigheid in de energietransitie.
De gemeente zet extra middelen in om isolatiemaatregelen te nemen in slecht geïsoleerde woningen in buurten waar de bewoners dit het hardst nodig hebben. Er zijn 165 buurten waar veel of grote sociaal maatschappelijke opgaven zijn. Veel van deze buurten liggen in Zuidoost, Nieuw-West en Noord. In de overige buurten van de stad stimuleert de gemeente eigenaren door in te zetten op een basisaanbod met goede informatievoorziening. Deze en andere acties en resultaten staan verder toegelicht in de Raadsinformatiebrief ´Voortgang van het Isolatieoffensief 2023-2024’.

Relatie duurzaamheid en andere woning-kwalitatieve aspecten

Er is een sterke samenhang tussen gebrekkige energiezuinigheid en achterstallig onderhoud. In de praktijk kan de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad niet volledig worden losgekoppeld van andere aspecten van woningkwaliteit, zoals de algemene staat van onderhoud, het inspelen op nieuwe inzichten over gezondheid en veiligheid, en het zorgen voor isolatiemaatregelen die de bestaande bouwkwaliteit niet aantasten (bijv. goede ventilatie).

Verhaal uit de stad

Van vochtplekken naar verduurzaming: twee vve's stomen zich klaar voor de toekomst

Het begon met een ventilatieprobleem dat leidde tot vocht- en schimmelplekken. Dit was voor vve Venser blok 5 en vve Venser blok 6 in de Venserpolder in Amsterdam Zuidoost aanleiding om aan de slag te gaan met verduurzaming. Het vve-bestuur nam het initiatief en vroeg via de website van de gemeente een haalbaarheidsonderzoek aan. Vve's in 170 voorrangsbuurten kunnen dit gratis aanvragen. Het gaat om buurten waar onderhoud van vve-gebouwen en woningen hard nodig is. Het onderzoek wordt uitgevoerd door een onafhankelijk adviseur in nauwe samenwerking met team vve-aanpak. De kosten van de adviseur nemen wij voor onze rekening.

Het haalbaarheidsonderzoek voor deze vve's is uitgevoerd door Architectenbureau Synopel en was gericht op de verbetering van gevel, dak en vloer. Synopel heeft het energieverbruik van de vve's in kaart gebracht en beoordeelt of de installaties van de gebouwen aan vervanging of verbetering toe waren. Daarnaast heeft Synopel een cursus verzorgd voor de bestuursleden van de vve's. Deze cursus is verplicht voor vve's die een haalbaarheidsonderzoek krijgen toegewezen via ons team vve-aanpak. In drie cursusdelen worden vve-leden op weg geholpen naar een goed plan voor verduurzaming van het gebouw en het motiveren van de medebewoners.

Team vve-aanpak heeft het bestuur van de vve's apart voorlichting gegeven over de impact die verduurzaming op het bestuur gaat hebben, subsidies, het proces en hoe voor draagvlak van zoveel mogelijk vve-leden te zorgen.

De vve's zijn vergevorderd in het proces. Zij staan op het punt om samen met de aannemer de bedragen vast te stellen. Als dit is gedaan, toetst een kostendeskundige de prijzen om ervoor te zorgen dat ze marktconform zijn. Synopel bespreekt dan de laatste details van het project met het projectteam. Hierin zitten de aannemer, het bestuur en een procesmanager. We verwachten dat de vve's in november een definitieve keuze maken. Dan kunnen de vve's de leningen en de subsidies aanvragen. Halverwege 2025 worden de werkzaamheden uitgevoerd.



Streven 2040 en subdoelen 2023-2027

We streven ernaar dat in 2040 Amsterdamse woningen duurzaam en van goede kwaliteit zijn en een gezond leefmilieu bieden.

Op de korte termijn zijn er voor de periode 2023-2027 vijf doelen geformuleerd om te realiseren.
Per doel lichten we toe wat we doen om het doel te bereiken en hoe het er op dit moment voor staat.

Wonen in Amsterdam is veiliger, gezonder en duurzamer geworden

In 2023 zijn 142 woningen door de gemeente aangeschreven vanwege onvoldoende woningkwaliteit als gevolg van achterstallig onderhoud en gebreken. Daarbij is er 53 keer een last onder dwangsom opgelegd aan eigenaren die niet op eerste aanzegging de door de gemeente geëiste verbeteringen hadden uitgevoerd. In de bijlage bij Raadsinformatiebrief Resultaten handhaving 2023 staan meer details over handhavingsresultaten en de bewustwordingscampagnes met betrekking tot de woningkwaliteit.

De gemeente Amsterdam heeft onderzoek gedaan naar het voorspellen van de aanwezigheid van loden waterleidingen in woningen met behulp van machine learning (een technologie die data gebruikt om patronen te herkennen). Woningcorporaties hebben hiervoor data verstrekt over de aanwezigheid van lood in hun woningen, verkregen uit hun controles. Uit de resultaten blijkt dat het algoritme effectief is en een voorspelling over lood kan doen voor zowel de particuliere huur- als koopsector. Op adresniveau voorspelt het algoritme de aanwezigheid van loden waterleidingen in 10% van de koopwoningen en 14% van de particuliere huurwoningen.

In 2020 had volgens onderzoek van de GGD 23% van de Amsterdammers van 18-64 jaar last van vocht- en/of schimmelplekken in de woon-of slaapkamer. Ook gaf 25% van de huishoudens in het Wonen in Amsterdam 2023 onderzoek aan dat er maatregelen nodig zijn in hun woning tegen vocht en schimmel.

Figuur 18. Percentage Amsterdammers van 18-64 jaar met vocht- en/of schimmelplekken in de woon- of slaapkamer in 2012 en 2020, naar stadsdeel (%)

Gebied	2012	2020	
Amsterdam	13	23	*
Centrum	17	27	*
West	12	24	*
Nieuw-West	18	18	
Zuid	11	27	*
Oost	12	19	*
Noord	13	22	*
Zuidoost	9	25	*

** significant verschil t.o.v. 2012 (p<0.05)*

Bron: Factsheet Gezondheid en leefomgeving in Amsterdam 2020

De subsidieregeling Sanering Verkeerslawaai geldt voor woningen die zijn gebouwd vóór 1 maart 1986. Er zijn in totaal ongeveer 13.300 woningen waarvoor op basis van de Wet geluidhinder in Nederland een Voorlopige Beschikking Toekenning (VBT) is verkregen om maatregelen te subsidiëren om de geluidsoverlast te beperken. Bijvoorbeeld door het plaatsen van geluidswerende voorzieningen zoals nieuwe ramen met dubbelglas en het installeren van ventilatiesystemen (suskasten). Er blijven nog totaal naar schatting 7.000 woningen over waar maatregelen nodig kunnen zijn. Dit getal kan lager worden, als uit nader onderzoek blijkt dat panden toch al voldoen.

Wat we doen

De gemeente (stadsdelen) houdt toezicht op de wettelijke minimale woningkwaliteit en handhaaft hierop wanneer dat nodig is. Dit gebeurt op basis van constateringen en meldingen via onder andere het Meldpunt Woningonderhoud. Vanuit de AAV zetten we in op een kwaliteitsimpuls in de bestaande voorraad. Dit doen we onder andere door het versterken van de samenwerking in de uitvoering met de stadsdelen, het aanpakken van complexe handhavingszaken en het starten van stadsbrede themaprojecten zoals loden leidingen en vocht- en schimmel. Bovendien richt deze aanpak zich op het vergroten van bewustwording over woningkwaliteit via voorlichting en thematische websites, met als doel het voorkomen van verslechtering van woningen en het stimuleren van extra kwaliteitsverbeteringen.
Stichting !WOON ondersteunt met subsidie van de gemeente bewoners bij het indienen van klachten en begeleidt hen bij procedures bij de Huurcommissie, wat bijdraagt aan het effectief aanpakken van woninggebreken.

Er zijn daarnaast themaprojecten die bijdragen aan betere woningkwaliteit. Woongebreken die worden geconstateerd bij bezoeken van de Energie Bespaar Service (project uit het isolatieoffensief) worden aangepakt. Daarnaast worden in een pilot de mogelijkheden onderzocht om eigenaren van huurwoningen te verplichten tot het nemen van energetische maatregelen.

Amsterdam zet zich ook al jarenlang volop in voor de sanering van loden leidingen, omdat lood in drinkwater ongezond is. Dankzij deze aanpak zijn nu veel woningen en alle kindlocaties, zoals scholen, kinderdagverblijven en die van gastouders, vrij van loden leidingen. Woningcorporaties hebben hun woningen gecontroleerd en de loden leidingen verwijderd. Bewoners en verhuurders van woningen van voor 1960 zijn op verschillende manieren bewust gemaakt van de risico's. Als een eigenaar niet vrijwillig overgaat tot loodsanering, start het stedelijke handhavingsteam Woningkwaliteit een handhavingsprocedure. Meer informatie is te vinden in de Raadsinformatiebrief over de stand van zaken van lood in woningen.

De gemeente voert de subsidieregeling Sanering Verkeerslawaai van het Rijk uit. Door middel van gevelsanering wordt de geluidsoverlast teruggedrongen voor woningen die blootstaan aan een te hoge geluidsbelasting.
De verlaging naar de 30km/u in grote delen van de stad, de toepassing van geluidschermen en stille wegdekken dragen ook bij aan het terugdringen van geluidsoverlast in woningen. De prioriteit ligt bij de projecten voor 50 km/u-wegen. Voor project Admiraal de Ruijterweg zijn reeds 10 woningen opgeleverd en voor 72 woningen worden nu maatregelen getroffen door een uitvoerende partij. Ook grote projecten in Nieuw-West, Noord en rond het Europaplein worden voorbereid, met startdata tussen 2025 en 2027 en oplevering rond 2029.

In de 30 km/u-gebieden worden eveneens omvangrijke projecten uitgevoerd, zoals de overige woningen aan de Admiraal de Ruijterweg, Zuid en West, met startdata tussen 2023 en 2027. De oplevering van deze projecten loopt door tot in de jaren 2030. Grotere projecten in de wijken Centrum, Oost/Zuidoost en Noord omvatten duizenden woningen, waarvan de aanpak tot in 2037 zal duren.
De fasering van deze projecten zorgt ervoor dat de meest urgente situaties als eerste worden aangepakt, terwijl de rest wordt uitgevoerd na afronding van voorbereidend onderzoek en geluidmetingen.

In de prestatieafspraken 2024-2027 tussen de gemeente, woningcorporaties en huurderkoepels zijn afspraken gemaakt over woningkwaliteit van corporatiewoningen. Corporaties investeren fors meer in de bestaande woningvoorraad, 1,5 keer zoveel als in de periode 2020-2023. De afspraken omvatten onder meer het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van 30.000 bestaande sociale huurwoningen. De gemeente heeft in samenwerking met woningcorporaties in 2023 daarnaast een gezamenlijke aanpak ontwikkeld om vocht- en schimmelproblemen in woningen sneller en effectiever aan te pakken. Hierover valt meer te lezen in de Raadsinformatiebrief Aanpak schimmelwoningen en afspraken woningcorporaties.

De evaluatie van de gezamenlijke schimmelaanpak toont aan dat de er sinds 2023 grote voortgang is geboekt. Zo hebben de gezamenlijke inspanningen tot en met mei 2024 geleid tot het oppakken van alle 7.700 schimmelmeldingen van bewoners. De samenwerking geeft steeds meer inzicht in oorzaken en oplossingen, wat waardevolle lessen biedt voor verdere verbetering. Ondanks de geboekte resultaten is duidelijk dat extra maatregelen nodig zijn om de schimmelproblematiek structureel en effectief aan te pakken. Daarom zijn er aanvullende afspraken gemaakt met de corporaties om de aanpak verder te versterken.

In alle woningen van of voor de laagste inkomens zijn energiebesparende producten geïnstalleerd en is energieadvies gegeven

Energiekosten zijn de laatste jaren flink gestegen, waardoor een deel van de Amsterdammers in de financiële problemen is gekomen. Ongeveer 1 op de 6 Amsterdamse huishoudens is minstens 10% van het inkomen kwijt aan energiekosten. Van deze groep van wie het energielabel bekend is, woont ongeveer 17% in een woning met energielabel EFG. Ter vergelijking: Bij huishoudens die minder dan 10% van hun inkomen betalen aan energiekosten, woont ongeveer 13% in een woning met een energielabel EFG. Huishoudens in energiearmoede lijken dus vaker in slecht geïsoleerde woningen te wonen.

Wat we doen

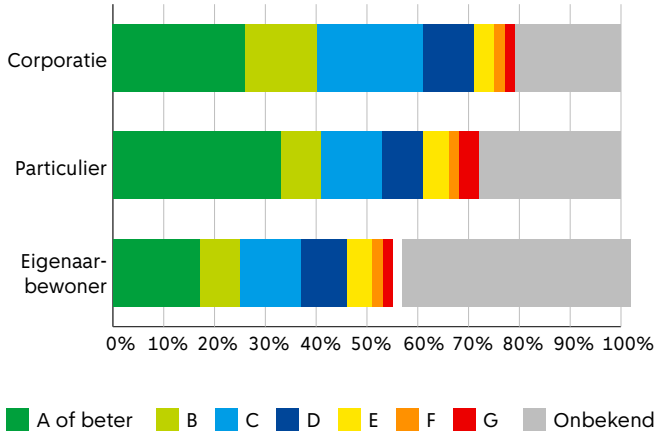
Met de energiebespaarservice worden bij mensen thuis kleine energiebesparende maatregelen getroffen om het energieverbruik te laten afnemen. In 2022 en 2023 zijn er 35.282 Amsterdammers geholpen met het verlagen van hun energieverbruik door simpele energiebesparende maatregelen te installeren. In januari 2024 is de nieuwe energiebespaarservice van start gegaan. Hiermee worden nog eens 14.000 Amsterdamse huishoudens geholpen bij het besparen van energie.

In januari 2024 is daarnaast een nieuwe voucheractie gelanceerd voor stadpashouders. Zij kunnen een voucher van € 70 aanvragen en die aan energiebesparende maatregelen uitgeven bij lokale winkels of webwinkels. Ook wordt er een nieuwe witgoedregeling opengesteld. Hiermee kunnen 7.600 huishoudens een cadeaubon aanvragen om hun koelkast of wasmachine te vervangen. Deze cadeaubon is ter waarde van € 275. Naast de focus op de energiebespaarservice en extra ondersteuning van stadspashouders gaan we door met energie-coaching op aanvraag, aangeboden door stichting !WOON. De aanpak energiearmoede is onderdeel van het isolatieoffensief. Hierover wordt jaarlijks gerapporteerd aan de raad.

Woningen in Amsterdam worden geïsoleerd en verduurzaamd

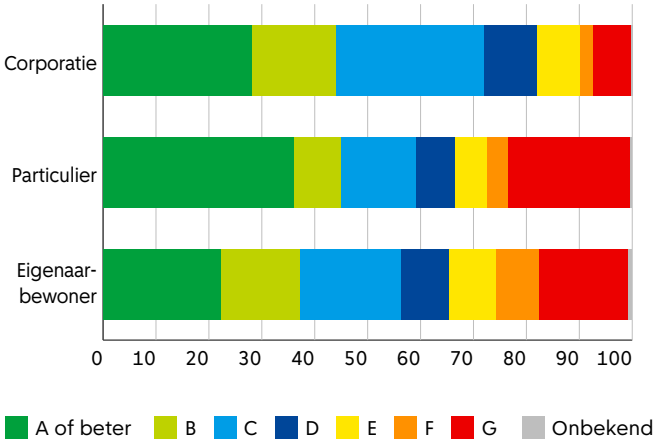
De energiezuinigheid van een woning wordt uitgedrukt in het energielabel van een woning. Minder slechte energie-labels kunnen daarom betekenen dat er minder energie verbruikt wordt in woningen. Energielabels geven op dit moment echter nog geen volledig beeld van de mate waarin energie wordt bespaard. Zoals figuur 19 laat zien, hebben veel woningen nog geen geregistreerd energielabel.
Er worden ook veel woningen verbeterd, zonder dat het verbeterde label direct wordt geregistreerd. Het label wordt vaak pas bekend als de woning opnieuw wordt verhuurd of verkocht. De komende jaren worden steeds meer energie-labels geregistreerd. Dit gaat daarom mogelijk eerst gepaard met een toename van het aantal bekende E, F en G labels. Maar voor de corporatiesector is op basis van bekende energielabels duidelijk dat meer dan 70% van de woningen een A-D label heeft. Uit cijfers inclusief voorlopige energielabels lijken slechte energielabels EFG relatief het meest voor te komen in de particuliere huursector en in koopwoningen.

Figuur 19. Definitieve energielabels per eigendomssituatie (inclusief onbekend), medio 2024.



Bron: EP-Online

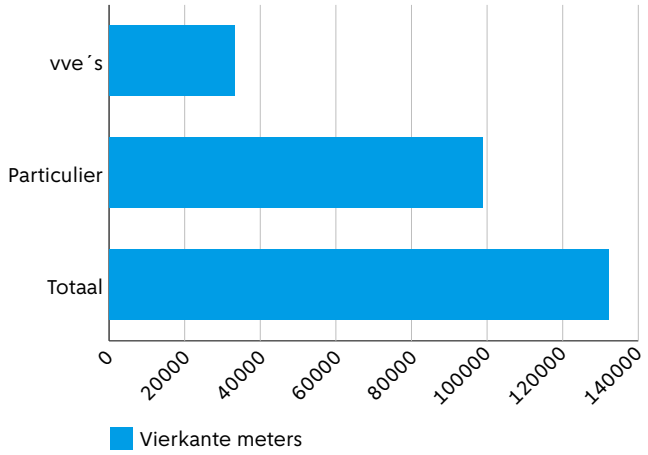
Figuur 20. Energielabels per eigendomssituatie (inclusief voorlopig), medio 2024.



Bron: EP-Online, Overmorgen

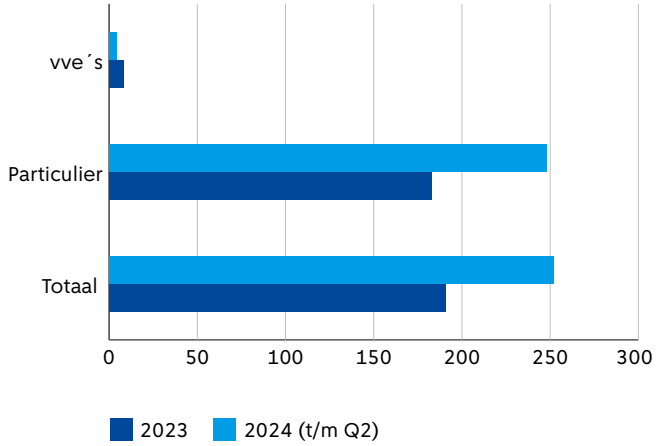
Er zijn meerdere Rijksregelingen voor verduurzaming die aangevraagd kunnen worden door verschillende doelgroepen. In 2023 hebben particulieren voor 98.843 m² oppervlakte aan isolatiemaatregelen laten subsidiëren. Voor vve's is dit 33.329 m². Daarnaast zijn er in 2023 in totaal 252 leningen toegekend via het Warmtefonds aan Particulieren en vve's met een totale waarde van € 6.697.000. In de eerste helft van 2024 alleen al is € 24.435.000 aan leningen verstrekt.

Figuur 21. Jaarlijks oppervlakte isolatiemaatregelen ISDE-, SEEH-, SVOH-, SVVE in m², 2023



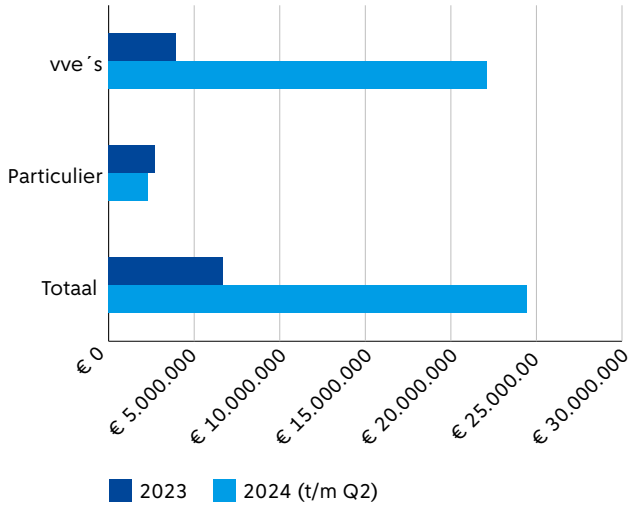
Bron: Regionale klimaatmonitor

Figuur 22. Jaarlijks aantal toekenningen Warmtefonds



Bron: Warmtefonds

Figuur 23. Jaarlijks totaal aan leningen Warmtefonds



Bron: Warmtefonds

Wat we doen

Vanaf 2023 zijn er verschillende projecten en acties geweest om verschillende doelgroepen zo veel mogelijk te ondersteunen bij de verduurzamingsopgave (zie ook hoofdstuk 1 in de Monitor Uitvoering Energietransitie 2024 en de Raadsinformatiebrief over de voortgang van het isolatieoffensief 2023-2024). Hieronder een aantal voorbeelden van de inzet die de gemeente pleegt om dit doel te bereiken.

In de nieuwe prestatieafspraken zijn duurzaamheid en woningkwaliteit een van de belangrijkste thema's waarop afspraken zijn gemaakt. In de periode 2024-2027 verbeteren en verduurzamen (waaronder isoleren) corporaties 27.000 tot 33.000 woningen, waarvan 13.500 tot 16.500 woningen met een EFG-label. Hierover wordt jaarlijks gerapporteerd in de monitor samenwerkingsafspraken.

De vve-aanpak is in volle gang. Er worden adviezen gegeven aan vve's die willen verduurzamen en er wordt gewerkt aan het uitbreiden van de dienstverlening aan vve's. Zoals het opzetten van een activatieteam zodat slapende vve leden geënthousiasmeerd worden. Of een planvormingssubsidie zodat adviezen uitgewerkt kunnen tot realiseerbare plannen. Bovendien is de gemeente steeds actiever in buurten om de dienstverlening onder de aandacht te brengen.

Aan eigenaar-bewoners van eengezinswoningen wordt maatwerkadvies aangeboden. De gemeente trekt actief voorrangsbuurten in waar veel slechte woningen staan om dit advies aan de man te brengen.

Er is een Extra Isolatie Subsidie Amsterdam gepubliceerd. Amsterdammers kunnen hiermee € 2.500 subsidie aanvragen voor het uitvoeren van isolatiemaatregelen, mits daar een energieadvies aan vooraf is gegaan. De subsidie is voor woningeigenaren in slecht geïsoleerde woningen die een woning met een WOZ-waarde van minder dan € 370.000 bezitten (peiljaar 2021). Daarmee maken vooral mensen met een lager- of midden inkomen aanspraak op de subsidie.

Doel 6

Betere positie huurders en woningzoekenden

Situatie van huurders en woningzoekenden in Amsterdam

De betaalbaarheid, beschikbaarheid en toegankelijkheid van passende woningen in Amsterdam zijn zeer bepalend voor de positie van huurders en woningzoekenden in Amsterdam. Door de inzet bij doelen 1 tot en met 5, dragen we dan ook bij aan een betere positie van bewoners en woningzoekenden. Er is echter ook extra inzet nodig om misstanden op de huurmarkt tegen te gaan. Dit blijkt ook uit het aantal meldingen dat het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag van stichting !WOON kreeg in 2023: 545 meldingen over ernstige problemen met de verhuurder (98% hiervan kwam uit Amsterdam).

Klachten en vragen die stichting !WOON behandelt gaan vaak over vocht en schimmel in de woning. In 2023 had stichting !WOON hierover 7.024 contacten met huurders. Dat is 37% meer dan in 2022. Een ander onderwerp waar !WOON veel klachten over krijgt zijn te hoge servicekosten en bijkomende kosten, vooral uit complexen voor starters en jongeren.

Ook signaleert !WOON dat huurders met een tijdelijk huurcontract bang zijn om gebruik te maken van hun rechten. Ze durven vaak geen actie te ondernemen tegen gebrekkig onderhoud en te hoge huurprijzen of servicekosten.

Het inwerking treden van de Wet betaalbare huur, de Wet goed verhuurderschap en de Wet vaste huurcontracten zorgt voor meer rechten van huurders op het gebied van betaalbaarheid, zekerheid en positie ten opzichte van de verhuurder. Deze wetten geven gemeenten de mogelijkheid om te handhaven als er sprake is van slecht verhuurderschap. Op die manier kan de gemeente de positie van huurders en woningzoekenden in Amsterdam verstevigen.

Verhaal uit de stad

Gemeente en stichting !WOON helpen huurders als verhuurders zich niet aan de regels houden

Een verhuurder van twee complexen met studentenkamers aan de Duivendrechtsekade nam het niet zo nauw met de Wet goed verhuurderschap. Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag, zoals woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg tegen te gaan.

Na onderzoek van meldingen door huurders bij het gemeentelijke meldpunt bleek er van alles mis: huurders moesten veel te hoge waarborgsommen betalen die ook niet op tijd werden terugbetaald bij vertrek uit de studentenkamer. Daarnaast bleek de verhuurder het verplicht verstrekken van informatie over terugbetalingstermijnen en de Wet goed verhuurderschap aan de huurders niet na te komen. De verhuurder kreeg van de gemeente in mei 2024 een last onder dwangsom opgelegd. Om boetes van in totaal €175.000,- te voorkomen, moest de verhuurder de overtredingen direct stoppen en herstellen.

Gert Jan van stichting !WOON: “Wij zijn heel tevreden dat de gemeente nu onder andere ook de misstanden aan de Duivendrechtsekade aanpakt. Wij kennen nog honderden andere verhuurders die de wet niet naleven. In de komende jaren werken we dan ook graag verder met de gemeente om de strijd tegen die verhuurders verder samen te voeren”.



Streven 2040 en subdoelen 2023-2027

Onze inspanningen hebben er toe geleid dat Amsterdammers zich vrij en veilig voelen om goed geïnformeerd keuzes te maken. Ze melden misstanden over hun woonsituatie zonder dat dit risico's met zich meebrengt.

Op de korte termijn zijn er voor de periode 2023-2027 drie doelen geformuleerd om te realiseren. Per doel lichten we toe wat we doen om het doel te bereiken en hoe het er op dit moment voor staat.

Rechten van huurders worden beter beschermd door invoering en handhaving van de Wet goed verhuurderschap

Wat we doen

De Wet goed verhuurderschap is per 1 juli 2023 in werking getreden. De gemeente heeft zich in eerste instantie gericht op voorlichting over de wettelijke verplichtingen van verhuurders. Het oprichten en promoten van een meldpunt waar mensen zich kunnen melden als verhuurders zich niet aan de regels houden, is hiervan een van de belangrijkste resultaten. Samen met stichting !WOON wil de gemeente het meldpunt bij inwoners onder de aandacht brengen zodat zij beter geïnformeerd worden over hun rechten en mogelijkheden. Dit doet de gemeente bijvoorbeeld door er informatie over te delen op sociale media.

De gemeente informeert de Amsterdammer over de procedure na het doen van een melding en geeft uitleg over de procedure. Daarnaast geeft de gemeente aan of er reden is om te handhaven of niet en waar de Amsterdammer eventueel terecht kan met diens vraag.

In de eerste helft van 2024 zijn er bij handhaving van de wet 4 dwangsommen opgelegd en 1 bestuurlijke boete. In deze dossiers was er sprake van overtreding van de regels van de Wet goed verhuurderschap: onder andere de intimidatie van een huurder, een waarborgsom die hoger was dan wettelijk toegestaan en het verzuimen in de informatieplicht naar de huurder.

De Wet betaalbare huur is per 1 juli 2024 in werking getreden en per 1 januari 2025 kunnen huurders het ook melden als de verhuurder zich niet aan de Wet betaalbare huur houdt. Zie voor de verdere uitwerking van de Wet betaalbare huur, doel 2 'Betaalbaarder wonen'.

Door onze eigen informatievoorziening te verbeteren en bewoners te ondersteunen kunnen woningzoekenden de informatie krijgen die zij nodig hebben.

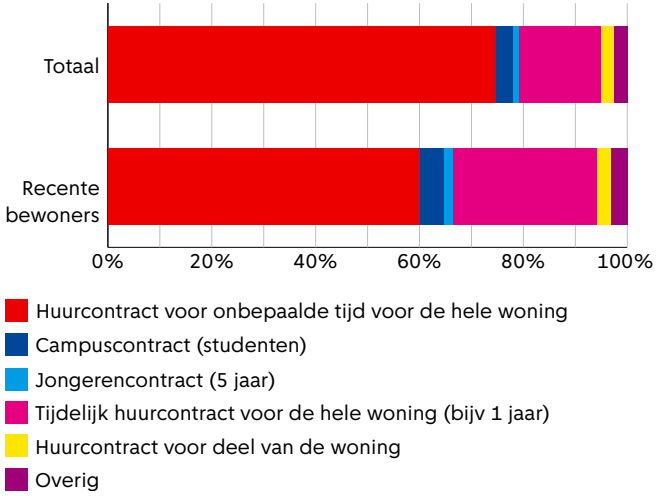
Wat we doen

Op verzoek van de gemeenteraad is een publieksvriendelijke versie van de huisvestingsverordening gemaakt. Per thema worden de regels op eenvoudige wijze toegelicht en waar relevant doorverwezen naar webpagina's. We hebben net als in voorgaande jaren ook in 2024 stichting !WOON als steunpunt voor alle Amsterdammers met een woonvraag gesubsidieerd. Stichting !WOON is een hele belangrijke partner bij het informeren, adviseren en ondersteunen van bewoners bij al hun woonvragen. Ook heeft stichting !WOON voor de gemeente een belangrijke signalerende functie.

Tijdelijke huurcontracten zijn niet meer de norm

Voor de invoering van de Wet vaste huurcontracten, had in 2023 28% van alle recente bewoners van particuliere huurwoningen een tijdelijk huurcontract in Amsterdam. Deze contracten zijn op enkele uitzonderingen na per 1 juli 2024 niet meer toegestaan. Daarnaast had 6% van de recente huurders in de particuliere sector een campuscontract of een jongerencontract, die ook tijdelijk zijn. Op de totale particuliere huurvoorraad heeft 16% een tijdelijk huurcontract voor een reguliere huurwoning en 5% een campuscontract of een jongerencontract voor bepaalde tijd. Corporaties verhuren vrijwel geen woningen met een tijdelijk contract, met uitzondering van studenten- en jongerenwoningen.

Figuur 24. Type huurcontract bewoners in de particuliere huursector (totaal en recente bewoners), 2023 (%)



Bron: Wonen in Amsterdam 2023

Wat we doen

Per 1 juli 2024 is de Wet vaste huurcontracten van kracht. Nieuwe huurcontracten zijn vanaf dat moment voor onbepaalde tijd. Voor een aantal specifieke groepen huurders, zoals studenten of urgent woningzoekenden, geldt een uitzondering. Zij kunnen wel nog een huurcontract voor bepaalde tijd krijgen; vanaf 1 juli 2024 voor maximaal twee jaar. Ook blijven enkele bestaande situaties, zoals huren onder de Leegstandswet, mogelijk na invoering van de Wet vaste huurcontracten. Tijdelijk verhuren bij proefsamenwonen, mag maar één keer gebeuren. Alleen wat betreft proefsamenwonen heeft de gemeente een rol om dit te controleren. Inwoners kunnen hiervoor terecht bij het meldpunt van de Wet goed verhuurderschap. Voor de overige situaties waarin tijdelijk huren toegestaan is loopt de Wet vaste huurcontracten enkel via het privaatrecht en is de gemeente geen partij.

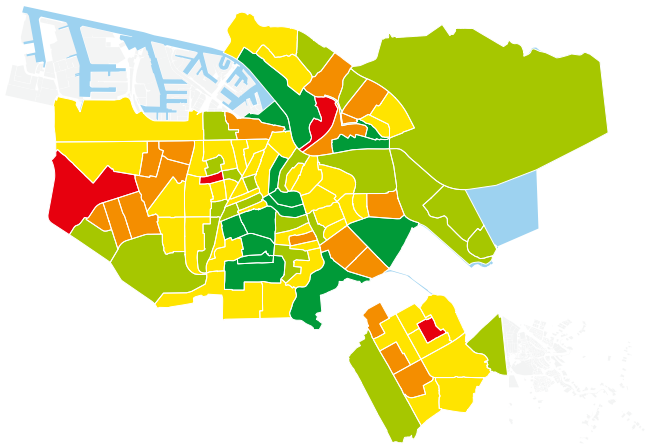
Doel 7
Leefbare en veerkrachtige wijken

Hoe leefbaar en veerkrachtig zijn Amsterdamse wijken?

Veiligheid, schone straten en stoepen en een prettige omgang bepalen in hoge mate de leefbaarheid van buurten. De algemene tevredenheid over de buurt is een goede indicator voor deze leefbaarheid. Uit onderzoek blijken Amsterdammers gemiddeld genomen tevreden met de buurt waarin ze wonen. Het rapportcijfer dat Amsterdammers geven schommelt al jaren rond de 7,5. Maar er zijn wel duidelijke verschillen tussen stadsdelen en hierbinnen tussen wijken. Zo is men in Nieuw-West het minst tevreden, en in Weesp het meest. In de factsheet Wonen in Amsterdam 2023: Leefbaarheid staat in detail beschreven hoe Amsterdammers de leefbaarheid van de stad ervaren met betrekking tot verschillende kenmerken.

Er zijn buurten waar de leefbaarheid onder druk staat: de buurt wordt als onveilig ervaren, er is veel vuil op straat en/of mensen voelen zich er niet prettig. In buurten met een sterke sociale cohesie, actieve bewoners en goed functionerende organisaties, kortom buurten met veerkracht, kan leefbaarheidsproblematie worden aangepakt en leefbaarheid worden verbeterd. In kwetsbare buurten is de veerkracht beperkter. Deze wijken scoren vaak slechter op een aantal sociale en fysieke leefbaarheidsindicatoren. Juist deze wijken vragen extra inzet en aandacht. Veel wijken met een groot aantal kwetsbare huishoudens liggen in Zuidoost en Nieuw-West. Maar ook in Noord en Oost zijn kwetsbare inwoners in een aantal wijken geconcentreerd.

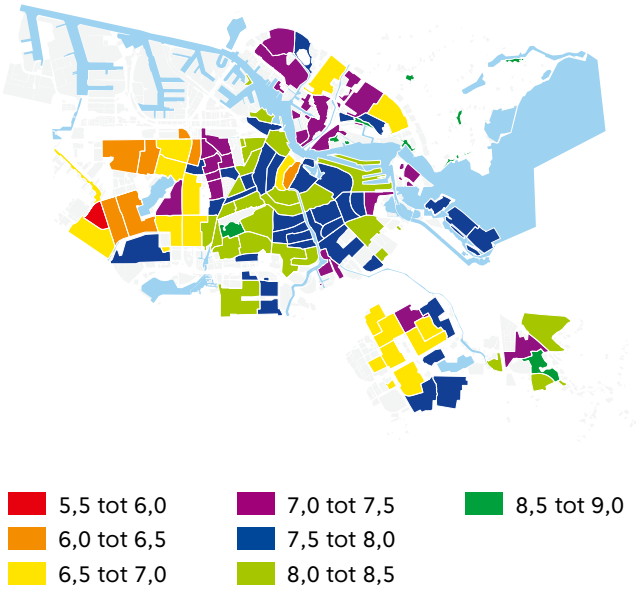
Figuur 25. Het aandeel meest kwetsbare bewoners op de bevolking, 2021 (%)



stedelijk gemiddelde 12%

Bron: BBGA, Onderzoek & Statistiek.

Figuur 26. Tevredenheid met eigen buurt, 2023



1 (zeer ontevreden) tot 10 (zeer tevreden)

Bron: Wonen in Amsterdam 2023

Verhaal uit de stad

‘We dachten dat overlast vooral plaatsvond bij omklapwoningen’

De laatste jaren zijn er veel problemen in de Rivierenbuurt. Manon is gebiedsmakelaar van verschillende buurten in stadsdeel Zuid en vertelt over haar ervaringen met de werkwijze Buurtbalans. Bij Buurtbalans is het delen van kwantitatieve informatie en ervaringskennis over de buurt een belangrijk onderdeel. Het idee is dat samenwerkingspartners in de buurt deze informatie bespreken en betekenis geven. Zo ontstaat een gedeeld beeld over de situatie in de buurt. Het resultaat daarvan is dat beter besproken wordt wat de buurt nodig heeft. De betrokken organisaties maken betere afwegingen en werken goed samen. Dit leidt tot gerichtere uitvoering en effectiever werken. Manon vertelt over haar ervaring met Buurtbalans in de wijk.

“In Zuid wilden we graag beter begrijpen waar de problemen in de buurt vandaan komen. We hebben daarom Buurtbalans ingezet. Met Buurtbalans kun je buurten waar de veerkracht en leefbaarheid onder druk staat, beter in balans krijgen. Tijdens Buurtbalans kom je een paar keer met andere professionals samen en doorloop je 6 stappen. Stap 1 is de voorbereiding op de start. Tijdens stap 2 tot en met 4 werk je aan een analyse. Bij stap 5 bepaal je samen de gewenste resultaten. Stap 6 is de evaluatie van wat er is bereikt en je kijkt vooruit. In het stappenplan staat voor elke stap duidelijk het doel, de vorm en de benodigdheden beschreven.”

“De eerste bijeenkomst was gericht op het maken van afspraken over het delen van data. Toen we die data gingen analyseren, kwamen we erachter dat we nog informatie misten. Ik heb toen interviews gehouden met huisartsen en praktijkondersteuners in de buurt. Een omslagpunt was het moment dat we al die data combineerden op een grote kaart. Dat was echt heel waardevol en leidde tot nieuwe inzichten.”

“We dachten dat burenoverlast vooral plaatsvond bij omklapwoningen. Mensen wonen dan zelfstandig met ambulante begeleiding in een woning op naam van een zorgorganisatie. Als het goed gaat, krijgen ze daarna het huurcontract op eigen naam. Uit de Buurtbalans-sessie beek dat de grootste problemen juist spelen bij zorgmijders. Mensen die soms kort in beeld komen bij noodgevallen, maar daarna weer achter de voordeur verdwijnen.”

“Het stevige netwerk van Buurtbalans blijft bestaan. Ik ben echt trots en dankbaar hoe alle partners ruimte hebben gemaakt om dit te doen.”



Streven 2040 en subdoelen 2023-2027

Amsterdamse wijken en buurten zijn leefbaar, veerkrachtig en ongedeeld. Een thuishaven voor alle bewoners, in alle levensfasen, of zij nu hier geboren zijn of ergens anders vandaan komen.

Op de korte termijn zijn er voor de periode 2023-2027 drie doelen geformuleerd om te realiseren. Per doel lichten we toe wat we doen om het doel te bereiken en hoe het er op dit moment voor staat.

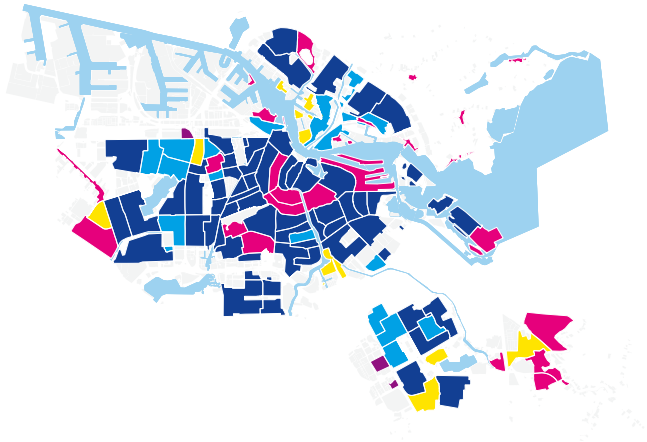
Veerkrachtige wijken

- Gebiedsgerichte programmering en prioritering voor doelgroepen gericht op doorstroming en verhuisbewegingen. Het college komt met een nieuwe werkwijze.
- Huidige bewoners voelen zich gezien en gekend bij stedelijke vernieuwing (stads-deelvoorrang en medezeggenschap).

Op het niveau van wijken is Amsterdam nog steeds relatief gemengd van samenstelling. Er zijn geen grote delen van de stad die een homogene inkomenssamenstelling en/of samenstelling van de woningvoorraad kennen. Er zijn echter ook niet veel wijken in Amsterdam die helemaal gemengd zijn qua prijs (ongeveer gelijke aandelen goedkoop, midden en duur). In de meeste wijken bestaat de woningvoorraad uit woningen die hoofdzakelijk vallen in het goedkope (sociale huur) en in het dure segment, met maar weinig woningen in het middensegment.

Net als de samenstelling van de woningvoorraad bestaat de samenstelling van veel wijken naar inkomen uit twee toppen. Het beeld is zelfs nog iets scherper dan bij de woningvoorraad: in bijna twee derde van de wijken is de combinatie van lage inkomens én hoge inkomensgroepen dominant. De meeste wijken waar de bevolking wordt gedomineerd door lage en hoge inkomensgroepen zijn eveneens wijken met een duale, ofwel een goedkope en dure, woningvoorraad.

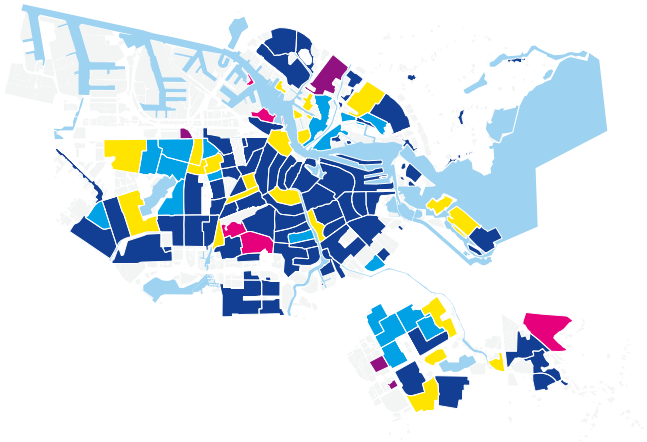
Figuur 27. Samenstelling wijken naar prijssegment, 2023



- goedkoop (> 60% sociale huur)
- duur (> 60% dure huur en koop)
- gemengd (> 20% sociale huur; > 20% middelduur; > 20% duur)
- goedkoop en middelduur (20-60% sociale huur; 20-60% middelduur; < 20% duur)
- goedkoop en duur (20-60% goedkoop; < 20% middelduur; 20-60% duur)

Bron: Wonen in Amsterdam 2023

Figuur 28. Samenstelling wijken naar inkomen, 2023



- laag inkomen (> 60% lage inkomens)
- hoog inkomen (> 60% hoge inkomens)
- gemengd (> 20% lage inkomens; > 20% midden inkomens; > 20% hoge inkomens)
- lage en midden inkomens (20-60% laag inkomen; 20-60% midden inkomens; < 20% hoog inkomen)
- lage en hoge inkomens (20-60% laag inkomen; < 20% midden inkomen; 20-60% hoog inkomen)

Bron: Wonen in Amsterdam 2023

Wat we doen

Het instrument ‘gebiedsgerichte doelgroep programmering’ (zie doel 4 ‘Passender wonen’) helpt om bij gebiedsontwikkeling de verhoudingen van de woningvoorraad in het gebied in beeld te brengen en die mee te nemen bij de programmering van nieuwbouw. Maar ook afspraken met woningcorporaties over het behoud en groei van sociale en middensegment huurwoningen (zie doel 2 ‘Betaalbaarder wonen’ voor verdere uitwerking) dragen bij aan dit doel.

Om de binding met de wijk te versterken krijgen huidige bewoners van een stadsdeel voorrang bij de verhuur bij aangewezen nieuwbouwcomplexen. Dit draagt bij aan de mogelijkheden voor bewoners om te verhuizen en te blijven in de eigen buurt. In 2024 wordt het eerste complex van corporaties opgeleverd waarop de stadsdeelvoorrang van toepassing is.

De stedelijke vernieuwing is de laatste jaren goed op gang gekomen, met name in Nieuw-West. De gemeente trekt daarin op met corporaties en huurdersvertegenwoordigers.

Bewoners moeten kunnen terugkomen naar hun buurt als zij dat willen. Dit is de inzet van de gemeente bij de onderhandelingen over de nieuwe Amsterdamse Kaderafspraken voor vernieuwing en verbetering met corporaties en de huurdersvertegenwoordigers. De gemeente zorgt mede voor goede ondersteuning van de huurders. Vooral in vernieuwingsbuurten waar de sociale cohesie en buurtbetrokkenheid al beperkt is, is het van belang bewoners tijdig en goed te betrekken. Bewoners in vernieuwingsgebieden moeten zich gezien en gekend voelen. De nieuwbouw in de buurt moet (mede) afgestemd worden op de behoefte van de zittende bewoners.

Leefbare wijken

- Het eigen initiatief van bewoners en activiteiten van professionals in de buurt worden ondersteund, zodat bewoners elkaar kennen en prettig samenleven.
- Buurten en wijken zijn veilig en overlast, bijvoorbeeld door toeristische verhuur of crimineel gebruik van woningen, is teruggedrongen.

Inwoners van Amsterdam ervaren in verschillende mate overlast in hun buurt. De oorzaak van overlast verschilt ook. Verhuur van woningen aan toeristen en kamerverhuur kan voor overlast zorgen in de directe woonomgeving en daarmee de leefbaarheid aantasten. Met name als het een woning in hetzelfde (appartementen)complex betreft en de verhuur gepaard gaat met bijvoorbeeld geluidsoverlast. Ongeveer een kwart van de Amsterdammers geeft aan dat ze in meer of mindere mate overlast ervaren van de verhuur van kamers in woningen. Relatief veel overlast wordt ervaren in wijken in het centrum en de ring hier omheen. Bewoners van Burgwallen Oude-Zijde, Chassébuurt, Oude-Pijp, Scheldebuurt en Rijnbuurt ervaren in dit deel van de stad de meeste overlast. Maar ook in wijken verder van het centrum wordt overlast van kamerverhuur ervaren. In Buikslotermeer, Nellestein, Geerdinkhof/Kantershof, Slotermeer Oost, De Punt en Osdorp Midden is de overlast relatief groot.

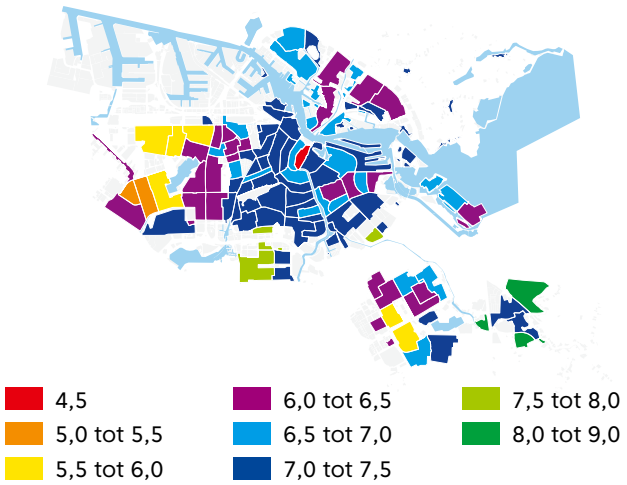
Verhuur van woningen aan toeristen komt met name voor in het centrum en de ring daaromheen. Bijna 20% van de Amsterdamse huishoudens ervaart in meer of mindere mate overlast door de verhuur van woningen aan toeristen in de directe woonomgeving. De verschillen binnen de stad zijn groot. De overlast is vooral in wijken in het centrum van de stad groot. Binnen stadsdeel Centrum wordt vooral in Jordaan, Burgwallen Oude-Zijde en De Weteringschans veel overlast ervaren. Aan de rand van het centrum, in de Da Costabuurt en Oude Pijp, ervaren ook veel bewoners overlast. Wel is deze vorm van overlast in veel wijken afgenomen in vergelijking met 2019.

Een vorm van overlast met een sterk negatief effect op de leefbaarheid is overlast door criminaliteit. Deze vorm van overlast wordt met name ervaren in wijken in Nieuw-West, Zuidoost en Noord. Maar de wijk waar de meeste overlast door criminaliteit wordt ervaren, en is toegenomen, is Burgwallen-Oude Zijde. Het type criminaliteit waar men last van heeft kan verschillen tussen wijken en hoeft ook niet overeen te komen met het aantal geregistreerde incidenten.

Waar overlast de leefbaarheid van buurten kan aantasten, kan betrokkenheid van buurtbewoners juist zorgen voor een sterker gevoel van sociale cohesie en leefbaarheid. Gemiddeld geeft de Amsterdammer een rapportcijfer 6,3 voor betrokkenheid van buurtbewoners bij de buurt. Maar ook hier zien we dat wijken in Nieuw-West, Noord, Zuidoost en de Burgwallen relatief laag scoren.

Meer details over leefbaarheid in Amsterdam en verschillen tussen wijken zijn te vinden in de factsheet Wonen in Amsterdam 2023: Leefbaarheid.

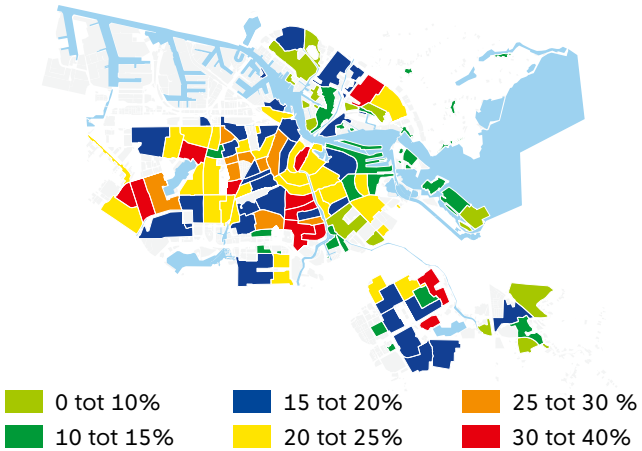
Figuur 29. **Ervaren overlast door criminaliteit, 2023**



1 (ernstige overlast) tot 10 (geen overlast)

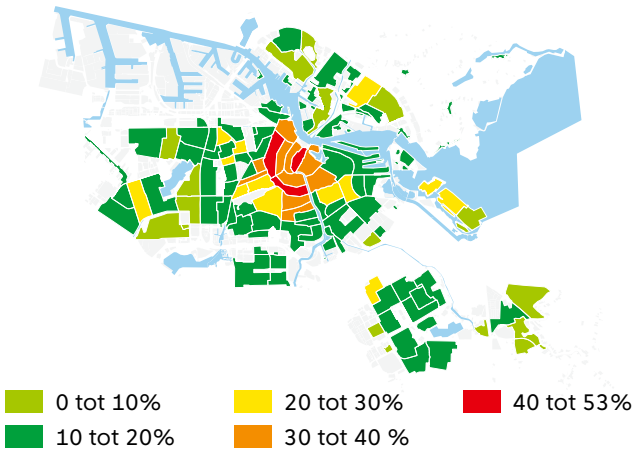
Bron: Wonen in Amsterdam 2023

Figuur 30. **Ervaren overlast door kamerverhuur, 2023 (%)**



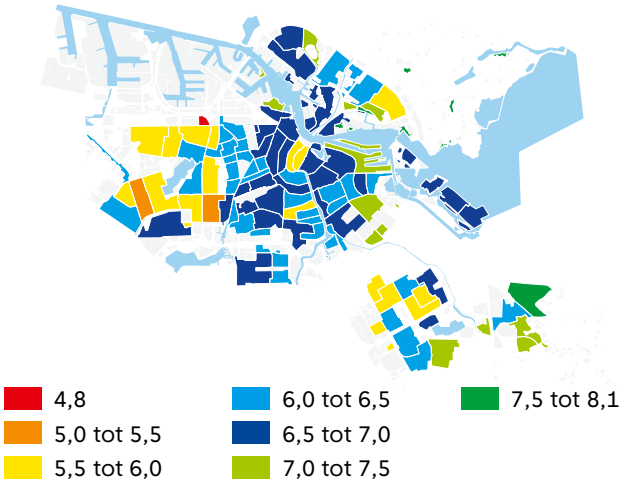
Bron: Wonen in Amsterdam 2023

Figuur 31. **Ervaren overlast door verhuur van woningen aan toeristen, 2023 (%)**



Bron: Wonen in Amsterdam 2023

Figuur 32. **Betrokkenheid buurtbewoners, 2023**



1 (ernstige overlast) tot 10 (geen overlast)

Bron: Wonen in Amsterdam 2023

Wat we doen

Wanneer er vermoedens zijn van overlast of onveiligheid wordt het gebruik van de woning gecontroleerd. Daarbij wordt nauw samengewerkt met verschillende teams binnen de gemeente, maar ook met de politie, woningcorporaties, zorginstellingen en andere instanties. Indien nodig worden er maatregelen getroffen om de ongewenste situatie te beëindigen. Dit komt de leefbaarheid van buurten en wijken ten goede. Vanaf 18 juli 2024 geldt het 'prioriteitsbeleid handhaving woonfraude en woningkwaliteit 2024 en 2025'. De prioriteit van het college komt te liggen op het handhaven van ernstige overtredingen met de grootste impact op bewoners, de woningvoorraad en omgeving.

Leefbaarheid verschilt sterk tussen wijken. We kiezen er daarom voor om, onder het motto ongelijk investeren voor gelijke kansen, vooral te investeren in wijken waar de problemen het grootst zijn. Dit gebeurt met onder andere de integrale langjarige Nationale Programma Samen Nieuw-West, Masterplan Zuidoost en Aanpak Noord. Ook specifiek op het thema wonen ligt het accent hierin veelal op de minder veerkrachtige wijken in de stad. De AAV richt zich op die aspecten van veerkracht en leefbaarheid die direct de volkshuisvesting betreffen zoals de kwaliteit (doel 5) en samenstelling van de woningvoorraad (doel 2 en 4), de verdeling van woningen (doel 3) en de betaalbaarheid (doel 2) van het wonen. In het prioriteitsbeleid krijgen alle projecten binnen de Masterplannen Zuidoost en Nieuw-West prioriteit.

De gemeente vindt het belangrijk om burgers, ondernemers en buurtinitiatieven intensiever betrekken bij het maken van plannen en beleid. En zo samen werken aan de ontwikkeling van de stad. In de nieuwe participatieverordening staat vastgelegd hoe de gemeente dit doet. Op deze manier wordt er gezamenlijk gewerkt aan leefbare buurten en wijken en de betrokkenheid van bewoners daarbij.

Investeringen in de sociale infrastructuur van de wijk

- Streven naar realisatie van minimaal zes woonzorgcirkels voor kwetsbare bewoners en/of ouderen.

Wat we doen

Het aantal ouderen neemt toe en een steeds groter deel van hen blijft langer thuis wonen. Een belangrijke opgave waar de stad voor staat is die van het goed huisvesten van en zorg bieden aan ouderen (zie doel 4 'Passender wonen' en Uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting 2024-2027). Ook hierin speelt de wijk een belangrijke rol. Ouderen moeten immers langer zelfstandig thuis blijven wonen, waarbij zorg, sociale verbanden tussen bewoners en andere voorzieningen zoveel mogelijk in de buurt beschikbaar zijn. Met de woonzorgcirkels wordt gekeken hoe een zorgzame buurt kan worden ingericht. Met het ontwikkelen van geclusterd wonen voor ouderen wordt hieraan bijgedragen.

Investering in de sociale infrastructuur krijgt ook voor kwetsbare bewoners vorm door het introduceren van nieuwe woonvormen, waarin de bescherming en verbinding van deze bewoners meer geborgd is. Voor kwetsbare bewoners worden verschillende woonvormen in kaart gebracht én via pilots in de praktijk gebracht. Dit versterkt het duurzame herstel van de bewoners die het betreft én het draagt bij aan het verminderen van overlast.

Indicatorenlijst

Doel 1 Meer Woningen	Aantal/Percentage 2023	Aantal/Percentage 2024 (1 jan - 1 juli)
Opgenomen in de monitor AAV 2024		
Aantal vrijgekomen woningen door handhaving woninggebruik	1.451	
Aantal verleende vergunningen voor kamerverhuur en woningvorming	198 kamerverhuur, 248 woningvormen	67 kamerverhuur, 114 woningvormen
Aantal matches hospihousing	120	
Aantal woningen toegevoegd door subsidieregeling wonen boven winkels	45	
Aantal woonplekken via project Onder de pannen	45	
Start bouw permanente zelfstandige woningen	5.154	1.773
Start bouw tijdelijke woningen	160	63
Nog niet in de monitor 2024		
Aanvragen hospitaverhuur corporaties		

Doel 2 Betaalbaarder wonen	Aantal/Percentage 2023	Aantal/Percentage 2024 (1 jan - 1 juli)
Opgenomen in de monitor AAV 2024		
Verdeling sociale huur corporaties en particuliere verhuurders	Woningvoorraad: 47% sociale huur	
	Corporaties: 92% sociale huur	
	Particuliere huursector: 33% sociale huur	
Aantal in aanbouw genomen sociale huurwoningen door corporaties en particuliere verhuurders	Corporaties: 2.658	482
	Particuliere huursector: 151	170
Aantal verkochte sociale huurwoningen van corporaties	632	
Aantal geliberaliseerde sociale huurwoningen van corporaties	124	
Aantal gesloopte woningen van corporaties	194	
Aantal opgeleverde sociale huurwoningen van corporaties	1.546	
Aantal middenhuurwoningen in de woningvoorraad	+- 42.000	
Aandeel middenhuurwoningen in de woningvoorraad	9%	
Aantal in aanbouw genomen middenhuurwoningen	314	267
Percentage middeninkomens in middenhuurwoningen	37,8%	
Percentage nieuwe middenhuurwoningen bij eerste bewoning bewoond door middeninkomens (eenmalig)	91%	
Aantal in aanbouw genomen sociale koopwoningen	45 (tot €355.000)	89 (tot €390.000)
Aantal toegewezen huisvestingsvergunningen middenhuur	890	1.125
Verdeling woonquoten (kale huur of hypotheek) naar eigendomssector	Zie figuur 8 in de monitor	
Huurquoten naar inkomenscategorieën	Zie figuur 9 in de monitor	
Gemiddelde maandbedrag servicekosten van huurders (corporatie en particulier)	Corporaties: €31	
	Particuliere huursector: €74	
Gemiddeld maandbedrag vve kosten van eigenaar-bewoners	€ 179	
Gemiddelde energielasten per maand voor huurders en eigenaar-bewoners	Corporaties: €164	
	Particuliere huursector: €167	
	Eigenaar-bewoners: €192	
Nog niet in de monitor 2024		
Effect opkoopbescherming (onderzoek volgt in 2025)		

Doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben	Aantal/Percentage 2023	Aantal/Percentage 2024 (1 jan - 1 juli)
Opgenomen in de monitor AAV 2024		
Gemiddelde inschrijftijd bij accepteren sociale huurwoning corporaties	11 jaar	
Gemiddeld aantal weigeringen van aangeboden sociale huurwoningen (per woning)	5	
Percentage sociale huurwoningen van corporaties toegewezen aan doelgroepen van het PHKG	26%	
Wachttijd na verstrekken urgentie voor de drie doelgroepen PHKG	Zie figuur 10 in de monitor	
Aantal woningen van corporaties ontruimd om financiële redenen	35	
Schatting aantal dak- en thuislozen in Amsterdam	15.731	
Nog niet in de monitor 2024		
Aantal alternatieve woonoplossingen voor kwetsbare groepen en opvang		
Percentage woningen ‘met situatiepunten’ aangeboden		
Wachttijd per doelgroep: leeftijdsgroep, huishoudensgrootte, inkomenscategorie, starters en doorstromers		
Mensen met meer situatie-, start- en zoekpunten vinden sneller een woning		

Doel 4 Passender wonen	Aantal/Percentage 2023	Aantal/Percentage 2024 (1 jan - 1 juli)
Opgenomen in de monitor AAV 2024		
Percentage huishoudens met kinderen dat passend of ruim woont naar huishoudenssamenstelling (eenmalig)	Zie figuur 12 in de monitor	
Percentage woningen met interne en externe hindernissen naar leeftijdsgroep	Zie figuur 13 in de monitor	
Percentage 65+ dat woning geschikt vindt om oud in te worden	Zie figuur 14 in de monitor	
Aantal vrijkomende sociale huurwoningen van corporaties per oppervlakteklasse	Zie figuur 16 in de monitor	
Percentage van op Woningnet geadverteerde woningen gelabeld met voorrangregels van Groot naar beter/van Hoog naar Laag	Ruim 60%	
Percentage van op Woningnet geadverteerde woningen gelabeld met voorrangregels van Groot naar beter/van Hoog naar Laag dat verhuurd is aan kandidaten met voorrang via deze regelingen	6%	
Gemiddeld rapportcijfer 65+ voor tevredenheid met aanbod aan zorgvoorzieningen in de buurt (naar wijk uitgesplitst)	6,7 (Amsterdam). Per wijk zie figuur 17 in de monitor	

Doel 4 Passender wonen	Aantal/Percentage 2023	Aantal/Percentage 2024 (1 jan - 1 juli)
Nog niet in de monitor 2024		
Aantal lang leven thuisflats		
Aantal geclusterde ouderenwoningen in de woningvoorraad		
Aantal zorggeschikte woningen in de woningvoorraad		
De wachtlijsten voor intramurale zorg in Amsterdam (zorgkantoor)		
Aantal cliënten met volledig pakket thuis volgens de Wet langdurige zorg (zorgkantoor)		
Behoud intramurale verpleeghuisplekken (zorgkantoor)		

Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit	Aantal/Percentage 2023	Aantal/Percentage 2024 (1 jan - 1 juli)
Opgenomen in de monitor AAV 2024		
Aantal afhandelingen van woningkwaliteitsklachten en aanschrijvingen door directie Wonen	142	
Percentage Amsterdammers met vocht- en/of schimmelplekken in de woon- of slaapkamer	23%. Per stadsdeel zie figuur 18 in de monitor (2020 ipv 2023)	
Percentage huishoudens dat aangeeft dat er maatregelen nodig zijn in hun woning tegen vocht en schimmel	25%	
Percentage voorspelde aanwezigheid van Loden leidingen in woningen (eenmalig)	Particuliere huursector: 14%	
	Koopwoningen: 10%	
Resultaten aanpak verkeerslawaai (aantal woningen waarvoor VBT is verkregen)	13.300	
Percentage Amsterdammers in energiearmoede (i.e. dat minstens 10% van het inkomen kwijt is aan energielasten)	17,2%	
Percentage woningen met een EFG label, uitgesplitst naar eigendom	Zie figuur 19 en 20 in de monitor	
Aantal m^2 dat is geïsoleerd via subsidieregelingen ISDE, SEEH, SVOH en SVVE (door particulieren en vve's).	vve's: 33.329 m^2	particulieren: 98.843 m^2
Aantal particulieren en vve's dat een lening heeft aangevraagd bij het Warmtefonds	Particulieren: 248	Particulieren: 183
	vve's: 4	vve's: 8
Jaarlijks totaal aan leningen Warmtefond	€ 6.697.000	€ 24.435.000

Doel 6 Betere positie huurders en woningzoekenden	Aantal/Percentage 2023	Aantal/Percentage 2024 (1 jan - 1 juli)
Opgenomen in de monitor AAV 2024		
Percentage tijdelijke huurcontracten in de totale particuliere huurvoorraad	16%	
Percentage tijdelijke huurcontracten in het recente aanbod particuliere huurvoorraad	28%	
Nog niet in de monitor 2024		
Bekendheid meldpunt goed verhuurderschap		
Handhavingsresultaten Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur		

Doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken	Aantal/Percentage 2023	Aantal/Percentage 2024 (1 jan - 1 juli)
Opgenomen in de monitor AAV 2024		
Samenstelling wijken naar prijssegment	Zie figuur 27 in de monitor	
Samenstelling wijken naar inkomen	Zie figuur 28 in de monitor	
Aantal complexen van corporaties met stadsdeelvoorrang		1
Ervaren overlast van criminaliteit (per wijk)	Zie figuur 29 in de monitor	
Ervaren overlast van de verhuur van kamers (per wijk)	Zie figuur 30 in de monitor	
Ervaren overlast van de verhuur van woningen aan toeristen (per wijk)	Zie figuur 31 in de monitor	
Betrokkenheid buurtbewoners bij de buurt (per wijk)	Zie figuur 32 in de monitor	

Bronnen

Raadsinformatiebrieven

- Raadsinformatiebrief halfjaarlijkse voortgang uitvoering moties en toezeggingen ihkv beleidskader Woonwagens en standplaatsen en afhandeling toezegging aan lid Mangal ten aanzien van externe bureaus
- Raadsinformatiebrief Evaluatie gezamenlijke schimmelaanpak.
- Raadsinformatiebrief Evaluatie Leegstandsverordening Amsterdam 2022 en tevens afdoening toezeggingen (TA2022-000978) en TA2023-000126) aan lid Van Renssen (GL) inzake de evaluatie.
- Raadsinformatiebrief Tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur en nadere uitwerking aanvullend middelduur huurbeleid
- Raadsinformatiebrief Update stimuleren hospitaverhuur
- Raadsinformatiebrief Voorgenomen wijzigingen woningdeelbeleid per 1 januari 2025 en update project stimuleren hospitaverhuur
- Raadsinformatiebrief Resultaten handhaving wonen 2023
- Bijlage bij Raadsinformatiebrief Resultaten handhaving wonen 2023
- Raadsinformatiebrief Maatregel vermindering B&B quota met 30% per wijk
- Raadsinformatiebrief Onderzoeken hoe het aantal tweede woningen kan worden teruggedrongen
- Raadsinformatiebrief Voortgang van het isolatieoffensief 2023-2024
- Raadsinformatiebrief Voortgang Aanpak Dakloosheid
- Raadsinformatiebrief Afdoening toezegging uit de commissievergadering van 10 april 2024 om te informeren over de stand van zaken van lood in woningen
- Raadsinformatiebrief Aanpak schimmelwoningen en afspraken corporaties
- Raadsinformatiebrief Evaluatie nieuwbouw middeldure huurwoningen 2023
- Raadsinformatiebrief Verantwoording resultaten Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen 2023 en doorkijk naar 2024 (TA2023-000273)

Bronnen

Overige bronnen

- ABF Research: Primos Prognose
- Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.
- Basisbestand Gebieden Amsterdam (BBGA). Onderzoek & Statistiek, Gemeente Amsterdam
- Beleidskader Woonwagens en standplaatsen 2023.
- Bevolkingsprognoses 2024-2050. Onderzoek & Statistiek, Gemeente Amsterdam
- Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) Statline. Bestaande Koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen, regio
- Dak en thuisloosheid in beeld Q1 2024.
- Doorstroming op de woningmarkt: Passendheid in perspectief. Onderzoek & Statistiek, Gemeente Amsterdam
- Evaluatie nieuwbouw middeldure huurwoningen. Onderzoek & Statistiek, Gemeente Amsterdam
- Factsheet Gezondheid en leefomgeving in Amsterdam 2020. Resultaten Amsterdamse gezondheidsmonitor
- Jaarbericht 2024. Amsterdamse federatie van woningcorporaties
- Kadaster
- Klimaatmonitor - Jaarlijkse oppervlakte via ISDE, SEEH, SVOH of SVVE gesubsidieerde isolatiemaatregelen Vastgesteld Gebouwde Omgeving - Amsterdam
- Monitor Samenwerkingsafspraken 2023
- Monitor Uitvoering Energietransitie 2024
- MRA factsheet Wonen in Amsterdam 2023 Onderzoek & Statistiek, Gemeente Amsterdam
- Onderzoek & Statistiek Dashboard Kerncijfers
- Participatieverordening. Gemeente Amsterdam
- Samen werken aan de volkshuisvesting. Amsterdamse prestatieafspraken voor 2024 t/m 2027 tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente
- De staat van de huurder 2023. Signaleringen van !WOON over huurders op de woningmarkt in stadsregio Amsterdam
- Uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting 2024-2027.
- Uitvoeringsplan Isolatieoffensief 2024-2026.
- Verkenning Sociale Koop Nieuwbouw Amsterdam RIGO
- Wonen in Amsterdam 2023: Factsheet Woningmarkt
- Wonen in Amsterdam 2023: Factsheet Leefbaarheid
- Wonen in de Metropoolregio 2023. Onderzoek & Statistiek, Gemeente Amsterdam
- Woningbouwplan 2022-2028. Amsterdamse aanpak voor de nieuwbouw van woningen
- Woningbouwplan 2022-2028. Jaarrapportage 2023. Stand van zaken 1 januari 2024
- Woningbouwplan 2022-2028. Halfjaarrapportage Stand van zaken 1 juli 2024
- Woondeal Metropoolregio Amsterdam MRA

Colofon

Gemeente Amsterdam

Afdeling Wonen
Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam
www.amsterdam.nl/wonen
openstad.amsterdam.nl/
aanpakvolkshuisvesting

Auteurs: Vera Berkers en Gusta Wachter
Vormgever: Ontwerpwerk

ONT2024161