

Jaarbericht 2025



amsterdams
federatie van
woningcorporaties



Voorwoord

In dit jaarbericht presenteren we de belangrijkste resultaten van de Amsterdamse corporaties en de samenwerking binnen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) in 2024.

In 2024 gingen we aan de slag met de uitvoering van de afspraken voor de periode 2024-2027, die we aan het begin van het jaar samen met de gemeente en huurders ondertekenden. Een belangrijk onderdeel van deze afspraken is dat de corporaties vaker in gesprek gaan met de gemeente om inzicht te geven in hun beleid en de afwegingen die zij daarbij maken, bijvoorbeeld over hun plannen om woningen te verbeteren of om woningen te verkopen. Deze gesprekken zorgen voor een beter onderling begrip en dragen zo bij aan een betere samenwerking.

Het afgelopen jaar zijn enkele mooie resultaten geboekt. De corporaties leverden meer dan 2.000 woningen op en leverden zo een grote bijdrage aan de nieuwbouw in Amsterdam. De sociale huurvoorraad van corporaties groeide met in totaal

600 woningen. Tegelijkertijd hebben de corporaties hard gewerkt om hun bestaande woningen te verbeteren en te verduurzamen. Het aantal woningen met een slecht energielabel is fors gedaald.

De corporaties hebben ook veel energie gestopt in de aanpak van vocht en schimmel. Dit zullen zij ook de komende jaren blijven doen, om de hardnekkige problemen in woningen op te lossen.

Goed nieuws voor woningzoekenden is dat de gemiddelde wachttijd verder is gedaald, naar onder de tien jaar. Dat betekent niet dat er minder woningzoekenden op zoek zijn naar een sociale huurwoning (integendeel). Wel zien we dat woningzoekenden door actief te reageren eerder aan de beurt kunnen komen, als gevolg van het nieuwe puntenstelsel voor de verdeling van sociale huurwoningen, dat in 2023 is ingevoerd.

Anne-Jo Visser, directeur-bestuurder AFWC



Inhoud

INFOGRAPHIC

Jaarbericht 2025 7

ESSAY

Een goede start onder dak 8

HOOFDSTUK 1

Woningen en bewoners 10

HOOFDSTUK 2

Nieuwbouw 14

HOOFDSTUK 3

Kwaliteit en duurzaamheid 18

HOOFDSTUK 4

Betaalbaarheid 22

HOOFDSTUK 5

Verhuringen 26

HOOFDSTUK 6

Leefbaarheid 30

BIJLAGE

Cijfers per stadsdeel 35

COLOFON

46



Bij veel figuren kunt u de onderliggende gegevens bekijken door op het pictogram hiernaast te klikken.



Door op dit pictogram te klikken, wordt de lezer vanuit de tabel met onderliggende gegevens teruggebracht naar de bijbehorende figuur.

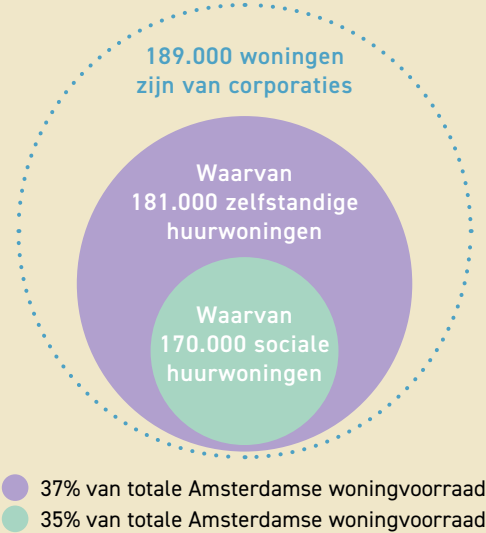
Infographic

Jaarbericht 2025



Woningcorporaties in Amsterdam

Woningen in 2025



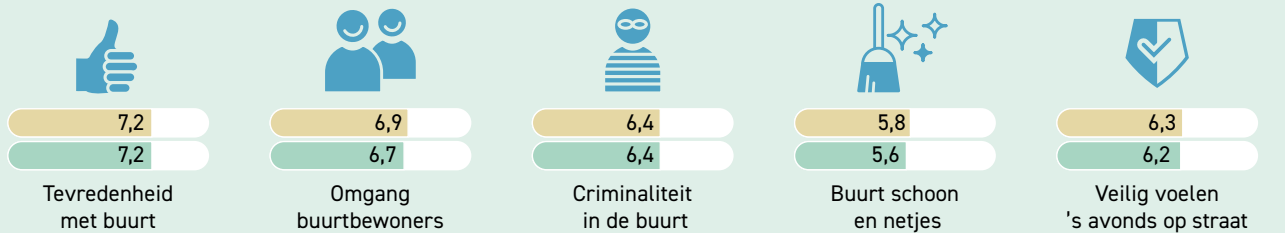
Bewoners in 2024 (Huurders corporaties)



Nieuwbouw gestart in 2024



Leefbaarheid



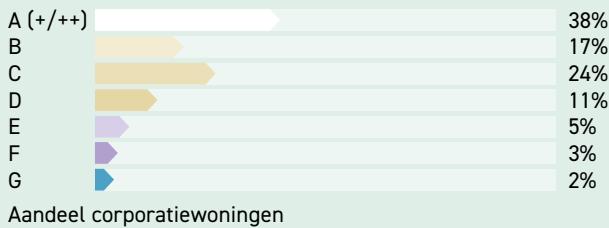
Ontwikkeling sociale huurvoorraad in 2024



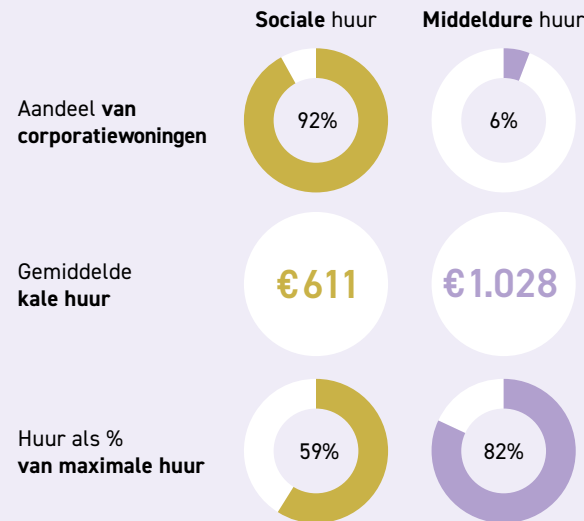
Verhuringen in 2024 (sociale huur WoningNet)



Duurzaamheid in 2025



Betaalbaarheid in 2025



Essay

Een goede start onder dak

Een bekende van mij - ik noem haar voor het verhaal Myra - bracht het einde van haar jeugd door in de jeugdopvang. Verre van ideaal, maar altijd beter dan thuis. Toen Myra 18 jaar werd en de jongerenopvang moest verlaten, kwam zij op straat te staan. Want ja, ze was nu volwassen en moest maar voor zichzelf zorgen.

Het is schrijnend hoe we in Nederland omgaan met jongeren die niet veilig thuis kunnen wonen. In plaats van hen op tijd te ondersteunen, moeten zij vaak eerst diep in de problemen raken - en opgenomen worden in de maatschappelijke opvang - voordat ze in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dat we jongeren pas een dak boven het hoofd bieden nadat ze mentaal zijn uitgeput, is niet alleen onmenselijk, maar ook onhoudbaar. Wonen zou een basisrecht moeten zijn, geen beloning na ontwrichting.

In 2022 is het Nationaal Actieplan Dakloosheid gelanceerd met als doel dat iedereen in 2030 een thuis heeft. Sindsdien is het aantal dak- en thuislozen maar blijven stijgen. Daarom is het tijd voor een andere aanpak in Amsterdam. Een aanpak die stap voor stap zorgt voor het terugdringen van dakloosheid. Wat mij betreft beginnen we met de dakloosheid onder jongeren, volgens de Housing First-aanpak. Deze filosofie stelt dat het hebben van een eigen woning de basis vormt voor het aanpakken van andere problemen, in plaats van dat mensen eerst hun problemen moeten oplossen voordat ze in aanmerking komen voor huisvesting. Deze omgekeerde benadering heeft zich internationaal bewezen als effectiever dan traditionele modellen.

DAKLOOSHEID

Jarenlang onderzoek door onder meer hoogleraar Judith Wolf van de Radboud Universiteit heeft ons al veel geleerd over daklozen. Feitjes waar je niet vrolijk van wordt, maar wel goed zijn om te kennen:

- Een groot deel (ca 40%) is verwaarloosd geweest in zijn of haar jeugd.
- De dakloosheid die daarop volgde, leidde tot een enorme eenzaamheid.
- Zo'n 40% is verstandelijk beperkt.
- 20% van de mensen die dakloos dreigen te worden, is eerder dakloos geweest.
- Dakloosheid leidt aantoonbaar tot een slechtere gezondheid.
- Het gevoel van uitsluiting van de samenleving leidt ertoe dat deze groep volstrekt geen toekomstperspectief heeft.
- De achterstand in inkomen, netwerk en werk duurt vaak nog jaren als mensen eenmaal een woning hebben.

Kortom, dakloosheid heeft ingrijpende impact op het verdere leven. Als samenleving moeten we dat echt zien te voorkomen. Uit een telling van de gemeente bleek dat in 2024 maar liefst 14.000 mensen zonder vaste woonplaats in de stad verblijven. In Amsterdam verhuren de corporaties op jaarbasis gemiddeld zo'n 8.000 sociale huurwoningen. In twee jaar tijd kunnen we in theorie alle dak- en thuislozen een woning met urgentie geven en dakloosheid 'oplossen'. Maar met 147.500 actief woningzoekenden in 2024 is het leed bij andere groepen dan niet te overzien als we dat zouden doen.

Daarom moeten we klein beginnen en starten met (dreigende) jongerendaklozen voorrang te geven.

ANDERS DENKEN EN DOEN

Corporaties huisvesten nu elk jaar in 30% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan kwetsbare groepen, onder wie mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of begeleid wonen en die ook begeleiding krijgen bij een nieuwe start in hun leven. Daarnaast zetten corporaties in op het voorkomen van dakloosheid, door bewoners die in betalingsproblemen dreigen te komen, samen met de gemeente, een goede ondersteuning te geven: actieve incasso, schuldhulpverlening, geregelde betaling en noem het hele pallet maar op. Maar we moeten meer doen. En daarom mijn aanzet tot twee veranderingen.

VOORZET

1. Begin met een kleine maar belangrijke stap: zorg dat jongeren die dakloos (dreigen te) worden tussen de zeg 18 en 27 jaar niet meer op straat belanden. Geef hen voorrang op een woning.

Volgens TUIS Nederland kan met 2 tot 2,5% voorrang voor deze groep het probleem van jongerendakloosheid worden opgelost. Corporaties kunnen beginnen binnen het eigen maatwerk voorrang te verlenen.

2. Vergroot de rol van corporaties, zodat samen met zorginstellingen een meer permanent aanbod komt.

Begin bij het realiseren van jongerenwoningen waar snel (dreigend) dakloze jongeren tijdelijk een woonplek krijgen (al dan niet gedeeld met anderen). Zo kan met gerichte hulp en zorg een nieuw leven beginnen.

Voor Myra komt deze aanpak te laat, maar we kunnen echt veel leed en geld besparen, als we inzetten op Wonen Eerst en nu gaan beginnen bij de aanpak van (dreigende) jongerendakloosheid.

Anne-Jo Visser, directeur-bestuurder AFWC



Hoofdstuk 1

Woningen en bewoners

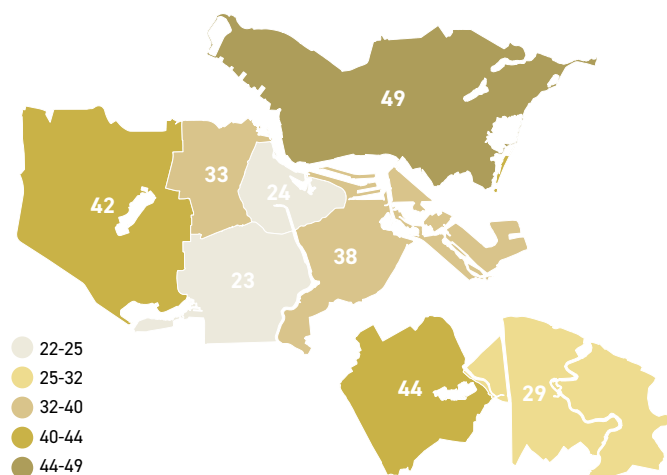
De Amsterdamse corporaties verhuren in totaal ruim 189.000 woningen, waarvan bijna 170.000 zelfstandige sociale huurwoningen zijn. Daarmee is 35% van de woningvoorraad in Amsterdam een sociale huurwoning van een corporatie.



De sociale huurwoningen van corporaties zijn ongelijk verdeeld over de stad. Het aandeel sociale huur van corporaties ligt onder de 30% in de stadsdelen Centrum, Zuid en Weesp, terwijl het percentage boven de 40% ligt in Nieuw-West, Noord en Zuidoost.

Figuur 1

Aandeel zelfstandige sociale huurwoningen van corporaties binnen de totale Amsterdamse woningvoorraad op 1 januari 2025, percentages per stadsdeel



Bron: Databank AFWC; O&S, gemeente Amsterdam

Naast zelfstandige woningen, met eigen voorzieningen, verhuren corporaties ook ruim 8.500 onzelfstandige eenheden, vooral kamers voor studenten. Daarbovenop verhuren sommige corporaties ook woonruimte in verpleeghuizen en andere zorginstellingen. Deze intramurale zorgeenheden rekenen we sinds dit jaar niet meer mee als woningen, om aan te sluiten bij landelijke definities.

Met bijna 43.000 woningen is Ymere de grootste corporatie in Amsterdam, gevolgd door Eigen Haard, met meer dan 35.000 woningen. Andere corporaties met meer dan 20.000 huurwoningen in Amsterdam zijn Stadgenoot, Rochdale, Lieven de Key en de Alliantie. Samen verhuren zij 97% van de Amsterdamse corporatiewoningen. Daarnaast zijn er nog drie landelijk opererende corporaties in Amsterdam, die een specifieke doelgroep bedienen: Habion en Woonzorg zijn gericht op ouderen, DUWO op studenten.

Tabel 1

Woningvoorraad corporaties in Amsterdam op 1 januari 2025 naar type eenheid, in aantallen per corporatie



	Zelfstandige sociale huurwoningen	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Totaal
De Alliantie	18.135	19.652	735	20.387
DUWO (incl. DRC*)	2.488	2.489	462	2.951
Eigen Haard	31.719	34.968	446	35.414
Habion	123	141	0	141
Lieven de Key	22.891	23.645	3.930	27.575
Rochdale	25.649	27.157	703	27.860
Stadgenoot	27.977	29.707	199	29.906
Woonzorg	1.989	2.056	15	2.071
Ymere	38.738	40.942	2.021	42.963
Totaal	169.709	180.757	8.511	189.268

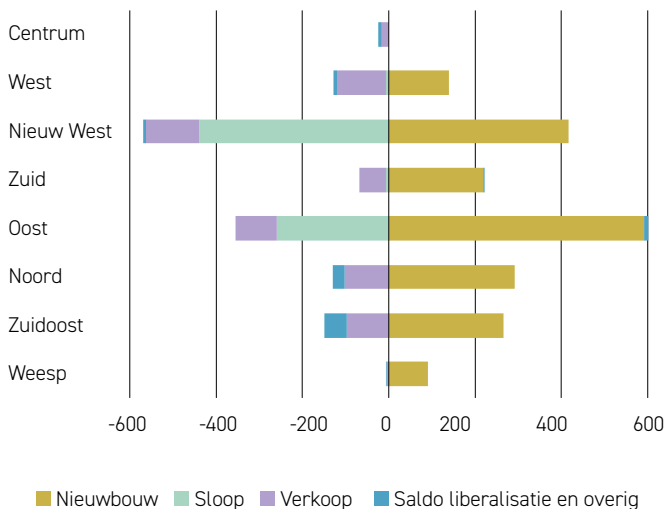
*DRC=Duwo Rochdale Combinatie.

Bron: Databank AFWC



Figuur 2

Wijzigingen in de sociale huurvoorraad van corporaties in 2024, per stadsdeel



Bron: AFWC Databank

600 SOCIALE HUURWONINGEN ERBIJ

De totale voorraad sociale huurwoningen van corporaties in Amsterdam is het afgelopen jaar gegroeid met 600 woningen. Deze groei is het saldo van de nieuwe woningen die zijn opgeleverd en de woningen die zijn onttrokken aan de voorraad, door onder meer sloop en verkoop.

Het afgelopen jaar zijn er relatief veel sociale huurwoningen bijgekomen in stadsdeel Oost, op afstand gevolgd door Noord en Zuid. Deze toename is vooral het gevolg van nieuwbouw. Ook in Nieuw-West zijn veel sociale huurwoningen opgeleverd. Toch is het aantal sociale huurwoningen daar met 151 woningen gedaald, omdat daar ook relatief veel woningen gesloopt en verkocht zijn. De sloop in Nieuw-West maakt plaats voor nieuwbouw die in de komende jaren zal worden opgeleverd.

TRENDS IN DE WONINGVOORRAAD

De woningcorporaties zijn terughoudend met het verkopen van sociale huurwoningen in gebieden waar weinig sociale huur is, zoals is afgesproken in de samenwerkingsafspraken. In totaal hebben de corporaties in 2024 612 sociale huurwoningen verkocht, waarvan 563 aan particulieren.

BEWONERS

In 2024 hebben de zes grote Amsterdamse corporaties voor de derde keer een gezamenlijk bewonersonderzoek uitgevoerd onder hun huurders in Amsterdam en de regio: Huren in de regio Amsterdam (HIRA). Nieuw in deze editie is dat niet alleen bewoners van zelfstandige woningen maar ook van onzelfstandige woningen zijn gevraagd om een online vragenlijst in te vullen. In totaal hebben 30.500 Amsterdamse huurders de enquête ingevuld. Op verschillende plaatsen in dit jaarbericht worden resultaten van dit onderzoek gerapporteerd.

Uit het HIRA 2024 blijkt duidelijk dat huurders van onzelfstandige woningen veel jonger zijn dan huurders van zelfstandige woningen. Bij onzelfstandige woningen zijn veruit de meeste bewoners jonger dan 35 jaar. Bij zelfstandige woningen is dit 13% en zien we het aandeel 65-plussers steeds verder toenemen. Ook zijn huurders van onzelfstandige woningen bijna altijd alleenstaand, tegenover 57% van de zelfstandige woningen. De bewoners van corporatiewoningen verschillen aanzienlijk per stadsdeel. In Centrum en Zuid zijn de meeste huurders alleenstaanden, terwijl in Nieuw-West, Noord en Zuidoost veel meer gezinnen in een corporatiewoning wonen.

PASSEND WONEN

Een flink deel van de grote corporatiewoningen met vier of meer kamers (30%) wordt bewoond door alleenstaande, vaak oudere bewoners. Tegelijkertijd woont 29% van de grote gezinnen (met drie of meer kinderen) in een corporatiewoning met drie kamers of minder. Er is dus sprake van een mismatch. Deze mismatch is ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2022. Zelf geeft 16% van de huurders aan te klein te wonen. Vooral in Nieuw-West vinden veel huurders hun woning niet groot genoeg: 20%. In stadsdeel Centrum is dit aandeel minder groot, namelijk 13%.

Kijken we naar de inkomens van huurders, dan zien we dat 93% van de huurders van sociale huurwoningen tot de doelgroep van corporaties behoren. Er is dus nauwelijks sprake van 'goedkope scheefheid'. In de middeldure huurwoningen van corporaties heeft 43% van de huurders een middeninkomen (tussen ca. €48.000 en € 75.000).



Hoofdstuk 2

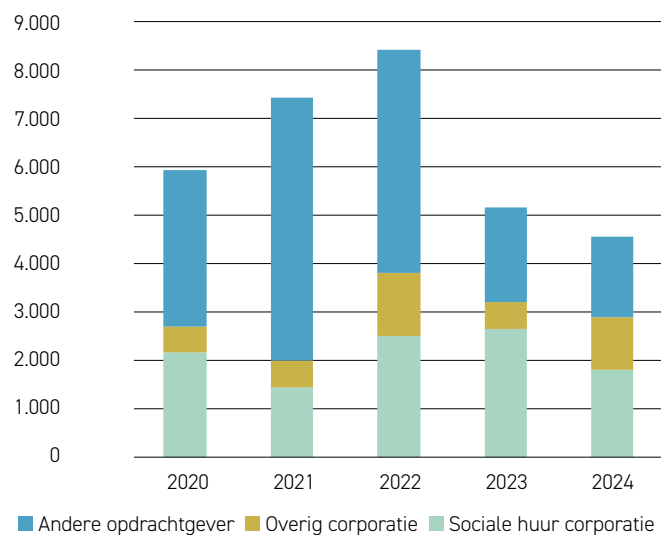
Nieuwbouw

De woningcorporaties waren in 2024 verantwoordelijk voor ruim 63% van de gestarte nieuwbouw in Amsterdam. In totaal leverden zij 2.114 permanente en 63 flexwoningen op.

2024 was net als 2023 een moeizaam jaar voor de nieuwbouw in Amsterdam, waarin de ambitie om jaarlijks 7.500 woningen in aanbouw te nemen opnieuw niet werd gehaald. In 2024 werd gestart met de bouw van in totaal 4.541 permanente woningen, waarvan 2.880 met een woningcorporatie als opdrachtgever (63%).

Figuur 3

Start bouw van permanente, zelfstandige woningen in Amsterdam* naar opdrachtgever, in aantallen, 2020-2024

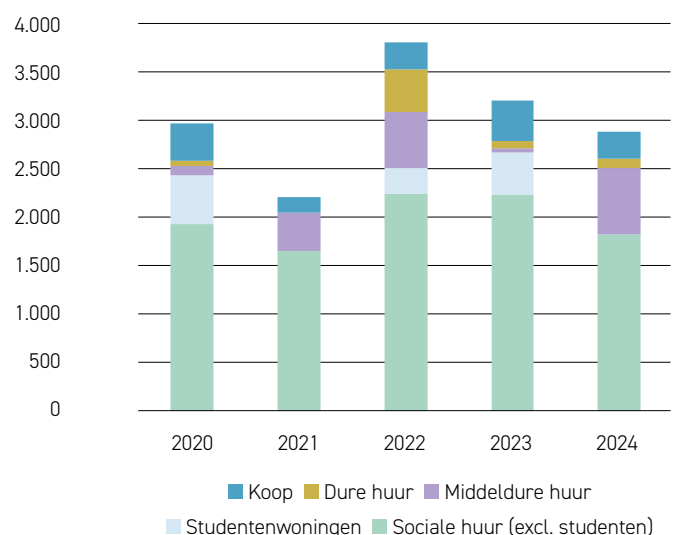


*Vanaf 2022 inclusief Weesp.

Bron: G&O, gemeente Amsterdam

Figuur 4

Start bouw van permanente woningen door corporaties in Amsterdam* naar segment, in aantallen, 2020-2024



*Vanaf 2022 inclusief Weesp.

Bron: G&O, gemeente Amsterdam

In de samenwerkingsafspraken is de ambitie uitgesproken om jaarlijks te starten met de bouw van 1.900 tot 2.500 sociale huurwoningen. In 2024 hebben de corporaties 1.817 sociale huurwoningen in aanbouw genomen. Op basis van de nieuwbouwplannen die de corporaties eind 2024 naar het Rijk hebben gestuurd, lijkt een hogere productie, binnen de beoogde bandbreedte, de komen jaren haalbaar. De corporaties zijn in 2024 ook gestart met de bouw van 683 middeldure huurwoningen, 94 dure huurwoningen en 286 koopwoningen.

Naast permanente woningen hebben de corporaties ook 583 flexwoningen in aanbouw genomen, waarvan 520 door drie verschillende corporaties in het project Brasa Village in de H-buurt in Zuidoost. Het gaat om zowel studio's als woningen met twee of drie kamers, die zijn ontworpen met de kwaliteit van permanente woningen. Bij een deel van de woningen krijgen jongeren uit het stadsdeel voorrang. Huurders krijgen een tijdelijke huurovereenkomst die na maximaal 15 jaar eindigt als de omgevingsvergunning verloopt en de woningen worden verwijderd.

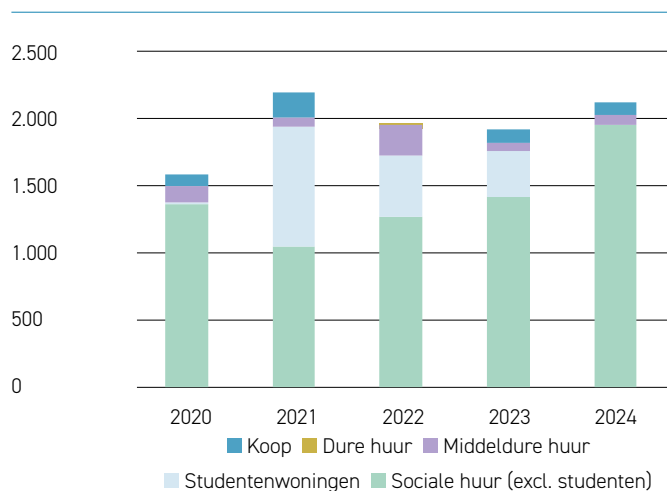


1.948 NIEUWE SOCIALE HUURWONINGEN

In 2024 hebben de woningcorporaties in Amsterdam in totaal 2.114 permanente nieuwe woningen opgeleverd. Het grootste deel daarvan (1.948) bestaat uit zelfstandige sociale huurwoningen. Daarnaast zijn 74 middeldure huurwoningen en 92 koopwoningen toegevoegd aan de voorraad. Ook zijn in 2024 63 flexwoningen opgeleverd, die in hetzelfde jaar in aanbouw zijn genomen. Vorig jaar hebben de corporaties geen nieuwe onzelfstandige woningen of studentenwoningen opgeleverd.

Figuur 5

Opgeleverde nieuwbouw van permanente woningen door corporaties in Amsterdam* naar segment, in aantallen, 2020-2024



*Vanaf 2022 inclusief Weesp.

Bron: Databank AFWC

De meeste opleveringen in 2024 vonden plaats in de stadsdelen Oost, Nieuw-West en Noord, net als in de (meeste) jaren daarvoor. 2023 was wat dat betreft een uitzondering, met veel opleveringen in West en Centrum. In 2024 werden veel minder woningen opgeleverd in West en geen enkele woning in Centrum.

In Oost hebben de corporaties in totaal 592 nieuwe woningen gerealiseerd. Een groot deel daarvan staat op Centrum-eiland in IJburg, waaronder drie gebouwen met 104 sociale huurwoningen van Ymere: Tula, De Anton en De Virginia, genoemd naar Antilliaanse en Surinaamse verzetshelden. Elders in Oost, in Amstelskwartier, zijn 145 sociale huurwoningen van Woonzorg opgeleverd. Het project is gericht op vitale ouderen die graag op zichzelf willen blijven wonen, maar wel gebruik willen kunnen maken van collectieve voorzieningen.

In Nieuw-West hebben de corporaties in 2024 in totaal 579 nieuwe woningen opgeleverd: 416 sociale huurwoningen, 71 middeldure huurwoningen en 92 koopwoningen. Veel nieuwe woningen in Nieuw-West zijn in de plaats gekomen van woningen en bedrijfsruimten die daarvoor gesloopt zijn. Dat geldt onder meer voor de 44 appartementen en 9 eengezinswoningen die Eigen Haard heeft opgeleverd in het Van Swietenhof in Geuzeveld.

FLEXWONINGEN

In Noord zijn 228 permanente sociale huurwoningen gerealiseerd, waaronder 175 door Ymere in Overhoeks. Daarnaast heeft Ymere ook 63 flexwoningen aan de Appelweg opgele-

verd. Het complex bestaat uit twee energiezuinige gebouwen, gemaakt van duurzame materialen. De woningen zijn bestemd voor jongeren, statushouders en spoedzoekers. Er is een gemeenschappelijke ruimte aanwezig, die gebruikt wordt voor sociale activiteiten en contact met buurtbewoners.

In Zuidoost heeft de Alliantie 265 sociale huurwoningen opgeleverd in Amstel III, dat getransformeerd wordt van kantoren-gebied naar gemengde stadswijk. De nieuwe woningen maken deel uit van De Tafelberg, een community-concept voor jongeren. De bewoners hebben een eigen studio, maar er zijn ook gezamenlijke ruimten, zoals gemeenschappelijke huiskamers, een wasruimte en een grote binnentuin. De studio's zijn aardgasvrij en Bijna Energie Neutraal (BENG) opgeleverd.

ZUIDERKERKPRIJS

In Zuid zijn in totaal 220 corporatiewoningen opgeleverd. 216 daarvan zijn sociale huurwoningen voor jongeren in Stepstone op de Zuidas. Met dit 23 verdiepingen tellende gebouw heeft Lieven de Key vorig jaar de Zuiderkerkprijs gewonnen, de architectuurprijs voor nieuwbouwprojecten in Amsterdam. Volgens de jury biedt Stepstone "een aantrekkelijk en divers woonconcept voor jongeren, midden in een

van de meest prestigieuze delen van Amsterdam. Het voegt betaalbare woningen toe aan een gebied dat normaal gesproken wordt geassocieerd met hoge inkomens, en dat maakt het project niet alleen architectonisch, maar ook sociaal waardevol."

HOUTBOUW

In stadsdeel West hebben de corporaties 139 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. 53 daarvan maken deel uit van De Houten Leeuw in De Kolenkit, dat volledig is opgetrokken uit Cross Laminated Timber (CLT), oftewel hout. Daarmee is dit project van Stadgenoot het eerste voorbeeld van houtbouw bij nieuwbouw van sociale huurwoningen in Amsterdam. De komende jaren willen corporaties vaker 'biobased' materialen gaan toepassen, om daarmee de CO2-uitstoot te verminderen.

Ook in Weesp zijn nieuwe corporatiewoningen gebouwd: in totaal 91 sociale huurwoningen van de Alliantie. De nieuwe woningen staan in het centrum van Weespersluis, direct aan de haven, en liggen boven winkels en andere voorzieningen. De woningen zijn vooral geschikt voor starters en ouderen. Woningzoekenden uit Weesp hebben voorrang gekregen bij deze woningen.





Hoofdstuk 3

Kwaliteit en duur- zaamheid

De afgelopen jaren is steeds meer aandacht gekomen voor de kwaliteit van de bestaande woningen van corporaties. In 2024 hebben de Amsterdamse corporaties hard gewerkt aan het verbeteren en verduurzamen van hun woningen.

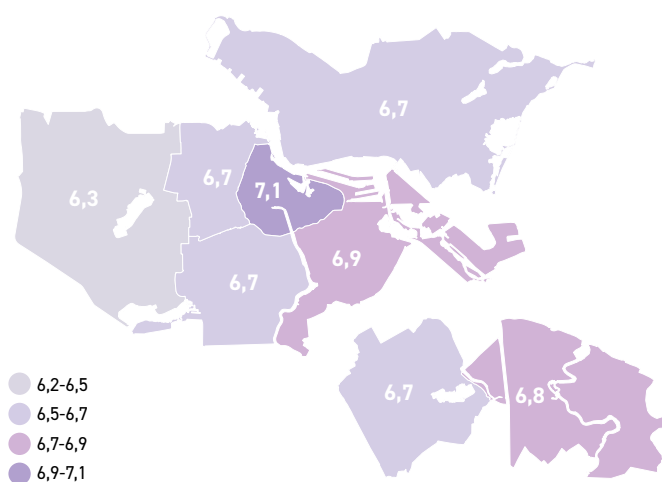
Rond 2020 lag de focus bij corporaties vooral op nieuwbouw en uitbreiding van de voorraad, om daarmee de wooncrisis het hoofd te bieden. De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat ook grote inspanningen en investeringen nodig zijn om de kwaliteit van het bestaande bezit op peil te houden. Dit onderwerp heeft dan ook meer steeds prioriteit gekregen, zowel in de eigen koersplannen van corporaties als in de samenwerking binnen de AFWC. Dit is ook terug te zien in de samenwerkingsafspraken 2024-2027, waarin voor het eerst afspraken zijn gemaakt over de aantallen woningen die corporaties verbeteren én verduurzamen.

HUURDERS MINDER TEVREDEN OVER HUN WONING

In het bewonersonderzoek Huren in de Regio Amsterdam (HIRA) 2024 is aan huurders van corporaties gevraagd om met een rapportcijfer aan te geven of zij tevreden zijn over hun huidige woning. Huurders met een zelfstandige huurwoning in Amsterdam geven hun woning als geheel gemiddeld een 6,7. Dat is iets lager dan bij het vorige onderzoek, uit 2022. Toen gaven de huurders hun woning een 6,8. De afname is in alle stadsdelen in ongeveer gelijke mate zichtbaar. In stadsdeel Nieuw-West zijn huurders het minst tevreden over hun woning (6,3) en in Centrum het meest (7,1).

Figuur 6

Tevredenheid van huurders van corporaties in Amsterdam met hun woning in zijn geheel in 2024, gemiddelde rapportcijfers per stadsdeel



Bron: HIRA 2024, bewerking AFWC

De lagere tevredenheid van huurders lijkt verband te houden met hun oordeel over het onderhoud van hun woning: het gemiddelde rapportcijfer daarvoor is gedaald van 6,1 naar 5,9. In het bewonersonderzoek is huurders gevraagd om maximaal vijf onderdelen van de woning te noemen die ze graag zouden laten aanpakken. 22% van de bewoners gaf aan vocht en schimmel te laten aanpakken, 3 procentpunt meer dan in 2022. In Weesp willen de minste bewoners vocht en schimmel laten aanpakken (19%), in Zuidoost de meeste (26%). Ook blijkt dat bewoners in woningen uit 1945-1969 en 1980-1989 het vaakst vocht en schimmel willen laten aanpakken (27%), in woningen van na 2000 het minst vaak (14%).

VOCHT EN SCHIMMEL

Eind 2023 zijn de corporaties samen met de gemeente, de huurderskoepels, de GGD en !WOON gestart met een gezamenlijke aanpak tegen vocht en schimmel. Bewoners die last hebben van vocht en schimmel in hun woning worden gestimuleerd om deze problemen te melden bij hun corporatie. De corporaties dragen zorg voor een snelle opvolging van de meldingen, zodat tijdig gezocht kan worden naar een adequate oplossing. Huurders die niet tevreden zijn over de geboden oplossing kunnen terecht bij !WOON en in laatste instantie bij het Meldpunt Woningonderhoud van de gemeente.

In 2024 hebben de corporaties hard gewerkt aan de implementatie van de nieuwe aanpak. Ook is in samenwerking met ingenieursbureau Cauberg Huygen een eerste monitor uitgevoerd van de resultaten, in het voorjaar van 2025 gevolgd door een tweede. Uit de resultaten blijkt dat huurders massaal gehoor hebben gegeven aan de oproep om schimmelproblemen te melden. De corporaties hebben ruim 15.000 meldingen opgepakt en geprobeerd de problemen met vocht en schimmel op te lossen. Uit de monitor blijkt ook dat die problemen vaak hardnekkig zijn en veel huurders niet tevreden zijn over de geboden hulp. Bij 45% van de huurders is het probleem na drie maanden nog niet helemaal opgelost.

De oorzaak van schimmel is in meer dan de helft van de gevallen een technisch of bouwkundig probleem in of aan de woning, vaak in combinatie met het gebruik van de woning. Als de corporatie meer tijd nodig heeft en de schimmel niet beheersbaar is, kan de corporatie de huurder tijdelijk een huurkorting geven tot het gebrek is opgelost. Ook komt de corporatie zo nodig vaker terug om de schimmel weg te halen.

ENERGIELABEL

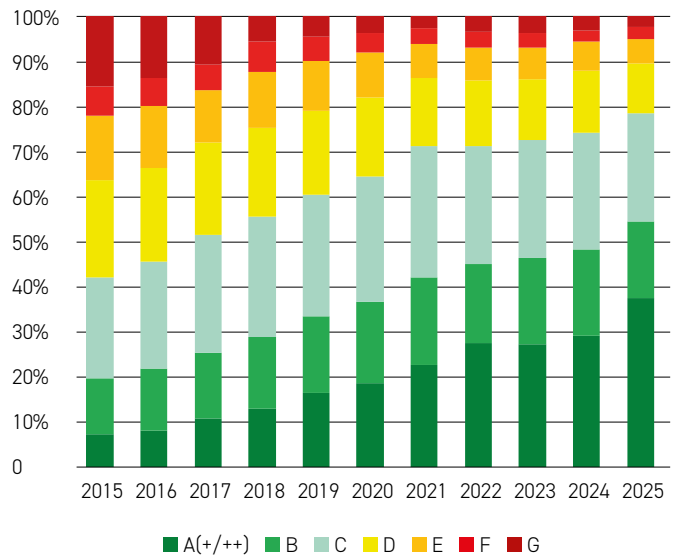
Ondertussen werken de corporaties hard door aan de verduurzaming van hun woningen. In 2024 hebben de corporaties duizenden woningen verbeterd én verduurzaamd. Dat doen zij onder meer door bij planmatig onderhoud en renovaties de woningen ook beter te isoleren. Daarnaast plaatsen zij ook zonnepanelen op daken van corporatiewoningen en maken ze woningen aardgasvrij.

In de Nationale Prestatieafspraken uit 2022 is als doel gesteld dat er eind 2028 geen corporatiewoningen meer zijn met een energielabel E, F of G. In oktober 2023 hadden de Amsterdamse corporaties nog 28.500 woningen met een EFG-label. Begin 2025 was dit aantal gedaald naar 20.000: een afname van 8.500 woningen dus. Deze daling is deels het gevolg van de verduurzaming. Daarnaast verdwijnen er ook er EFG-labels omdat corporaties een inhaalslag maken in de registratie van de energieprestaties van hun woningen.



Figuur 7

Energielabels* van zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam** op 1 januari, in percentages (excl. onbekend), 2015-2025



*Energielabels die corporaties hebben opgegeven conform dVl. De methoden en normen voor het bepalen van energielabels zijn in de afgelopen tien jaar diverse keren gewijzigd.

**Sinds 2023 inclusief Weesp.

Bron: Opgave corporaties

DRAAGVLAK VOOR VERDUURZAMING

Uit het bewonersonderzoek (HIRA) blijkt dat er veel bereidheid onder huurders is om mee te werken aan het verduurzamen van hun woning, mits dit niet tot hogere woonlasten leidt. Voor 69% van de huurders is dit het geval. Dit aandeel neemt elke twee jaar een klein beetje toe, net als het aandeel bewoners dat hun woning al energiezuinig genoeg vindt. Er zijn maar weinig huurders die hun woning helemaal niet willen verduurzamen, namelijk een kleine 3%.

Over de mogelijkheid om de woning van gas af te laten halen, bijvoorbeeld via overgang op stadswarmte, zijn huurders iets minder positief. 54% van hen staat hiervoor open. De voorwaarde voor velen is echter dat de woonlasten niet stijgen. Daarnaast weet 15% het niet en is 14% naar eigen zeggen al van het gas af. Slechts 17% van de huurders wil hun woning niet van het gas af laten halen.





Hoofdstuk 4

Betaal- baarheid

Het verhuren van woningen die betaalbaar zijn voor lage inkomens, is een van de kerntaken van corporaties. Daarom verhuren de woningcorporaties in Amsterdam bijna al hun woningen tegen een veel lagere huur dan volgens landelijke regels is toegestaan.

De maximale huurprijzen worden in Nederland bepaald door het Rijk, op basis van een puntensysteem: het woningwaarderingstelsel (wws). Tot medio 2024 gold dit alleen voor sociale huurwoningen (tot €879, prijspeil 2024). Sinds de invoering van de Wet Betaalbare Huur, per 1 juli 2024, is het wws ook van toepassing op middenhuurwoningen (€879 tot €1.157). Daardoor geldt nu voor alle woningen met maximaal 186 wws-punten een maximale huurprijs. De huur bij aanvang van het huurcontract bepaalt in welk huursegment een woning valt, ook als die lager is dan de maximale huur.

De uitbreiding van de huurprijsregulering heeft weinig gevolgen gehad voor de huren van Amsterdamse corporatiewoningen. De maximale huren zijn in Amsterdam relatief hoog. Om de woningen toch betaalbaar te houden voor lage en middeninkomens, kiezen corporaties ervoor om hun woningen te verhuren tegen veel lagere huren dan de maximale huren.

In 2024 had 92% van de zelfstandige huurwoningen van corporaties in Amsterdam een huurprijs tot de sociale huurgrens, 6% had een middeldure huur (volgens de samenwerkingsafspraken: tot € 1.231) en 1% had een hogere huur. De gemiddelde kale huur voor sociale huurwoningen was €611 en voor middeldure huurwoningen €1.028, terwijl de maximale huur volgens het wws voor deze woningen respectievelijk €1.030 en €1.253 bedroeg. Gemiddeld brengen de Amsterdamse corporaties voor sociale huurwoningen 59% en voor middeldure huurwoningen 82% van de maximale huur in rekening bij hun huurders.

Tabel 2

Huurklassen van zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam op 1 januari 2025, in percentages per stadsdeel (excl. onbekend)



	Sociale huur tot kwaliteitskortingsgrens	Sociale huur tot eerste aftoppingsgrens	Sociale huur tot tweede aftoppingsgrens	Sociale huur tot liberalisatiegrens	Middeldure huur	Duurdere huur	Totaal
Centrum	14%	56%	8%	13%	5%	4%	100%
West	15%	59%	8%	11%	5%	2%	100%
Nieuw-West	13%	56%	8%	14%	8%	0%	100%
Zuid	16%	58%	7%	12%	5%	2%	100%
Oost	17%	54%	8%	12%	6%	2%	100%
Noord	10%	60%	9%	14%	7%	0%	100%
Zuidoost	7%	64%	7%	14%	7%	0%	100%
Weesp	6%	61%	11%	17%	5%	0%	100%
Totaal	13%	58%	8%	13%	6%	1%	100%

Bron: Databank AFWC

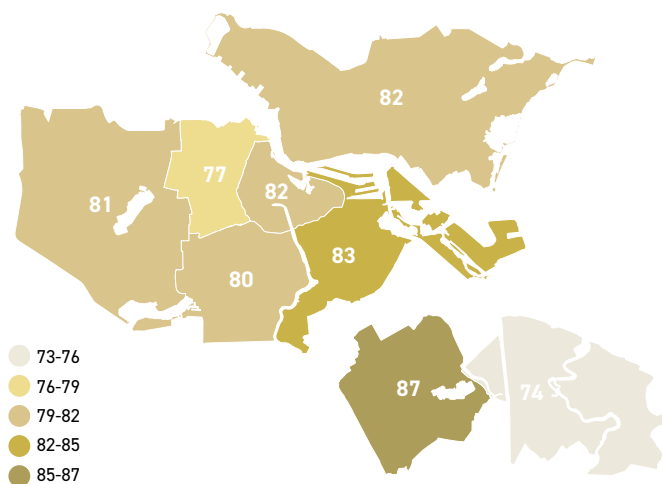
EEN PASSENDE HUURPRIJS

Woningcorporaties zijn verplicht om bij verhuring van sociale huurwoningen passend toe te wijzen. Dat wil zeggen dat huurders met een laag inkomen een woning onder een bepaalde huurprijs ('aftoppingsgrenzen') moeten krijgen. Met de gemeente en huurders zijn afspraken gemaakt over hoeveel procent van de sociale verhuringen onder deze grenzen worden aangeboden en daarmee beschikbaar zijn voor lage inkomens: minimaal 70% in de hele stad en hetzelfde percentage in bepaalde stadsdelen, waar relatief weinig lage inkomens wonen.

In 2024 hebben de corporaties 82% van de sociale huurwoningen (inclusief studentenwoningen) onder de aftoppingsgrenzen verhuurd. Het percentage varieert van 74% in Weesp tot 87% in Zuidoost. Bij de overige stadsdelen ligt het aandeel rond de 80%. Hiermee voldoen de corporaties ruim aan de afspraken.

Figuur 8

Aandeel verhuringen door corporaties van zelfstandige sociale huurwoningen (inclusief studentenwoningen) onder de aftoppingsgrens in Amsterdam in 2024, percentages per stadsdeel



Bron: opgave corporaties

De Amsterdamse corporaties verhuren wel bijna al hun sociale huurwoningen net onder de aftoppingsgrenzen. Daardoor is er bij de sociale verhuringen geen duidelijk verband tussen de prijs die nieuwe huurders betalen en de kwaliteit (bijvoorbeeld het aantal kamers of het bouwjaar). Dit is een gevolg

van de huurtoeslagsystematiek, waarbij een hogere huur tot aan de aftoppingsgrens grotendeels gecompenseerd wordt door meer huurtoeslag. Hierdoor zou een lagere huur voor de nieuwe huurder vooral minder huurtoeslag betekenen, en in mindere mate lagere woonlasten.

HUURVERHOOGING

In 2024 hebben de Amsterdamse corporaties de huren voor sociale huurwoningen verhoogd met 5,3%. Dit percentage is gebaseerd op landelijke regels en afspraken over het huurbeleid.

Het Rijk bepaalt jaarlijks met hoeveel procent corporaties en andere verhuurders hun huren mogen verhogen. Tot enkele jaren geleden was de maximale huurverhoging gekoppeld aan de inflatie. Vanwege de uitzonderlijk hoge inflatie in 2022 (10%) werd bij de Nationale Prestatieafspraken tussen Rijk, Aedes en Woonbond afgesproken om de huurverhoging voor drie jaar te koppelen aan de ontwikkeling van de CAO-lonen, zodat de huren niet sneller zouden stijgen dan de inkomsten van huurders. Hierdoor werkte de hoge inflatie in 2022, via de loonsverhogingen in 2023, pas in 2024 door in de maximale huurverhoging (5,3%). Gevolg was wel dat de huurverhoging in 2024 hoger lag dan de gemiddelde inflatie in dat jaar (3,3%). Dit leidde tot veel ophef in de media en onbegrip bij huurders.

In 2025 zou de maximale huurverhoging op basis van het afgesproken huurbeleid nog hoger worden (6,1%). Eind 2024 maakte de minister echter nieuwe prestatieafspraken met de corporaties, waarin de huurverhoging voor 2025 werd beperkt tot 4,5%. Op basis van deze afspraak hebben de corporaties de huurverhogingen per 1 juli 2025 bepaald en aangekondigd bij hun huurders. Vier maanden na de nieuwe afspraak met de minister kondigde het kabinet in de Voorjaarsnota een huurbevriezing aan voor 2025 en 2026, die alleen zou gelden voor sociale huurwoningen van corporaties. Na de val van het kabinet zijn deze plannen weer ingetrokken.

Een huurbevriezing zou grote gevolgen hebben gehad voor de sociale huursector in Amsterdam. De huren hebben veel invloed op de mogelijkheden van corporaties om te investeren in de bouw van nieuwe woningen en het opknappen en verduurzamen van bestaande woningen. Lagere huren zorgen niet alleen voor minder inkomsten, maar ook voor veel minder



mogelijkheden om geld te lenen voor investeringen. Om geld te kunnen lenen tegen een lage rente, moeten corporaties namelijk voldoen aan financiële normen, waarin de huurinkomsten een belangrijke rol spelen. Als corporaties daar niet aan voldoen, mogen ze geen leningen meer afsluiten met een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

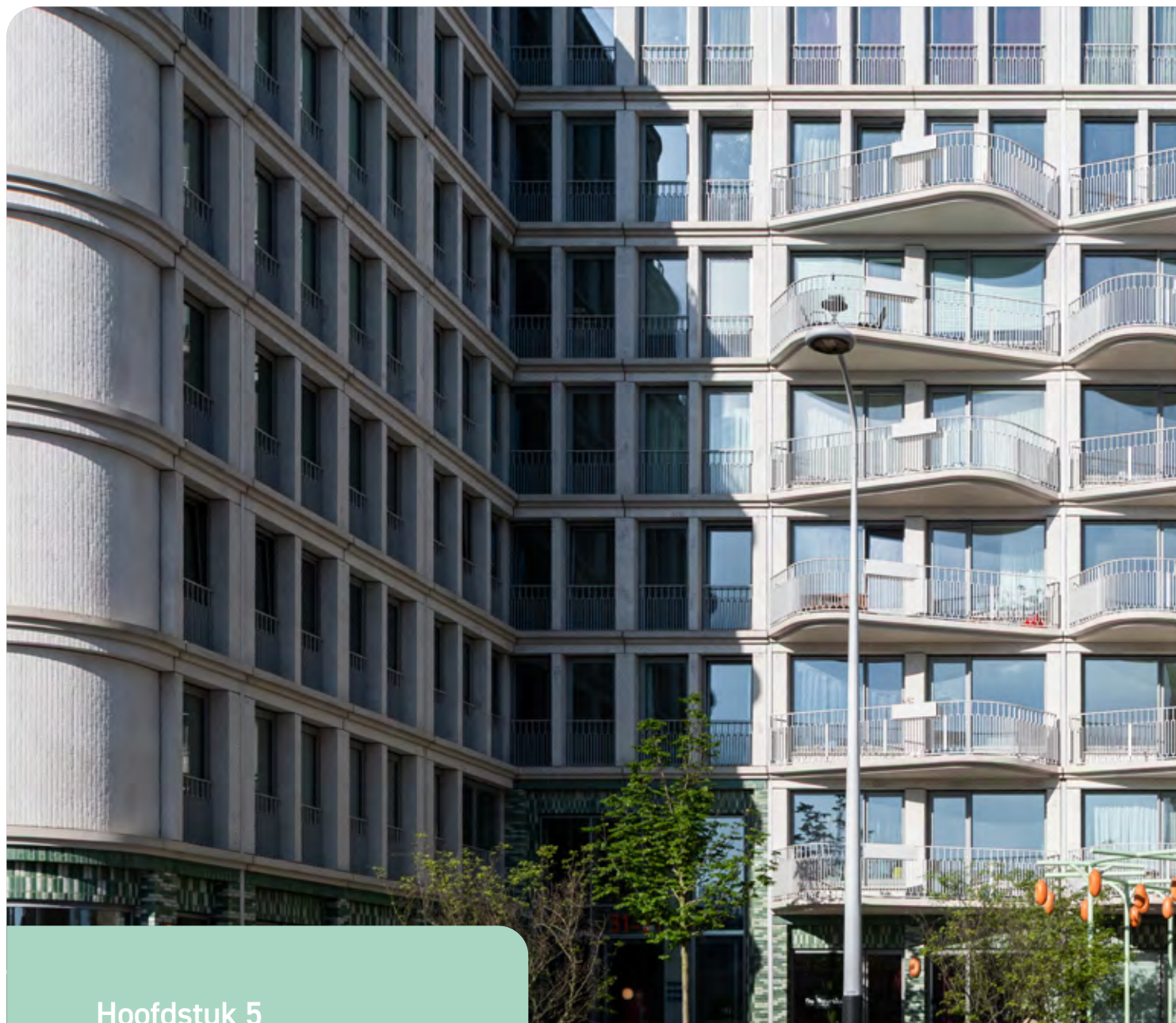
ONTWIKKELING VAN WOONLASTEN

Over een lange periode gemeten (2013-2023) zijn de woonlasten van huurders van sociale huurwoningen van corporaties in Amsterdam vrij constant gebleven. Dit blijkt een analyse van het Datalab Amsterdamse Corporaties op basis het onderzoek Wonen in Amsterdam. In 2023 waren de netto woonlasten van huurders van sociale huurwoningen gemiddeld €638 per maand. Gecorrigeerd voor inflatie was dit 1% lager dan in 2013. De energielasten waren in 2023 wel veel hoger dan in eerdere jaren, maar dit werd gecompenseerd door lagere netto huurlasten, als gevolg van landelijke afspraken over huurmatiging en meer huurtoeslag. Daardoor bleef het deel van het netto inkomen dat Amsterdamse huurders van sociale huurwoningen aan woonlasten uitgeven ongeveer 35%.

Uit het meest recente bewonersonderzoek van de Amsterdamse corporaties (HIRA 2024) komt naar voren dat minder corporatiehuurders betaalproblemen ervaren dan twee jaar geleden. In 2024 geeft een kleine 7% van hen aan niet rond te kunnen komen, in vergelijking met 10% in 2022. Het aandeel huurders dat niet rond kan komen, is het hoogst in Zuidoost (10%), en het laagst in Centrum (4%) en Weesp (3%).

SCHULDEN

Ondertussen blijven de corporaties nauw samenwerken met de gemeente bij het voorkomen en oplossen van huurschulden. Kern van de aanpak is dat corporaties problemen bij het betalen van de huur vroeg signaleren en doorgeven aan de gemeente, zodat die tijdig kan ingrijpen voordat huurschulden hoog oplopen. Deze succesvolle aanpak zorgt ervoor dat huisuitzettingen vanwege huurachterstanden in Amsterdam relatief weinig voorkomen. In 2024 zijn in totaal 29 corporatiewoningen om financiële redenen ontruimd, het laagste aantal van de afgelopen jaren.



Hoofdstuk 5

Verhuringen

De Amsterdamse corporaties hebben in 2024 bijna 8.500 sociale huurwoningen verhuurd via DAK Amsterdam. De gemiddelde wachttijd bij verhuring is gedaald naar minder dan 10 jaar.



De woningcorporaties in Amsterdam wijzen hun sociale huurwoningen toe via DAK Amsterdam, het regionale verdeelstelsel van WoningNet waar ook Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland deel van uitmaken. In 2024 hebben zij in totaal 8.473 sociale huurwoningen in Amsterdam via dit stelsel verhuurd.

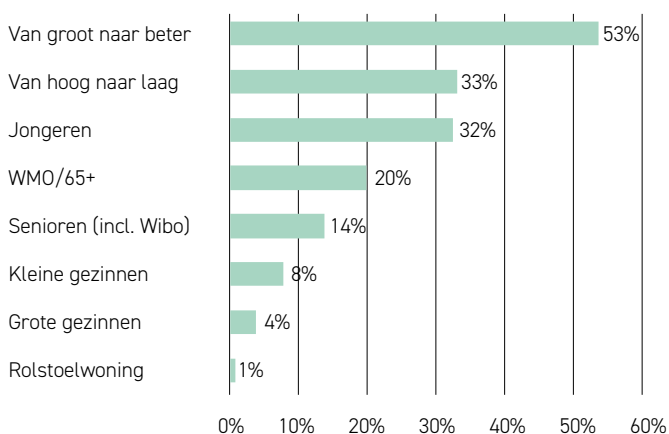
De meeste sociale huurwoningen worden aangeboden via advertenties: 54% in 2024. Daarnaast wijzen de corporaties ook woningen direct toe aan bepaalde woningzoekenden. Dit gebeurt onder meer bij mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of asielzoekerscentra, die een woning krijgen via het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG). In 2024 zijn 2.181 sociale huurwoningen via dit programma toegewezen.

VOORRANGSREGELINGEN

Sommige geadverteerde woningen zijn gereserveerd voor een bepaalde doelgroep, omdat deze woningen specifiek voor deze doelgroep zijn bestemd. In 2024 was 32% van het geadverteerde aanbod gelabeld voor jongeren, 14% voor ouderen, 12% voor (kleine of grote) gezinnen en 1% voor woningzoekenden met een indicatie voor een rolstoelwoning.

Figuur 9

Aandeel geadverteerde woningen met doelgroeplabels en verhuisregelingen in 2024, in percentages van totaal aantal verhuringen via advertenties (meerdere mogelijk)



Bron: cijfers WoningNet; bewerking AFWC

Daarnaast gelden vaak nog andere voorrangsregelingen. Sommige daarvan zijn bedoeld om de doorstroming te stimuleren, zoals Van Groot naar Beter en Van Hoog naar Laag. Vorig jaar zijn deze verhuisregelingen geëvalueerd door onderzoeksbureau DSP, waarbij de AFWC de analyses van WoningNet-cijfers heeft uitgevoerd. Hieruit bleek dat maar een klein deel (7%) van de woningen die met deze regelingen worden aangeboden, uiteindelijk aan woningzoekenden met deze voorrang werd toegewezen.

In de samenwerkingsafspraken is afgesproken om dit jaar ook de andere voorrangsregelingen te evalueren. Aanleiding voor de evaluatie zijn zorgen over de gevolgen voor woningzoekenden die niet onder een van de voorrangsregelingen vallen. Deze zorgen leven bij meer Amsterdammers, zo blijkt uit een recent volksinitiatief, dat inzet op het reserveren van

minimaal 25% van de sociale huurwoningen voor woningzoekenden zonder voorrang of urgentie. Tijdens de evaluatie wordt onderzocht of deze zorgen terecht zijn.

PUNTENSYSTEEM

In 2026 zal nóg een evaluatie op het gebied van woonruimteverdeling plaatsvinden, namelijk van het puntensysteem voor de toewijzing van sociale huurwoningen, dat begin 2023 in de hele regio Amsterdam is ingevoerd. Het belangrijkste doel hiervan was om woningzoekenden die dringend willen of moeten verhuizen meer kans te bieden om die wens te realiseren. Hiervoor zijn naast wachtpunten, op basis van inschrijftijd, ook zoekpunten, situatiepunten en startpunten geïntroduceerd.

In de cijfers van WoningNet is te zien dat de introductie van deze punten een dempend effect heeft op de wachttijden. De gemiddelde wachttijd bij toewijzingen van sociale huurwoning in Amsterdam was in 2024 9,8 jaar, tegenover 11,0 jaar in 2023 en 12,5 jaar in 2022. Ook de gemiddelde zoektijd (gemeten vanaf de eerste reactie) is gedaald, van 6,5 jaar in 2022 naar 5,2 jaar in 2024. In deze cijfers tellen toewijzingen via directe bemiddeling of op basis van urgentie niet mee.

MIDDELDURE HUUR EN VRIJE SECTOR

Steeds meer Amsterdamse corporaties maken ook gebruik van DAK Amsterdam voor het aanbieden van hun woningen met een middeldure of hogere huur. In totaal hebben zij in 2024 1.046 woningen boven de sociale huurgrens verhuurd, waarvan 809 middeldure huurwoningen en 237 duurdere huurwoningen. Bij het toewijzen van middeldure huurwoningen geven de corporaties voorrang aan woningzoekenden met een middeninkomen. Bovendien krijgen woningzoekenden die een sociale huurwoning in de regio Amsterdam achterlaten meestal voorrang op andere kandidaten.

STUDENTENWONINGEN

Studentenwoningen worden niet via DAK Amsterdam aangeboden, maar via speciale platforms voor studentenhuusvesting. DUWO en (sinds april 2024) Ymere maken gebruik van ROOM.nl, Lieven de Key biedt haar studentenwoningen aan via Studentenwoningweb. In 2024 hebben de corporaties in totaal 2.354 zelfstandige en 1.245 onzelfstandige studentenwoningen in Amsterdam verhuurd. Daarnaast zijn nog ruim 6.000 woningen voor korte tijd verhuurd. Dit betreft veelal

Tabel 3

Nieuwe wooncontracten afgesloten door corporaties in Amsterdam*, in aantallen, 2020-2024



	2020	2021	2022	2023	2024
Sociale huur via WoningNet Regio Amsterdam	6.667	7.345	8.482	7.651	8.473
Sociale huur overig (niet geregistreerd bij WoningNet)**	948	692	1.096	842	766
Zelfstandige studentenwoningen	2.462	2.635	2.807	2.637	2.354
Onzelfstandige studentenwoningen	1.664	1.533	1.437	1.461	1.245
Vrije sector huur	1.372	1.598	1.504	1.085	1.046
Tijdelijke verhuur***	180	212	464	492	563
Gebruiksovereenkomsten****	622	521	446	516	413
Kortdurende verhuur aan buitenlandse studenten	6.128	5.538	5.843	6.070	6.064
Verkoop huurwoningen aan particulieren	717	952	612	679	588
Totaal	20.760	21.026	22.691	21.433	21.512

*Sinds 2022 inclusief Weesp

**Onder andere verhuur via instellingen

***Huurwoningen bestemd voor sloop of ingrijpende renovatie of leegstaande koopwoningen

****Leegstaande woningen of bedrijfsruimten (antikraak)

Bron: Opgave corporaties

zogenaamde landingsplekken voor buitenlandse studenten, waarover de corporaties afspraken hebben met universiteiten.

DOORSTROOMPILOTS

Amsterdam heeft veel bewoners die niet passend wonen. Door de schaarste aan woningen komt de doorstroming naar passende woningen niet op gang. Dat probleem kan opgelost worden door het vergroten van de woningvoorraad, maar ook door doorstroming op gang te brengen. De corporaties werken intensief samen op dit dossier, omdat doorstroming niet door één corporatie gerealiseerd kan worden.

De Amsterdamse woningcorporaties zijn eind vorig jaar gestart met zeven verschillende doorstroompilots om meer verhuisbewegingen op gang te brengen. Doel is om zoveel mogelijk huurders in Amsterdam terecht te laten komen in een voor hen geschikte woning. De pilots lopen uiteen van het actief benaderen van ouderen om naar een passende woning te helpen tot kleinschalige ruilsessies met groepen ouderen en van het versimpelen van de regels rondom woningruil tot persoonlijke begeleiding met hulp van verhuiscoaches.

Vier van de zeven pilots vinden plaats in stadsdeel Nieuw-West. Bij de meeste pilots ligt de nadruk op persoonlijke aandacht en meer ondersteuning. Bij een andere op beter gebruik van bestaande regels. De overige pilots zijn een voorlichtingscampagne in Zuidoost, versoepeling van de voorwaarden voor de bestaande verhuisregeling Van Groot naar Beter en een modelwoning in Nieuw-West om bewoners te laten zien hoe je kleiner beter kan wonen als je ouder wordt.

Naar verwachting is de evaluatie van de zeven pilots eind dit jaar afgerond. Daarbij kijken de corporaties naar welke combinatie van veranderingen doorstroming op gang brengt.



Hoofdstuk 6

Leefbaarheid

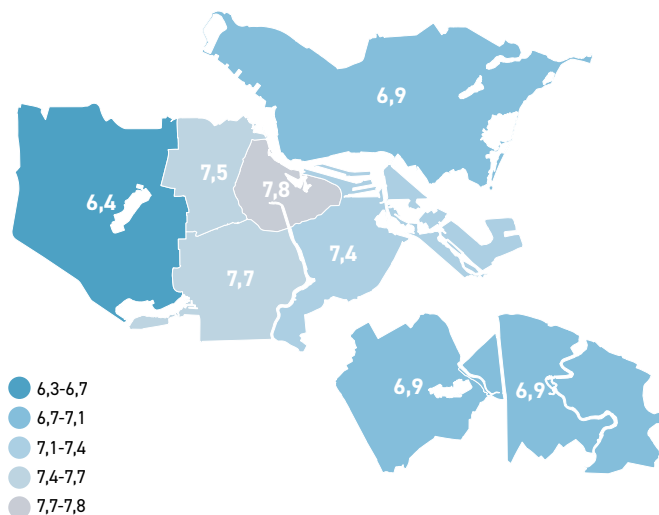
De Amsterdamse corporaties voelen zich mede verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de buurten waar zij woningen verhuren. Op verschillende manieren dragen zij daaraan bij, in samenwerking met de gemeente en andere partners.

TEVREDENHEID MET DE BUURT

Corporatiehuurders in Amsterdam zijn gemiddeld genomen nog steeds tevreden met hun buurt, blijkt uit de nieuwe cijfers van het bewonersonderzoek (HIRA 2024). Zij geven gemiddeld een 7,2 voor de buurt in zijn geheel, vergelijkbaar met de beoordeling in 2022. Het verschil tussen de stadsdelen is groot: de beoordeling in Nieuw-West is een 6,4, terwijl Centrum een 7,8 scoort. In stadsdeel Centrum is het gemiddelde rapportcijfer sinds 2022 wel met 0,1 afgenomen, terwijl dit in de rest van de stad nagenoeg gelijk is gebleven. De wijken Grachtengordel-West en Sloterdijk Nieuw-West (beiden -0,5) zijn het meest achteruit gegaan. In Bijlmermuseum (+0,4), Geuzenbuurt (+0,4) en met name de Houthavens (+0,6) zijn de beoordelingen het meest gestegen.

Figuur 10

Tevredenheid van huurders van corporaties in Amsterdam met hun buurt in 2024, gemiddelde rapportcijfers per stadsdeel



Bron: HIRA 2024, bewerking AFWC

Een van de grootste uitdagingen voor Amsterdam is het schoon en netjes houden van buurten. Zo beoordelen huurders dit gemiddeld met een 5,6, ruim 0,2 lager dan in 2022. De problematiek is het grootst in Nieuw-West, waar huurders gemiddeld een 5,1 geven. Het rapportcijfer is veruit het meest gedaald in Centrum (-0,7) en Zuidoost (-0,3).

Daarnaast valt op dat de beoordeling van criminaliteit, ondanks de toename van ontploffingen in/rondom woningen, iets (0,1) is verbeterd. De beoordeling in Nieuw-West is nog steeds het laagst (6,0) en in Zuid het hoogst (6,9). Tegelijkertijd wordt de omgang tussen buurtbewoners lager beoordeeld dan in 2020 (-0,1). Het gemiddelde rapportcijfer varieert van een 6,4 in Nieuw-West tot een 7,1 in Centrum.

Tot slot valt op dat huurders minder positief gestemd zijn over de ontwikkeling van hun buurt in de afgelopen twee jaar. Het aandeel bewoners dat vindt dat de buurt achteruit is gegaan, is toegenomen van 28% tot 34%, en het aandeel dat vindt dat de buurt vooruit is gegaan is met 5 procentpunt gedaald. Ook over de toekomst van hun buurt zijn de huurders minder positief geworden.

BUURTSTRATEGIEËN EN MASTERPLANNEN

Woningcorporaties zijn in hun dagelijks werk nauw betrokken bij de buurten waar zij woningen verhuren. In sommige buurten, waar de leefbaarheid onder druk staat, leveren corporaties extra inspanningen om de situatie te verbeteren. Om ervoor te zorgen dat de inspanningen van verschillende corporaties elkaar versterken, werken de Amsterdamse corporaties sinds 2022 aan gezamenlijke buurtstrategieën.

In navolging van de eerste buurtstrategie, voor Geuzenveld-Slotermeer-Kolenkit, was het afgelopen jaar de beurt aan de H-buurt in Zuidoost. Tijdens een hackathon zijn eerst de problemen in de H-buurt geanalyseerd, op basis van cijfers uit het Buurt Analyse Model (BAM). Vervolgens zijn corporatiemedewerkers met verschillende expertises met elkaar in gesprek gegaan over oplossingen die binnen de mogelijkheden van de corporaties liggen. In de maanden daarna is de buurtstrategie samen met Ymere, Rochdale, Eigen Haard opgesteld. Inmiddels is deze besproken in het Doorbraakteam Masterplan Zuidoost en in juni start de samenwerking met de gemeente en Stichting !WOON.

De Amsterdamse corporaties zijn ook betrokken bij de plannen voor langjarige investeringen in de stadsdelen Zuidoost, Nieuw-West en Noord. Vanuit de Amsterdamse corporaties is Rochdale de trekker in Zuidoost, Stadgenoot in Nieuw-West en Ymere in Noord. Voor Nieuw-West en Zuidoost bestaat al enkele jaren een uitvoeringsoverleg. In dit overleg zitten de woningcorporaties en de programmamanager van

het Nationaal Programma Samen Nieuw-West en Masterplan Zuidoost. Hier worden de gezamenlijke projecten besproken en informatie gedeeld. Voor Aanpak Noord bestaat een soortgelijk overleg (nog) niet.

ONGELIJK INVESTEREN IN GELIJKE KANSEN

In haar streven naar kansengelijkheid en een ongedeelde stad zet de gemeente Amsterdam al enige tijd in op het beleidsprincipe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'.

Dat betekent: meer mensen, meer geld en meer aandacht naar de buurten/stadsdelen waar investeren het hardst nodig is. Op verzoek van de gemeente heeft de AFWC vorig jaar onderzoek gedaan naar de investeringen van corporaties per stadsdeel. Met andere woorden: waar geven corporaties het meeste geld uit? Binnen of buiten de ring?

In samenwerking met onderzoeksbureau Ortec zijn de voorgenomen investeringen van de zes grote corporaties voor de periode 2024-2028 geanalyseerd. In totaal investeren zij volgens die plannen in vijf jaar tijd 11,2 miljard euro in nieuwbouw, woningverbetering, onderhoud en leefbaarheid in Amsterdam. Het grootste deel van die investeringen vindt plaats in de stadsdelen Nieuw-West (22%), Noord (18%) en Oost (17%). Dit komt vooral door investeringen in nieuwbouw in deze stadsdelen. Investeren in verbetering en onderhoud van bestaande woningen zijn het hoogst in stadsdeel Zuid: gemiddeld ruim €50.000 per woning. Relatief veel corporatiewoningen in Zuid hebben een monumentale status. Naast hun kerntaken besteden corporaties gemiddeld €564 per woning aan specifieke leefbaarheidsuitgaven. De corporaties geven hier het meeste geld aan uit in Zuidoost en het minste in het Centrum.





EXPLOSIES

Vorig jaar werden opnieuw veel huurders van corporaties opgeschrikt door explosies. In totaal vonden in Amsterdam meer dan 1.100 explosies plaats. Deze aanslagen hebben niet alleen grote materiële gevolgen maar ook een enorme impact op de bewoners. Woningcorporaties proberen huurders die dit overkomt zo goed mogelijk te helpen, zowel direct na een explosie als in de dagen die volgen.

Het afgelopen jaar hebben de corporaties veel tijd en energie gestoken in het beter organiseren van de samenwerking bij aanslagen door explosies. In de nazorg zijn daarvoor al grote stappen gezet. Eind 2024 hebben woningcorporaties, de gemeente Amsterdam en de politie een nieuw, gezamenlijk handelingskader geïntroduceerd. Dit kader legt helder vast welke stappen de samenwerkende partijen individueel en gezamenlijk nemen, en wie welke rol en verantwoordelijkheid op zich neemt. Hierdoor krijgen ook bewoners beter zicht op de ondersteuning die ze kunnen verwachten. Naast de samenwerking op nazorg zet de AFWC ook in op preventie en bewustwording. In november 2024 heeft de politie om deze reden drie presentaties over gevaarherkenning gegeven aan corporatiemedewerkers.

ONRECHTMATIG WONEN

Woningcorporaties werken steeds intensiever samen met de gemeente Amsterdam bij het opsporen van onrechtmatig wonen. Mede dankzij deze samenwerking is het aantal vrijgekomen woningen na een interventie vanwege woonfraude in 2024 licht gestegen. Afgelopen jaar hebben de woningcorporaties 646 woningen vrijgemaakt voor nieuwe bewoning, ten opzichte van 639 in 2023 en 586 in 2022.

Net als in de afgelopen jaren was onderhuur de meest voorkomende vorm van onrechtmatige bewoning. Afgelopen jaar was dit bij 60% van de vrijgemaakte woningen het geval. Verder kwamen de corporaties een aantal andere vormen van oneigenlijk gebruik tegen, zoals hennepkwekerijen, kraak, illegale prostitutie, wapens, drugs, leegstand en vakantieverhuur. Opvallend is dat er een stijging lijkt te zijn van illegale prostitutie, hoewel het nog onduidelijk is of er een daadwerkelijke toename is of slechts een toename van meldingen. Zogenaamde combiteams, waarin een woonfraudespecialist van de woningcorporatie samenwerkt met een toezichthouder van de gemeente, doen gezamenlijk huisbezoek. Door het delen van informatie en expertise hebben de woningcorporaties betere informatie beschikbaar om het (juridisch) vervolgtraject in te gaan, om de huur op te zeggen en de woning weer beschikbaar te krijgen.





Cijfers per stadsdeel

De tabellen in deze bijlage zijn grotendeels gebaseerd op cijfers die de AFWC heeft opgevraagd bij haar leden: de woningcorporaties in Amsterdam.

De cijfers over de woningvoorraad van corporaties zijn afkomstig uit de databank van de AFWC. Hierbij worden uitsluitend woningen meegeteld binnen de gemeente Amsterdam. Tenzij anders vermeld, zijn de cijfers over de woningvoorraad van corporaties inclusief onzelfstandige eenheden.

Vanwege verschillen in peildata en gegevensbronnen kunnen kleine verschillen ontstaan met de cijfers in de jaarverslagen van de corporaties.



Bij veel figuren kunt u de onderliggende gegevens bekijken door op het pictogram hiernaast te klikken.



Door op dit pictogram te klikken, wordt de lezer vanuit de tabel met onderliggende gegevens teruggebracht naar de bijbehorende figuur.

Tabel 4
Huurprijsgrenzen per huurklasse, 2020-2025

	2024		2025	
	van	tot	van	tot
Sociale huur tot kwaliteitskortingsgrens*	€ 0,00	€ 454,47	€ 0,00	€ 477,20
Sociale huur tot eerste aftoppingsgrens*	€ 454,48	€ 650,43	€ 477,21	€ 682,96
Sociale huur tot tweede aftoppingsgrens*	€ 650,44	€ 697,07	€ 682,97	€ 731,93
Sociale huur tot liberalisatiegrens*	€ 697,08	€ 879,66	€ 731,94	€ 900,07
Middeldure huur vrije sector**	€ 879,67	€ 1.231,52	€ 900,08	€ 1.260,10
Dure huur vrije sector**	€ 1.231,53	-	€ 1.260,11	-

*Deze grenzen worden jaarlijks landelijk vastgesteld.
**Deze grens is conform afspraak tussen de gemeente Amsterdam, de huurderskoepel en de corporaties.

Bron: Ministerie van BZK en Gemeente Amsterdam

Tabel 5
Woningvoorraad corporaties* in Amsterdam op 1 januari 2025,
in aantallen per corporatie en stadsdeel



	de Alliantie	DRC**	DUWO	Eigen Haard	Habion	Lieven de Key	Rochdale	Stadgenoot	Woonzorg	Ymere	Totaal
Centrum	1.317	0	59	2.718	0	5.992	364	1.422	249	5.390	17.511
West	1.294	0	317	4.031	39	4.873	5.994	6.751	0	7.113	30.412
Nieuw-West	4.949	0	420	7.188	0	4.706	4.562	8.586	725	3.559	34.695
Zuid	5.072	0	56	4.490	0	1.950	2.579	2.998	565	3.537	21.247
Oost	4.818	1.445	654	6.312	102	5.072	1.925	3.804	181	8.301	32.614
Noord	2.097	0	0	5.767	0	3.161	3.946	3.784	0	8.975	27.730
Zuidoost	749	0	0	4.772	0	1.821	8.490	2.561	351	3.043	21.787
Weesp	91	0	0	136	0	0	0	0	0	3.045	3.272
Totaal	20.387	1.445	1.506	35.414	141	27.575	27.860	29.906	2.071	42.963	189.268

*Alleen woningen die behoren tot de toegelaten instelling van corporaties zijn meegeteld (incl. onzelfstandige en intramurale eenheden).
**DRC=Duwro Rochdale Combinatie. Dit zijn woningen die DUWO en Rochdale gezamenlijk in bezit hebben.

Bron: Databank AFWC (gegevens kunnen verschillen van de jaarverslagen van de corporaties)

Tabel 6

Woningvoorraad corporaties in Amsterdam op 1 januari 2025 naar type eenheid, in aantallen per stadsdeel



	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Totaal woningen corporaties
Centrum	14.759	2.752	17.511
West	29.039	1.373	30.412
Nieuw-West	33.590	1.105	34.695
Zuid	20.760	487	21.247
Oost	31.201	1.413	32.614
Noord	27.184	546	27.730
Zuidoost	20.964	823	21.787
Weesp	3.260	12	3.272
Totaal	180.757	8.511	189.268

Bron: Databank AFWC

Tabel 7

Zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam op 1 januari 2025, in aantallen en percentages van de totale Amsterdamse woningvoorraad, per stadsdeel



	Zelfstandige huurwoningen corporaties		Zelfstandige sociale huurwoningen corporaties		Woningvoorraad Amsterdam
	aantal	% van voorraad	aantal	% van voorraad	aantal
Centrum	14.759	26%	13.744	24%	57.168
West	29.039	35%	27.467	33%	84.063
Nieuw-West	33.590	45%	31.369	42%	75.057
Zuid	20.760	25%	19.495	23%	84.336
Oost	31.201	40%	29.048	37%	77.556
Noord	27.184	52%	25.586	49%	52.528
Zuidoost	20.964	47%	19.838	44%	44.947
Weesp	3.260	29%	3.162	28%	11.099
Totaal	180.757	37%	169.709	35%	486.767

Bron: Databank AFWC

Tabel 8
Wijzigingen in de sociale huurvoorraad van corporaties in Amsterdam in 2024, in aantallen per stadsdeel



	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Saldo liberalisatie en overig*	Saldo sociale huur
Centrum	0	0	-16	-8	-24
West	139	-7	-112	-8	12
Nieuw-West	416	-439	-123	-5	-151
Zuid	219	-6	-62	2	153
Oost	590	-259	-96	11	246
Noord	291	0	-102	-27	162
Zuidoost	265	0	-97	-52	116
Weesp	91	0	-4	-1	86
Totaal	2011	-711	-612	-88	600

*Saldo van verschuivingen van sociale huur naar vrije sector en vice versa.

Bron: Databank AFWC

Tabel 9
Huurders van zelfstandige corporatiewoningen in Amsterdam in 2024 naar huishoudensamenstelling, in percentages per stadsdeel

	Alleenwonend	Stel zonder kinderen	Eenoudergezin	Stel met kinderen	Overig	Totaal
Centrum	69%	8%	13%	6%	4%	100%
West	58%	12%	13%	13%	4%	100%
Nieuw-West	43%	14%	15%	24%	4%	100%
Zuid	63%	13%	13%	9%	3%	100%
Oost	54%	14%	13%	15%	4%	100%
Noord	49%	16%	16%	17%	3%	100%
Zuidoost	49%	25%	10%	11%	5%	100%
Weesp	48%	12%	20%	16%	3%	100%
Totaal	54%	15%	13%	15%	4%	100%

Bron: HIRA 2024, bewerking AFWC

Tabel 10

Huurders van zelfstandige corporatiewoningen in Amsterdam in 2024 naar inkomensgroep, in percentages per stadsdeel

	Primaire doelgroep*	Secundaire doelgroep**	Middeninkomens***	Hogere inkomens	Totaal
Centrum	60%	28%	8%	4%	100%
West	62%	25%	9%	4%	100%
Nieuw-West	66%	24%	8%	2%	100%
Zuid	61%	26%	9%	4%	100%
Oost	62%	25%	9%	4%	100%
Noord	64%	26%	7%	2%	100%
Zuidoost	67%	24%	8%	2%	100%
Weesp	58%	34%	7%	1%	100%
Totaal	63%	25%	8%	3%	100%

*Inkomen tot grenzen passend toewijzen.
**Inkomen tot grenzen voor sociale huur van corporaties.
***Inkomen tot €75.364.

Bron: HIRA 2024, bewerking AFWC

Tabel 11

Huurders van zelfstandige corporatiewoningen in Amsterdam in 2024 naar leeftijd, in percentages per stadsdeel

	32 jaar of jonger	33 tot 45 jaar	45 tot 55 jaar	55 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 jaar of ouder	Totaal
Centrum	14%	14%	14%	21%	24%	13%	100%
West	11%	17%	19%	24%	19%	10%	100%
Nieuw-West	11%	19%	18%	20%	18%	15%	100%
Zuid	8%	15%	17%	23%	22%	16%	100%
Oost	13%	18%	18%	21%	20%	11%	100%
Noord	12%	17%	17%	20%	20%	14%	100%
Zuidoost	7%	17%	19%	25%	22%	10%	100%
Weesp	8%	15%	15%	19%	25%	18%	100%
Totaal	11%	17%	18%	22%	20%	13%	100%

Bron: HIRA 2024, bewerking AFWC

Tabel 12

Start bouw van permanente woningen door corporaties in Amsterdam in 2024 naar segment, in aantallen per stadsdeel



	Sociale huur (excl. studenten)	Studentenwoning	Middeldure huur	Dure huur	Koop	Totaal
Centrum	33	0	17	0	0	50
West	38	0	0	0	0	38
Nieuw-West	413	0	367	0	91	871
Zuid	122	0	0	7	0	129
Oost	30	0	0	0	0	30
Noord	647	0	139	0	195	981
Zuidoost	534	0	160	87	0	781
Weesp	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.817	0	683	94	286	2.880

Bron: G&O, gemeente Amsterdam

Tabel 13

Opgeleverde nieuwbouw van permanente woningen door corporaties in Amsterdam in 2024 naar segment, in aantallen per stadsdeel



	Sociale huur (excl. studenten)	Studentenwoning	Middeldure huur	Dure huur	Koop	Totaal
Centrum	0	0	0	0	0	0
West	139	0	0	0	0	139
Nieuw-West	416	0	71	0	92	579
Zuid	219	0	1	0	0	220
Oost	590	0	2	0	0	592
Noord	228	0	0	0	0	228
Zuidoost	265	0	0	0	0	265
Weesp	91	0	0	0	0	91
Totaal	1.948	0	74	0	92	2.114

Bron: Databank AFWC

Tabel 14

Verkoop corporatiewoningen aan particulieren in Amsterdam*,
in aantallen per stadsdeel, 2014-2024

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Centrum	192	176	139	61	43	62	37	42	48	53	16
West	594	473	251	233	193	182	117	166	122	148	118
Nieuw-West	258	272	174	121	111	128	109	160	73	65	116
Zuid	570	369	257	111	93	115	93	114	78	116	64
Oost	412	355	254	157	108	149	109	147	128	128	96
Noord	436	453	268	205	172	260	137	192	80	92	95
Zuidoost	220	239	181	94	132	101	115	131	78	68	79
Weesp									5	9	4
Totaal	2.682	2.337	1.524	982	852	997	717	952	612	679	588

*Sinds 2022 inclusief Weesp.

Bron: Databank AFWC

Tabel 15

Energielabels* van zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam op 1 januari 2025,
in percentages per stadsdeel (excl. onbekend)



	A (+/++)	B	C	D	E	F	G	Totaal
Centrum	29%	24%	25%	10%	5%	3%	5%	100%
West	27%	14%	28%	16%	7%	3%	4%	100%
Nieuw-West	47%	13%	22%	9%	4%	2%	2%	100%
Zuid	19%	10%	27%	22%	12%	5%	5%	100%
Oost	48%	19%	19%	8%	3%	1%	1%	100%
Noord	40%	15%	23%	11%	6%	3%	2%	100%
Zuidoost	44%	24%	27%	3%	1%	0%	0%	100%
Weesp	26%	28%	21%	14%	9%	2%	1%	100%
Totaal	38%	17%	24%	11%	5%	3%	2%	100%

*Energielabels die corporaties hebben opgegeven conform dVi.

Bron: Databank AFWC

Tabel 16

Huurklassen* van zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam op 1 januari 2025, in percentages per stadsdeel (excl. onbekend)



	Sociale huur tot kwaliteits-kortingsgrens	Sociale huur tot eerste aftoppingsgrens	Sociale huur tot tweede aftoppingsgrens	Sociale huur tot liberalisatie-grens	Middeldure huur	Dure huur	Totaal
Centrum	2.052	8.247	1.253	1.915	727	563	14.757
West	4.431	17.037	2.333	3.288	1.369	580	29.038
Nieuw-West	4.362	18.939	2.818	4.796	2.527	146	33.588
Zuid	3.297	12.002	1.528	2.420	1.008	503	20.758
Oost	5.274	16.836	2.513	3.840	1.967	766	31.196
Noord	2.595	16.280	2.451	3.901	1.857	100	27.184
Zuidoost	1.489	13.472	1.562	2.921	1.480	40	20.964
Weesp	185	1.985	354	565	170	1	3.260
Totaal	23.685	104.798	14.812	23.646	11.105	2.699	180.745

*Indeling alleen op basis van huurprijs en niet op basis van huurcontract.

Bron: Databank AFWC

Tabel 17

Verhuringen door corporaties van zelfstandige sociale huurwoningen (inclusief studentenwoningen) in Amsterdam in 2024, in aantallen per stadsdeel



	Tot eerste aftoppingsgrens	Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens		Vanaf tweede aftoppingsgrens	Totaal	Totaal onder aftoppingsgrens**	Aandeel onder aftoppingsgrens
		1 of 2 personen	3 of meer personen				
Centrum	671	7	34	150	862	705	82%
West	1.065	23	50	301	1.439	1.115	77%
Nieuw-West	1.687	41	138	377	2.243	1.825	81%
Zuid	768	15	49	195	1.027	817	80%
Oost	2.129	27	101	429	2.686	2.230	83%
Noord	1.398	12	96	317	1.823	1.494	82%
Zuidoost	1.068	16	36	148	1.268	1.104	87%
Weesp	130	13	52	50	245	182	74%
Totaal	8.916	154	556	1.967	11.593	9.472	82%

*Vanwege verhuur via instellingen en andere administratieve redenen verhuren corporaties meer woningen dan geregistreerd in WoningNet.

**Voor 1 of 2 personen geldt de eerste aftoppingsgrens, voor 3 of meer personen de tweede aftoppingsgrens.

Bron: opgave corporaties

Tabel 18

Ontruimingen corporaties om financiële redenen in Amsterdam*,
in aantallen per stadsdeel, 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Centrum	3	2	1	7	1
West	5	1	5	5	4
Nieuw-West	11	6	6	1	9
Zuid	1	5	0	2	2
Oost	6	8	7	1	5
Noord	4	4	3	13	3
Zuidoost	5	7	10	6	4
Weesp			0	0	1
Totaal	35	33	32	35	29

*Sinds 2022 inclusief Weesp.

Bron: WPI, gemeente Amsterdam

Tabel 19

Verhuringen door corporaties van sociale huurwoningen via WoningNet Regio Amsterdam in Amsterdam*,
in aantallen per stadsdeel, 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Centrum	599	586	589	780	674
West	1.141	1.197	1.188	1.300	1.177
Nieuw-West	1.026	1.591	1.844	1.590	1.559
Zuid	656	779	843	825	927
Oost	955	1.236	1.571	1.200	1.699
Noord	1.366	1.198	1.786	1.096	1.464
Zuidoost	603	588	655	727	714
Weesp	321	170	6	133	259
Totaal	6.667	7.345	8.482	7.651	8.473

*Vanaf 2023 inclusief de voormalige gemeente Weesp; daarvoor alleen Driemond.

Bron: WoningNet (standdatum 8-4-2025)

Tabel 20

Verhuringen door corporaties in de vrije sector in Amsterdam*,
in aantallen per stadsdeel, 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Centrum	160	212	167	95	111
West	279	230	217	247	155
Nieuw-West	253	237	244	167	182
Zuid	180	234	192	138	151
Oost	263	429	324	229	201
Noord	174	138	222	97	135
Zuidoost	63	118	123	108	103
Weesp			15	4	8
Totaal	1.372	1.598	1.504	1.085	1.046

*Sinds 2022 inclusief Weesp.

Bron: opgave corporaties

Tabel 21

Nieuwe wooncontracten afgesloten door corporaties in Amsterdam in 2024,
in aantallen per stadsdeel



	Sociale huur*	Zelfstandige studenten- woningen	Onzelfstandige studenten- woningen	Vrije sector huur	Tijdelijke verhuur**	Gebruiks- overeen- komsten***	Kortdurende verhuur****	Verkoop aan particulieren	Totaal
Centrum	745	117	462	111	11	10	1.396	16	2.868
West	1.288	151	113	155	124	44	111	118	2.104
Nieuw-West	1.749	494	58	182	110	134	1.467	116	4.310
Zuid	1.013	14	112	151	25	84	181	64	1.644
Oost	1.806	880	95	201	22	63	1.683	96	4.846
Noord	1.576	247	99	135	124	36	396	95	2.708
Zuidoost	817	451	306	103	147	36	830	79	2.769
Weesp	245	0	0	8	0	6	0	4	263
Totaal	9.239	2.354	1.245	1.046	563	413	6.064	588	21.512

*Vanwege verhuur via instellingen en andere administratieve redenen verhuren corporaties meer woningen dan geregistreerd in WoningNet.

**Huurwoningen bestemd voor sloop of ingrijpende renovatie of leegstaande koopwoningen.

***Leegstaande woningen of bedrijfsruimten (antikraak).

****Landingsplekken voor buitenlandse studenten.

Bron: opgave corporaties

Tabel 22

Rapportcijfers van huurders van corporaties in Amsterdam voor verschillende aspecten van hun buurt in 2024, gemiddelden per stadsdeel



	Tevredenheid met buurt	Betrokkenheid buurtbewoners	Veiligheidsgevoel 's avonds	Overlast van burens	Overlast van vervuiling	Overlast van criminaliteit
Centrum	7,8	6,6	6,6	7,1	5,4	6,5
West	7,5	6,3	6,5	6,8	5,8	6,5
Nieuw-West	6,4	5,8	5,7	6,7	5,3	6,0
Zuid	7,7	6,4	6,8	6,8	5,9	6,9
Oost	7,4	6,4	6,3	7,0	5,9	6,5
Noord	6,9	6,1	6,0	6,9	5,8	6,4
Zuidoost	6,9	6,2	6,1	6,8	5,5	6,3
Weesp	6,9	6,1	6,5	7,0	6,2	6,9
Totaal	7,2	6,2	6,2	6,9	5,7	6,4

Bron: HIRA 2024; bewerking AFWC

Colofon

TEKSTEN EN CIJFERS

Steven Kromhout, Tobias Dobbe, Daniël Bende
en Furkan Altay, AFWC Onderzoek

VOORWOORD EN ESSAY

Anne-Jo Visser, directeur-bestuurder AFWC

MET MEDEWERKING VAN

Belle Buldanli, Tom van den Dungen, Lars Hartmans,
Peter Hoogeweg, Joram Kanner, Aster Mol, Romy Rohmer,
Anneke Verboom en Marije Willems, AFWC

FOTOGRAFIE

Patrick Coerse

ONTWERP

Oguz Kurt, [Bureau KGO](#)

UITGAVE

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Derkinderenstraat 20-5
1062 DB Amsterdam
020 - 34 60 3 60
info@afwc.nl
www.afwc.nl

DATUM VAN UITGAVE

Juni 2025

amsterdamse
federatie van
woningcorporaties

amsterdamse
federatie van
woning**c**orporaties

