

# Strategische koers 2026-2029

amsterdams  
federatie van  
woningcorporaties





# Inhoud

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding                                  | 5  |
| 2. De vereniging AFWC                         | 6  |
| 3. Uitgangspunten koers                       | 9  |
| 4. De koers: waarop is deze gebaseerd?        | 10 |
| 5. De Strategische Koers: 2026-2029           | 13 |
| 6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen     | 14 |
| 7. Risico's en financiële prognose            | 17 |
| <br>                                          |    |
| Bijlage: Beknopt Strategisch Koers: 2026-2029 | 18 |



# Inleiding

Voor u ligt onze koers. Dit is extra bijzonder omdat dit de eerste koers is die de AFWC, sinds de oprichting in 1917 -voor zover bekend-, heeft gemaakt. De koers is tot stand gekomen door onze eigen missie, visie en doelstellingen te combineren met input vanuit belangrijke stakeholders in de stad en de regio. Via interviews hebben wij opgehaald hoe onze leden en onze samenwerkingspartners ons zien of juist zouden willen zien in de toekomst. Dit heeft geresulteerd in een koers voor de jaren 2026-2029.

De koers is bedoeld om richting te geven in ons werk als koepel en belangenvertegenwoordiger van de Amsterdamse woningcorporaties. Maar ook hoe wij binnen Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNr) en het Platform Woningcorporaties Metropoolregio Amsterdam (PCMRA) samenwerken. Daarnaast laten wij hiermee zien wat wij als organisatie doen en waar wij voor staan. De koers is opgebouwd uit een aantal onderdelen waaronder: een korte toelichting over wie wij zijn en onze positie in de stad en de regio, een beschrijving van onze missie en visie, de uitkomsten van de interviews die wij hebben afgenomen en natuurlijk de uitkomst hiervan: een koers voor 2026-2029.

amsterdamse  
federatie van  
woningcorporaties

platform  
woningcorporaties  
noordvleugel randstad

platform corporaties  
metropoolregio amsterdam

# De vereniging AFWC

## WIE ZIJN WIJ?

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is een vereniging van negen leden opgericht in 1917. De vereniging stelt zich, conform de statuten van 2025, ten doel het behartigen van de belangen van haar leden en daarmee bijdragen aan de volkshuisvesting alsmede het verrichten van al wat hiermee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De vereniging tracht dit doel onder meer te bereiken door:

- a. het voeren van geregeld overleg met de besturen van de gemeente Amsterdam en de gemeenten in de omgeving van Amsterdam, alsmede met andere publiek-en privaatrechtelijke instellingen, over onderwerpen de ruimtelijke ordening en de volkshuisvesting betreffende;
- b. het sluiten van overeenkomsten met de gemeente Amsterdam en of gemeenten behorend tot de Metropool Regio Amsterdam over de realisering van de onder a genoemde onderwerpen;
- c. het verrichten van studie en onderzoek, alsmede het bevorderen van de discussie over ethische, sociale, economische, technische en andere aspecten van de volkshuisvesting;
- d. het verstrekken van adviezen en gegevens aan haar leden;
- e. het bieden van een overlegplatform voor de leden over onderwerpen van gemeenschappelijk belang;
- f. naar buiten te treden met visies, opvattingen en standpunten als dat dienstig is aan de behartiging van de belangen van de leden;
- g. het tot stand brengen van inhoudelijke overeenstemming tussen de leden over een gezamenlijke doelstelling en aanpak van problemen in de Amsterdamse volkshuisvesting en de volkshuisvesting in de omgeving van Amsterdam, voor zover het gaat om onderwerpen van gemeenschappelijk belang;
- h. alle andere wettige middelen welke aan het doel bevorderlijk kunnen zijn.

## WIE ZIJN ONZE LEDEN?

### Leden AFWC en deelnemers PWN en PCMRA

De corporaties Ymere, Eigen Haard, Stadgenoot, Lieven de Key, Rochdale, de Alliantie, Woonzorg Nederland, DUWO en Habion zijn de leden. Samen bezitten de leden circa 190.000 huurwoningen in Amsterdam. Dat is 37% van alle woningen. Daarmee heeft de vereniging een grote impact op het wonen en leven in veel Amsterdamse wijken. De corporaties zijn voor veel partijen in de stad (gemeente, huurderskoepels, zorg en

welzijn instellingen, energiebedrijven en ontwikkelaars, bouwers en co-makers) dan ook een belangrijke partner. De AFWC behartigt de belangen van de negen leden en vertegenwoordigt hen in gesprekken met maatschappelijke partners. Zo maakt de AFWC prestatieafspraken met de gemeente en huurderskoepels. Binnen de AFWC vindt de besluitvorming plaats in de Algemene Ledenvergadering, die van advies wordt bijgestaan door vier commissies (Beleid, Wonen, Bestaande bouw, Nieuwbouw) en diverse netwerken en platformen.



In de volksmond noemen we de AFWC vaak de Federatie. De Federatie heeft nog twee platformen in huis, die geen eigen juridische structuur hebben, maar wel eigen deelnemers en een eigen focus.

Met het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR) bedienen we 12 corporaties. De leden van de AFWC, exclusief Habion en DUWO, zijn lid hiervan. Daarnaast zijn Parteon, Intermaris, Wooncompagnie, Wormer Wonen en ZVH lid. Samen bezitten zij circa 200.000 woningen in 14 gemeenten.

Binnen het platform PWNR bespreken we alleen zaken op het terrein van het woonruimteverdeelsysteem.

Het Platform Corporaties Metropool Regio Amsterdam telt vanaf 2026 29 deelnemende corporaties. Samen verhuren deze corporaties ruim 400.000 woningen verdeeld over de 5 deelregio's en 30 gemeenten.

Het platform richt zich op een beperkt aantal onderwerpen, waarvan de realisatie van nieuwe woningen het belangrijkste onderwerp is. Daarnaast is het platform actief op het gebied van:

- Belangen behartigen van onze 29 leden in regionaal, provinciaal en landelijk verband op het terrein van de volkshuisvesting
- Onderzoek doen naar de ontwikkelingen binnen de sector en delen onze kennis daarover. Bijvoorbeeld over de ontwikkelingen in de woningvoorraad, onze huurders, woningzoekenden, de woningmarkt en de gezamenlijke uitdagingen
- Het monitoren van de ontwikkeling van de voorraad van de corporaties
- Het stimuleren van de samenwerking tussen de corporaties binnen de regio

We maken op regionaal niveau afspraken met de overheid in het kader van de MRA woondeal. Dit platform is gesprekspartner voor de minister, provincies en MRA regio.

### **WAT IS ONZE POSITIE?**

Als AFWC hebben we een bijzondere positie in de stad. Aan de ene kant vertegenwoordigen we de belangen van onze leden. Tegelijkertijd zijn we ook strategisch adviseur richting de corporaties. Doordat we zelf geen woningcorporatie zijn, maar als koepel fungeren, overzien we het gehele speelveld.

Bovendien kennen we de belangen van alle corporaties uitstekend en zijn hierdoor ook een belangrijke gesprekspartner voor andere partijen in de stad. We adviseren, sturen en vertegenwoordigen de corporaties. Daarnaast doen we onderzoek en coördineren we allerlei projecten. De vele petten die wij op hebben maakt onze rol dan ook uitdagend.

Sinds de oprichting in 1917 is die rol ook in beweging. De eerste onderwerpen waar de AFWC zich in 1917 mee bezig hield waren: onderhoud van maatschappelijke tuinen, personele belasting en het honorarium van architecten. De Federatie bestond toentertijd uit 16 leden. In het eerste jaarverslag van de AFWC werd de oprichting als "een daad van wijs beleid" bestempeld. In eenheid zit kracht was de achterliggende gedachte. In een tijd van een nog steeds verzuilde maatschappij was het nog eens extra bijzonder dat de koepel werd opgericht.

Nu, velen jaren later, is de Federatie nog steeds een enorm begrip in de stad met focus op thema's als: nieuwbouw, leefbaarheid, verduurzaming, overlast, huisvesten van kwetsbare groepen, woningkwaliteit en ga zo maar door. De focus ligt daarbij op de gemeente Amsterdam. Dat neemt niet weg dat we onze kennis en kunde ook inzetten in de rest van de regio.

Ook is onze interne organisatie veranderd. De organisatie is gegroeid en heeft ook een slag gemaakt om ons als organisatie te professionaliseren. Onze organisatie bestaat nu uit 17,9 FTE (peildatum 1 december 2025). Ook op het gebied van bedrijfsvoering en verantwoord ondernemen maken we bewuste keuzes. Om onze koers te bepalen is aan onze leden en partners gevraagd hoe zij onze positie zien. Hierop gaan we verderop in hoofdstuk 4 in.

### **HOE VERHOUDEN WE ONS, EN ONZE KOERS, TOT DIE VAN DE CORPORATIES?**

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) is de belangen- en samenwerkingskoepel van de Amsterdamse corporaties — wij vertegenwoordigen, coördineren en behartigen de belangen van de aangesloten corporaties richting gemeente en andere partners, maar nemen niet hun operationele taken of wettelijke verantwoordelijkheden over.

Iedere corporatie blijft een zelfstandige rechtspersoon met eigen bestuur, balans en verantwoordelijkheid onder de Woningwet (beheer en toewijzing van woningen, onderhoud, huurbeleid binnen wettelijke kaders). De AFWC kan dit coördineren of adviseren, maar niet vervangen.



# Uitgangspunten koers

**Zoals beschreven in de inleiding had de Federatie tot en met 2025 geen koersdocument. Door de veranderende wereld en politiek is toch de behoefte ontstaan om een koers te ontwikkelen. we richten ons op verschillende uitgangspunten. Onze missie, visie en kernwaarden zijn hiervan de bouwstenen.**

## WAT ZIJN ONZE MISSIE EN VISIE?

In 2023 heeft de Federatie haar missie en visie vastgesteld. Wij hebben ervoor gekozen om de missie en visie samen te nemen en tevens de hoofdlijnen van ons werk te benoemen. De vetgedrukte tekst is onze missie en visie.

De AFWC is de vereniging van woningcorporaties in Amsterdam. Onze negen leden - de Alliantie, DUWO, Eigen Haard, Habion, Lieven de Key, Rochdale, Stadgenoot, Ymere en Woonzorg - bezitten circa 190.000 huurwoningen in Amsterdam. Dat is ongeveer 37% van alle Amsterdamse woningen.

**Samen maken we ons sterk voor goed en betaalbaar wonen in een fijne buurt voor bewoners in Amsterdam. Nu en in de toekomst.**

Ons werk:

- Wij ondersteunen en stimuleren de samenwerking tussen corporaties in de stad.
- Wij vertegenwoordigen onze leden en werken namens hen samen met overheden en andere stakeholders.
- Wij doen onderzoek naar ontwikkelingen binnen de corporatiesector en delen onze kennis daarover.
- Wij adviseren onze leden over gezamenlijke besluiten en stedelijke strategische keuzes.

## WAT ZIJN ONZE KERNWAARDEN?

Naast de missie en visie werkt de AFWC vanuit een aantal kernwaarden. Onze drie kernwaarden zijn verbindend, deskundig en transparant. In de interviews met partners en stakeholders is ze specifiek gevraagd of ze zich herkennen in deze kernwaarden. Hierbij is uitgegaan van de volgende omschrijving:

- **Verbindend:** we verenigen onze leden en stimuleren samenwerking onderling en met partners in het belang van het collectief.
- **Deskundig:** we zijn vakkundig in de inhoud van ons werk en bekwaam in ons eigen vakgebied.
- **Transparant:** we zijn open over hoe we zaken aanpakken, de prestaties van de Amsterdamse corporaties en hun bijdrage aan de stad.

De keuze voor deze kernwaarden heeft invloed op ons dagelijkse werk en onze koers.

## VOOR WIE DOEN WE HET?

We werken in eerste instantie voor onze leden: de corporaties. Door middel van periodieke overleggen stimuleren we kennisuitwisseling, maken we samen voorstellen voor beleid en aanpakken, doen we onderzoek en maken we prestatieafspraken. Maar uiteindelijk doen we al dat werk voor alle bewoners in corporatiewoningen in Amsterdam en de MRA en maken we ons sterk voor goed en betaalbaar wonen in een fijne buurt. We richten ons zowel op de huidige bewoners als op de woningzoekenden.

# De koers: waarop is deze gebaseerd?

Zoals beschreven in de inleiding is de koers tot stand gekomen door onze eigen missie, visie en doelstellingen te combineren met input vanuit belangrijke stakeholders in de stad. Via interviews hebben wij opgehaald hoe onze leden en onze samenwerkingspartners ons zien of juist zouden willen zien in de toekomst. Dit hebben wij gedaan door een SWOT-en organisatiesanalyse<sup>1</sup> te doen. Hierbij is aan samenwerkingspartners gevraagd waar zowel onze sterke als verbeterpunten liggen als AFWC. Daar is het volgende uitgekomen:

## WAAR MOETEN WE (AFWC, PWN, PCMR) MEE DOORGAAN: WAT ZIJN ONZE STERKE PUNTEN?

- **Kennis en kunde:** de AFWC levert kwalitatief goed werk, doet goede voorbereiding en heeft veel kennis en kunde.
- **De rol van data:** de onderzoeken en rapporten van de AFWC zijn een belangrijke informatiebron. Bevat nuttige informatie. Wordt vanuit partners enorm gewaardeerd. Zou een prominentere rol mogen krijgen.
- **Professioneel:** zijn een grote groep professionals bij elkaar die kritisch en scherp zijn. Doen aan goede voorbereiding en kennen de actualiteiten. Informeren de leden wanneer dat nodig is.
- **Invloedrijk:** de organisatie die thema's bepaalt en coördineert. De federatie overziet het gehele speelveld. Goed dat de woningcorporaties een organisatie als AFWC hebben die belangen behartigt en het woord voert. Dat er een gezicht is.
- **Netwerken:** de AFWC is een échte netwerkorganisatie. Krachtig middel en positief voor zowel voor corporaties en partners. De stem en gesprekspartner.
- **Belangen kennen en vertegenwoordigen:** de AFWC is goed in het vertegenwoordigen van belangen zowel intern als extern.

## WAAR MOETEN WE (AFWC, PWN, PCMR) MEE STOPPEN: WAT KAN ER BETER?

- **Strategisch adviseur:** pak je rol als organisatie veel meer op als strategisch adviseur. De AFWC heeft een bijzondere positie en kan veel meer dan enkel belangen behartigen. Wees hierin constructief en scherp: zowel naar de corporaties als andere samenwerkingspartners.
- **Zichtbaarheid:** verbeter je zichtbaarheid als organisatie door proactief andere organisaties beter op te zoeken om nog extra voor eigen belangen op te komen. Ga lobbyen, zoek de politiek op, maak zichtbaar wat je doet in communicatie.
- **Prioritering:** laat zien wat je als organisatie prioriteert en waarom. Wat doe jij en wat doen de corporaties zelf?
- **Lange termijnvisie:** vul beter in wat je lange termijnvisie is.

Bijvoorbeeld omtrent het woonruimteverdeelsysteem. Laat je niet te veel meeslepen door de waan van de dag, maar denk vooruit. Maak een visiestuk voor de lange termijn hoe de sociale huisvesting eruit zou moeten zien.

- **Communicatie:** communiceer beter wat je doet en waarom. Maak een strategisch communicatieplan. Wees nóg transparanter in wat jullie doen en wat hierachter zit.
- **Data en onderzoek:** breng resultaten meer onder de aandacht.
- **Stakeholders:** pak de rol als verbinder meer door ook met stakeholders in gezamenlijkheid richting het Rijk, de provincie of MRA de connectie te zoeken.

## WAT DOEN WE NU (NOG) NIET EN MOETEN WE WEL OP-PAKKEN?

- **Lobbyen:** pak meer een rol binnen de lokale, provinciale en landelijke politiek.
- **Verbinding met deelregio's:** zoek meer verbinding met de deelregio's en deel meer kennis over volkshuisvestelijke onderwerpen uit de regio (bijvoorbeeld Amsterdam: explosies, hospitaoverhuur).
- **Strategisch communicatieplan:** maak een strategisch communicatieplan voor Amsterdam en de corporaties binnen de PCMR.
- **Bekendheid data en onderzoek:** creëer meer bekendheid omtrent de onderzoeken die jullie doen en presenteer de resultaten hiervan vaker aan stakeholders.
- **Dichterbij elkaar brengen:** de AFWC zou meer een rol kunnen pakken als organisator van gesprekken. De organisatie die anderen bij elkaar brengt en hiervoor een plek creëert.
- **Eigen visie en plan:** minder laten meeslepen door de corporaties, maar zelf rol pakken als koepel. Meer overtuigend zijn.

## WORDEN ONZE KERNWAARDEN HERKEND?

- **Verbindend:** wees niet alleen verbindend tussen corporaties onderling, maar ook tussen alle andere partijen.
- **Transparant:** definieer wat transparantie voor jullie betekent. Kun je wel echt transparant zijn als koepel?
- **Deskundig:** zonder twijfel. Jullie weten waar je het over hebt.

## WELKE ACTIVITEITEN PASSEN NIET (MEER) BIJ DE AFWC?

Uit de SWOT-analyse kwamen ook punten naar voren die we als AFWC mogelijk nog kunnen uitbreiden en/of niet (meer) bij ons passen als organisatie. Tijdens de implementatie zullen wij dit nader onderzoeken en bepalen of wij deze werkzaamheden voortzetten of beëindigen.



Fotografie: Kelly Wong

Een SWOT-analyse is een instrument om interne factoren (Sterktes en Zwaktes) en externe factoren (Kansen en Bedreigingen) van een organisatie, project of initiatief in kaart te brengen.



# De Strategische Koers: 2026-2029

## De acht speerpunten:

### 1. WE VERSTERKEN ONZE ROL ALS STRATEGISCH ADVISEUR

- We groeien van belangenbehartiger naar strategisch adviseur voor de Amsterdamse woningcorporaties, de PWNr en PCMRA én richting onze stedelijke en regionale partners. We maken gebruik van de kennis en expertise die de corporaties en andere netwerkpartners hebben. De AFWC richt zich voornamelijk op de overkoepelende strategie.
- We signaleren trends, vertalen deze naar beleidsvoorstellen en stimuleren gezamenlijke besluitvorming over lange termijnvraagstukken zoals woonruimteverdeling, verduurzaming en betaalbaarheid. Dat doen wij ook voor het woonruimteverdeelsysteem in onze regio.
- We zijn positief kritisch, verbindend en deskundig en brengen een heldere stedelijke visie in het debat.

### 2. WE VERGROTEN ONZE ZICHTBAARHEID EN INVLOED

- De AFWC is het herkenbare gezicht van de volkshuisvesting in Amsterdam en omgeving. We laten meer zien wat wij en onze leden doen, en zetten onze kennis en resultaten actief in binnen de publieke en politieke arena.
- We bouwen aan een stevigere lobby richting gemeenteraad, provincie en Rijk, met een heldere communicatieaanpak en een Amsterdamse en MRA lobbykalender.

### 3. AMSTERDAM MET DE REGIO

- We versterken de verbinding tussen Amsterdam en de omliggende gemeenten via de platformen PWNr en PCMRA.
- We delen kennis, agenderen gezamenlijke opgaven en treden gezamenlijk op richting provincie en Rijk.
- Ook zoeken we meer samenwerking met zorgpartijen, omdat wonen en zorg steeds sterker verweven raken.

### 4. WE BENUTTEN DATA EN ONDERZOEK ALS STRATEGISCH KOMPAS

- Onze onderzoeken en data vormen een onmisbare kennisbron voor beleid, bestuur en publieke discussie.
- We presenteren onze resultaten vaker, proactiever en begrijpelijker, en bouwen aan een herkenbare kennispositie.
- We stroomlijnen en professionaliseren de datastromen intern en met samenwerkingspartners.

### 5. WE VERSTERKEN DE POSITIE VAN HUURDERS EN WONINGZOEKENDEN VIA ONZE LEDEN

- We zetten onze kennis en invloed in om stedelijke thema's te agenderen die bewoners direct raken.
- We bevorderen betaalbaarheid, leefbaarheid en inclusieve wijken, samen met corporaties en huurderskoepels.

### 6. WE BOUWEN AAN EEN STERKER NETWERK EN CULTUUR VAN SAMENWERKING

- De AFWC is en blijft een netwerkorganisatie, binnen Amsterdam, in de MRA en met maatschappelijke partners.
- Dat zijn in eerste instantie de gemeenten en huurderskoepels maar bijvoorbeeld ook zorg- en welzijnsinstellingen.
- We investeren in relaties, kennisuitwisseling en gedeelde waarden. Onze kernwaarden verbindend, deskundig en transparant staan centraal in alles wat we doen.

### 7. WE MAKEN HELDERE KEUZES EN STELLEN PRIORITEITEN

- We doen minder van wat niet tot onze kerntaken behoort en focussen op strategisch advies, kennisdeling en belangenbehartiging.
- Taken die primair bij corporaties of gemeenten horen, beleggen we daar waar ze thuishoren.

### 8. WE INVESTEREN IN PROFESSIONELE EN DUURZAME ORGANISATIEONTWIKKELING

- We blijven een deskundige en transparante organisatie, met aandacht voor continu leren en maatschappelijk verantwoord ondernemen.
- We professionaliseren onze (interne) processen, versterken kennisdeling en verduurzamen onze bedrijfsvoering. Hierdoor kunnen wij efficiënt werken.

# Maatschappelijk verantwoord ondernemen



**Maatschappelijk verantwoord ondernemen begint bij het besef dat elke keuze impact heeft - op mensen, het milieu en de samenleving. Bij de AFWC willen we bewust en eerlijk ondernemen, met oog voor de lange termijn. Dat doen we door kritisch te kijken naar onze processen en actief te sturen op verbetering.**

We onderscheiden drie hoofdthema's waarin we onze ambities en acties vormgeven:

## MENS EN SAMENLEVING

We zorgen goed voor onze medewerkers en willen ook iets betekenen voor de mensen om ons heen. Een veilige, respectvolle en inspirerende werkomgeving is daarbij het uitgangspunt. Daarnaast zoeken we actief de verbinding met de samenleving. Bij de AFWC werken bevlogen en betrokken medewerkers en werken we in een fijne en open sfeer.

### Waar we naartoe willen:

- Een inclusieve organisatie waarin iedereen eerlijke kansen krijgt om te groeien.
- Diversiteit actief bevorderen bij werving en ontwikkeling.
- Maatschappelijke betrokkenheid structureel verankeren in ons werk.

### Wat we al doen:

- We gebruiken geen wegwerpbekers, bordjes en dergelijke, maar glas of porselein.
- We bieden vegetarische producten aan tijdens lunch, bijeenkomsten en bedrijfsuitjes.
- We geven kerstpakketten die rekening houden met mens, milieu en maatschappij.
- We bieden de mogelijkheid om thuis te werken.
- We stimuleren maatschappelijke betrokkenheid, zoals deelname aan Amsterdam Cleanup Day.
- We nemen mensen in dienst die bijdragen aan onze maatschappelijke missie en creëren een inclusieve werkplek voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, zodat zij volwaardig kunnen deelnemen aan het arbeidsproces.

## DUURZAAMHEID EN MILIEU

We willen onze ecologische impact zo klein mogelijk houden. Dat doen we door bewust om te gaan met energie, materialen en mobiliteit - en door te kijken waar we nog kunnen verbeteren.

### Waar we naartoe willen:

- Verantwoord omgaan met technologie, zoals het bewust inzetten van AI vanwege het energieverbruik.
- Duurzame keuzes bij aanschaf van spullen en kantoorinrichting.
- We verduurzamen onze mobiliteit door het gebruik van fiets en



Buurtgedag Stadgenoot in Osdorp. Fotografie: Suzanne Blanchard

OV actief te stimuleren. We bieden dezelfde vergoeding voor fietsgebruik als voor auto, vergoeden OV volledig en introduceren een aantrekkelijk fietsplan om medewerkers te ondersteunen bij de aanschaf van een (elektrische) fiets. Autogebruik ontmoedigen we door beperkte parkeervoorzieningen en het ontbreken van extra vergoedingen voor autorijden.

#### **Wat we al doen:**

- We scheiden zoveel mogelijk afval.
- We versturen onze facturen digitaal.
- We printen zo min mogelijk papier.
- We beperken het gebruik van auto's door beperkte parkeergelegenheid aan te bieden en hebben geen bedrijfsauto's.
- We stimuleren fietsen en OV en vergoeden OV volledig.
- Ons kantoor is dichtbij openbaar vervoer gelegen en we stimuleren daardoor OV gebruik.
- We werken ook mee aan Europese kennisuitwisseling en lobby en daarbij speelt duurzaamheid een belangrijke factor bij onze mobiliteitskeuze.

We huren een duurzaam kantoor met o.a. ledverlichting en duurzame energievoorziening. Samen met een partner is er een slim algoritme die het gebouw aanstuurt met als doel om comfort te behouden en energieverbruik te reduceren. De elektriciteit wordt ingekocht als Europese windenergie

(in 2026 Nederlandse windenergie). Het gasverbruik wordt jaarlijks gecompenseerd op portefeuilleniveau.

#### **VERANTWOORD EN TRANSPARANT WERKEN**

We werken op een manier die klopt: eerlijk, open en met oog voor de lange termijn. We maken keuzes die passen bij onze waarden en leggen daar verantwoording over af.

#### **Waar we naartoe willen:**

- Transparant communiceren, ook over minder succesvolle initiatieven en leermomenten.
- Geen greenwashing: eerlijk zijn over waar we staan en wat beter kan.
- Heldere richtlijnen voor het gebruik van technologie en data.

#### **Wat we al doen:**

- We maken onze keuzes bespreekbaar en reflecteren op onze impact.
- We onderzoeken de mogelijkheden om maatschappelijk verantwoord te bankieren en investeren.
- We werken aan een cultuur waarin feedback en verbetering centraal staan.
- We kopen maatschappelijk verantwoord in bij bedrijven die onze maatschappelijke missie ondersteunen.



# Risico's en financiële prognose

De AFWC staat tussen haar leden en de buitenwereld in.

De AFWC opereert in een complex stedelijk krachtenveld: de gemeente Amsterdam, huurderskoepels, woningzoekenden, de Rijksoverheid, en de aangesloten corporaties zelf. Juist daarvoor zijn de risico's scherp en kunnen politiek geladen zijn.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste risico's voor de AFWC, toegespitst op onze praktijk in Amsterdam en omgeving:

## LEGITIMITEITSRISICO – “SPREEKT DE AFWC ECHT NAMENS ALLE CORPORATIES?”

- Achtergrond: De AFWC vertegenwoordigt in Amsterdam verband 9 corporaties, 12 woningcorporaties in PWN verband en 29 op MRA-niveau.
- Risico: Niet alle corporaties hebben mogelijk dezelfde strategie of belangen.
- Voorbeeld: bij afspraken over middenhuur of verkoop van sociale woningen kunnen de verschillen groot zijn - de AFWC moet dan een “gemiddelde lijn” voorstellen die niet iedereen past.

## INTERNE SPANNINGEN TUSSEN LEDEN

- Risico: De AFWC balanceert tussen samenwerking en concurrentie.
  - Corporaties werken samen in stedelijke programma's, maar concurreren ook om locaties, projecten en middelen.
- Gevolg: interne spanningen kunnen leiden tot verminderde informatie-uitwisseling of het blokkeren van gezamenlijke projecten.

## AFHANKELIJKHEID GEMEENTE AMSTERDAM

- Risico: De gemeente is een belangrijke partner in het stedelijke woonbeleid.
  - De AFWC is medeondertekenaar van de prestatieafspraken (bijv. 2024-2027).
  - Daardoor is er risico op te nauwe afhankelijkheid: de AFWC kan beleidsinstrument worden van de gemeente in plaats van een onafhankelijke belangenbehartiger.
- Omgekeerd risico: als de AFWC te assertief optreedt, kan de gemeente de samenwerking verminderen.
- Balansvraag: meebewegen zonder autonomie te verliezen.

## REPUTATIERISICO BIJ INCIDENTEN IN DE SECTOR

- Risico: Problemen bij één corporatie (zoals financiële misstanden, vertraging in renovatieprojecten of klachten over onderhoud) kunnen afstralen op de hele sector.
- De AFWC wordt dan aangesproken als sectorvertegenwoordiger.
- Gevolg: reputatieschade, verminderde politieke ruimte.
- Specifiek risico in Amsterdam: in de publieke opinie is “de corporatiesector” vaak onderwerp van kritiek over aanpak stedelijke vernieuwing, schimmelwoningen en betaalbaarheid.

## FINANCIËLE EN ORGANISATORISCHE RISICO'S

- Risico: De AFWC is financieel afhankelijk van contributies van de corporaties.
  - Als een corporatie in zwaar weer komt of uit onvrede uit-treedt, raakt dat direct de begroting.
- Personeelsafhankelijkheid: de organisatie is relatief klein; vertrek van collega's kan veel impact hebben.

# Bijlage:

## Beknopte Strategische Koers: 2026-2029



**WE VERSTERKEN ONZE ROL  
ALS STRATEGISCH ADVISEUR**



**WE VERSTERKEN DE POSITIE  
VAN HUURDERS EN WONINGZOEKENDEN  
VIA ONZE LEDEN**



**WE VERGROTEN  
ONZE ZICHTBAARHEID  
EN INVLOED**



**WE MAKEN  
HELDERE KEUZES EN STELLEN  
PRIORITEITEN**



**AMSTERDAM  
MET DE REGIO**



**WE BOUWEN AAN  
EEN STERKER NETWERK EN CULTUUR  
VAN SAMENWERKING**



**WE BENUTTEN DATA EN  
ONDERZOEK ALS  
STRATEGISCH KOMPAS**



**WE INVESTEREN IN  
PROFESSIELE EN DUURZAME  
ORGANISATIEONTWIKKELING**



amsterdams  
federatie van  
woningcorporaties

