



Visie- en ambities 2020-2024: denken vanuit de buurt

Wij zorgen ervoor dat zoveel mogelijk mensen met lage en middeninkomens in de regio Amsterdam betaalbaar kunnen wonen, in prettige buurten en in woningen van goede kwaliteit. Hiermee zorgen we voor woongeluk voor iedereen.



Wij zijn een maatschappelijk ondernemer...

We willen bijdragen aan doelen die groter zijn dan wat wij zelf kunnen bereiken, zoals een inclusieve samenleving, het verminderen van armoede en bevorderen van gelijkheid. De huurinkomsten en ons woningbezit zien we als maatschappelijk kapitaal. We zetten dit kapitaal, in overleg met huurders en gemeenten, in om woningen bij te bouwen, te onderhouden en te verduurzamen. We hebben bij alles wat we doen een lange termijn perspectief en gaan uit van wat de buurt nodig heeft. Wat we doen, doen we in overleg en in samenwerking met partners met wie we langdurige partnerschappen aangaan.

... in een regio waar wonen niet voor iedereen betaalbaar is

We werken in de regio Amsterdam in negen gemeenten. Deze regio is een populair en duur gebied om te wonen. De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. Betaalbare woningen zijn schaars. Niet iedereen heeft genoeg inkomen om een woning te kopen of tegen marktprijzen te huren. Wij vinden dat iedereen, ook mensen met lage en middeninkomens, overal in de stad en regio moet kunnen wonen. Voor deze mensen zijn wij er.

We bieden zoveel mogelijk mensen...

We kunnen de woningschaarste niet oplossen. We kunnen wel een maximale bijdrage daaraan leveren. We bouwen zoveel mogelijk nieuwe betaalbare woningen en groeien naar 57.800 woningen in 2024 en 60.000 voor 2030. Wat de buurt nodig heeft is hierbij het vertrekpunt. Bewoners van sociale huurwoningen die willen doorstromen, krijgen bij ons voorrang op een middensegment huurwoning en op onze koopwoningen. Zo komt ook de sociale huurwoning weer beschikbaar voor iemand anders die deze nodig heeft.

... betaalbare woonruimte¹

We streven naar 100% betaalbaarheid voor al onze huurders, ook in deze gespannen woningmarkt. Wij zijn verantwoordelijk voor een betaalbare huurprijs van de woning. Zo'n negentig procent van onze woningen zijn sociale huurwoningen, de overige woningen zijn woningen in het middensegment. De huurder is verantwoordelijk voor zijn inkomen. Huishoudens met een inkomen tot circa € 60.000 kunnen bij ons terecht.

De overheid zorgt voor aanvulling van het inkomen van de huurder met huurtoeslag voor huishoudens die dat nodig hebben. De huurders met de laagste inkomens moeten volgens de wet passend worden toegewezen. Deze huurders wonen betaalbaar als ze een huur hebben tot de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Het gaat om twee grenzen: € 619 voor 1-2 persoonshuishoudens en € 663 voor 3+ persoonshuishoudens. Huurders met een iets hoger inkomen, tussen de passendheidsgrens en de maximale inkomensgrens voor de sociale huur (€ 43.574) wonen betaalbaar als ze een huur hebben tot de wettelijke liberalisatiegrens (€ 737). Voor middeninkomens (huishoudens met een inkomen vanaf € 43.574 tot circa € 60.000) verhuren we woningen in het middensegment.



^{*} € 23.175 bij 65+ ^{**} € 31.475 bij 65+

We verhuren een woning die past

Huishoudens in verschillende levensfasen kunnen bij ons terecht. We verhuren (kleine) portiekwoningen, woningen in galerijflats en eengezinswoningen. Bij het verhuren letten we erop dat de huurprijs en de soort woning bij de bewoner past. Bij het inkomen en bij de gezinssamenstelling van dat moment.

Woningen voor grote gezinnen zijn schaars. Als de kinderen het huis uit zijn past de grootte van de woning soms niet meer bij de gezinssamenstelling. Daarom verhuren we woningen voor grote gezinnen met tijdelijke huurcontracten. Als de kinderen het huis uit zijn, helpen we bewoners aan een kleinere passende woning.

Senioren die in een grote woning wonen, helpen we graag door te stromen naar een passende, vaak beter toegankelijke woning. De impact van verhuizen is voor senioren extra groot, daarom bieden we producten en diensten aan die verhuizen makkelijker maken.

Specifieke groepen krijgen voorrang. We maken met huurders en gemeenten afspraken over het huisvesten van bijvoorbeeld vluchtelingen en mensen uit de maatschappelijke opvang. We zorgen ervoor dat deze specifieke groepen zoveel mogelijk in draagkrachtige buurten terecht komen. Zo spreiden we mensen in kwetsbare situaties over de stad.

Sommige mensen in kwetsbare situaties hebben meer ondersteuning en hulp nodig, dan is het juist beter dat ze bij elkaar wonen. Hierdoor wordt het bieden van hulp makkelijker. Daarom blijven we woonvormen ontwikkelen en communities vormen.

Wonen in prettige buurten waar bewoners zich thuis voelen

Buurten worden gemaakt door de mensen die er wonen. Door de kinderen die er op straat spelen en door de vrijwilligers die zich inzetten voor de buurt. Prettig wonen hangt voor een groot deel af van de tevredenheid over de buurt. Met onze woningen en bedrijfsruimten hebben wij invloed op de ontwikkeling van buurten. Bij al onze activiteiten denken we vanuit wat de buurt nodig heeft. Een gevarieerd woningaanbod zorgt voor een gemengde buurt, in een gemengde buurt is het makkelijker om je thuis te voelen en dus prettig te wonen.

We hebben woningen in ruim 80 buurten. Elke buurt heeft zijn sterke en zwakke punten. In sommige buurten gaat het vanzelf goed, andere buurten hebben extra ondersteuning nodig. Waar nodig verhogen we onze inzet, bijvoorbeeld met wijkbeheerders. Ook werken we samen met buurtvrijwilligers en professionele partners in de buurt.

¹ Voor alle bedragen geldt het prijspeil 2020.

Om zwakkere buurten te versterken, zorgen we ervoor dat er meer draagkrachtige mensen komen wonen. Dit doen we door iets hogere huren te vragen voor de sociale huurwoningen in de buurt, meer middensegment woningen aan te bieden of door het verkopen van woningen.

Voor het verbeteren van de buurt is het soms nodig om te renoveren of sloop-nieuwbouw toe te passen. Als we nieuwe woningen bouwen, dan hebben we aandacht voor wat er in een buurt nodig is. Bijvoorbeeld woningen voor eenpersoonshuishoudens, gezinnen of juist ouderen. Ook bij de keuze voor renovaties denken we vanuit de buurt.

Daarnaast verhuren wij bedrijfsruimten en parkeergelegenheden. We verhuren onze bedrijfsruimten onder het motto 'hart voor de buurt', de functie moet passen bij wat een buurt nodig heeft. Dit zorgt voor genoeg voorzieningen en daarmee dragen we bij aan prettige buurten om in te wonen.

Partnerschappen in de buurt

In buurten die extra aandacht nodig hebben, is de problematiek veelzijdig. We stimuleren onze huurders om kleine problemen zelf op te lossen. Ingewikkeldere problematiek kunnen en willen wij niet alleen oplossen. We werken in de buurt samen met bewonerscommissies, andere buurtvrijwilligers en professionele partners, zoals de gemeente en zorg-, hulpverlenings- en welzijnspartijen. We maken gebruik van elkaars kennis, menskracht en middelen om samen keuzes te maken over wat er in een buurt nodig is. En om de bewoners de juiste ondersteuning te kunnen bieden. Deze samenwerking en verbondenheid krijgt de komende jaren meer aandacht.

Woningen van goede kwaliteit

We onderhouden en renoveren onze woningen goed en zorgen ervoor dat ze voldoen aan de eisen van de tijd. De kwaliteit en het comfort van onze woningen is goed en past bij de huurprijs.

Wij isoleren onze woningen, zodat ze minder energie verbruiken. Dat is goed voor de portemonnee en het woongenot van onze bewoners. En voor het milieu. We gebruiken duurzame materialen en hergebruiken ze steeds meer. We verduurzamen vernieuwend en creatief en doen dit in een passend tempo. We informeren onze huurders over maatregelen die ze zelf kunnen nemen om minder energie te gebruiken.

Wij dragen bij aan de energietransitie door het isoleren van onze woningen en door ze van het gas af te halen of daarvoor klaar te maken. In 2030 zijn onze woningen aardgasvrij of daarvoor klaar.

We benutten digitale mogelijkheden en gaan voor een acht

Moderne dienstverlening is efficiënt en digitaal: mensen regelen hun zaken vanaf de bank. Onze digitale dienstverlening breiden we verder uit. Ook wordt onze organisatie zelf steeds meer digitaal. Voor al onze dienstverlening krijgen we een acht. We besteden extra aandacht aan onze communicatie naar bewoners en partners.

We zijn wendbaar

Bijna 600 professionals zijn dagelijks met hart en ziel bezig om dit voor onze bewoners voor elkaar te krijgen. In een maatschappelijke omgeving die steeds andere eisen stelt en wensen heeft. Dat vraagt om flexibiliteit en wendbaarheid.

We zijn een inspirerende organisatie, waar onze collega's prettig kunnen werken. We hebben de focus op leiderschap, het continu verbeteren van onze processen en het vergroten van ons innovatief vermogen.

We zijn financieel gezond

We zijn een financieel solide wooncorporatie en willen dat blijven. Betaalbaar wonen, onderhoud, renovatie, nieuwbouw en de energietransitie kosten veel geld, terwijl de heffingen en belastingen die we afdragen aan de overheid fors stijgen. Hierdoor lopen we tegen onze financiële grenzen aan. Al onze ambities richting huurders en gemeenten willen we blijven waarmaken. Daarom gaan we het debat aan over de financiële ruimte die we daarvoor nodig hebben.