

Factsheet

Verbetering corporatiewoningen

Huidige kwaliteit

Corporatie zijn afspraak 24 uit de prestatie afspraken niet nagekomen

Zie onderstaand citaat

H 6. Kwaliteit en Duurzaamheid

Kwaliteit

24

We spreken voor de woningen een basiskwaliteit af. Daarbij wordt gezocht naar een objectieve meetlat waarlangs elke woning wordt gelegd. Mede op basis van een dergelijke meetlat stellen corporaties prioriteiten in het kader van hun onderhoudsbeleid.

Resultaat afspraak 24

In het Bestuurlijk Overleg Samenwerkingsafspraken van 31 oktober 2016 is een 'Objectieve meetlat onderhoud' vastgelegd. Er was niet één meetlat af te spreken over de kwaliteit van woningen, omdat de bestaande wet- en regelgeving en normen niet het volledige onderhoud en het wooncomfort van de woningen waarborgen. De meetlat bestaat derhalve uit een opsomming van bestaande wet- en regelgeving, NEN-normen en afspraken tussen huurders(koepels) en verhuurders

Energielabels

De enige objectieve kwaliteitsmaatlat die wij op dit moment hebben is de samenstelling van de voorraad naar energielabel.

TABEL 15

Energie labels van Amsterdamse corporatiewoningen in % (2014-2018)*

	A	B	C	D	E	F	G	% woningen met label*
Januari 2014	7%	11%	22%	21%	16%	8%	16%	83%
Januari 2015	7%	12%	22%	22%	14%	6%	16%	86%
Januari 2016	8%	14%	24%	21%	13%	6%	14%	73%
Januari 2017	11%	15%	26%	20%	12%	6%	11%	93%
Januari 2018	13%	16%	26%	20%	13%	7%	6%	94%

* Het gaat om de energie labels die bij de corporatie bekend zijn, inclusief prelabels (dus niet alleen afgemelde labels)

Per 1 januari 2015 is een nieuwe systematiek van energie labels ingevoerd op basis van de energie-index (Nader Voorschrift).

Bron: databank Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Ons commentaar

Meer dan een kwart van de voorraad is D of minder.

De helft daarvan slecht tot zeer slecht.

De stijging van A label betreft bijna allemaal nieuwbouw.

De daling van F en G is grotendeels regulier groot onderhoud.

Subjectieve maatlat

Er is wel een subjectieve maatlat; de beoordeling van de woningkwaliteit en het woningonderhoud door bewoners.

Via het periodiek onderzoek Wonen In Amsterdam (WIA).

Helaas:

In het WIA wordt wel gevraagd naar woningkwaliteit en woningonderhoud.

Maar de scores worden verwerkt in de maatstaf leefbaarheid buurten

Een gemiddelde van 34 item

Waarvan woning kwaliteit en woningonderhoud er slechts 2 zijn

Kortom geen goede maatstaf voor woningkwaliteit en onderhoud.

In het digitale basismateriaal, ontsloten via het "dashboard Leefbaarheid", is wel het een ander terug te vinden over woningkwaliteit en onderhoud.

Maar met 2 beperkingen:

De tijdreeks loopt tm 2015.

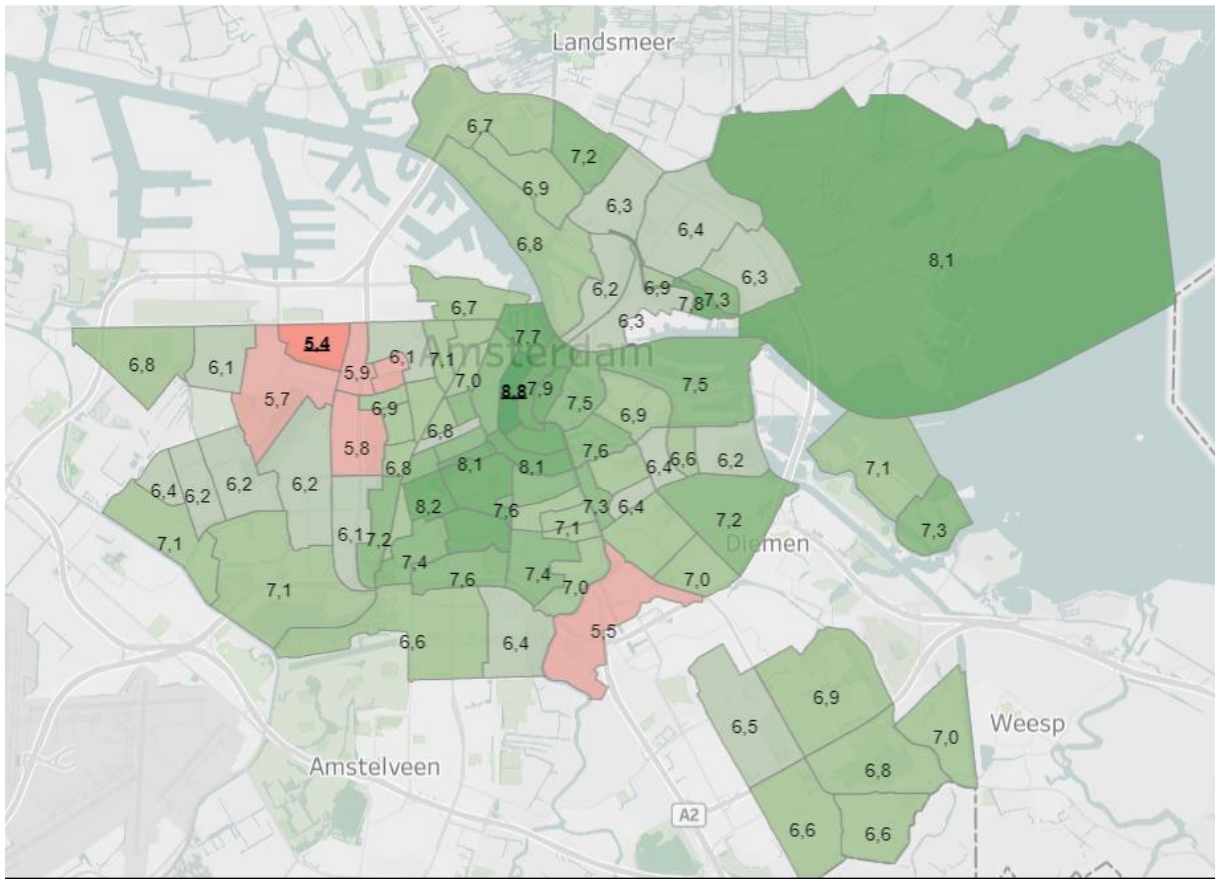
De uitkomsten van het WIA uit 2017 zijn daar niet in verwerkt.

Er wordt geen splitsing gemaakt naar eigendom.

Ondanks die beperkingen geeft het dashboard toch wel enig inzicht.

Zie kaarten

Woningkwaliteit



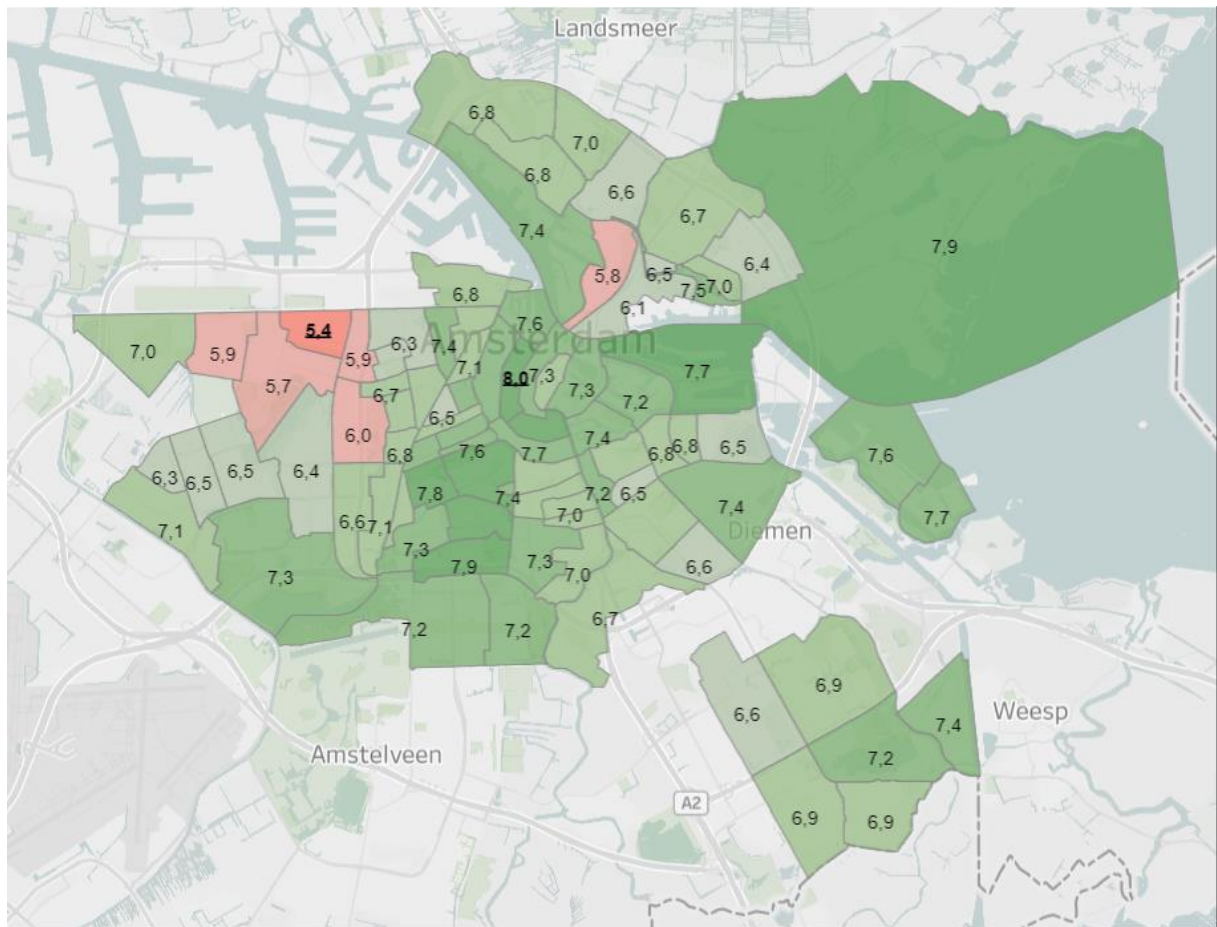
Conclusie

In 6 buurtcombinaties is de woningkwaliteit onvoldoende.

In 18 buurtcombinaties ligt de score beneden het streefcijfer van 6,5.

En als je het streefcijfer op 7 zet: scoren 38 buurtcombinaties onder de maat.

Woningonderhoud



Conclusie

In 6 buurtcombinaties scoort het onderhoud onvoldoende.

In 12 beneden het streefcijfer van 6,5.

Bij streefcijfer 7 scoren 35 buurtcombinaties onder de maat.

Enquête woonklachten

AT5 en De Balie hebben recent een niet representatieve enquête gehouden naar woon en onderhoudsklachten.

De respons van 1000 alleen al geeft een stevig signaal

Opvallende uitkomsten

Zestig procent van degenen die een klacht hebben ingediend, meldt dat die niet is opgelost.

Zeventig procent die klachten heeft meldt die niet bij de verantwoordelijke instantie

Van degenen die dat wel doen meldt zestig procent dat de klachten niet zijn verholpen

Onze conclusie

De klachten afhandeling is vaak zo slecht dat velen niet eens de moeite nemen

Benodigd tempo van verbetering

De gemiddelde cyclus voor groot onderhoud is 1 maal per dertig jaar.

Dwz 6214 woningen per jaar.

Dat is het geschikte moment om ook te verbeteren en te verduurzamen.

Om de voorraad op minimaal niveau B te krijgen zijn in totaal 303.835 labelstappen nodig

Dwz 10.127 stappen per jaar.

Het begrip labelstap is overigens een heel slechte maat.

Een stap van G (zeer slecht) naar F(slecht) vergt minimale investeringen.

Vervanging van oude kozijnen is vaak al genoeg.

Hoger op de "labelladder: neemt de moeilijkheidsgraad snel toe.

En gaan de investeringen flink omhoog.

Dat is ook terug te zien in de monitor.

In het eerste jaar zijn relatief hoge aantallen gerealiseerd.

Het zgn laaghangend fruit.

Maar in de volgende jaren lopen de aantallen flink terug.

Realisatie

Er zijn weinig realisatie cijfers beschikbaar.

1. Uit de monitor

Resultaat afspraak 26: In de Uitwerking Samenwerkingsafspraken zijn afspraken gemaakt over Duurzaamheid.

18

De hoofdpunten van de afspraken en de resultaten over 2018:

Afspraak: Corporaties hebben in hun begrotingen voor circa 16.000 woningen renovatie en groot onderhoud voorzien in de periode van 2016 tot en met 2019. Dat staat gelijk aan ongeveer 40.000 labelstappen. We spreken af dat er zeker 10.000 renovaties (en dus 25.000 labelstappen) worden gerealiseerd. De gezamenlijke ambitie is om in deze periode alle 16.000 renovaties uit te voeren.

Resultaat: In 2018 zijn er 18.425 labelstappen gemaakt in ruim 9.000 woningen. Daarmee is de afspraak ruimschoots gehaald. Door renovaties en isolatie van bestaande woningen verbetert de labelverdeling van de bestaande woningvoorraad. Het percentage G- en F- labels is de afgelopen jaren fors afgenomen en het percentage A- en B-labels toegenomen.

Ons commentaar

De aantallen zijn gehaald

Maar grotendeels via achterstallig onderhoud

Er zijn maar weinig hoog niveau renovaties uit gevoerd

1. Overzicht hoog niveau renovaties

TABEL 12
Hoogniveau renovatie* (exclusief samenvoegen) per corporatie (2011-2017)

	Aantal woningen na renovatie onder liberalisatiegrens, kale huur < € 710,68							2017
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
de Alliantie	164	77	66	108	63	228	348	334
De Key	18	41	71	0	-	54	56	0
DUWO	0	0	0	0	0	-	nvt	nvt
Eigen Haard	275	105	297	453	323	176	174	155
Far West	0	113	0	-	0	nvt	0	0
Rochdale	989	37	22	119	368	0	438	346
Stadgenoot	20	0	385	187	18	1.273	442	442
Ymere	279	209	268	363	257	445	298	211
Totaal	1.745	582	1.109	1.230	1.029	2.176	1.756	1.488

* Minimale investering van € 25.000 (uitsluitend investeringen in de verbetering van de woning, dus geen verhuiskostenvergoeding, communicatie en proceskosten etc)
 Bron: eigen opgave corporaties

2. Monitor

In de monitor wordt gemeld dat 540 woningen van de 6.212 verhuringen aan stedelijke vernieuwingskandidaten zijn toegewezen.

Dit lage aantal duidt ook op een laag aantal hoog niveau ingrepen

Bod corporaties

Kasstromen periode 2020-2023, cijfers * 1000

OMSCHRIJVING		Alliantie	Key	DUWO	Eigen haard	Hablon	Rochdale	Stadgenoot	Woonzorg	Ymere	Totaal 2020-2023
mutatie in de liquide middelen	A	0	56.833	-384	362	3.815	29.037	-11.479	-9.012	-36.172	32.999
investeringen in nieuwbouw	B	-337.586	-282.355	-90.540	-498.991	-16.000	-181.569	-391.099	-72.421	-228.980	-2.099.540
investeringen in bestaande bouw	C	-137.568	-121.060	-9.270	-479.197	0	-319.389	-258.377	-38.887	-318.654	-1.682.401
bijdrage verkopen aan liquide middelen	D	384.229	225.521	3.640	49.229	0	224.903	147.110	0	140.472	1.175.105
exploitatieresultaat	E	107.691	139.115	15.069	252.097	4.185	142.048	145.810	57.502	242.663	1.106.179
aflossing leningen vanuit verkoop	F	0	69.149	0	0	0	0	114.052	21.855	176.115	381.172
mutatie omvang leningen	G	-16.766	-87.204	81.485	676.500	8.000	104.970	253.983	40.964	24.555	1.086.487

Conclusie

Uit het bod blijkt dat de corporaties opnieuw voorrang geven aan investeringen in nieuwbouw boven investeringen in bestaande bouw.

Met De Alliantie en De Key als uitschieters

Alleen Ymere en Rochdale investeren (iets) meer in bestaande bouw.

Maar gezien de getalsverhoudingen oudbouw/nieuwbouw nog altijd heel weinig.

MdB 30 september