



Gemeente
Amsterdam



Monitor Amsterdamse Aanpak
Volkshuisvesting 2026

Inhoud

Voorwoord wethouder

Inleiding

Doel 1 Meer woningen

Verhaal uit de stad	10
Subdoel 1: Woningen zijn om in te wonen: we reguleren het gebruik van de bestaande woningvoorraad optimaal	11
Subdoel 2: In de bestaande woningvoorraad worden meer woonplekken gecreëerd	12
Subdoel 3: Ten aanzien van de nieuwbouw hebben we de ambitie om per jaar 7.500 woningen langdurig toe te voegen en om 2.500-3.000 woningen tijdelijk toe te voegen	15

Doel 2 Betaalbaarder wonen

Verhaal uit de stad	18
Subdoel 1: Snelle uitbreiding van de sociale huurvoorraad door nieuwbouw en door bescherming van deze voorraad in bezit van corporaties	19
Subdoel 2: Middenhuurvoorraad wordt beschermd en neemt toe ten opzichte van 2021	21

Subdoel 3: Huur- en koopwoningen worden toegankelijker voor middeninkomens	23
--	----

Subdoel 4: Niemand mag in armoede belanden door te hoge woonlasten	25
--	----

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

Verhaal uit de stad	28
Subdoel 1: De woonruimteverdeling wordt transparanter en eerlijker	29
Subdoel 2: Gerichte toewijzing van woningen aan de meest urgenten	32
Subdoel 3: Geen dakloosheid door huisuitzettingen in Amsterdam veroorzaakt door financiële problemen	35
Subdoel 4: Harde regionale en landelijke afspraken over voldoende sociale huisvesting per gemeente op basis van fair share	36
Subdoel 5: Realiseren van alternatieve woonoplossingen	37

Doel 4 Passender wonen

Verhaal uit de stad	39
Subdoel 1: Meer passende woningen voor alle doelgroepen	40
Subdoel 2: Samen werken aan doorstroming	42
Subdoel 3: Wonen met zorg nabij	44

Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit

Verhaal uit de stad	47
Subdoel 1: Wonen in Amsterdam is veiliger, gezonder en duurzamer geworden	48
Subdoel 2: In alle woningen van of voor de laagste inkomens zijn energiebesparende producten geïnstalleerd en is energieadvies gegeven	50
Subdoel 3: Woningen in Amsterdam worden geïsoleerd en verduurzaamd	51

Doel 6 Betere positie huurders en woningzoekenden

Verhaal uit de stad	55
Subdoel 1: Rechten van huurders worden beter beschermd door invoering en handhaving van de Wet goed verhuurderschap	56
Subdoel 2: Door onze eigen informatievoorziening te verbeteren en bewoners te ondersteunen, kunnen woningzoekenden de informatie krijgen die ze nodig hebben	57
Subdoel 3: Tijdelijke huurcontracten zijn niet meer de norm	59

Doel 7 Leefbare en veerkrachtige wijken

Verhaal uit de stad	61
Subdoel 1: Veerkrachtige wijken	64
Subdoel 2: Leefbare wijken	65
Subdoel 3: Investerings sociale infrastructuur van de wijk	67

Bronnen

Voorwoord wethouder

Met de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) werken we aan een stad waarin iedereen een goede en betaalbare woning kan vinden. Sinds de vaststelling van de AAV in juli 2023 hebben we, samen met onze partners, belangrijke stappen gezet om de wooncrisis in Amsterdam aan te pakken. In deze tweede monitor laten we zien hoe we werken aan de doelen van de AAV en welke ontwikkelingen er sinds de vorige monitor zichtbaar zijn.

Er is vooruitgang. Het aantal sociale huurwoningen is gegroeid, het aandeel slecht geïsoleerde woningen neemt af en de gemiddelde inschrijfduur op WoningNet is gedaald. Ook is de samenwerking met onze partners – woningcorporaties, huurdersorganisaties en partijen in de private sector – verder versterkt. Dat zien we terug in de praktijk: de bestaande woningvoorraad wordt beter benut, huurders krijgen meer ondersteuning en misstanden op de verhuurmarkt worden steviger aangepakt.

Tegelijkertijd zijn de uitdagingen groot. De vraag naar betaalbare woningen blijft groter dan het aanbod, en vooral middeninkomens en kwetsbare groepen ervaren hoe moeilijk het is om een passende woning te vinden. Voor de vocht- en schimmelproblemen in de Amsterdamse huizen moeten we ons blijven hard maken. Ook de verduurzaming en verbetering van de bestaande woningen vraagt om blijvende inzet. De wooncrisis raakt de hele stad, maar treft vooral Amsterdammers die het al moeilijk hebben. Juist daarom is het noodzakelijk om de opgave door te zetten en te blijven investeren in oplossingen die het verschil maken.

Deze monitor laat niet alleen zien wat er allemaal gebeurt, maar ook hoe complex de opgave is. De woningmarkt wordt beïnvloed door landelijke wet- en regelgeving, economische ontwikkelingen en fiscale keuzes. De koers en afhankelijkheden van het nieuwe minderheidskabinet brengen daarbij onzekerheden met zich mee. Als gemeente zijn we voor belangrijke onderdelen – zoals nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid – mede afhankelijk van het Rijk. Dat benadrukt hoe belangrijk het is om te blijven pleiten voor structurele oplossingen en langdurig, stabiel beleid.

Samen met onze partners blijven we werken aan een stad waarin iedereen mee kan doen, en mensen een eerlijke kans hebben op een goede en betaalbare woning. Deze monitor helpt ons om te leren, bij te sturen en koers te houden. Zo bouwen we, stap voor stap, aan een stad waarin iedereen zich thuis kan voelen.

Zita Pels
Wethouder Volkshuisvesting

Inleiding

In juli 2023 is de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting vastgesteld. In de AAV staat de inzet van de gemeente om de gevolgen van de wooncrisis in Amsterdam het hoofd te bieden. Het kost tijd om het tij te keren. Daarom kijkt de AAV verder vooruit. De stip op de horizon staat in 2040 met als missie: voldoende betaalbare en goede woningen in een ongedeelde stad. De AAV bevat zeven doelen en daaraan gekoppelde acties die zijn gericht op het realiseren van deze missie. Deze monitor laat zien wat de ontwikkeling is op elk doel. Ook laten we zien hoe we in 2024 en 2025 hebben gewerkt aan het realiseren van deze doelen. Voor een gedetailleerd overzicht per doel verwijzen we naar de losse hoofdstukken.

Hoe werken we aan de AAV?

Met de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting zetten we ons als gemeente op verschillende manieren in om de wooncrisis aan te pakken. 1) we herzien ons eigen beleid zoals regels, subsidies en ondersteuning en passen dat waar nodig en mogelijk aan 2) toezichthouders en handhavers gaan de stad in om beleid en regels uit te leggen en er indien nodig op te handhaven 3) we werken samen met onze partners, zoals de woningbouwcorporaties, huurderskoepels, zorginstellingen, bewonersverenigingen, stichting !Woon en vertegenwoordigers uit de private huursector in het Kompasoverleg 4) we lobbyen bij het Rijk voor landelijke Wet- en regelgeving 5) we gaan de buurten en gebieden in om lokale behoeften en problemen centraal te stellen en maatwerkoplossingen te bieden. We investeren ongelijk voor gelijke kansen. Zo zijn de nieuwe gebiedsteams gestart in de stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost en Noord en heeft het isolatieoffensief een focus op specifieke doelgroepen en buurten waarin de opgave groot is en de middelen van bewoners beperkt zijn.

Monitoring van de AAV

Voor de monitoring van de (sub)doelen zijn indicatoren vastgesteld¹. In de monitor wordt per (sub)doel de ontwikkeling aan de hand van de indicatoren in kaart gebracht en vervolgens wordt een overzicht gegeven van 'wat we doen' om bij te dragen aan het (sub)doel. Veel van de indicatoren waarmee we de ontwikkeling in kaart brengen komen uit het Wonen in Amsterdam onderzoek. Maar er wordt ook gebruik gemaakt van andere cijfers, zoals van de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties. In de monitor wordt per doel de ontwikkeling aan de hand van de indicatoren in kaart gebracht en vervolgens wordt een overzicht gegeven van 'wat we doen' om bij te dragen aan het (sub)doel. Daarbij gebruiken we andere bronnen zoals rapportages over woningbouw en beleidsprogramma's. De AAV-monitor is dan ook een integrale aanvulling op aparte monitors of rapportages over onderdelen uit de AAV, zoals de monitor prestatieafspraken of handavingsrapportages.

Naast de inspanningen vanuit de AAV zijn er ook andere factoren die invloed hebben op onze doelstellingen. Zo zijn economische omstandigheden, landelijke wet- en regelgeving en internationale ontwikkelingen onder andere medebepalend voor de betaalbaarheid van wonen, de mogelijkheden voor woningcorporaties en de nieuwbouwproductie. Onze inspanningen hebben daarom lang niet altijd één op één effect. Daarnaast heeft een nieuwe aanpak, beleidswijziging of stimuleringsmaatregel tijd nodig om tot resultaat te leiden. Zeker als we Amsterdammers willen stimuleren om te verhuizen of een woningrenovatie aan te gaan. De voortgang op de doelen van de AAV laat daarom ook vooral zien of we op de juiste weg zijn en of onze inzet structureel nodig blijft.

1 Voor sommige vastgestelde indicatoren was geen volledige/correcte data beschikbaar. Daardoor zijn er kleine wijzigingen in een aantal indicatoren ten opzichte van de AAV monitor 2024.

Hieronder vatten we overkoepelend samen hoe het gaat op basis van een aantal indicatoren in de monitor, en wat we hebben gedaan om de doelen te bereiken.

Doel 1 **Meer woningen**

De bouwproductie trekt in 2025 aan. Er is begonnen met de bouw van 6.053 permanente zelfstandige woningen. Ook zijn er 660 tijdelijke woningen in aanbouw genomen. Ondanks de groei van het aantal woningen, het stimuleren van hospitaerverhuur en strengere regels voor het gebruik van woningen voor vakantieverhuur en tweede woningen is er nog steeds een groot tekort aan woningen en woonplekken. In alle sectoren is de vraag groter dan het aanbod. De ambitie om jaarlijks 7.500 woningen te realiseren blijft een uitdaging. In hoeverre dit gehaald kan worden hangt onder andere samen met economische omstandigheden en de investeringsbereidheid van marktpartijen.

Doel 2 **Betaalbaarder wonen**

Het aantal sociale huurwoningen is tussen 2023 en 2025 licht toegenomen, van circa 221.900 naar 223.000 woningen. Daarnaast laten de cijfers zien dat de betaalbaarheid van sociale huurwoningen is verbeterd. Het middenhuursegment blijft in omvang beperkt, maar de bouw van middenhuurwoningen neemt toe. De handhaving op gereguleerde middenhuur is pas recent van start gegaan. Het is nog te vroeg om te zien of dit op termijn gaat zorgen voor meer huurwoningen die in het middensegment verhuurd worden.

Veel woningzoekenden, ook die met lage of midden-inkomens, zijn nog steeds toegewezen op de vrije huursector of op de koopsector. Dit vertaalt zich in de bewoning van de woningvoorraad. Een groeiend deel van de lage en middeninkomens woont in de vrije sector. En in de private huursector en koopsector blijven de woonlasten toenemen. De betaalbaarheid van wonen in Amsterdam blijft dan ook erg onder druk staan.

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

Het aantal woningen in de sociale huursector van corporaties groeit. Daardoor komen er meer woningen bij voor hen die ze het hardst nodig hebben. Het nieuwe puntensysteem draagt eraan bij dat inschrijftijd een minder grote rol speelt en dat mensen die dringend een woning nodig hebben door middel van zoek- en situatiepunten meer invloed hebben op het vinden van een woning. Het aantal woningzoekenden blijft alleen vele malen groter dan het aantal sociale huurwoningen dat jaarlijks vrijkomt. Hoewel de inschrijftijd iets is afgenomen moeten woningzoekenden nog steeds jaren wachten op een woning. De woonruimteverdeling blijft een vraagstuk over de verdeling van schaarste. Gezinnen en woningzoekenden die geen aanspraak maken op een vorm van urgentie of voorrang wachten gemiddeld langer en hebben een lagere kans op het vinden van een woning. Ook het huisvesten van urgente groepen blijft een uitdaging, zo is er nog steeds een achterstand op de taakstelling huisvesting statushouders. Deze achterstand is in 2025 wel stabiel gebleven. Ondanks de vele inspanningen blijft dakloosheid een groot probleem in Amsterdam en de regio.

Doel 4 **Passender wonen**

Een relatief groot deel van de huishoudens in Amsterdam woont in een woning die qua grootte passend of (te) ruim is. Gezinnen wonen het minst vaak passend, in (te) krappe woningen. Grote woningen in de sociale huur komen relatief weinig vrij, en in de vrije huur of koopsector zijn de prijzen van (gezins)woningen hoog. Met het recent gestarte doorstroomoffensief zetten we in op meer verhuizingen waardoor er meer woningen vrijkomen. Daarmee willen we meer Amsterdammers passend laten wonen. Ouderen zijn een belangrijke doelgroep binnen het doorstroomoffensief. Een groot deel woont niet gelijkvloers en een deel woont relatief ruim. Ouderen vinden zelf vaak dat hun woning geschikt is, of dat kan zijn met kleine aanpassingen. Het lukt nog maar in beperkte mate om hen te bewegen om naar een kleinere woning te verhuizen via bijvoorbeeld verhuisregelingen. In hoeverre het doorstroomoffensief meer beweging op gang kan brengen hangt onder andere af van de bekendheid van beschikbare regelingen en de behoefte aan ondersteuning. Omdat ouderen een belangrijke doelgroep zijn, zeker in het kader van de vergrijzing, wordt er nauw samengewerkt met de uitvoeringsagenda ouderenhuisvesting. De bouw van ouderenwoningen neemt toe. In 2025 zijn 480 ouderenwoningen in aanbouw genomen, een stuk meer dan in 2024.

Doel 5

Duurzame woningen van goede kwaliteit

Het aantal woningen met een slecht energielabel (EFG) neemt af. Ook is er een daling van het percentage huishoudens in energiearmoede (minstens 10 procent van het inkomen gaat naar energielasten). Deze afname is het grootst voor huishoudens in woningen met een EFG-label. Tegelijkertijd geven meer Amsterdammers aan dat er vocht- en/of schimmelplekken zijn in de woonkamer of slaapkamer. Dit blijft een probleem waar extra inzet op nodig is. We hebben in 2024-2025 wel aanzienlijke inspanningen geleverd om de kwaliteit van woningen te verbeteren en bewoners en verschillende groepen eigenaren op weg te helpen naar een woning die nu en in de toekomst gezond, comfortabel en duurzaam is. Hiervoor zetten we een breed instrumentarium in, van handhaving tot advies, praktische ondersteuning en financiële stimuleringsbijdragen, met een focus op specifieke doelgroepen en buurten waarin de opgave groot is en de middelen van bewoners beperkt zijn. Dit is verder uitgewerkt in het isolatieoffensief.

Doel 6

Betere positie huurders en woningzoekenden

Steeds meer huurders weten het meldpunt 'Problemen met verhuurders' te vinden. Hier is veel aandacht voor geweest via informatiecampagnes en bijeenkomsten. Maar nog steeds meldt lang niet iedereen zich wanneer een verhuurder zich niet aan de regels houdt. De krapte op de woningmarkt kan ervoor zorgen dat mensen niet durven op te komen voor hun rechten. Daarom zet het handhavingsteam goed verhuurderschap steeds meer in op proactieve handhavingsprojecten. Daarbij wordt niet alleen gereageerd op losse meldingen, maar worden misstanden projectmatig aangepakt. Op basis van terugkerende meldingen of signalen van partners wordt zo grootschaliger en gericht te werk gegaan. Een bijdrage aan een betere positie van huurders is ook bereikt door de afname van het aantal tijdelijke huurcontracten vanwege de nieuwe landelijke Wet vaste huurcontracten.

Doel 7

Leefbare en veerkrachtige wijken

De leefbaarheid en veerkracht blijven in sommige buurten in Amsterdam achter. Om deze buurten te verbeteren wordt vanuit de AAV ingezet op gebiedsgericht en community-based werken, met aandacht voor de lokale situatie en problematiek. In Nieuw-West, Zuidoost en Noord zijn 'projectleiders community-based' gestart om lokale netwerken te versterken en urgente woondossiers in buurten op te lossen. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de sociale infrastructuur van buurten. Het concept Zorgzame Buurten is gestart in acht buurten, met als doel sociale samenhang te versterken en bewoners, inclusief ouderen en kwetsbare groepen, meer eigenaarschap te geven.

Prestatieafspraken 2024-2027 met corporaties en huurderskoepels

Ongeveer 1 op de 3 woningen in Amsterdam wordt verhuurd door een woningcorporatie. Woningcorporaties zijn een belangrijke partner om de doelen uit de AAV te behalen. Begin 2024 hebben de woningcorporaties, huurderskoepels en de gemeente afspraken gemaakt over de gezamenlijke bijdrage aan de volkshuisvesting in de periode 2024 t/m 2027. Deze [prestatieafspraken](#) richten zich op het vergroten van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van sociale huurwoningen. Door concrete doelen te stellen, zoals het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, verduurzaming van bestaande woningen en het verbeteren van leefbaarheid in wijken, dragen de prestatieafspraken bij aan het aanpakken van de wooncrisis en het versterken van buurten. Uit de [monitor prestatieafspraken](#) blijkt dat veel van de gemaakte afspraken gehaald zijn maar ook dat er nog een grote opgave ligt. Wanneer relevant, wordt in de losse hoofdstukken van deze AAV-monitor gerapporteerd over specifieke afspraken die bijdragen aan het bereiken van het doel uit de AAV.

Samenwerking private verhuursector in het Kompasoverleg

Ongeveer 1 op de 3 woningen in Amsterdam wordt verhuurd door een private verhuurder. Dit zijn zowel institutionele beleggers als particulieren die 1 of meer woningen verhuren. Om de wooncrisis in Amsterdam het hoofd te bieden is samenwerking met de private verhuursector belangrijk. Om deze samenwerking kracht bij te zetten is in 2024 het Kompasoverleg opgericht. In dit overleg komen Amsterdamse vastgoedpartijen, brancheorganisaties en de Gemeente Amsterdam samen vanuit een gedeeld belang om kansen en knelpunten in regelgeving en uitvoering te identificeren.

Aandachtspunten richting 2040

Met de AAV is een integrale en brede inzet gestart om de gevolgen van de wooncrisis aan te pakken. Deze monitor laat zien dat er vooruitgang is. We slagen er beter in om de bestaande voorraad beter te benutten, de sociale huursector te laten groeien, problemen voor huurders op te lossen en woningen te verbeteren en te verduurzamen. Toch blijven de uitdagingen groot en zijn we er nog niet.

Gebiedsgerichte inzet

Een belangrijk onderdeel van de AAV is de gebiedsgerichte uitwerking. Hoe de woningmarkt eruit ziet en welke uitdagingen er spelen verschilt per gebied. En ook de oplossingsrichtingen zijn niet overal hetzelfde. Daarom is in overleg met de stadsdelen, per stadsdeel vastgesteld welke pilots en projecten daar nodig zijn om bij te dragen aan de doelen uit de AAV. Met name ouderenhuisvesting en doorstroming, woningkwaliteit en leefbaarheid hebben volgens de stadsdelen prioriteit nodig. Ook binnen de prestatieafspraken met corporaties en huurderskoepels is er aandacht voor de verschillende gebieden. De stadsdelen en corporaties spreken elkaar jaarlijks over ontwikkelingen in de eigen gebieden.

In verschillende stadsdelen is daarnaast gestart met de werkwijze buurtbalans. Met deze werkwijze delen organisaties die actief zijn in een buurt, denk aan het stadsdeel, politie, woningcorporaties, GGD, zorgpartijen en welzijnsorganisaties, hun kennis over de problematiek en de kansen in een buurt. Ook worden bewoners gevraagd om hun kennis en beleving van de buurt te delen. Aan de hand van alle gedeelde buurtinformatie ontstaat een gedeeld beeld en kan een gezamenlijke aanpak worden uitgedacht. Op deze manier wordt gebiedsgericht gewerkt aan de doelen van de AAV en komen beleid en uitvoering dichter bij elkaar.

Continuïteit van de gemeentelijke inzet en zorgen voor een stabiele koers voor bewoners en partners is essentieel om onze doelen in de AAV te realiseren. Bewoners, vve's en corporaties die bijvoorbeeld starten met de lange weg tot verbetering en verduurzaming van hun woning moeten kunnen vertrouwen op een stabiele aanpak die niet na enkele jaren stopt, maar gestaag wordt doorgezet. Vertrouwen door consistent gemeentelijk beleid zorgt ervoor dat Amsterdammers en andere partijen besluiten durven te nemen en durven te investeren. Zoals verhuizen naar een kleinere maar passendere woning of het aangaan van een woningrenovatie. Deze besluiten zijn noodzakelijk om de doelen in de AAV te bereiken. Daarbij wordt het steeds belangrijker om te leren van de uitvoering en de praktijk. Juist in het contact met Amsterdammers en onze partners wordt duidelijk wat werkt, wat niet en wat er nog nodig is.

Tot slot blijft de begrijpelijkheid van regels en beleid een belangrijk aandachtspunt. Er is de afgelopen twee jaren veel geïnvesteerd in informatiecampagnes en het verbeteren van de informatievoorziening. Toch kan een deel van de Amsterdammers moeilijk hun weg vinden binnen de gemeente vanwege de regeldruk en complexiteit van beleid. Zo is het voor veel woningzoekenden bijvoorbeeld onduidelijk waarom en wanneer zij wel of geen kans maken op een sociale huurwoning. Hier ligt een duidelijke taak om wat we doen begrijpelijker te maken voor alle Amsterdammers en niet te ingewikkeld.

Doel 1

Meer woningen

Samenvatting

De gemeente Amsterdam zet zich in om de druk op de woningmarkt te verminderen door zowel de bestaande woningvoorraad beter te benutten als nieuwe woningen toe te voegen.

In 2024 en 2025 zijn door handhaving en samenwerking met woningcorporaties honderden oneigenlijk gebruikte woningen vrijgemaakt voor nieuwe bewoning, wat bijdraagt aan een beter gebruik van de bestaande voorraad en een verbeterde leefbaarheid in de stad. Tegelijkertijd worden regels versoepeld en subsidies verstrekt om meer woonplekken te creëren, zoals via hospitaoverhuur en een subsidie voor nieuwe woonplekken boven winkels. Ook is het beleid voor tweede woningen aangescherpt. Per 1 januari 2026 is een vergunning nodig voor een tweede woning en zijn er voorwaarden verbonden aan het mogen hebben van een tweede woning in Amsterdam.

Op het gebied van nieuwbouw blijft de ambitie om jaarlijks 7.500 woningen te realiseren een uitdaging. In 2024 is dit aantal opnieuw niet gehaald, maar de bouwproductie trekt in 2025 wel aan. Afgelopen jaar zijn er 6.053 permanente zelfstandige woningen in aanbouw genomen. Het doel om

2.500-3.000 tijdelijke woningen te realiseren tot 2027 is binnen bereik, meer dan de helft van dit aantal is inmiddels gerealiseerd. Deze flexibele woningen bieden een tijdelijke oplossing, met name voor jongeren en urgente doelgroepen. In het kader van de Woondeal MRA hebben we in 2023 wederkerige afspraken met het Rijk gemaakt om als Amsterdam 67.500 woningen in de periode 2022 t/m 2030 te bouwen waarvan minimaal 30% sociaal en 2/3 betaalbaar. Inzet van het Rijk op de randvoorwaarden en voldoende financiering is noodzakelijk om de gestelde doelen te realiseren.

Ondanks onze inzet blijft het tekort aan woningen groot. De komende jaren ligt de nadruk op het stimuleren van de bouwproductie. En daarnaast op het beter benutten van de woningvoorraad door middel van het verbeteren van de handhaving en het verder ontwikkelen van datagericht werken.

Verhaal uit de stad

De toeristen stonden hun tassen uit het raam te gooien

Woningen zijn er om in te wonen, en niet om uit te melken door ze maximaal te verhuren aan toeristen. Bente is nu 8 jaar toezichthouder bij team Vakantieverhuur en -onderhuur van de gemeente Amsterdam. Bente: “Illegale hotels zijn vaak brandonveilig.”

Het team Vakantieverhuur en -onderhuur moet het vooral hebben van meldingen die zij krijgen over onrechtmatig gebruik van een woning via omwonenden, de politie of woningcorporaties én van digitale onderzoeksmethodes. Bij verdachte situaties gaat toezichthouder Bente met een collega naar de woning en dan bellen zij aan om te achterhalen wat er precies gaande is.

Illegaal hotel

Bente: “Veel mensen doen gewoon open en vertellen alles, ook toeristen. Een deel doet nooit open. Maar met een machtiging van de burgemeester mogen we uiteindelijk naar binnen. Als je achter meerdere deuren in een trappenhuis toeristen aantreft, gaat het al gauw om een illegaal hotel. We waarschuwen de toeristen vooraf om een ander verblijf te zoeken. Sommigen zeggen ‘oké’, anderen worden wanhopig.”

Brandveiligheid

Met een machtiging gaat de gemeente nogmaals naar het pand, samen met politie, brandweer en een slotenmaker. De sloten worden vervangen. Bente: “De brandweer adviseert of we een pand moeten sluiten voor 3 maanden, want vaak is het brandonveilig.” Vervolgens moet de eigenaar met een plan komen. Vergunningen regelen, regulier verhuren, of het pand verkopen.

Tassen uit het raam

In het najaar van 2025 sloot de gemeente twee illegale hotels. Eén woning werd verhuurd als zes ‘hotelkamers’ en in een ander pand werden vier appartementen verhuurd aan toeristen. Bente: “In een kamer zaten vier

toeristen, we hadden ze al gesproken. Wij hadden de sloten vervangen. Hun spullen lagen nog binnen, dus we wilden met ze afspreken. Maar ze reageerden niet op telefoontjes en ons briefje op de deur. Toen we erheen gingen, stonden twee toeristen tassen uit het raam te gooien en twee om alles op te vangen! Ze hadden raampjes ingeslagen. Ze zeiden dat al hun telefoons leeg waren. Dan sta je wel gek te kijken. Ze hadden toch een andere oplossing kunnen bedenken?”

Echte bewoning

“Mensen vinden mijn werk spannend, maar dat valt wel mee. Ik vind het leuk om samen te werken met politie en brandweer. Voor toeristen en illegaal verharende eigenaren is het niet leuk. Maar zij hebben niet het recht om woningen aan de stad te onttrekken en daar zoveel geld mee te verdienen. Ik vind het raar als eigenaren zeggen dat ze de regels niet kenden. Het is al jaren in de media. Het lijkt weinig, tien illegale hotelkamers sluiten. Maar voor de mensen die daardoor eindelijk een woning vinden, is het wel iets groots.”



Streven 2040 en subdoelen 2023-2027

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

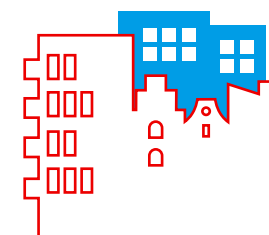
Op de korte termijn zijn er voor de periode 2023-2027 drie doelen geformuleerd om te realiseren. Per doel lichten we toe wat we doen om het doel te bereiken en hoe het er op dit moment voor staat.

Subdoel 1: Woningen zijn om in te wonen: we reguleren het gebruik van de bestaande woningvoorraad optimaal

Iets meer woningen vrijgemaakt voor nieuwe bewoning in 2024

Met beleid, regels, communicatie en handhaving wordt oneigenlijk gebruik van woningen tegengegaan. In 2024 zijn er in totaal 838 woningen vrijgekomen voor nieuwe bewoning door gemeentelijke handhaving. Dit zijn er 666 door beëindigen leegstand en 172 door het beëindigen van oneigenlijk gebruik. De corporaties hebben nog eens 646 woningen vrijgemaakt voor nieuwe bewoning. Deze cijfers zijn vergelijkbaar met het aantal vrijgemaakte woningen in 2023. Net als de afgelopen jaren was bij de corporatiewoningen onderhuur de meest voorkomende vorm van onrechtmatige bewoning. Door onderhuur te beëindigen is feitelijk geen nieuwe woonplek gecreëerd, maar is wel een einde gemaakt aan een ongeoorloofde situatie en komt de woning terecht bij een bewoner die daar het meest recht op heeft. Bijvoorbeeld iemand met

een laag inkomen (zie ook Doel 3 'Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben'). Andere vormen van oneigenlijk gebruik zijn bijvoorbeeld hennepkwekerijen, gebruik als illegaal hotel, illegale kamerverhuur en illegale prostitutie. Door het beëindigen hiervan draagt handhaving niet alleen bij aan het creëren van meer woonplekken, maar ook aan betere leefbaarheid in de stad (zie ook Doel 7 'Leefbare en veerkrachtige wijken'). Meer details over handhavingresultaten zijn te vinden in de [bijlage](#) bij de [Raadsinformatiebrief Resultaten handhaving wonen 2024](#).



2024
1.484
(+33 t.o.v. 2023)
vrijgemaakte woningen

666
(-13 t.o.v. 2023)
door beëindigen
leegstand

172
(+39 t.o.v. 2023)
door beëindigen
oneigenlijk gebruik

646
(+ 7 t.o.v. 2023)
door corporaties
(60% onderhuur)

*Bron: Raadsinformatiebrief
handhaving wonen 2024*

Wat we doen

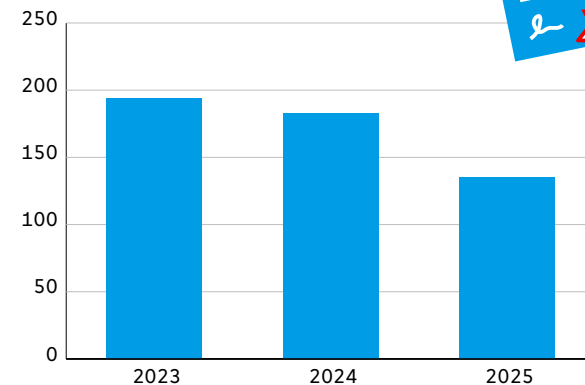
- ✓ **Leegstand tegengaan.** Leegstand is zeer onwenselijk. De extra handhavingscapaciteit die eerder is ingezet vanuit de AAV, is in 2025 gecontinueerd. Ook in 2025 is er extra capaciteit (3 FTE) voor handhaving op leegstand. Daarnaast is de samenwerking met de Amsterdamse Federatie van woningcorporaties (AFWC) om leegstand aan te pakken geïntensiveerd en worden op structurele basis individuele gesprekken met corporaties gevoerd over de leegstandmeldingen en het totale leegstandoverzicht. Hierdoor wordt ongewenste leegstand voor iedereen inzichtelijk en kan het gezamenlijk worden tegengegaan.
- ✓ **Vergunningsplicht tweede woningen.** We willen dat woningen zoveel mogelijk worden benut als permanente woning. Per 1 januari 2026 is daarom een vergunning nodig voor een tweede woning en zijn er voorwaarden verbonden aan het mogen hebben van een tweede woning in Amsterdam.
- ✓ **Escalatieladder vakantieverhuur.** Toeristische verhuur van woningen in Amsterdam wordt gereguleerd omdat woningen erg schaars zijn, geen verdienmodel mogen zijn en om overlast tegen te gaan. Het college heeft met de escalatieladder vakantieverhuur duidelijk gemaakt wat toekomstige maatregelen zijn op het moment dat vakantieverhuur en de daarmee samenhangende overlast toenemen (zie ook Doel 7 'Veerkrachtige en leefbare wijken').
- ✓ **Handhaving volgens prioriteitsbeleid.** Sinds 2024 geldt het 'prioriteitsbeleid handhaving woonfraude en woningkwaliteit 2024 en 2025'. Met dit prioriteitsbeleid zetten we middelen en mensen in op overtredingen die de meeste impact hebben op de woningvoorraad en de leefbaarheid. De prioriteit ligt bij excessen, crimineel gebruik, misbruik gepaard met overlast, brandveiligheid, onttrekking van woonruimte en goed verhuurderschap (zie ook Doel 5 'Duurzame woningen van goede kwaliteit' en Doel 6 'Betere positie huurders en woningzoekenden').

Subdoel 2: In de bestaande woningvoorraad worden meer woonplekken gecreëerd

Daling van nieuwe vergunningen voor kamerverhuur

Als een woning aan drie of meer personen verhuurd wordt is er een vergunning voor kamerverhuur (omzettingsvergunning) nodig. Met deze vergunning kunnen verhuurders woonplekken creëren in de woningvoorraad. Het aantal verleende vergunningen voor kamerverhuur is sinds 2023 afgenomen tot 135 in 2025. Dit geeft echter geen compleet beeld van hoe vaak woningdelen voorkomt. Mensen die met zijn tweeën een woning delen (zoals twee vrienden) hoeven bijvoorbeeld geen vergunning te hebben. Ook kan er ongeoorloofde kamerverhuur plaatsvinden zonder vergunning waardoor het niet in beeld is of kunnen mensen via hospitaverhuur vergunningsvrij een kamer huren. Om een beeld te krijgen hoe vaak woningdelen voorkomt is in het Wonen in Amsterdam onderzoek 2025 gevraagd of huurders de hele woning huren of een deel daarvan. In dit onderzoek geeft ruim 5 procent van de huurders aan een huurcontract te hebben voor een deel van de woning. Onder huurders in de private huursector is dit 8 procent.

Figuur 1. Aantal verleende vergunningen voor kamerverhuur, 2023-2025



Bron: Interne registraties

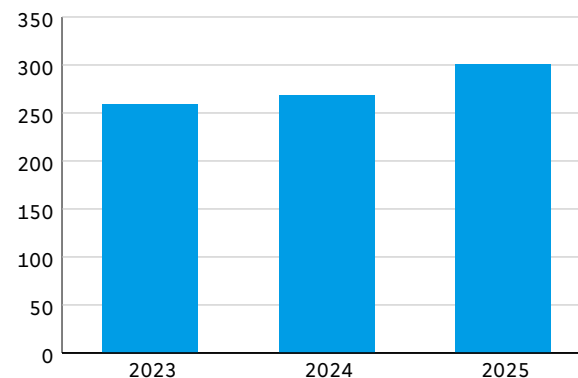
Toename hospita-verhuringen

Het aantal Amsterdammers dat via hospita-verhuur bij iemand inwoont neemt toe. Amsterdammers hoeven sinds juli 2024 geen omgevingsvergunning meer aan te vragen om een hospita in huis te nemen. Op die manier kunnen mensen die een kamer over hebben deze gemakkelijker verhuren. Omdat er geen meld- of registratieplicht bestaat kijken we naar een aantal indicatoren. De organisatie Hospi Housing krijgt subsidie van de gemeente om hospita-verhuur te promoten en het proces rondom hospita-verhuur te begeleiden. Het aantal matches tussen mensen die een kamer aanbieden en zoeken via Hospi Housing is toegenomen. Van 40 in 2023 naar 80 in 2024 en 110 in 2025. Het aantal matches via Hospi Housing laat maar een deel van het totaal aantal hospita-verhuringen zien. Zo heeft de nieuw gestarte organisatie Samen in 1 Huis in 2025 19 hospita-verhuringen gerealiseerd. Huurders van corporatiewoningen kunnen ook zonder een bemiddelingsorganisatie een aanvraag bij hun corporatie doen om een huurder in huis te nemen. Dit is in 2024 door 23 huurders aangevraagd en in 2025 door 34 huurders. Tot slot hebben in het project Onder de Pannen ruim 70 economisch daklozen via hospita-verhuur een woonplek gevonden vanaf 2024 tot en met het derde kwartaal van 2025.

Iets meer vergunningen verleend voor woningvormen

Met een vergunning voor woningvormen mag een zelfstandige woonruimte tot meerdere zelfstandige woonruimtes worden verbouwd. Op die manier kan een extra woning gecreëerd worden. Het aantal vergunningen voor woningvormen lag in 2025 iets hoger dan in 2023 en 2024. Door verschillende landelijke wet- en regelgeving zoals de Wet betaalbare huur, Wet vaste huurcontracten en fiscale maatregelen (box 3) is het financieel minder interessant om woningen (kamergewijs) te verhuren en levert woningvormen waarbij een nieuwe woning ontstaat meer op voor de eigenaar.

Figuur 2. Aantal verleende vergunningen voor woningvormen, 2023-2025



Bron: Interne registraties



Wat we doen

- ✓ **Invoering plusquotum.** Per 1 januari 2025 zijn er in iedere wijk meer omzettingsvergunningen beschikbaar voor woningdelen met 3 personen. Hiermee komen in totaal circa 6.000 extra vergunningen beschikbaar binnen de quota voor woningdelen.
- ✓ **Versoepeling regels hospitaverhuur.** Het project stimuleren hospitaverhuur is uitgebreid. Per 1 januari 2025 mogen huishoudens sneller een ander huishouden in huis nemen (kortere wachttijd). Ook is het sinds juli 2025 niet langer nodig een omgevingsvergunning aan te vragen wanneer een bewoner door hospitaverhuur een gedeelte van de woning verhuurt aan een ander huishouden.
- ✓ **Bijstandgerechtigden mogen bijverdienen aan kamerverhuur.** Vanaf 1 november 2025 kunnen Amsterdammers in de bijstand maandelijks tot € 475 overhouden uit de inkomsten van hospitaverhuur, naast de bestaande uitkering. Tevens staat de gemeente garant voor een oplossing indien de bijstandsgerechtigde door de verhuur onvoorzien in de problemen komt met toeslagen, uitkeringen of belastingen.
- ✓ **Subsidie voor Hospi Housing en Samen onder 1 Huis.** Deze partijen bieden ondersteuning en begeleiding bij het tot stand komen van hospitaverhuur. Daarnaast communiceren zij over de mogelijkheden van hospita-verhuur naar specifieke doelgroepen, zoals studenten en ouderen.
- ✓ **Lobby voor wetwijziging hospitaverhuur.** Er wordt lobby gevoerd om landelijke wetgeving aan te passen zodat hospitaverhuur aantrekkelijker wordt.
- ✓ **Subsidie voor het project Onder de Pannen en Tijdelijk onder Dak.** Dit zijn initiatieven die voor tijdelijk onderdak zorgen voor economisch dakloze mensen zodat ze op een veilige plek kunnen werken aan hun perspectief, zoals het zoeken naar een woning waar ze duurzaam kunnen wonen. Via Onder de Pannen krijgen Amsterdammers een woonplek aangeboden als hospita. Via Tijdelijk onder Dak vonden 90 economisch daklozen een tijdelijk huis in een sloop- of renovatie-woning van een corporatie. Deze woning deelden zij met een andere economisch dakloze en 30% vindt hierna een woning. De overige mensen gaat meestal naar een ander tijdelijk wonen project of vindt weer onderdak in het netwerk.
- ✓ **Subsidie Wonen boven Winkels.** In 2025 zijn via de subsidieregeling Wonen boven Winkels 35 woningen gerealiseerd, 10 minder dan in 2023.

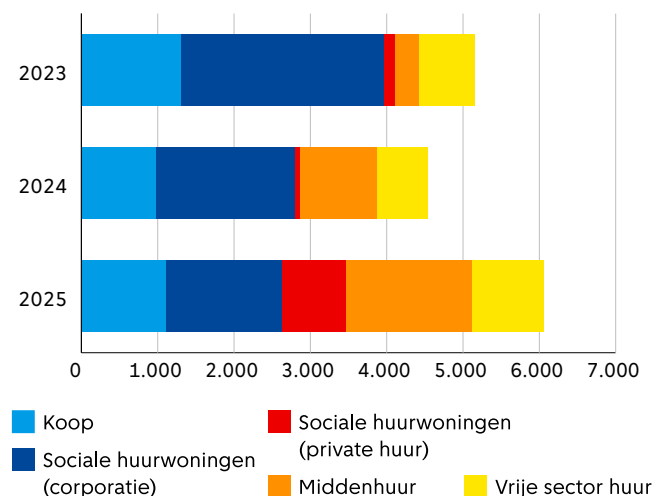
Subdoel 3:

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

Doel 7.500 woningen per jaar wordt niet gehaald, maar 2025 is goed jaar

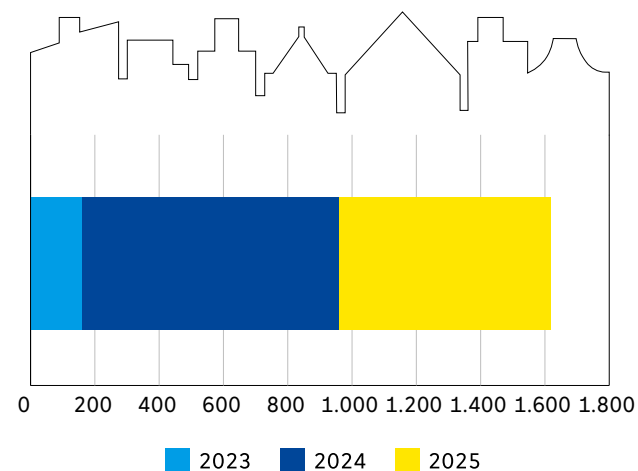
De doelstelling van het college om 7.500 zelfstandige woningen per jaar te bouwen wordt niet gehaald. Er zijn in 2024 4.541 woningen in aanbouw genomen. Dat zijn er 613 minder dan in 2023. In 2025 trekt de bouwproductie aan en zijn er een stuk meer woningen in aanbouw genomen. In 2025 is gestart met de bouw van 6.053 permanente zelfstandige woningen. Een groot deel valt in het betaalbare sociaal- en middensegment (zie ook Doel 2 'Betaalbaarder wonen').

Figuur 3. Start bouw naar (prijs)segment (aantal woningen), 2023-2025



Bron: Woningbouwplan 2022-2028: Jaarrapportages

Figuur 4. Start bouw tijdelijke woningen, 2023-2025



Bron: Woningbouwplan 2022-2028: Jaarrapportages

Doel bouw tijdelijke woningen komt in zicht

Het doel om in totaal 2.500-3.000 tijdelijke woningen te realiseren tot en met 2027 komt in zicht. Vanaf 2023 t/m de eerste helft van 2025 zijn er in totaal 1.619 tijdelijke woningen toegevoegd. Daarmee is ruim de helft van de doelstelling behaald. In 2024 zijn er 639 meer tijdelijke woningen in aanbouw genomen dan in 2023. En in 2025 is de start bouw van 660 tijdelijke woningen begonnen. Dit worden ook wel flexwoningen genoemd. Deze woningen zijn een ‘extra schil’ van tijdelijke woningen in het sociale segment, voor urgent- en regulier woningzoekenden en statushouders, om de druk op de woningmarkt voor een deel te ondervangen (zie Doel 3 voor meer informatie over de verdeling van sociale huurwoningen).

Meer details over de woningbouwresultaten zijn te vinden in de [jaarrapportage 2024](#) en de [jaarrapportage 2025](#) van het [Woningbouwplan 2022-2028](#).

Wat we doen

Met het [Woningbouwplan 2022-2028](#) zet Amsterdam in op de bouw van jaarlijks 7.500 nieuwe woningen, met als uitgangspunt: 40% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop, en 20% dure woningen (zie ook Doel 2 ‘Betaalbaarder wonen’).

- ✓ **Handreiking ontwikkeld voor “Gewoon Goed”** bouwen. “Gewoon Goed” zet in op toekomstbestendig bouwen met oog voor versnelling en het vergroten van de haalbaarheid, waarbij kosten of risico's niet worden afgewenteld op volgende generaties. In de handreiking staan praktijkvoorbeelden die laten zien hoe “gewoon goed” kan worden toegepast in projecten.
- ✓ **Verkenning en Pilot optoppen.** Het toevoegen van woningen op bestaande bebouwing is een manier om

de woningvoorraad te vergroten. Als onderdeel van de uitvoering van de “[Ontwikkelstrategie 2035](#)” wordt verkend wat de kansen en belemmeringen zijn voor optoppen in Amsterdam. Dat doen we onder andere door een pilot optoppen in Buitenveldert. De uitkomsten worden gebruikt om optopprojecten beter te faciliteren.

- ✓ **Samenwerking met het Rijk.** In het kader van de Woondeal MRA hebben we in 2023 wederkerige afspraken met het Rijk gemaakt om als Amsterdam 67.500 woningen in de periode 2022 t/m 2030 te bouwen waarvan minimaal 30% sociaal en 2/3 betaalbaar. Inzet van het Rijk op de randvoorwaarden en voldoende financiering is noodzakelijk om de gestelde doelen te realiseren.

Woonwagens

Voor de woonwagenbewoners zetten we ons in voor het creëren van meer woningen: standplaatsen voor woonwagens. Daarbij is aandacht voor de cultuur van woonwagenbewoners. Ook het beheer van woonwagenlocaties valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. In het [beleidskader woonwagens en standplaatsen](#) staan de doelstellingen toegelicht.

Wat we doen

- ✓ **Uitbreiding van bestaande woonwagenlocaties.** Er is besloten om drie woonwagenlocaties uit te breiden. In 2026 wordt hieraan uitvoering gegeven met de realisatie van 17 nieuwe standplaatsen. Daarnaast wordt de mogelijkheid om nog vier locaties uit te breiden onderzocht.
- ✓ **Zoektocht nieuwe woonwagenlocaties.** In 2026 onderzoeken we voor 5 locaties in de stad of deze geschikt zijn voor de realisatie van woonwagenlocaties.
- ✓ **Extra budget.** Er is 14 miljoen euro vrijgesteld voor de realisatie van nieuwe standplaatsen, nieuwe huurwoonwagens en de vervanging van bergingen die in slechte staat zijn.
- ✓ **Evaluatie toewijzingsbeleid standplaatsen Amsterdam.** De toewijzingsregels zijn geëvalueerd. Aan de hand van de resultaten bepalen we hoe we de toewijzingsregels kunnen verbeteren. De resultaten van het [onderzoek](#) zijn in januari 2026 bekend gemaakt.
- ✓ **Samenwerkingsovereenkomst getekend met belangenvereniging Woonwagenbelangen Amsterdam (WWBA).** We blijven in gesprek met de belangenvereniging om te zorgen dat de stem van de woonwagengemeenschap genoeg gehoord wordt bij nieuwe plannen. In de samenwerkingsovereenkomst staan afspraken over de onderlinge communicatie en de rolverdeling tussen de gemeente en de WWBA.

Doel 2

Betaalbaarder wonen

Samenvatting

De gemeente Amsterdam zet zich in om wonen betaalbaarder te maken door de sociale huurvoorraad te beschermen en uit te breiden, de middenhuurvoorraad te vergroten, en woonlasten voor inwoners te verlagen. Voor een groot deel zijn ze daarbij afhankelijk van landelijke wet- en regelgeving. Ondanks enkele positieve ontwikkelingen staat betaalbaar wonen in Amsterdam stevig onder druk.

De sociale huurvoorraad is licht toegenomen, van 221.900 woningen in 2023 naar 223.000 in 2025. Er is een daling van het aantal sociale huurwoningen bij private verhuurders, terwijl de voorraad van woningcorporaties juist toeneemt. In 2024 zijn 1.948 nieuwe permanente zelfstandige sociale huurwoningen opgeleverd door corporaties, meer dan in 2023. Ondanks de groei van de sociale huurvoorraad van corporaties zijn er niet genoeg sociale huurwoningen om aan de grote vraag te voldoen. Dit tekort geldt ook in andere segmenten.

Met de invoering van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 zijn middenhuurwoningen in Amsterdam gereguleerd. Hoewel de wet op termijn meer middenhuurwoningen moet opleveren, is dit effect nog niet zichtbaar. Ook zijn er fiscale wijzigingen geweest. Deze combinatie van factoren heeft ervoor gezorgd dat een deel van de private verhuurders woningen verkopen of verduurzamen, in plaats van

verhuren als middenhuurwoning. Het is in de bestaande woningvoorraad pas verplicht een middenhuurprijs te vragen als er een nieuw huurcontract wordt afgesloten. Naarmate er meer mensen verhuizen hopen we dat het aantal woningen dat met een middenhuurprijs wordt verhuurd zal toenemen. Door middel van handhaving zien we erop toe dat de juiste huurprijs gevraagd wordt en dat woningen aan de juiste doelgroep worden toegewezen. Samen met de toename van het aantal nieuwbouw middenhuurwoningen zetten we hiermee in op het laten toenemen van het aantal huurwoningen in het middensegment.

Met de opkoopbescherming, die de gemeente Amsterdam per 1 april 2022 heeft ingevoerd, willen we voorkomen dat de relatief betaalbaardere koopwoningen worden opgekocht door investeerders voor de verhuur. Samen met landelijke maatregelen is dit een effectief middel gebleken.

Uit een recente evaluatie van 2022 tot en met 2024 blijkt dat het aantal woningen dat wordt opgekocht voor verhuur (buy-to-let) fors is gedaald.

Ten opzichte van 2023 zien we in 2025 dat de gemiddelde huurquote, het deel van het inkomen dat huurders kwijt zijn aan huur, in de corporatiesector is gedaald. Dit is een goede ontwikkeling, maar een deel van deze huurders houdt aan het einde van de maand nog steeds weinig over. Amsterdammers in private huurwoningen zijn echter nog steeds vaak meer dan 40% van hun inkomen kwijt aan huur. De uitbreiding van de huurtoeslag per 1 januari 2026 kan voor sommigen met een hogere huur verlichting geven. Ook kopers zijn steeds vaker een groter deel van het inkomen kwijt aan hypotheek.

Verhaal uit de stad

Niet-kapitalistisch wonen

In 2019 plaatste Niels Jongerius een oproep: wie wil ook niet-kapitalistisch wonen? Zijn droom werd werkelijkheid, wooncoöperatie De Nieuwe Meent werd geboren. Sinds augustus 2025 wonen zo'n vijftig mensen met zeer diverse achtergronden en leeftijden in hun pand bij station Science Park. Deels in woongroepen en deels individueel. En voor altijd betaalbaar.

Beylula Yosef Ykeallo huurt de woning naast die van Niels. Zij is sinds kort de nieuwe voorzitter van de wooncoöperatie. "Mijn leven is totaal veranderd," vertelt Beylula, "want hier leven we echt samen in een gemeenschap waarin mensen naar elkaar omkijken."

Puzzelen

Het pand bevat vijf woongroepen, vijftien sociale huurwoningen, een café en kantoorruimtes. Wooncoöperatie De Nieuwe Meent is eigenaar en verhuurder (meent betekent gemeenschappelijke grond). Niels: "Elke bewoner is lid van deze coöperatie. De afstand tussen verhuurder en huurders is dus piepklein. In 2019 kochten we dit kavel. Het heeft 7 jaar bloed, zweet en tranen gekost, onder andere door de pandemie, prijsstijgingen en omdat alles nieuw was. Ook gemeenteambtenaren moesten puzzelen, bijvoorbeeld hoeveel vrijheid de architect mocht krijgen. Maar het is gelukt!"

Geld

Tegenwoordig biedt de Rabobank financiering aan wooncoöperaties, andere banken vinden het lastig. De gemeente Amsterdam zette een leenfonds op, dat de basis vormde voor een landelijk leenfonds. Niels: "Na afbetaling van de leningen blijft de coöperatie betaalbare huren innen, zonder winstoogmerk. Nieuwe coöperaties kunnen dan geld van ons lenen. In de Alpenlanden zijn wooncoöperaties heel normaal." Duurzaamheid is belangrijk voor De Nieuwe Meent. Bewoners delen een kledingwasruimte en gereedschappen. Binnenkort worden de zonnepanelen geplaatst. Het pand is grotendeels van hout, gebruikt waterpompen en is na 30 jaar energiepositief.

Perspectieven

Beylula: "Ik vind wonen een recht. Alleen met een dak boven je hoofd kun je je potentieel inzetten voor de maatschappij. Diversiteit en inclusie zijn kernvoorwaarden bij De Nieuwe Meent. Zo maken we ruimte voor mensen die door maatschappelijke ongelijkheid structureel minder kansen krijgen. Ik wil dat mijn dochter meerdere perspectieven meekrijgt. Mijn ouders komen uit Eritrea waar gemeenschapszin vanzelfsprekend is. Zo proberen wij ook te leven." Niels: "Soms komen mensen uit Duitsland of Japan kijken. We laten zien dat een coöperatie met diversiteit kán."

Solidariteit

De coöperatieleden nemen besluiten met consensus. Niels: "We luisteren naar bezwaren en blijven zoeken naar oplossingen waarin iedereen zich kan vinden. Een bewoner is goed in helpen bij lastige gesprekken. Weer anderen doen de financiën of kluswerk, zelf ga ik in de tuincommissie. Op deze manier wonen brengt zoveel vreugde. En gedeelde vreugde is grotere vreugde."



Fotografie: Charlotte Grandury - met dank aan Time to Access i.s.m. Roel van der Zeeuw Architecten

Streven 2040 en subdoelen 2023-2027

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

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

Subdoel 1: Snelle uitbreiding van de sociale huurvoorraad door nieuwbouw en door bescherming van deze voor- raad in bezit van corporaties

Kleine toename aantal sociale huurwoningen

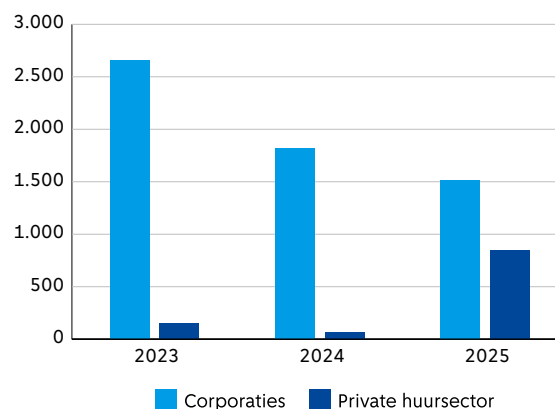
Of de sociale huurvoorraad groeit, wordt bepaald door de combinatie van nieuwbouw, liberalisatie, sloop en verkoop. Door liberalisatie, sloop en verkoop verdwijnen er sociale huurwoningen. Door nieuwbouw komen er juist sociale huurwoningen bij. Het totale aantal sociale huurwoningen in de woningvoorraad is toegenomen: van 221.900 in 2023 naar 223.000 in 2025. Het aantal sociale huurwoningen van private verhuurders is iets teruggelopen (van ongeveer 50.000 in 2023 naar ongeveer 49.400 in 2025). Bijvoorbeeld omdat zij woningen hebben verkocht, of omdat zij een hogere huurprijs (mogen) vragen aan nieuwe bewoners. Het aantal sociale huurwoningen van woningcorporaties is juist toegenomen van ongeveer 171.900 in 2023 naar ongeveer 173.600 in 2025².

² Deze afgeronde cijfers zijn op basis van het Wonen in Amsterdam onderzoek en kunnen afwijken van rapportages van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC).

Minder sociale huurwoningen in aanbouw genomen in 2024, herstel in 2025

In 2024 zijn er 1.887 sociale huurwoningen in aanbouw genomen, waarvan 1.817 door corporaties. Dat is een stuk minder dan in 2023. In 2025 trekt de nieuwbouwproductie weer aan en is begonnen met de bouw van 2.364 sociale huurwoningen. Ruim 1.500 hiervan worden door corporaties gerealiseerd, en bijna 850 zullen door private verhuurders worden verhuurd. Bijna 40 procent van alle in aanbouw genomen woningen in 2025 valt hiermee in het sociale huursegment.

Figuur 5. Start bouw sociale huurwoningen door corporaties en private verhuurders, 2023-2025



Bron: Woningbouwplan 2022-2028: Jaarrapportages



2025
223.000
sociale huurwoningen
in de woningvoorraad
(+ ca 1.100 t.o.v. 2023)

173.600
corporatiewoningen
(+ ca 1.700 tov 2023)

49.400
private huurwoningen
(- ca 600 t.o.v. 2023)

Bron: Wonen in Amsterdam
onderzoek

Toename sociale voorraad van corporaties, wel meer sloop

Het duurt ongeveer twee jaar tussen de start bouw van een woning en de daadwerkelijke oplevering. Net als in 2023 zijn er in 2024 meer sociale huurwoningen door corporaties opgeleverd dan er verdwenen zijn uit de sociale huur. De nieuwbouw heeft 1.948 zelfstandige sociale huurwoningen opgeleverd in 2024. Dat zijn er meer dan in 2023 (1.546). Ook zijn er in 2024 63 flexwoningen opgeleverd. Wel valt het op dat het aantal gesloopte woningen van woningcorporaties een stuk hoger ligt in 2024 dan in 2023. De hogere sloopcijfers worden onder andere veroorzaakt door stedelijke vernieuwing en dat er veel renovatie (sloop/ nieuwbouw) plaatsvindt. Dit zorgt bijvoorbeeld voor beter

geïsoleerde woningen (zie ook Doel 5 'Duurzame woningen van goede kwaliteit'). Daarbij worden woningen gesloopt, om er nieuwe voor in de plaats te bouwen. Het aantal woningen dat in de plaats komt, is meestal groter. Maar het duurt een aantal jaar voordat die gebouwd zijn. Het slopen van woningen kan uiteindelijk dus juist zorgen voor een toename aan woningen.

Hoewel de sociale huurvoorraad van corporaties toeneemt is er nog altijd een tekort om te kunnen voorzien in de grote vraag naar sociale huurwoningen. Bij doel 3 'Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben' en doel 4 'Passender wonen' gaan we verder in op de verdeling van schaarse sociale huurwoningen.

Wat we doen

- ✓ **Prestatieafspraken corporaties.** Verreweg de meeste sociale nieuwbouw woningen worden door corporaties opgeleverd. Bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten van sociale huurwoningen werken gemeente en corporaties nauw samen. Zo hanteert de gemeente een voorrangspositie voor Amsterdamse corporaties op nieuw uit te geven gemeentelijke locaties voor de te bouwen sociale huurwoningen.
- ✓ **40-40-20 uitgangspunt in de nieuwbouw.** Bij het uitgeven van grond voor woningbouw is het uitgangspunt 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector. In transformatiegebieden is het toegestaan om het uitgangspunt 30% sociaal, 40% middensegment en 30% vrije sector te hanteren zolang een corporatie de sociale huurwoningen afneemt.
- ✓ **Realiseren flexwoningen.** De gemeente Amsterdam en het Rijk hebben de ambitie om 2.500 - 3.000 flexwoningen in Amsterdam te bouwen. Dit zorgt voor het creëren van een flexibele schil van tijdelijke huisvesting.

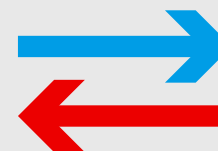
In 2024 en 2025 zijn op 4 locaties de eerste 1.157 flexwoningen opgeleverd en een deel wordt medio 2026 opgeleverd. Daarnaast worden er momenteel 330 flexwoningen gerealiseerd in De Nieuwe Kern. Deze ontwikkeling valt onder de gemeente Ouder-Amstel. De gemeente Amsterdam is verpachter van de grond.

- ✓ **Stimuleren wooncoöperaties.** Sinds 2020 zetten we in op het stimuleren van wooncoöperaties om bewoners meer zeggenschap te geven en om eeuwigdurend betaalbare huurwoningen te realiseren. Het lukt wooncoöperaties om met behulp van de stimuleringslening van de gemeente hun zelfbouwprojecten te ontwikkelen en te realiseren op de beschikbaar gestelde kavels. Van de in totaal dertien projecten met samen ongeveer 700 woningen, zijn inmiddels drie projecten opgeleverd. Verder zijn in 2025 drie wooncoöperaties gestart met bouwen en in 2026 volgen er naar verwachting nog vier. Tegelijkertijd worden nog eens tien kavels met circa 500-600 woningen voorbereid.



+1.948

Nieuwbouw opgeleverd
(+402 t.o.v. 2023)



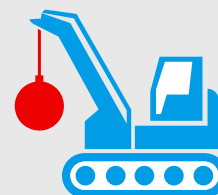
-88

Liberalisatie (incl. overig)
(-52 t.o.v. 2023)



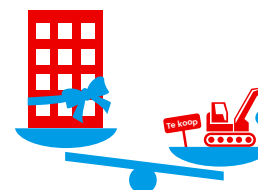
-612

Verkoop
(-20 t.o.v. 2023)



-711

Sloop
(+517 t.o.v. 2023)



+553

Saldo
(-43 t.o.v. 2023)

Subdoel 2: Middenhuurvoorraad wordt beschermd en neemt toe ten opzichte van 2021

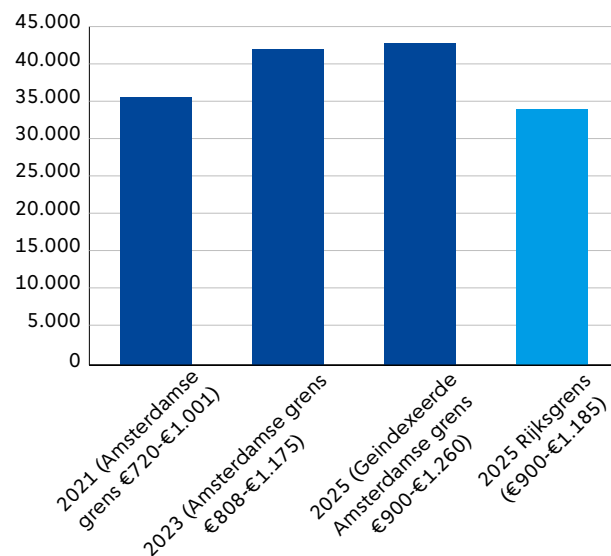
Middenhuur niet tot nauwelijks toegenomen

In 2025 hebben ongeveer 34.000 woningen een huurprijs tussen € 900 en € 1.185. Daarmee worden ze volgens wettelijk vastgestelde rijksgrenzen gerekend tot het middensegment. In de jaren vóór het ingaan van de Wet betaalbare huur in 2024, hanteerde Amsterdam een andere (boven)grens voor middenhuur. Om de ontwikkeling van het middenhuursegment over tijd goed te kunnen beschrijven, wordt de geïndexeerde 'Amsterdamse' grens van € 1.260 gebruikt. Uitgaande van die grens, behoren 42.700 woningen tot het middensegment. Met deze geïndexeerde 'Amsterdamse' grens zou de middenhuur dus ook maar in beperkte mate toegenomen zijn ten opzichte van 2023.

De Wet betaalbare huur moet er onder andere voor zorgen dat ook in Amsterdam woningen bereikbaar worden voor middeninkomens. Door deze wet vallen net als sociale huurwoningen ook middenhuurwoningen in het gereguleerde segment. Of een woning tot de middenhuur gerekend wordt, hangt af van de punten die het op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS) krijgt. Als op basis van punten de woning tot het middensegment behoort, geldt de verplichting om voor de woning een middenhuur te rekenen echter pas vanaf het moment dat deze opnieuw wordt verhuurd. Woningen die tot het middensegment behoren maar voor een hogere huur worden verhuurd, moeten dus pas bij een nieuwe verhuuring een middenhuurprijs krijgen. Pas als er veel verhuizingen zijn geweest wordt duidelijk of deze woningen uiteindelijk verhuurd gaan worden voor een middenhuurprijs. En daarmee de middenhuur in de woningvoorraad toeneemt. Of dat verhuurders de woning verkopen (zie ook kader 'verkoop private huurwoningen') of dusdanig verduurzamen dat een woning volgens het WWS in de vrije sector verhuurd

mag worden. Er zijn ook nieuwbouwwoningen waar de gemeente privaatrechtelijke afspraken heeft gemaakt over de huur, deze woningen moeten ook boven de 186 WWS-punten in het middensegment verhuurd worden. Lees voor meer informatie over huurgrenzen en verschuivingen in prijssegmenten de [Factsheet Woningmarkt 2025](#).

Figuur 6. Aantal huurwoningen (corporaties en private verhuurders) met een middenhuurprijs, 2021-2025

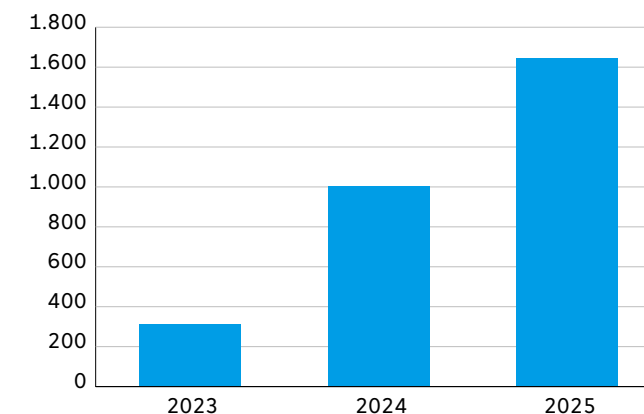


Bron: *Wonen in Amsterdam onderzoek*

Toename nieuwbouw middenhuurwoningen

De bouw van middenhuurwoningen trekt aan. In 2024 zijn er 1.006 middenhuurwoningen in aanbouw genomen. Dat zijn er bijna 700 meer dan in 2023. In 2025 ligt dit aantal met 1.644 nog een stuk hoger. Een belangrijke reden hiervoor is - naast verbeterde economische omstandigheden – dat er met de Wet Betaalbare Huur en het hierop gebaseerde gemeentelijk beleid voor middenhuurwoningen meer duidelijkheid is over de regels. Dit geeft marktpartijen en corporaties naast duidelijkheid ook meer zekerheid.

Figuur 7. Start bouw middenhuurwoningen, 2023-2025

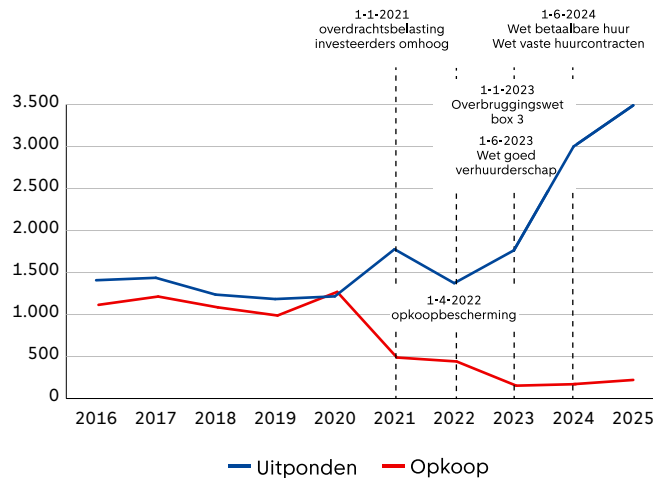


Bron: *Woningbouwplan 2022-2028: Jaarrapportages*

Wat we doen

Verkoop private huurwoningen

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan. Daarnaast zijn er ook fiscale wijzigingen geweest. Een deel van de private verhuurders vindt het niet langer rendabel om hun woning(en) te verhuren. Zij besluiten deze te verkopen (uitponden). Net als op andere plekken in het land is er een duidelijke toename van het aantal uitgeponde woningen in Amsterdam. In 2024 zijn er meer woningen verkocht door private verhuurders aan eigenaar-bewoners dan in 2023 (1.764) en de jaren daarvoor. In 2025 ging het om 3.490 woningen. Aan de andere kant worden er nauwelijks nog woningen opgekocht door private verhuurders.



Bron: Kadaster, eigen bewerking

Uitgeponde woningen zijn sinds 2016 gemiddeld kleiner geworden. In 2025 waren deze woningen gemiddeld 72m². Ongeveer 8% van de uitgeponde woningen was in 2025 kleiner dan 40 m², en ongeveer 45% was kleiner dan 60 m². Gemiddeld kostte een uitgeponde woning in 2025 ongeveer € 610.000. Ruim 2.300 van de 3.490 uitgeponde private huurwoningen werden in 2025 gekocht door koopstarters. Dat is aanzienlijk meer dan in eerdere jaren.

- ✓ **Lobby voor behoud Wet betaalbare huur.** We zetten ons in voor het behoud van de Wet betaalbare huur. Daarbij is onze inzet dat de WOZ cap blijft gelden en dat de prijsregulering van deze woningen niet wordt afgezwakt.
- ✓ **Lobby voor meer ruimte voor woningcorporaties.** We zetten ons in voor aanpassing van Europese regelgeving waarmee woningcorporaties een betere financiële positie krijgen voor het bouwen van (eeuwigdurende) middenhuurwoningen.
- ✓ **Handhaving op de huurprijs.** Sinds 1 januari 2025 kunnen huurders een melding doen als hun huurprijs niet klopt. Vanaf 1 januari 2026 zijn we gestart met proactieve handhaving en worden (mogelijke) overtreders van de Wet betaalbare huur actief benaderd. Als verhuurders zich inderdaad niet aan de regels houden, dan kan de gemeente ingrijpen met boetes en andere sancties.
- ✓ **Samenwerking met stichting !WOON.** Er is in 2025 een samenwerkingsconvenant gesloten met stichting !WOON over de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap. Daarin staan afspraken over de uitwisseling van informatie over meldingen en casussen. Ook is er extra subsidie (€ 50.000) gegeven om huurders bij te staan bij problemen in het kader van de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap

(zie ook Doel 6 'Betere positie huurders en woningzoekenden').

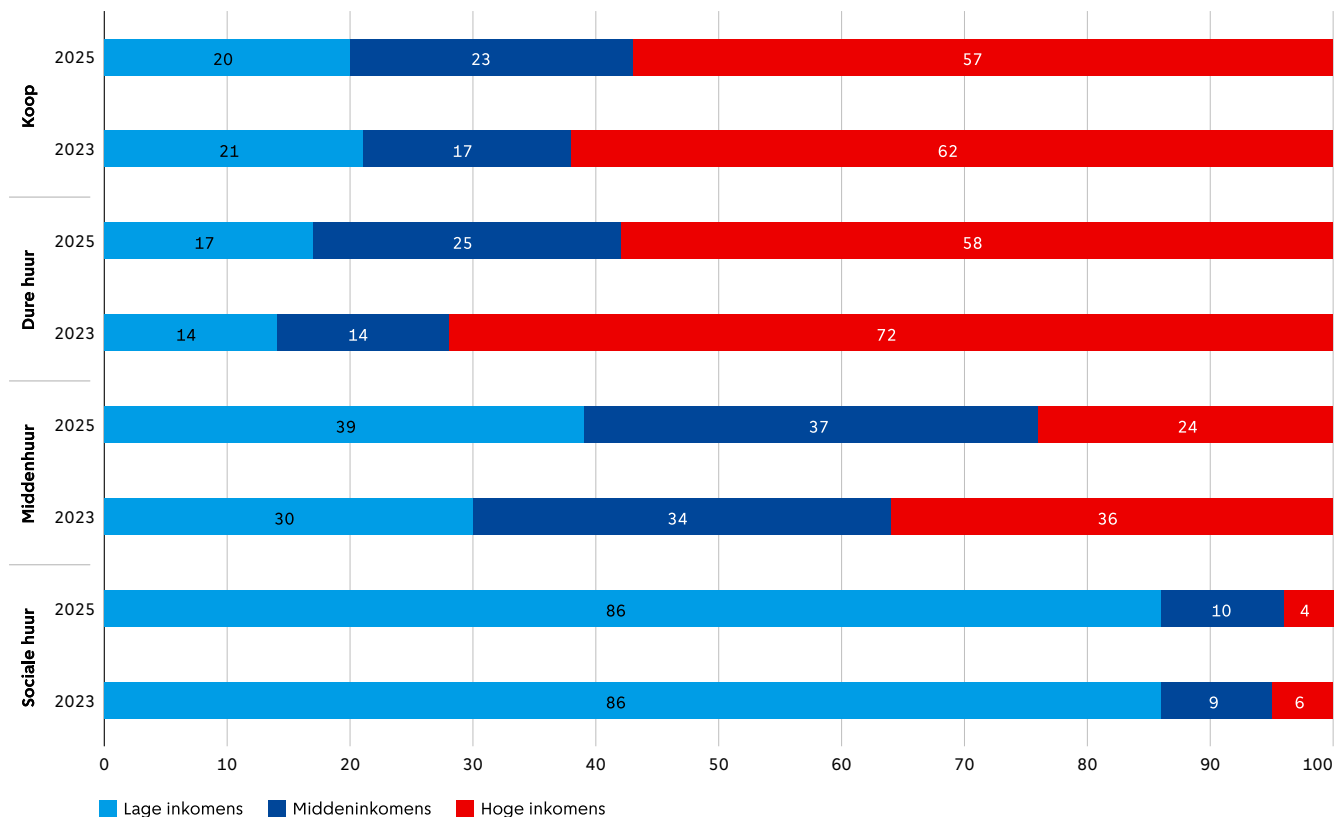
- ✓ **Afwijken van 40-40-20 voor meer middenhuur.** Op verzoek kan op losstaande (gebouw)transformaties in stadsdeelprojecten, door een particuliere erfpachter of eigenaar de norm van 40-40-20 los worden gelaten ten gunste van volledige bouw in het middenhuursegment.
- ✓ **Nieuwe beleidsregels middenhuur.** Per 1 juli 2025 zijn nieuwe beleidsregels voor de nieuwbouw van middenhuurwoningen vastgesteld. Deze regels sluiten zoveel mogelijk aan op de Wet betaalbare huur én waarborgen zaken die voor de gemeente van belang zijn: het vastleggen van een minimale instandhoudingstermijn (25 jaar of eeuwigdurend) en de mogelijkheid om ook grotere middenhuurwoningen te realiseren (> 186 punten in het woningwaarderingssysteem).
- ✓ **Verlengen Transformatie-Impuls tot 1 januari 2027.** Deze tijdelijke regeling (vastgesteld in 2022) heeft als doel om in particuliere transformatieprojecten de realisatie van betaalbare woningen (sociaal en/of midden) te stimuleren. Het betreft een generieke tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde met betrekking tot de te realiseren betaalbare woningen. Bij complexe transformatieprojecten vergroot de Transformatie-Impuls de haalbaarheid en realisatie van betaalbare woningbouw.

Subdoel 3: Huur- en koopwoningen worden toegankelijker voor middeninkomens

Meer middeninkomens in dure huurwoningen en koopwoningen

Niet alle huurders wonen in een woning die past bij hun inkomen. De beste match tussen inkomen en huurprijs zien we in de sociale huur. In ruim 86% van de sociale huurwoningen woont iemand met een inkomen dat daarbij past (inkomensgrens sociale huur). Ook heeft 10% van de huurders in de sociale huur een middeninkomen. In middenhuurwoningen heeft ongeveer 37% een middeninkomen. Middeninkomens wonen echter ook vaak te duur. Van alle huurwoningen met een huurprijs in de vrije sector (dure huur) woont in 25% van de gevallen een huishouden met een middeninkomen. Deze woningen zijn duurder dan wat eigenlijk bij het inkomen past. Dit is een flinke toename ten opzichte van 2023. In de koopsector heeft ongeveer 23% een middeninkomen, een toename ten opzichte van 2023. Zie voor meer informatie over het vaststellen van de huur en inkomensgrenzen de [Factsheet Woningmarkt 2025](#).

Figuur 8. Bewoning huursegmenten en koopsector door inkomensgroepen in %, 2023-2025

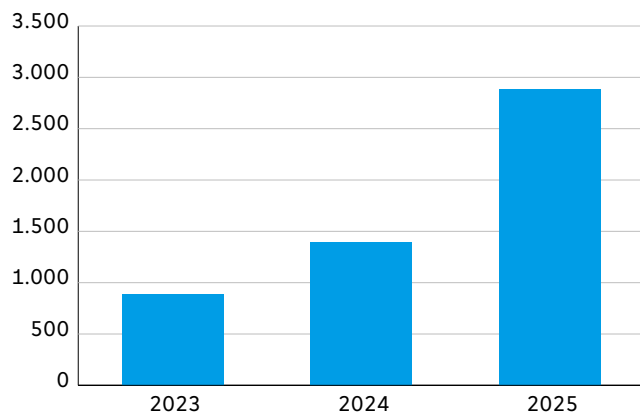


Bron: Wonen in Amsterdam onderzoek

Te vroeg om effect huisvestingsvergunningen middenhuur aan te tonen

Er is een duidelijke toename te zien in het aantal toegewezen huisvestingsvergunningen in 2025. Sinds 1 juli 2025 moeten nieuwe huurders van een middenhuurwoning in de bestaande woningvoorraad een huisvestingsvergunning aanvragen. Deze vergunning is ingevoerd zodat huishouders met een middeninkomen passend kunnen wonen. Voor middenhuurwoningen in de nieuwbouw bestond deze vergunningsplicht al.

Figuur 9. Aantal toegewezen huisvestingsvergunningen middenhuur, 2023-2025



Bron: Interne registraties

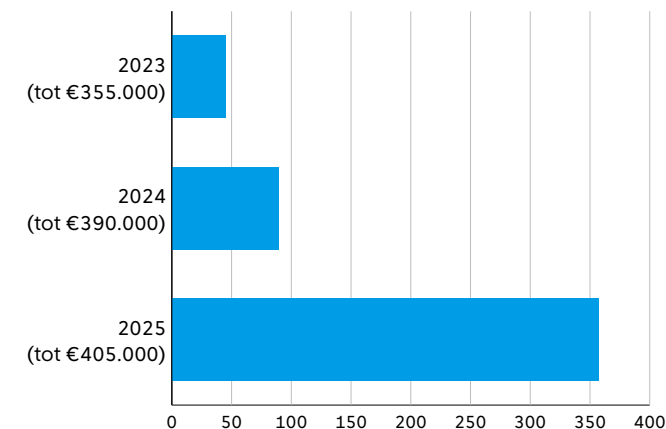
Toename start bouw betaalbare koopwoningen

Er is een toename in de start bouw van het aantal betaalbare koopwoningen tot € 405.000 (landelijk prijspeil 2025) dat wordt gebouwd. Vooral in 2025 zijn er relatief veel van deze woningen in aanbouw genomen. Er zijn in 2025 4 projecten gestart met in totaal 357 woningen. Betaalbare koopwoningen zijn bedoeld voor middeninkomens en tellen binnen 40-40-20 mee in het middensegment. Het gaat bij de bouw van betaalbare koop niet om grote getallen. De focus in het middensegment ligt op het toevoegen van woningen in de middenhuur. De mogelijkheden voor betaalbare koop zijn beperkt en kunnen vrijwel alleen nog aan de rand van de stad gebouwd worden.

Wat we doen

- ✓ **Huisvestingsvergunning voor de middenhuur.** Per 1 juli 2025 moeten middenhuurwoningen verhuurd worden aan middeninkomens of huurders die een sociale huurwoning achterlaten in de woningmarktregio. Hiermee willen we ervoor zorgen dat middenhuurwoningen terecht komen bij de mensen die hier het meest op aangewezen zijn.
- ✓ **Campagne 'Introductie huisvestingsvergunning middenhuurwoningen'.** Er is een campagne uitgevoerd om verhuurders in de private huursector te wijzen op hun plicht om middenhuurwoningen te verhuren aan middeninkomens. Zo zijn er 30.000 private verhuurders aangeschreven om hen hier over te informeren.
- ✓ **Opkoopbescherming.** Op 1 april 2022 is de opkoopbescherming ingevoerd; woningen van eigenaar-bewoners met een WOZ-waarde tot en met € 623.000 (in 2025) mogen bij verkoop gedurende vier jaar niet verhuurd worden. De opkoopbescherming is ingevoerd om goedkope en middeldure koopwoningen te beschermen tegen de opkoop door beleggers. De opkoopbescherming zorgt in combinatie met landelijke

Figuur 10. Start bouw betaalbare koopwoningen, 2023-2025



Bron: Woningbouwplan 2022-2028: Jaarrapportages

wet- en regelgeving ervoor dat minder woningen opgekocht worden om te verhuren. Dat blijkt ook uit de recente [evaluatie opkoopbescherming](#).

- ✓ **Pilot betaalbare koop.** De [pilot betaalbare koop](#) is opgenomen in de huisvestingsverordening van 2026 en zal ongeveer 140 woningen omvatten. De pilot is bedoeld om starters meer kans te geven op een betaalbare koopwoning. De ontwikkelaar geeft korting aan de eerste koper. Bij verkoop deelt de ontwikkelaar in de winst of verlies. 50% van de woningen in de pilot worden met voorrang aangeboden aan mensen met een maatschappelijk beroep.
- ✓ **Geen pilot starterslening.** We hebben onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor het starten met een pilot voor startersleningen. De starterslening is een aanvullende lening voor starters op de woningmarkt. De bedoeling van deze lening is dat het voor middeninkomens mogelijk wordt een woning te kopen. Op basis van [het onderzoek](#) is echter besloten dat de starterslening hiervoor in Amsterdam geen geschikt instrument is.

Subdoel 4: Niemand mag in armoede belanden door te hoge woonlasten

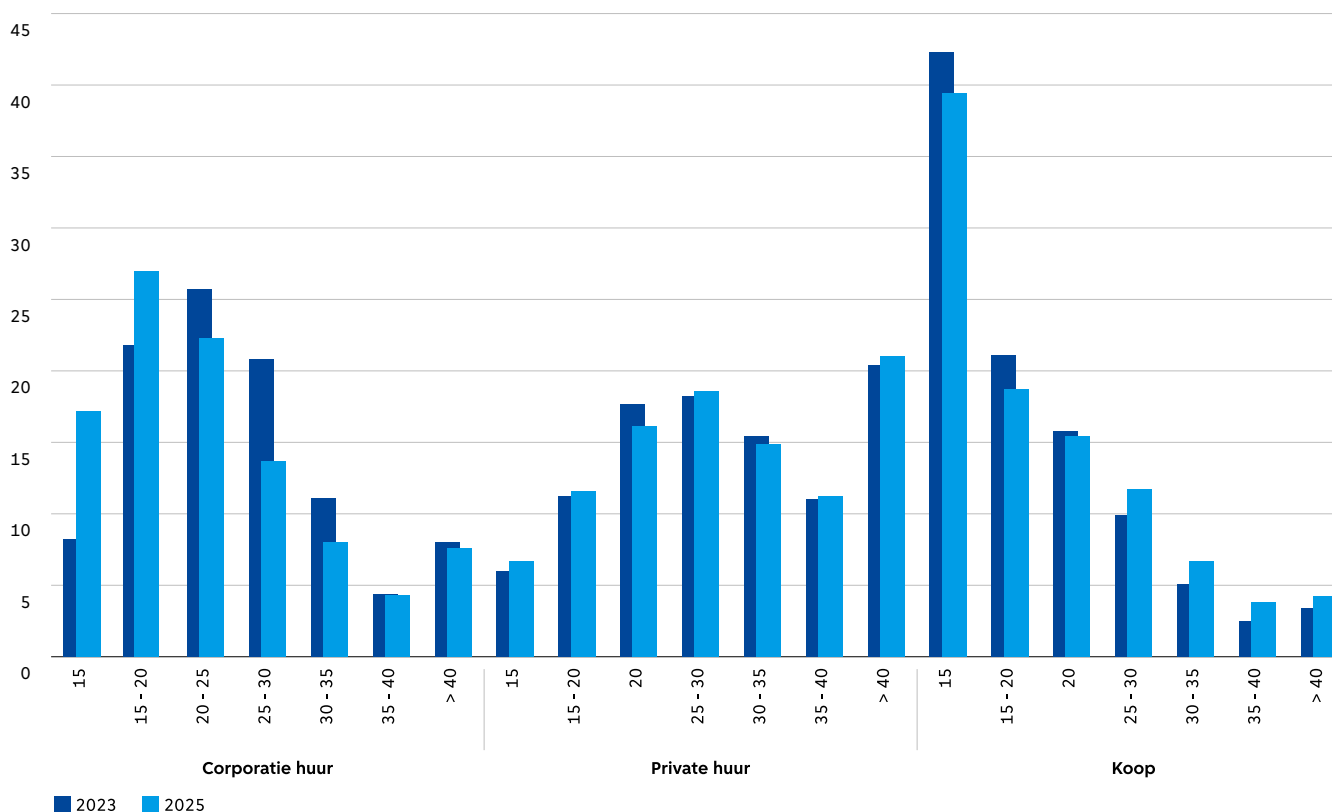
Afname woonlasten corporatiehuurders, toename onder kopers

Huurders van corporatiewoningen zijn in 2025 over het algemeen een minder groot deel van hun inkomen kwijt aan huur (huurquote). In 2023 was 55 procent van de huurders maximaal een kwart van hun inkomen kwijt aan huur. In 2025 gaat het om 66 procent van de huurders. Huurders van corporatiewoningen hebben vaak echter een laag inkomen. Een deel van hen houdt daarom, ondanks dat de huurquote is afgenomen, weinig geld over. Binnen de private huursector zien we weinig verandering in hoeveel inkomen huurders kwijt zijn aan huur. Van 1 op de 5 particuliere huurders is de huurquote nog steeds minstens 40%. Kopers zijn daarentegen juist steeds vaker een groter deel van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten. Afgelopen twee jaren is het aantal aankopen door eigenaar-bewoners toegenomen. Vooral koopstarters kochten vaker een woning (zie ook kader 'Verkoop private huurwoningen'). Zij hebben over het algemeen een hogere hypotheek dan kopers die al langer in hun woning wonen.

Vaker lage huurquote voor laagste inkomensgroepen, relatief hoge huurquotes voor middeninkomens

Hoeveel huishoudens kwijt zijn aan huur verschilt erg tussen inkomensgroepen, maar ook binnen inkomensgroepen zijn er verschillen. Van de laagste inkomensgroep (de doelgroep voor passend toewijzen) is 1 op de 6 huurders minstens 40% van het inkomen kwijt aan kale huur. Aan de andere kant betaalt ook 1 op 6 huurders uit deze inkomensgroep nog geen 15 procent van het inkomen aan huur. Bij deze inkomensgroep is de betaalbaarheid gemiddeld het meest

Figuur 11. Kale huurlasten (huurquote) en netto hypotheeklasten (hypotheekquote) als percentage van het inkomen, 2023-2025

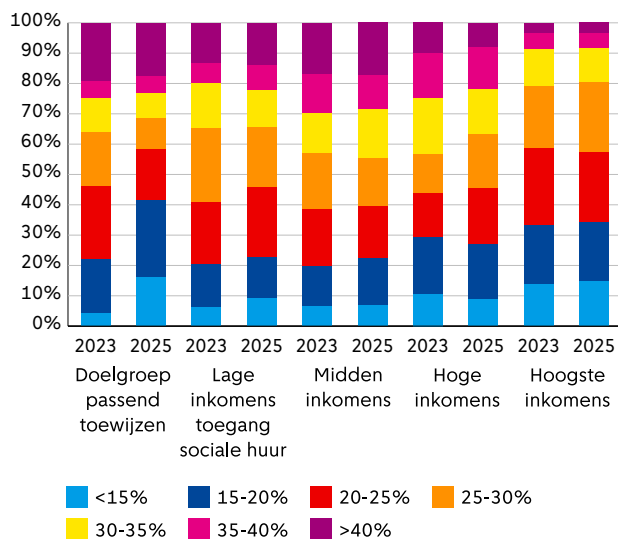


Bron: Wonen in Amsterdam onderzoek

verbeterd tussen 2023 en 2025: steeds meer huurders in de laagste inkomenscategorie hebben een huurquote lager dan 15 procent. Binnen de groep lage inkomens met toegang tot de sociale huur wordt de huurquote over het algemeen ook iets lager. Bij de middeninkomens en hogere inkomens zien we minder grote veranderingen, maar huishoudens met een middeninkomen hebben relatief vaak een hoge huurquote. Bijna 60 procent van hen is minstens 25 procent van het

inkomen kwijt aan kale huur in 2025. Voor 1 op 6 huurders met een middeninkomen geldt zelfs dat ze een huurquote hebben van minstens 40 procent. De hoogste inkomensgroep heeft relatief vaak lage huurquotes. Maar een heel klein deel van deze groep huurders is meer dan 40 procent van het inkomen kwijt aan huur en bijna 60 procent betaalt minder dan 25 procent van het inkomen aan huur.

Figuur 12. Huurquoties van huurders naar inkomensgroepen, 2023-2025



Bron: Wonen in Amsterdam onderzoek

Toename gemiddelde maandelijkse servicekosten en vve kosten

Naast de huur of hypotheek moeten Amsterdammers vaak ook maandelijks servicekosten of een vve-bijdrage betalen. Deze maandelijks kosten nemen gemiddeld toe. De toename is relatief het grootst onder huurders van corporatiewoningen. Gemiddeld betaalden zij in 2025 (€ 38) 23% meer servicekosten dan in 2023 (€ 31). Voor huurders van private huurwoningen zijn de servicekosten gemiddeld met 11% gestegen van € 74 naar € 82. Voor kopers is de gemiddelde bijdrage voor vve kosten met 15% toegenomen van € 179 in 2023 naar € 205 in 2025. Een stijging van deze kosten hoeft niet problematisch te zijn als het inkomen ook stijgt. Gemiddeld is het maandelijkse inkomen van Amsterdamse huishoudens de afgelopen jaren flink gestegen, tot ruim € 4.000 in 2025 (zie ook de [Factsheet Woningmarkt 2025](#)). Het gaat hier om gemiddelden. Voor een deel van de Amsterdammers zal een stijging van de kosten meer problemen geven dan voor anderen.

Wat we doen

- ✓ **Vereenvoudiging woonkostentoeslag.** Sinds januari 2025 is het makkelijker om bijzondere bijstand aan te vragen. Amsterdammers kunnen hiermee sneller een beroep doen op tijdelijke financiële ondersteuning van de woonlasten.
- ✓ **Afspraken toewijzing onder aftoppingsgrens.** In de prestatieafspraken tussen de woningcorporaties, huurderskoepels en gemeente is afgesproken dat in de gehele stad en in de afzonderlijke stadsdelen Centrum, Oost, West, Zuid en Weesp tenminste 70% van de te verhuren sociale huurwoningen onder de lage en hoge aftoppingsgrens worden aangeboden. In 2024 hebben de corporaties 82% van de huurwoningen aangeboden onder de aftoppingsgrenzen in de gehele stad en in stadsdelen Centrum (82%), Oost (83%), West (77%), Zuid (80%) en Weesp (74%).
- ✓ **Aanpak energiearmoede.** In de prestatieafspraken met corporaties en huurderskoepels zijn afspraken gemaakt om energiearmoede tegen te gaan. De Aanpak Energiearmoede is erop gericht om op korte termijn kwetsbare huishoudens te ontzorgen in het nemen van energiebesparende maatregelen, te adviseren over energiezuinig gedrag en financieel te helpen bij de aanschaf van duurzame producten. Op de lange termijn werken we aan de verduurzaming van woningen waardoor energiekosten verder omlaag gaan (zie ook Doel 5 'Duurzame woningen van goede kwaliteit').
- ✓ **Handhaving te hoge servicekosten.** Door de Wet goed verhuurderschap kan de gemeente optreden tegen ongewenst verhuurgedrag (zie ook Doel 6 'Betere positie huurders en woningzoekenden'). Huurders kunnen via het meldpunt '[Problemen met verhuurders](#)' een melding maken van overtredingen door verhuurders. Ook over te hoge servicekosten. In 2024 kwamen hier 176 meldingen over binnen. Hierbij was niet in alle gevallen sprake van een overtreding.



**Gemiddeld
maandbedrag
servicekosten**

€ 38

**Huurders
corporatiewoningen**
(+ € 7 t.o.v. 2023)

€ 82

**Huurders private
huurwoningen**
(+ € 8 t.o.v. 2023)

**Gemiddelde
maandelijkse
vve bijdrage**

€ 205

(+ € 26 t.o.v. 2023)

Bron: Wonen in Amsterdam
onderzoek

Doel 3

Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben

Samenvatting

De gemeente Amsterdam heeft belangrijke stappen gezet om woningen beschikbaar te maken voor mensen met een dringende huisvestingsvraag. Het nieuwe puntensysteem voor woonruimteverdeling heeft geleid tot kortere inschrijftijden in de sociale huursector (gemiddeld 9,8 jaar in 2024) en minder weigeringen per aangeboden woning (gemiddeld 3 keer in 2024). Hoe effectief het nieuwe systeem precies is, wordt in 2026 uitgebreid geëvalueerd.

Via het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) is in 2024 27% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan urgente groepen, net onder de doelstelling uit de prestatieafspraken van 30%. Wachttijden voor het verkrijgen van een woning na urgentieverlening zijn iets gedaald, maar veel urgente woningzoekenden moeten alsnog een aantal maanden wachten, in sommige gevallen langer dan een half jaar. Daarnaast is er grote schaarste waardoor ondanks de woningen die voor PHKG beschikbaar worden gemaakt, niet kan worden voldaan aan de grote vraag. Dit legt onder andere een grote druk op verschillende opvangvoorzieningen.

Wat betreft de taakstelling voor de huisvesting van statushouders is ingezet op het stabiliseren van de achterstand. Dit betekent dat ondanks dat in 2025 ruim 1.400 statushouders zijn gehuisvest, de achterstand nog steeds bijna 1.700 personen is.

Een andere inspanning die in de AAV is benoemd is het maken van afspraken met ontwikkelaars om woonvormen te bouwen en toe te wijzen aan beroepsgroepen. In 2025 is gewerkt aan de voorbereiding van verschillende tenders om hier vorm aan te geven. Deze projecten lopen naast de 300 corporatiewoningen die via de beroepsgroepenregeling worden toegewezen.

Ondanks de vele inspanningen blijft dakloosheid een groot probleem, met naar schatting ruim 11.000 dak- en thuisloze personen in Amsterdam (ETHOS-telling 2025). Flexwoningen bieden tijdelijke oplossingen voor het huisvesten van zowel regulier woningzoekenden als urgenten. Regionale afspraken over de huisvesting van urgent woningzoekenden zijn vertraagd door uitstel van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. De verwachting is dat de provincie begin 2026 een woningmarktregio aanwijst waarbinnen Amsterdam en de regiogemeenten vervolgens afspraken gaan maken over de huisvesting en eerlijke verdeling van urgent woningzoekenden (fair share).

Verhaal uit de stad

De Buitenhof: Meer dan alleen een dak

Stel je voor: je hebt een baan, een sociaal leven, maar door een scheiding of een faillissement raak je plotseling je huis kwijt. Als dit je overkomt, ben je economisch dak- of thuisloos. De Regenboog Groep helpt jaarlijks ongeveer 1500 economisch dak- en thuislozen bij het vinden van tijdelijk onderdak, een uiteindelijke nieuwe woonplek en andere praktische zaken.

In De Buitenhof, een voormalig verpleeghuis in Buitenveldert van Cordaan, zit sinds mei 2024 een passantenpension, een tijdelijke opvang in een hotelachtige setting. Dit is een gezamenlijk project van De Regenboog Groep en HVO-Querido. De Regenboog Groep vangt hier 87 mensen op die zelfredzaam zijn, maar op sommige vlakken wel wat ondersteuning kunnen gebruiken.

Uitwijken naar woning buiten Amsterdam

Tessa Hagen is programmacoördinator Hulpverlening bij De Regenboog Groep. "Een dak boven je hoofd is een basisvoorwaarde voor stabiliteit in je leven en het aanpakken van problemen. We helpen mensen met het op orde krijgen van financiën, werk, inkomen, het hebben van een postadres. We willen voorkomen dat mensen afglijden", aldus Tessa. Het vinden van een woning in of om Amsterdam blijkt echter een haast onmogelijke opgave. "Daarom wijken we vaak noodgedwongen uit naar andere provincies."

Eindelijk een plek om tot rust te komen

André (64) verbleef negen maanden in De Buitenhof. Hij had een goede baan maar kwam op straat te staan omdat hij zijn dure vrije sector woning niet meer kon betalen. "Het is een traumatische ervaring om ineens op straat te staan en je hele inboedel kwijt te raken", vertelt André. "Na eerst her en der te hebben overnacht, werd ik opgevangen in De Buitenhof. Eindelijk had ik een plek waar ik echt tot rust kon komen. Niet alleen werd ik daarna geholpen met het vinden van een woning, maar ook met alle administratieve rompslomp. Daar ben ik echt ontzettend dankbaar voor."

Samenwerking met corporaties en gemeente

Tessa is blij met de goede samenwerking met de corporaties en de gemeente. "De corporaties helpen ons vooral met tijdelijke woonplekken, zoals renovatiewoningen. En de gemeente subsidieert ons niet alleen, maar samen met hen kijken we ook echt goed naar wat werkt, wat niet goed werkt en waar we maatwerk kunnen bieden."

André woont nu in Gouda

Met hulp van De Regenboog Groep vond André een nieuwbouwwoning in Gouda waar hij nu sinds een paar maanden woont. Van gemeente Amsterdam kreeg hij een vergoeding om de woning te stofferen en een vloer te leggen. "Ik woon hier heel fijn. Wel mis ik mijn Amsterdamse vrienden. Maar de mensen zijn hier verder keurig en het is heerlijk rustig."



Streven 2040 en subdoelen 2023-2027

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

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

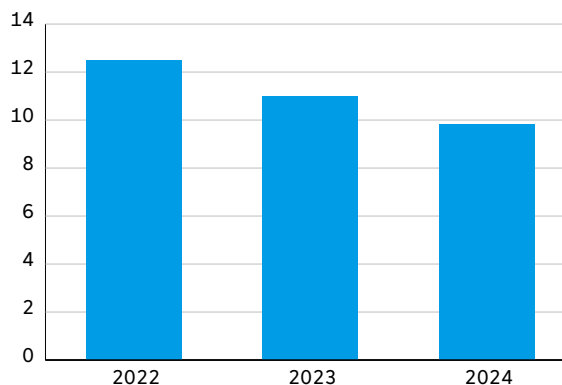
Subdoel 1: De woonruimteverdeling wordt transparanter en eerlijker

Inschrijftijd en aantal weigeringen dalen

De gemiddelde inschrijftijd op WoningNet op het moment dat iemand een woning accepteert was in 2024 9,8 jaar. Tot 2023 hadden woningzoekenden met een lange inschrijftijd de meeste kans op een woning, terwijl zij niet altijd de meest urgente woonvraag hadden. Sinds de invoering van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem nemen de gemiddelde inschrijftijden af. Ook de gemiddelde zoektijd (gemeten in jaren vanaf de eerste reactie tot aan toewijzing van een woning) is gedaald, van 6,5 jaar in 2022 naar 5,2 jaar in 2024. Door zoekpunten op te bouwen en situatiepunten aan te vragen, kunnen woningzoekenden de kans op het vinden van een woning vergroten. In 2024 hadden woningzoekenden bij de acceptatie van hun woning in Amsterdam gemiddeld 22,0 punten (+6,6 t.o.v. 2023), waarvan 10,3 wachtpunten (-1,1) en 10,5 zoekpunten (+7,2). Inschrijftijd speelt sinds 2023 dan ook een minder grote rol.

Ook het aantal weigeringen per woning is verder gedaald in 2024. Tot 2023 zaten er geen consequenties aan het weigeren van een woning. Dat zorgde ervoor dat woningen soms lang leegstonden en corporaties een woning meerdere keren opnieuw moesten aanbieden. In het nieuwe systeem raken woningzoekenden zoekpunten kwijt op het moment dat ze een woning weigeren. Gemiddeld wordt een woning nu nog 3 keer geweigerd. Dit was in 2022 nog 9 keer. In 2026 wordt het woonruimteverdeelsysteem op alle beoogde doelen geëvalueerd.

Figuur 13. Gemiddelde inschrijftijd bij accepteren sociale huurwoning in jaren, 2022-2024

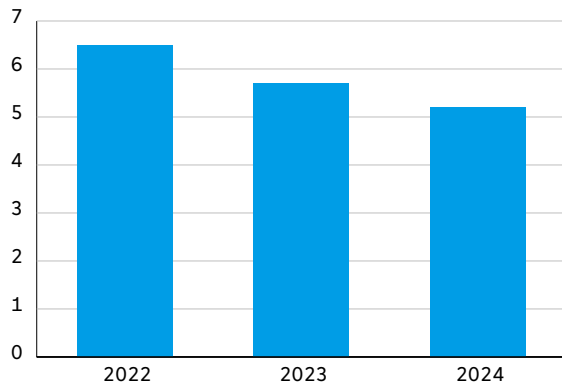


Bron: Jaarbericht AFWC 2024 en 2025

Nieuw regionaal systeem voor woonruimteverdeling

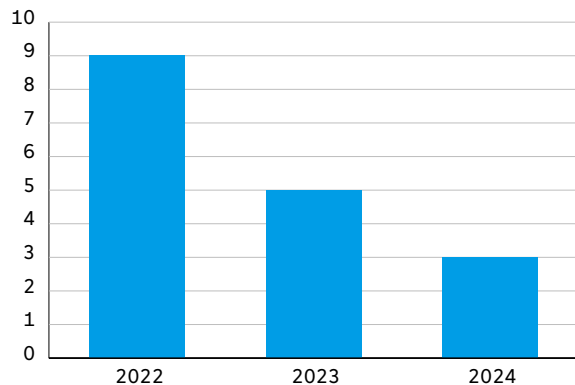
In 2023 is de manier waarop sociale huurwoningen van corporaties worden toegewezen veranderd. Het hoofddoel van deze verandering is om mensen die snel een woning nodig hebben meer kans te geven. Woningen worden sindsdien op basis van woonpunten toegewezen in plaats van inschrijftijd. Bij de overgang is de wachttijd van woningzoekenden overgezet in wachtpunten. Sinds de invoering kunnen woningzoekenden situatiepunten aanvragen en zoekpunten opbouwen door actief te reageren op woningen. Woningzoekenden tussen de 23 en 35 jaar die een jongerenwoning achterlaten, kunnen daarnaast ook nog startpunten krijgen. Door start, zoek en situatiepunten op te bouwen verhogen woningzoekenden de kans op het vinden van een woning. Deze punten kunnen woningzoekenden ook weer kwijtraken als zij een woning weigeren.

Figuur 14. Gemiddelde zoektijd bij accepteren sociale huurwoning, 2022-2024



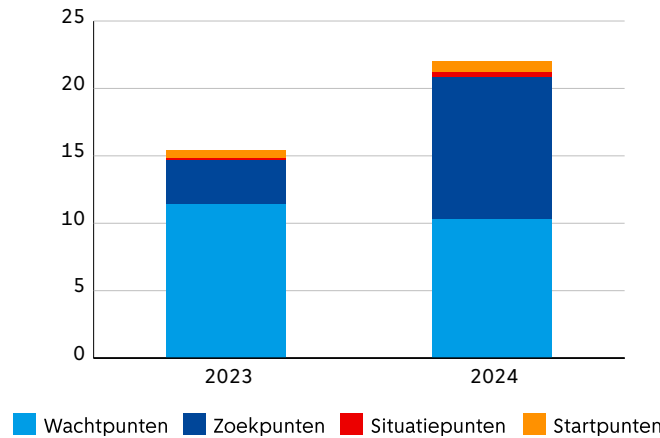
Bron: Jaarbericht AFWC 2024 en 2025, Woonruimteverdeling in de regio Amsterdam, jaarrapportage 2024

Figuur 15. Gemiddeld aantal weigeringen van aangeboden sociale huurwoningen, 2022-2024



Bron: Jaarbericht AFWC 2024 en 2025

Figuur 16. Gemiddeld aantal woonpunten naar type punten, 2023-2024



Bron: Woonruimteverdeling in de regio Amsterdam, jaarrapportage 2024

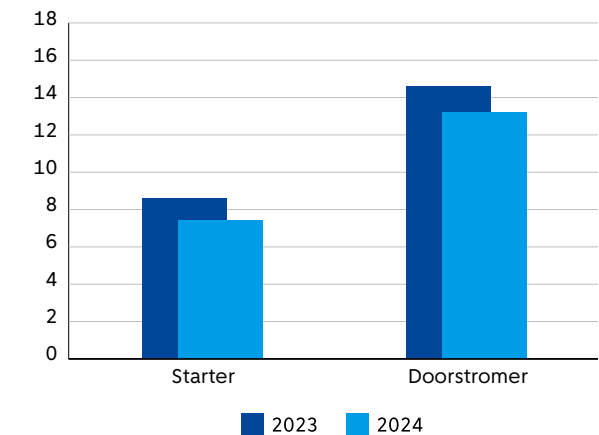
Gemiddelde inschrijftijd neemt onder alle groepen af

De inschrijftijd op het moment van het accepteren van een woning neemt binnen alle leeftijdsgroepen af. Jongeren hebben de kortste inschrijftijd op het moment dat zij een woning krijgen. Dat is logisch, aangezien zij vanwege hun leeftijd nog niet veel inschrijftijd kunnen hebben opgebouwd. De sterkste afname in inschrijftijd zien we voor de leeftijdsgroep 35-45 (-2,4 jaar) en 45-55 (-2,3 jaar). De zoektijd (gemeten vanaf de eerste reactie) voor de meeste leeftijdsgroepen ook, behalve voor de groepen 'tot 23 jaar' (van gemiddeld 1,9 naar 2,2 jaar) en 'vanaf 65 jaar' (van 3,7 naar 4,1 jaar). Dat betekent dat het voor deze groepen gemiddeld iets langer duurt tussen de eerste reactie en het vinden van een woning.

Ook is er een verschil tussen starters en doorstromers. Zo hebben starters³ een kortere gemiddelde inschrijftijd dan doorstromers⁴ (7,4 vs. 13,2 jaar in 2024). Dat komt voor een deel door het feit dat sommige doorstromers nog extra inschrijftijd hebben op basis van de overgangsregeling voor de afschaffing van woonduur. Daarnaast zijn doorstromers vaak ouder dan starters, waardoor ze meer inschrijftijd hebben opgebouwd. Het verschil in gemiddelde inschrijftijd tussen doorstromers en starters is in 2024 (5,8 jaar) vrijwel gelijk aan het verschil in 2023 (6 jaar).

Details over inschrijftijden voor verschillende groepen zijn te vinden in de [jaarrapportage woonruimteverdeling 2024](#).

Figuur 17. Gemiddelde inschrijftijd starters en doorstromers bij acceptatie woning, 2023-2024

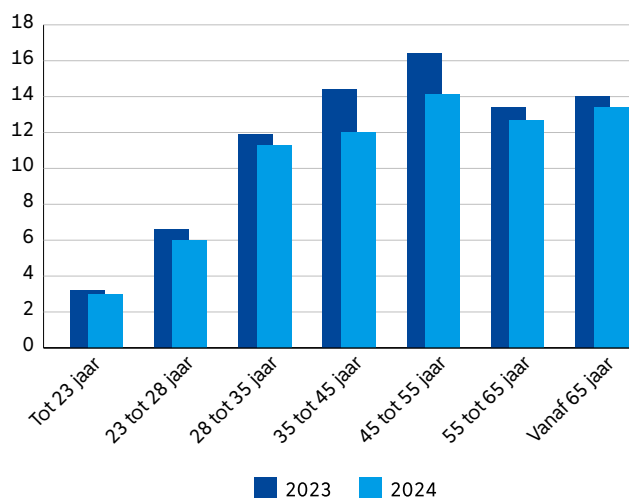


Bron: Woonruimteverdeling in de regio Amsterdam, jaarrapportage 2024

3 Starters zijn hier woningzoekenden die vanuit de Metropoolregio Amsterdam verhuizen maar geen zelfstandige woning achterlaten.

4 Doorstromers zijn woningzoekenden die na verhuizing binnen de regio een zelfstandige woning achterlaten.

Figuur 18. Gemiddelde inschrijftijd naar leeftijdsklasse bij acceptatie woning, 2023-2024



Bron: Woonruimteverdeling in de regio Amsterdam, jaarrapportage 2024

Wat we doen

- ✓ **Aanpassingen informatievoorziening woonruimteverdeelstelsel.** In 2025 is de informatievoorziening op [socialehuurwoningzoeken.nl](https://www.socialehuurwoningzoeken.nl) en DAK (WoningNet) nagelopen en aangepast om de begrijpelijkheid te verbeteren. Ook zijn de informatiefolders aangepast en zijn er nieuwe informatiefilmpjes gemaakt. Hierbij was extra aandacht voor de begrijpelijkheid voor mensen die lager geletterd of minder digitaal vaardig zijn.
- ✓ **Evaluëren van beleid.** In 2025 zijn de Amsterdamse voorrangsregels geëvalueerd (zie kader). En in 2026 wordt het nieuwe woonruimteverdeelstelsel in samenwerking met corporaties en regiogemeenten geëvalueerd. Afsproken is om totdat deze evaluatie is afgerond het beleid rondom het nieuwe woonruimteverdeelstelsel niet te wijzigen.
- ✓ **Woningen voor mensen in het onderwijs, de zorg en bij de politie.** Sinds 2020 worden via de beroepsgroepenregeling woningen aangeboden aan kandidaten die werken in het Amsterdamse onderwijs, in de zorg of bij de politie. In 2024 is de ambitie voor het aantal woningen dat via deze regeling wordt toegewezen verhoogd van 100 à 200 naar 300 woningen per jaar. Er zijn dit jaar uiteindelijk 253 woningen toegewezen. Voor meer details, zie deze [raadsinformatiebrief](#).
- ✓ **Extra woonprojecten voor mensen in het onderwijs, de zorg en bij de politie.** In 2024 en 2025 is gewerkt aan de voorbereiding van verschillende tenders voor ‘beroepsgroepenwoningen’. Zo worden er naar verwachting vanaf 2030 ongeveer 80 woningen voor leraren opgeleverd, verdeeld over twee complexen (waaronder ‘de Lerarencampus’), ook wordt er gewerkt aan een complex waarbij zorgpersoneel voorrang krijgt. Bovendien wordt de helft van de woningen van de pilot betaalbare koop (zie ook Doel 2 ‘Betaalbaarder wonen’) met voorrang toegewezen aan deze doelgroep.

Evaluatie voorrangsregels

In 2025 zijn de [Amsterdamse voorrangsregels geëvalueerd](#). Zoals bekend zijn er veel meer woningzoekenden dan dat er sociale huurwoningen vrijkomen. In 2024 waren er 147.000 actief woningzoekenden op WoningNet (DAK). In datzelfde jaar werden er 4.500 woningen geadverteerd op WoningNet. Uit de evaluatie blijkt dat alle woningen op WoningNet worden aangeboden met voorrang voor bepaalde groepen. In totaal zijn er 18 voorrangsregels, allen met een specifiek doel. Bijvoorbeeld doorstromen op gang brengen, zorgen dat een woning past bij de doelgroep of mensen die door een calamiteit geen woning meer hebben helpen (bijvoorbeeld na brand).

De voorrangsregels doen voor een groot deel waarvoor ze bedoeld zijn. Zo komen grote woningen bijvoorbeeld vrijwel altijd terecht bij gezinnen. Wel is de positie van deze groep relatief slecht. Net als jongeren t/m 22 jaar, hebben gezinnen een relatief lage slaagkans. In het volksinitiatief ‘Eerlijke kansen op sociale huurwoningen’ werden zorgen geuit over de slaagkansen van woningzoekenden zonder enige vorm van voorrang (28-55 jaar, zonder kinderen). Uit de evaluatie blijkt dat deze groep inderdaad de laagste slaagkans heeft van alle onderzochte groepen. Wel werd alsnog 1 op de 6 sociale huurwoningen (720) toegewezen aan deze groep in 2024.

Subdoel 2: Gerichte toewijzing van woningen aan de meest urgenten

Programma Huisvesting Kwetsbar Groepen

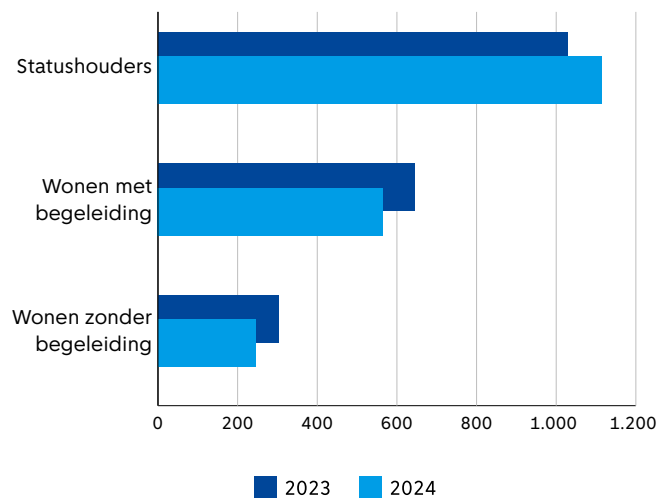
Voor de meest urgente huishoudens werken woningcorporaties, zorgaanbieders en de gemeente Amsterdam sinds 2016 aan het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG). In de prestatieafspraken met de corporaties is afgesproken dat 30% van de sociale huurwoningen die vrijkomen worden verhuurd aan PHKG-kandidaten. Er wordt binnen PHKG onderscheid gemaakt tussen drie doelgroepen:

- Mensen die zelfstandig kunnen wonen zonder begeleiding. Dit zijn mensen die vanwege schrijnende omstandigheden in aanmerking komen voor woonurgentie. Dit gaan bijvoorbeeld om mensen die dakloos dreigen te worden vanwege ernstige sociale omstandigheden en slachtoffers van de toeslagenaffaire. Een ander deel woont door sociale- of medische redenen niet meer passend.
- Mensen die wonen met begeleiding. Deze mensen kunnen wel zelfstandig wonen, maar hebben daarbij in de eerste periode extra begeleiding nodig. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die in maatschappelijke opvang verblijven en van daaruit verhuizen naar een zelfstandige woning.
- Statushouders. Dit gaat om erkende vluchtelingen met een verblijfsstatus. Amsterdam moet jaarlijks een door het Rijk vastgesteld aantal statushouders huisvesten.

Toewijzing via PHKG net onder afgesproken percentages

27% van de vrijgekomen zelfstandige sociale huurwoningen is in 2024 verhuurd via PHKG. Dit percentage ligt net iets hoger dan in 2023, maar onder de 30% zoals in de prestatieafspraken is afgesproken. Het is lastig om precies op 30% uit te komen, omdat van tevoren niet bekend is hoeveel woningen er in een jaar vrijkomen. Dit wordt continu gemonitord, maar het blijft lastig om exact op het streefpercentage uit te komen. Daarnaast moeten de woningen die vrijkomen goed matchen met een kandidaat op de wachtlijst van PHKG. Als er minder geschikte woningen vrijkomen, kunnen er ook minder matches gemaakt worden door de corporaties.

Figuur 19. Aantal sociale huurwoningen door corporaties toegewezen aan doelgroepen PHKG, 2023-2024



Bron: Jaarlijkse monitor PHKG



Percentage sociale huurwoningen van corporatie verhuurd aan doelgroepen PHKG

27%
in 2024

26%
in 2023

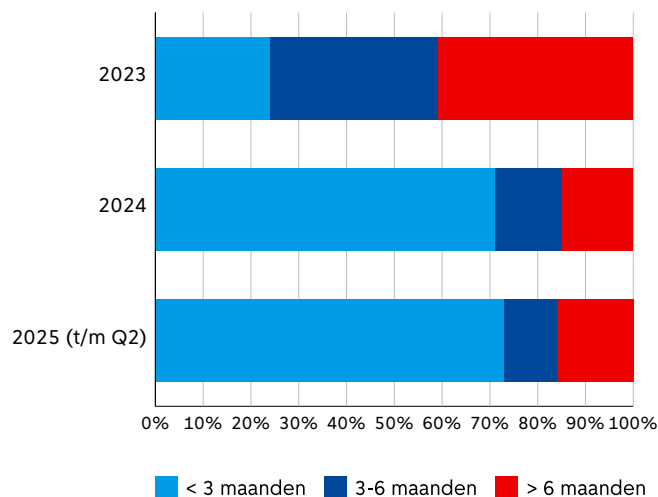
Groot deel PHKG binnen 3 maanden een woning na verlenen urgentien

Binnen PHKG onderscheiden we verschillende groepen (zie kader). Hoelang de verschillende doelgroepen uit PHKG moeten wachten op een woning na het verstrekken van woonurgentie in WoningNet verschilt. In vergelijking met 2023 is vooral de wachttijd van de groep zonder begeleiding afgenomen. In 2024 en de eerste helft van 2025 kreeg ruim 70% van deze groep binnen drie maanden een woning toegewezen.

De wachttijd voor de groep met begeleiding is nauwelijks veranderd. Ook binnen deze groep krijgt rond de 70% binnen drie maanden een woning nadat zij in WoningNet urgentie hebben gekregen. Voordat deze groep in WoningNet is aangemeld, hebben ze ook al een traject afgelegd binnen de zorgketen. De daadwerkelijke wachttijd is dus een stuk langer.

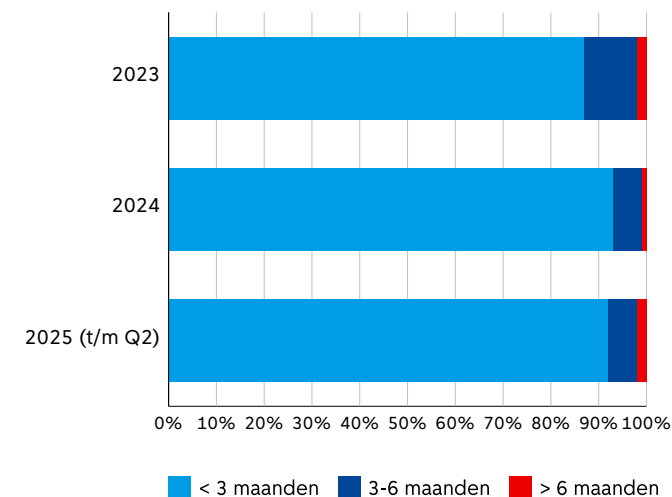
Ook voor statushouders is de tijd dat zij op een woning moeten wachten een stuk langer dan figuur 22 laat zien. Zodra zij met urgentie in WoningNet staan, krijgen ze relatief snel een woning (ruim 90% binnen 3 maanden). Maar voordat ze in WoningNet staan, staan ze al lange tijd op een interne wachtlijst vanaf het moment dat zij door het COA aan Amsterdam gekoppeld zijn.

Figuur 20. Wachttijd na verstrekken van urgentie voor de doelgroep Wonen zonder begeleiding, 2023-2025



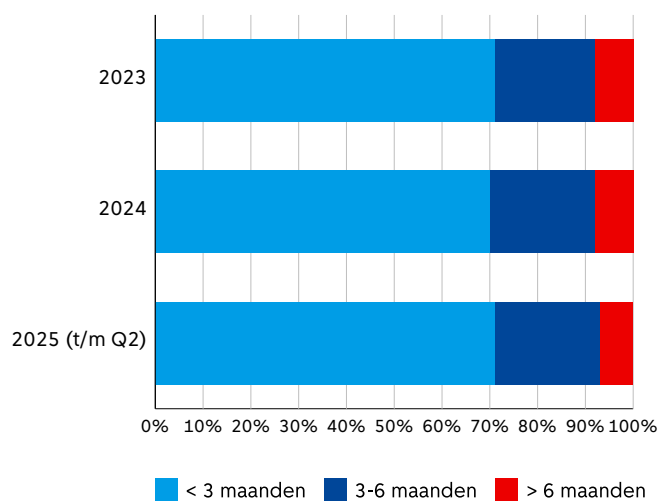
Bron: RIB Huisvesting kwetsbare groepen & interne registratie/WoningNet

Figuur 22. Wachttijd na verstrekken van urgentie voor de doelgroep Statushouders, 2023- 2025



Bron: RIB Huisvesting kwetsbare groepen & interne registratie/WoningNet

Figuur 21. Wachttijd na verstrekken van urgentie voor de doelgroep Wonen met begeleiding, 2023-2025



Bron: RIB Huisvesting kwetsbare groepen & interne registratie/WoningNet

- ✓ **Twee nieuwe urgentiecategorieën.** De doelgroep Meest Kwetsbare Economisch Daklozen (MKED) is in 2024 aan de huisvestingsverordening toegevoegd. Dit heeft tot 1 december 2025 geleid tot 75 urgenties. De doelgroep Amsterdammers met een bepaalde Openbare Orde en Veiligheidsachtergrond van het Actiecentrum Veiligheid en Zorg (AcVZ) is sinds 2025 een officiële urgentiecategorie. Tot 1 december 2025 zijn twee urgenties verstrekt aan deze doelgroep.
- ✓ **Herijking Tien Werkafspraken PHKG.** PHKG werkt aan de hand van de Tien Werkafspraken 'Thuis in de Wijk' samen met ketenpartners zoals corporaties en zorgpartijen. De afspraken rond het maken van de match tussen de omslagdeelnemer en de woning, het proces van intermediaire verhuur, financiële stabiliteit en hoe we omgaan met overlast en onrechtmatige bewoning zijn aangepast aan de huidige praktijk. Daarnaast zijn termijnen, taken en rollen verduidelijkt.
- ✓ **Experiment huisvesten economisch dakloze ouders in flexwoningen.** Met dit experiment worden 50-100 flexwoningen toegewezen aan gescheiden ouders met een onmisbare actieve rol in de opvoeding van hun minderjarige schoolgaande kinderen in Amsterdam. In 2025 zijn de eerste ouders gehuisvest.
- ✓ **Taakstelling statushouders.** In 2025 is ingezet op het stabiliseren van de achterstand op de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. De taakstelling van 2025 bedroeg 1.454 statushouders. Zij krijgen een corporatiewoning via PHKG of andere manieren, zoals een flexwoning. Een van de redenen waarom het inlopen van de achterstand moeizaam gaat, is omdat er ook statushouders zijn die volgens de ruggesteunregeling opnieuw een woning toegewezen krijgen via PHKG nadat hun eerdere tijdelijke contract is afgelopen. Een blijvend aandachtspunt is daarnaast de mismatch tussen de woningen die beschikbaar komen en de statushouders die in WoningNet staan. In 2025 is ingezet op afstemming met corporaties, andere gemeenten, het Rijk, de provincie en COA om dit te verbeteren.

Subdoel 3: Geen dakloosheid door huisuitzettingen in Amsterdam veroorzaakt door financiële problemen

Veel mensen in een dak- of thuisloze situatie

Er zijn verschillende redenen waardoor mensen dak- of thuisloos worden. Vaak ontstaat dit door het verbreken van een relatie of na terugkeer uit het buitenland. Het is moeilijk om precies in kaart te brengen hoeveel mensen zich in een dak- of thuisloze situatie bevinden. Dak- of thuisloosheid is namelijk niet altijd zichtbaar. Het kan veel verschillende vormen aannemen. De gemeente maakt een schatting gebaseerd op unieke registraties van personen in een dak- of thuisloze situatie. Daaruit blijkt dat er in Amsterdam-Amstelland een toename is. In 2025 zijn er in de regio Amsterdam-Amstelland naar schatting 16.513 mensen in een dak- of thuisloze situatie. Als we Oekraïners en asielzoekers in de opvang niet meetellen dan gaat het om 9.308 personen. Deze cijfers benadrukken het belang van de Aanpak Dakloosheid.

Minder huisuitzettingen corporaties om financiële redenen

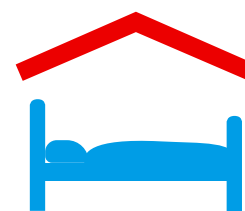
In 2024 waren er 29 huisuitzettingen door corporaties vanwege financiële problemen van de huurder. In 2023 gebeurde dit 35 keer. Deze daling is al sinds 2021 ingezet. Sinds 1 januari dat jaar is vroegsignalering van betalingsachterstand in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) geregeld. De wet legt aan alle verhuurders, dus niet alleen aan woningcorporaties, de plicht op om huurachterstanden te melden bij de gemeente. We hebben geen zicht op hoe vaak huisuitzettingen plaatsvinden in woningen van private verhuurders. Het totaal aantal huisuitzettingen ligt mogelijk dus hoger.

11.065 mensen in een dak- of thuisloze situatie in Amsterdam volgens de ETHOS-telling

Om het aantal inwoners die dak- of thuisloos zijn of dreigen te worden in Amsterdam-Amstelland in kaart te brengen, maakt de gemeente jaarlijks schattingen op basis van unieke registraties. In aanvulling hierop en om een beter beeld te krijgen van de aantallen en profielen van dak- en thuisloze mensen heeft Amsterdam in 2025 meegedaan aan de ETHOS-telling. In dit uitgebreide telonderzoek worden, anders dan in de gemeentelijke schattingen, mensen in een opvangvoorziening niet meegeteld. Er zijn in totaal 11.065 dak- en thuisloze mensen geteld in Amsterdam. Doordat de telmethode in een beperkte periode is uitgevoerd en niet alle telpartners even intensief konden meetellen vanwege beschikbare capaciteit zijn ook de ETHOS-uitkomsten een benadering van de werkelijkheid. Dat betekent dat het aantal dak- en thuisloze mensen in Amsterdam waarschijnlijk hoger ligt.

Wat we doen

- ✓ **Aanpak vroegsignalering en voorkomen huisuitzettingen.** De gemeente Amsterdam ontvangt meldingen van betalingsachterstanden van partijen zoals zorgverzekeraars, energieleveranciers en woningcorporaties. Als daar aanleiding toe is, neemt een medewerker van het Vroeg Eropaf-team contact op met de Amsterdammer om te kijken of hulp gewenst is. Zo wordt ervoor gezorgd dat huurschulden niet te hoog oplopen en daarmee huisuitzettingen door financiële problemen worden voorkomen.
- ✓ **Deelname ETHOS-telling.** Samen met 56 andere gemeenten deed de gemeente in 2025 mee aan de ETHOS-telling. Dit is een uitgebreid telonderzoek dat inzicht geeft in de aantallen en profielen van dak- en thuisloze mensen, inclusief groepen die normaal buiten beeld blijven, zoals kinderen of ouderen (zie kader).
- ✓ **Versterking Aanpak dakloosheid.** In Amsterdam is met het beleidsprogramma Een nieuwe start (2021-2025) en de Versterking van de Aanpak Dakloosheid (2023-2026) gewerkt aan maatregelen om dakloosheid tegen te gaan en op te lossen. Er zijn in 2025 bijvoorbeeld meer dan 200 nieuwe opvangplekken bijgekomen. Voor meer details zie de [raadsinformatiebrief](#) met bijbehorend [resultatenoverzicht](#).



2025

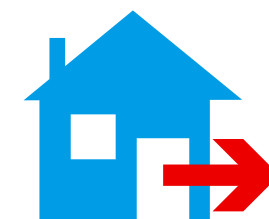
16.513

mensen in een dak- of thuisloze situatie in Amsterdam-Amstelland, incl Oekraïners en asielzoekers in opvang (+ 5% t.o.v. 2024)

3.499

mensen in langdurige opvang (-1% t.o.v. 2024)

Bron: Factsheet Dak- en thuisloosheid in beeld Q1 2024, Q1 2025



Aantal huisuitzettingen door financiële problemen

2024

29

(-6 t.o.v. 2023)

Bron: Jaarbericht AFWC 2024, 2023

Subdoel 4:

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

Er zijn nog geen harde regionale en landelijke afspraken over voldoende sociale huisvesting per gemeente op basis van fair share. Dat komt onder andere door de vertraging van de invoering van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (Wvrv). In juli 2025 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel voor de Wvrv aangenomen, maar er is vertraging omdat er amendementen zijn aangenomen die op verzoek van de Eerste Kamer gerepareerd moeten worden. Deze wet moet ervoor zorgen dat de Rijksoverheid meer regie kan voeren op waar en voor wie er wordt gebouwd (fair share). Daarover moeten afspraken gemaakt worden tussen gemeenten in een woningbouwregio. Ook moeten er afspraken gemaakt worden over een regionale verdeling van het huisvesten van urgent woningzoekenden. Dat gebeurt binnen een woningmarktregio. De provincie stelt zowel de woningbouw- als de woningmarktregio vast. De afspraken over woningbouwprogrammering zullen worden vastgelegd in gemeentelijke, provinciale en landelijke volkshuisvestingsprogramma's die op elkaar aan moeten sluiten. Vanuit de provincie Noord-Holland bestaat een wens om ook een regionaal volkshuisvestingprogramma te realiseren. Hier zijn nog geen afspraken over gemaakt en het is nog niet zeker dat dit er komt. De gemeente Amsterdam zal meer met provincie en andere regiogemeentes moeten afstemmen over de nieuwbouwprogrammering. Ook zullen de wettelijke urgentiecategorieën en de regionale afspraken over verdeling van urgenten een plek krijgen in de Amsterdamse Huisvestingsverordening. In de loop van 2026 stemt de Eerste kamer over het wetsvoorstel.

Wat we doen

- ✓ **Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA).** Binnen de MRA werken we al een aantal jaren samen aan de bouw van voldoende betaalbare woningen, met de Woondeal MRA als belangrijke basis. Als de Wvrv in werking treedt, moet elke regiogemeente een volkshuisvestingsprogramma (VHP) opstellen. De VHP's van de regiogemeentes binnen Noord-Holland moeten optellen tot het provinciale VHP. De Woondeal MRA en de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting zullen hierop worden aangepast qua inhoud en vorm.
- ✓ **Inzet op MRA als woningbouwregio voor regionale afspraken.** We hebben de voorkeur voor de MRA als woningbouwregio omdat we met MRA gemeentes al afspraken hebben over nieuwbouw binnen de bestaande woondeal. Hier zijn vergevorderde gesprekken over. De provincie neemt hier naar verwachting in 2026 een besluit over.
- ✓ **Inzet op voormalige stadsregio Amsterdam (SRA) als woningmarktregio voor regionale afspraken urgenten.** Amsterdam heeft de voorkeur voor samenwerking met de gemeentes uit de voormalige SRA als woningmarktregio omdat er op dat niveau al samenwerking is in het woonruimteverdeelsysteem.
- ✓ **Lobby richting het Rijk:**
 - **Voor intrekken wetsvoorstel verbod op voorrang statushouders.** Amsterdam is tegen dit wetsvoorstel dat begin 2025 gepubliceerd is en heeft mede namens 13 andere gemeenten een [zienswijze](#) ingediend waarin de zorgen uiteengezet worden. Als de wet in zou gaan, verwachten we overvolle opvang waar de uitstroom

nog verder stukt, geen perspectief op een woning voor statushouders, inburgering die niet kan worden gestart en meer mensen op straat. Het zal bovendien leiden tot een onwerkbaar situatie aangezien gemeenten nog steeds een taakstelling hebben om statushouders te huisvesten. In het regeerakkoord staat dat gemeenten zelf de afweging mogen maken over voorrang geven aan statushouders en dat de voorrang pas verdwijnt als er alternatieve huisvesting is. In de loop van 2026 wordt waarschijnlijk duidelijk wat dit betekent voor de status van het wetsvoorstel.

- **Voor intrekken verbod urgentie voor vreemdelingen met een vergunning.** Er is een amendement aangenomen op de Wvrv waarin het verboden werd om vreemdelingen met een vergunning urgentie te geven op een woning. Het college is sterk tegen dit verbod omdat het dezelfde effecten heeft als het wetsvoorstel voor een verbod op voorrang en omdat het een nog grotere groep mensen treft en elke vorm van urgentie uitsluit. Samen met de G4 hebben we daarom lobby gevoerd om dit amendement tegen te houden. Via een novelle is het amendement weer ingetrokken.
- **Voor gemeentelijke opdracht betaalbaar.** Speerpunten in de lobby zijn om de eis vanuit de Wvrv voor 30% sociale huurwoningen en 2/3e betaalbaar in de nieuwbouw op regionaal niveau weer terug te draaien naar gemeentelijke niveau en om ruimte te houden om méér dan 2/3 e betaalbaar te bouwen. Dit zorgt ervoor dat alle gemeenten in de regio hun eerlijke bijdrage leveren aan de realisatie van sociale huurwoningen en het is bovendien duidelijker en uitvoerbaarder voor alle partijen.

Subdoel 5: Realiseren van alternatieve woonoplossingen

Samenwerking en kennisdeling alternatieve woonoplossingen voor urgente doelgroepen

De gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders werken samen aan het huisvesten van urgente doelgroepen (PHKG). Daarin streven de partijen naar het zelfstandig huisvesten van mensen. Dat is alleen niet altijd mogelijk vanwege het grote tekort aan sociale huurwoningen in de stad. Ze zetten zich daarom gezamenlijk in voor het ontwikkelen en realiseren van alternatieve woonoplossingen voor mensen in kwetsbare situaties die al dan niet (intensieve) begeleiding nodig hebben. De lessen uit de praktijk zijn gebundeld in een handreiking alternatieve woonconcepten.

Wat we doen

- ✓ **Handreiking alternatieve woonconcepten.** Voor mensen met een complexere woon- en ondersteuningsvraag zijn andere woonvormen nodig, tussen intensieve begeleiding en 'zelfstandig wonen in de wijk' in. De handreiking woonzorgconcepten biedt inspiratie en praktische oplossingen voor woonvormen in Amsterdam, van preventieve woonvormen en woonplekken tot beschermd wonen. Het gaat hierbij zowel om permanente woonplekken, zoals begeleid wonen in zogenoemde Skaeve huse, als om tijdelijke woonplekken (zoals flexwoningen) die gericht zijn op doorstroom naar een reguliere woning, al dan niet buiten de regio.
 - ✓ **Flexwoningen.** Deze woningen zijn een 'extra schil' van tijdelijke woningen in het sociale segment, voor urgent- en regulier woningzoekenden en statushouders, om de druk op de woningmarkt voor een deel te ondervangen. Zie ook Doel 1 'Meer woningen'.
 - ✓ **Onder de Pannen en Tijdelijk onder Dak.** Dit zijn tijdelijk wonen projecten voor economisch dakloze mensen die ondersteuning ontvangen van De Regenboog Groep. Zie ook Doel 1 'Meer woningen'.
-

Doel 4

Passender wonen

Samenvatting

Een groot deel van de Amsterdammers woont in een woning die (ruim) past bij de grootte van hun huishouden. Toch verdienen sommige doelgroepen extra aandacht op dit vlak, zoals gezinnen, ouderen en rolstoelgebruikers. Voor gezinnen zien we dat met name grote gezinnen, relatief vaak in een krappe woning wonen. Ouderen wonen daarentegen relatief vaak in een ruime woning. Wat betreft rolstoelgebruikers zien we dat de afgelopen jaren gemiddeld bijna 250 huishoudens op de wachtlijst staan voor een rolstoelwoning.

De gemeente Amsterdam werkt aan passend wonen voor alle Amsterdammers. Het doorstroomoffensief Passend Wonen, de uitvoeringsagenda ouderenhuisvesting en de nieuwbouwprogrammering zijn hierbij belangrijke instrumenten. Wat betreft het doorstroomoffensief worden veel maatregelen ingezet, maar momenteel is het nog te vroeg om de effecten ervan te zien in de praktijk. Er wordt gewerkt aan verbetering van bestaande, maar ook aan nieuwe maatregelen om meer doorstroming op gang te brengen. We zien veel energie bij andere partijen in de stad, zoals bewoners, woningcorporaties, private verhuurders en andere partijen.

Op het gebied van ouderenhuisvesting valt op dat de samenwerkingsallianties met zorgpartijen versterkt zijn. Daarnaast wordt ingezet op gebiedsgerichte activiteiten en ondersteuning. Voor doorstroming zijn we voor een groot deel afhankelijk van gedrag van Amsterdammers. Het is daarom constant een aandachtspunt om ons te verplaatsen in de wereld van Amsterdammers en specifieke doelgroepen.

In de nieuwbouw zien een toename van het aantal ouderenwoningen. Er worden echter onvoldoende ouderenwoningen gerealiseerd om in de behoefte te voorzien. Ook de inzet uit de AAV om meer te bouwen voor gezinnen realiseren we niet. Over de realisatie van rolstoelwoningen in de sociale huur zijn nieuwe afspraken gemaakt met de corporaties. Na jaren van tegenvallende resultaten lijkt de realisatie van rolstoelwoningen nu enigszins op gang te komen. Daarnaast is het aantal rolstoelwoningen in de planning boven de afgesproken ambitie met woningcorporaties.

Verhaal uit de stad

De kracht van een woongemeenschap

Stadsveteraan 020: bijzonder woonconcept voor 55-plussers

Door een wijziging in de Amsterdamse huisvestingsverordening kon een uniek woonconcept doorgang vinden. Want hierdoor werd het voor woningcorporatie Woonzorg Nederland mogelijk om huurders te selecteren die echt gemotiveerd zijn om in een sociale leefgemeenschap te wonen.

Woonzorg Nederland is een landelijke woningcorporatie gericht op senioren-huisvesting, en biedt huurwoningen aan voor 55-plussers. Monique Woltering is Sr. Projectcoördinator Programma Woonvormen bij Woonzorg Nederland en was nauw betrokken bij de ontwikkeling van dit woonconcept. Zij vertelt over *Stadsveteraan 020*: “Toen een plot in het Amstelkwartier beschikbaar kwam, wilden we een gebouw maken dat aansluit bij de huidige woonwensen en diverse leefstijlen van senioren. Een deel van de senioren zoekt verbinding en wil ertoe blijven doen. Dingen ondernemen en naar elkaar omkijken.”

Motivatie

Monique legt uit dat het idee achter het project voortkomt uit het streven om eenzaamheid te verminderen en bij te dragen aan langer zelfstandig wonen: “Vanuit de gedachte dat wanneer mensen onderdeel zijn van een gemeenschap dit eenzaamheid vermindert en bijdraagt aan langer zelfstandig kunnen blijven wonen.” Ze benadrukt echter dat een woongemeenschap niet voor iedereen geschikt is. “Je wilt huurders die écht gemotiveerd zijn en willen bijdragen. Woonzorg Nederland had voor Stadsveteraan 020 een uitzonderingspositie nodig, in plaats van via Dak huurders toegewezen krijgen op basis van inschrijfduur.”

Samen ontwerpen

“Tijdens de experimentaanvraag paste de gemeente net de huisvestingsverordening aan. We hadden toen nog niet de bevestiging dat we mochten toewijzen op basis van de uitzondering voor woongemeenschappen”, vertelt Monique. “We waagden het erop en startten in 2021 met geïnteresseerde woningzoekenden. Dit was nog voordat de bouw was gestart, en spannend voor ons en de woningzoekenden. Samen met hen ontwierpen we de

woongemeenschap. Die mensen hadden geen garantie op een woning. Toch stopten zij er veel energie in.”

Uiteindelijk kon het echt doorgaan omdat de gemeente via een wijziging in de Huisvestingsverordening Woonzorg Nederland de mogelijkheid kon geven om huurders te selecteren op basis van motivatie. Monique: “Je ziet zo wie puur een woning wil bemachtigen, of wie écht behoefte heeft aan onderdeel zijn van een gemeenschap en hieraan wil bijdragen.”

Meerdere plekken voor ontmoeting

De architect kreeg van de gemeente de vrijheid voor het realiseren van een opvallende entree. Monique: “Verder is er bewust gekozen om niet één grote gemeenschappelijke ruimte te creëren, maar verschillende themaruimtes verspreid in het pand. Zo kom je onderweg in het pand altijd wel iemand tegen. Bijvoorbeeld een atelier, een kookstudio en een klusruimte. Veel knusser.” Bewoners geven elkaar bijvoorbeeld schilderles of doen samen yoga. Ook is er een hardloop- en buitenzwemgroep.

De kracht van de woongemeenschap

Sinds augustus 2024 wordt Stadsveteraan bewoond. “Dat was een mooi moment voor Woonzorg Nederland, maar vooral voor de huurders die al lange tijd voor de oplevering betrokken zijn geweest. Monique ziet hoe hecht de gemeenschap al is: “De een doet klusjes, de ander maakt soep als iemand ziek is, weer een ander zingt tijdens feestjes. Ik ben er trots op om te zien hoe de huurders zelf richting hebben gegeven aan de gemeenschap, en wat zij allemaal hebben neergezet.”



Streven 2040 en subdoelen 2023-2027

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

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

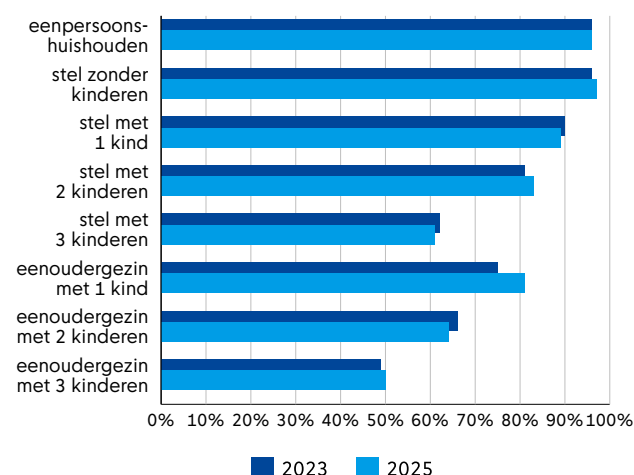
Subdoel 1:

Meer passende woningen voor alle doelgroepen

Gezinnen met kinderen wonen in 2025 net als in 2023 het minst vaak passend of ruim

Een groot deel van de Amsterdammers woont in een woning die past bij de grootte van hun huishouden of die ruim is. Toch verdienen sommige doelgroepen extra aandacht op dit vlak. Gezinnen, met name grote gezinnen, vallen hierbij in negatief opzicht uit de toon. Zo woont circa twintig procent van de stellen met twee kinderen in een relatief krappe woning, voor stellen met drie kinderen is dit bijna veertig procent. In figuur 23 is te zien dat de situatie in 2025 sterk vergelijkbaar is met die in 2023, alleen de situatie van eenoudergezinnen met één kind laat een zichtbaar positieve ontwikkeling zien.

Figuur 23. Percentage huishoudens dat passend of ruim woont naar huishoudensamenstelling, 2023-2025



Bron: *Wonen in Amsterdam onderzoek*

20% van de ouderen vindt dat hun woning ongeschikt is om oud in te worden

Ouderen zijn een belangrijke schakel als het gaat om doorstroming en passend wonen. Een groot deel ervan woont groot en/of woont in een woning die niet geschikt lijkt om oud in te worden. Net als in 2023, geeft ook in 2025 61% van de 65+ huishoudens aan in een woning te wonen die niet helemaal gelijkvloers is. Als ouderen slecht ter been

worden kan dat problematisch worden. Ouderen denken hier zelf vaak optimistischer over, want 20% van de 65+ huishoudens vindt dat hun woning niet geschikt (te maken) is om oud in te worden. Dit percentage is hetzelfde als in 2023. In absolute aantallen betreft dit een grote groep Amsterdammers, daarom proberen we met het doorstroomoffensief (zie subdoel 2 'Samenwerken aan doorstroming') verhuizingen op gang te brengen. In de praktijk blijkt het echter moeilijk om ouderen te motiveren om te verhuizen voordat het fysiek lastig wordt. Daarom wordt zo veel mogelijk ingezet op hen die wel willen.

Productie zorggeschikte woningen loopt achter op opgave

Zorggeschikte woningen zijn geclusterde woningen, die zodanig zijn ontworpen of aanpasbaar gemaakt, dat deze geschikt zijn voor het leveren van zware zorg volgens de Wet langdurige zorg. De extra behoefte aan zorggeschikte woningen is 1.570 voor de periode 2024-2030. Dit doel is van toepassing op alle sectoren/segmenten. In 2024 was de productie laag: er zijn 21 zorggeschikte woningen in aanbouw genomen in de sociale sector. Oorzaken zijn hoge kosten, beperkte subsidie en strenge eisen. Corporaties wachten mogelijk op aanpassingen van de landelijke regels. In de private huursector zijn daarnaast 174 zorgwoningen gerealiseerd, ook in het sociale segment. Deze voldoen niet volledig aan de rijksnormen, maar zijn wel geschikt voor zware zorg zoals bij dementie.

Wat we doen

- ✓ **Prestatieafspraken over verkoop grote woningen.** In de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers 2024-2027 zijn afspraken gemaakt over de verkoop van grote woningen (> 100m²). Dit zijn woningen die vaak geschikt zijn voor (grote) gezinnen. Voor de verkoop van deze woningen geldt het 'Nee, tenzij' principe. In 2024 (het eerste jaar dat dit werd gemonitord) zijn er in totaal 13 corporatiewoningen van > 100m² verkocht.
- ✓ **Voorwaardelijke contracten voor ultra schaarse sociale huurwoningen.** In de sociale huur zijn zeer grote gezinswoningen en rolstoelgeschikte woningen erg schaars. De wachttijd voor deze doelgroepen is lang. Daarom worden de mogelijkheden voor verhuur van deze woningen met voorwaardelijke doelgroepcontracten verruimd. Het gaat daarbij om verhuur met een voorwaardelijk contract en inzet om als een huishouden niet meer passend in deze woning woont, de doorstroming naar een andere woning te ondersteunen. De wijzigingen worden opgenomen in de huisvestingsverordening 2026.
- ✓ **Gebiedsgericht doelgroepen programmeren.** In de nieuwbouw worden zoveel mogelijk passende woningen voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Hierbij gaat het om de woningen voor doelgroepen met specifieke bouwvormen die in het [woningbouwplan 2022-2028](#) benoemd worden: geclusterde ouderenwoningen, jongeren- en studentenwoningen en rolstoelwoningen.
- ✓ **Gebiedsprofielen opgesteld.** Deze profielen geven inzicht in de bestaande woningvoorraad, de planvoorraad en demografische gegevens van de 25 gebieden (gebiedsgericht werken). Het helpt projectteams bij het maken van beslissingen over woningbouwprogrammering en het bevorderen van

een goede mix, het bouwen voor doelgroepen en doorstroming.

- ✓ **Verlenging intentieverklaring geclusterd wonen.** De intentieverklaring zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen is verlengd tot 2030. Hiermee verklaren de betrokken partijen (woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers, zorgpartijen, een kennisinstelling en betrokken woongemeenschappen) om zich in te zetten om waar mogelijk geclusterde ouderenwoningen te bouwen. De intentieverklaring gaat niet alleen over nieuwbouw maar ook over bestaande bouw, wonen en zorg, gemeenschapszin opbouwen en doorstroming. Hierbij wordt een koppeling gemaakt met het project 'Zicht op Zorghuisvesting'.
- ✓ **Stimuleren geschikt maken bestaande sociale huurvoorraad voor ouderen.** De gemeente werkt samen met woningcorporaties om aanpassingen in de bestaande voorraad voor elkaar te krijgen die ouderen nodig hebben zoals (trap)liften, scootmobielstalling en kleine woningaanpassingen. Hiervoor is de subsidieregeling ouderenhuisvesting in 2025 gewijzigd.
- ✓ **Subsidie en intensivering samenwerking met woningcorporaties voor nieuwbouw rolstoelwoningen.** Er is sinds medio 2023 voor woningcorporaties een subsidie voor nieuwbouw rolstoelwoningen beschikbaar. Deze subsidie kan worden aangevraagd tot eind 2026. In de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers hebben partijen als doel gesteld 84 nieuwe rolstoelwoningen te realiseren in 2024-2026. Er is 1 rolstoelwoning opgeleverd in 2024 en 14 rolstoelwoningen in 2025. Er zijn daarnaast veel gesprekken gevoerd met woningcorporaties, met als resultaat dat er 96 rolstoelwoningen in plaats van de eerder afgesproken 84 in de nieuwbouwplanning zijn opgenomen of in aanbouw zijn genomen.



65+ huishoudens

2025
61%
geeft aan dat hun woning niet gelijkvloers is, en dat ze een interne of externe trap hebben (dit was in 2023 ook 61%)

20%
vindt hun woning ongeschikt om oud in te worden, al dan niet na kleine aanpassingen (dit was in 2023 ook 20%)

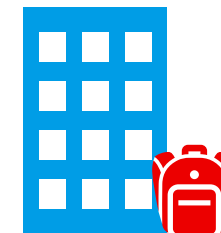
Bron: Wonen in Amsterdam onderzoek

Opgeleverde rolstoelwoningen

2024
+ 1

2025
+ 14

Bron: Interne registraties



Studenten- en jongerenwoningen in aanbouw genomen

2024
+ 0

2025
+ 337
jongerenwoningen

+ 150
studentenwoningen

Bron: Woningbouwplan 2022-2028: Jaarrapportages

Subdoel 2: Samen werken aan doorstroming

Verhuisregelingen worden nog niet optimaal benut

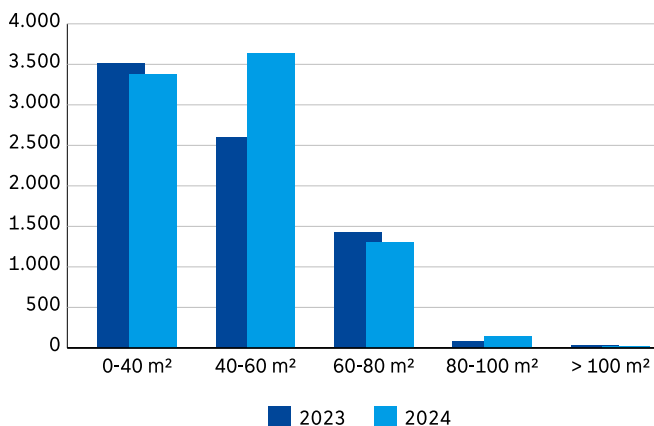
Door doorstroming in de woningvoorraad op gang te brengen willen we zorgen dat meer Amsterdammers passend wonen. Binnen de corporatiesector doen we dit onder andere met de verhuisregelingen Van Groot Naar Beter (VGNB) en Van Hoog Naar Laag (VHNL). Vooral de eerste regeling kan bijdragen aan doorstroming. Bij ruim de helft van de sociale corporatiewoningen die op WoningNet zijn geadverteerd, gold de voorrang Van Groot Naar Beter. En bij een derde van de woningen stond de voorrang Van Hoog Naar Laag aan. Hoewel deze voorrangen vaak gelden, wordt er lang niet altijd gebruik van gemaakt. Dit komt omdat huishoudens niet teveel aan ruimte willen inleveren, tegen verhuizen opzien, of omdat andere voorrangsregelingen voorgaan in de volgordebepaling. Van de woningen die met Van Groot Naar Beter werden aangeboden werd in 2024 7% verhuurd aan een woningzoekende die gebruikt maakte van deze regeling (t.o.v. 6% in 2023). Meer gedetailleerde informatie over de effectiviteit van de verhuisregeling is te vinden in de [evaluatie verhuisregelingen VHNL & VGNB](#) en in de [evaluatie Amsterdamse voorrangsregels](#) (zie ook kader bij Doel 3 'Evaluatie voorrangsregels').

Meer sociale huurwoningen vrijgekomen, vooral tussen 40-60 m²

In totaal zijn er in 2024 meer sociale huurwoningen verhuurd dan in 2023, namelijk 8.473 (t.o.v. 7.651 in 2023). Dat komt onder andere door de oplevering van nieuwbouw. Er zijn vooral meer woningen beschikbaar gekomen tussen de 40-60m², namelijk 3632 woningen in 2024 ten opzichte van 2598 in 2023. Ook woningen tussen de 80-100 m² kwamen vaker beschikbaar, 146 woningen in 2024 t.o.v. 84 woningen in 2023. Met het doorstroomoffensief wordt

onder andere ingezet om het aantal verhuizingen uit (grote) woningen te stimuleren. Het is nu nog te vroeg om daar het effect van te zien. Vanaf 2026 verschijnt de monitor van het doorstroomoffensief. Dan worden alle doelen zoals vastgelegd in het beleid nader onderzocht.

Figuur 24. Aantal vrijgekomen sociale huurwoningen van corporaties per oppervlakteklasse, 2023-2024



Bron: Amsterdamse federatie van woningcorporaties (AFWC)

In 2025 zijn we van start gegaan met het doorstroomoffensief Passend Wonen in Amsterdam. Met dit offensief willen we ervoor zorgen dat meer Amsterdammers passend wonen. De focus ligt op drie doelgroepen: gezinnen, ouderen en huishoudens die een rolstoelwoning nodig hebben. Om meer doorstroming op gang te krijgen is er gekozen voor een bredere aanpak dan voorheen. We werken nu aan doorstroming in de sociale huursector én alle andere woningsegmenten. Bovendien wordt ingezet op een meer persoonlijke benadering en maatwerk. Uit onderzoek en evaluaties blijkt dat veel Amsterdammers onvoldoende op de hoogte zijn van de beschikbare regelingen en behoefte hebben aan ondersteuning.

Doorstroming sociale woningvoorraad

- ✓ **Uitbreiding verhuisregeling van Groot van Beter.** Naar aanleiding van de evaluatie van de verhuisregeling zijn de voorwaarden om deel te nemen verruimd. Alle Amsterdammers die een sociale huurwoning van vier of meer kamers achterlaten, mogen vanaf 1 januari 2026 meedoen aan Van Groot Naar Beter ongeacht het aantal vierkante meters van de woning.
- ✓ **Meer maatwerk.** Naast de verruiming van VGNB naar alle vierkamerwoningen, is er met de woningcorporaties ook een maatwerkproces afgesproken. Zo kunnen huishoudens van wie de woning net niet voldoet, maar die wel geschikt zou zijn voor een groot gezin, ook meedoen aan de verhuisregeling.
- ✓ **Nieuwe subsidieregeling Passend Wonen.** Per 1 juli 2025 is de subsidieregeling Passend Wonen gestart. Hiermee maken we verhuizen ook aantrekkelijk voor huishoudens die een grote sociale huurwoning achterlaten en verhuizen naar buiten Amsterdam of een woning in het middensegment of koop. Per eind 2025 hebben 9 huishoudens met deze subsidie de stap gemaakt van een grote sociale huurwoning naar een woning in het middensegment of buiten Amsterdam.

- ✓ **Passend gebruik rolstoelwoningen via aanpak verhuiscoaching.** Omdat geschikte rolstoelwoningen schaars zijn is er actieve inzet om de rolstoelwoningen die niet passend bewoond worden beschikbaar te krijgen voor de doelgroep. We gaan in gesprek met huishoudens die niet passend wonen in een rolstoelwoning en desgewenst bieden we hen ondersteuning en begeleiding bij het zoeken naar een nieuwe woning.

- ✓ **Woningruil makkelijker maken.** We stimuleren passend wonen door de mogelijkheden voor woningruil te verbeteren. De woningcorporaties en de gemeente hebben in 2025 een kader opgesteld, waardoor woningruil makkelijker wordt. Daarnaast is een verkenning gestart hoe we de match tussen vraag en aanbod beter kunnen faciliteren om woningzoekenden zodoende te ondersteunen bij woningruil.

Verbreden inzet naar duurdere huurwoningen en koopwoningen

- ✓ **(Verruiming) verhuiscoaching.** Een deel van de ruime woningen wordt bewoond door ouderen die een verhuiswens hebben, maar er ook tegenop zien om de stap naar verhuizen daadwerkelijk te zetten. Met de coaching en ondersteuning helpen we hen om de verhuisstap te maken. Dit willen we niet alleen doen voor huishoudens in de sociale huur, maar bijvoorbeeld ook voor ouderen in duurdere huur of in koopwoningen. Eind 2025 is de eerste proeftuin van start gegaan in de Jordaan.
- ✓ **Lerend onderzoek.** Om beter te begrijpen hoe we de drempels voor verhuizen nog lager kunnen maken zijn we in het najaar van 2025 gestart met een lerend onderzoek waaraan 30 huishoudens met een verhuiswens meedoen die we gedurende een jaar actief volgen. Door middel van dit onderzoek brengen we in beeld tegen welke belemmeringen huishoudens tijdens hun zoektocht naar een passende(re) woning in

de verschillende woningmarktsegmenten aanlopen. Op basis van deze ervaringen worden beleidsmaatregelen uitgewerkt.

Innovatie en participatie

- ✓ **Vernieuwende initiatieven gestimuleerd met innovatiebudget.** Medio 2025 is het Innovatiebudget Passend Wonen gelanceerd om bewoners en maatschappelijke organisaties (samen) te stimuleren om vernieuwende initiatieven aan te dragen; hiervoor was € 200.000 ter beschikking. In totaal zijn 14 aanvragen ingediend, van buurtinitiatieven en woningcorporaties tot commerciële bureaus, religieuze instellingen, stadsdorpen en stadsdelen. Het volledige budget is toegekend aan zes initiatieven. Deze initiatieven hebben een looptijd van een jaar en leveren eind 2026 resultaat op. Bij succes wordt onderzocht hoe (de uitkomsten van) deze initiatieven stadsbreed ingezet kunnen worden.

Meer doorstroming door bewustwording en gedragsverandering

- ✓ **Inzet op betere informatievoorziening en bewustwording.** Het is belangrijk dat Amsterdammers tijdig bewust worden van hun (toekomstige) woonwensen en stappen zetten om te zorgen dat het niet bij een wens blijft. We werken samen met stakeholders en het programma ouderenhuisvesting aan een communicatiestrategie.

Voorlichting langer zelfstandig wonen en verhuisondersteuning

- ✓ **De WoonWijzer.** Deze brochure wordt ieder jaar aangepast en herdrukt met actuele relevante informatie over o.a. hulpmiddelen, woningaanpassingen, verhuisregelingen en belangrijke contactgegevens.
- ✓ **Instrumentenkoffer Voorlichtingsactiviteiten.** Stadsdelen kunnen hiermee in hun gebieden passende voorlichting geven.

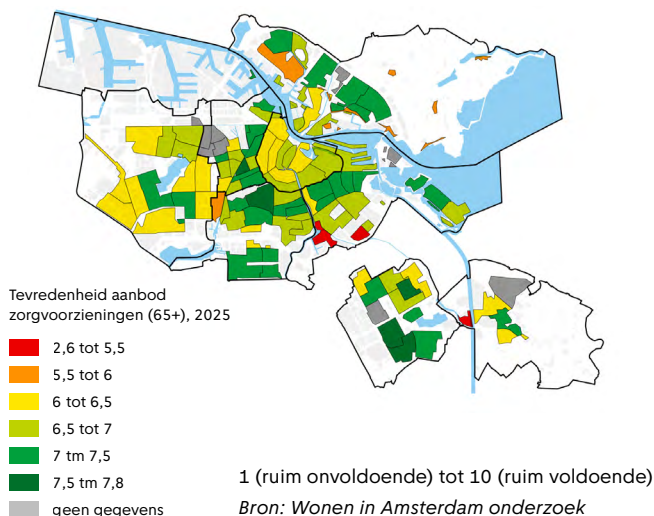
- ✓ **Voorlichtingsactiviteiten.** In 2025 zijn in totaal 20 voorlichtingsactiviteiten in de stadsdelen georganiseerd zoals informatietours (met de infobus de wijken in), informatiemarkten en spelmiddagen met een bewustwordingsspel over gezond ouder worden in de stad. Ook is er aansluiting gezocht met informatiesteds op evenementen gericht op ouder worden in de stad.
- ✓ **Gebiedsgerichte inzet.** In verschillende stadsdelen hebben specifieke gebiedsgerichte activiteiten plaatsgevonden om ouderen voor te lichten en te ondersteunen op het gebied van zelfstandig (kunnen blijven) wonen:
 - **Train-de-trainer-traject.** Dit vond plaats in stadsdeel Oost, om doorgaans lastiger te bereiken doelgroepen toch te bereiken. Door deze training kunnen migrantenouderen beter worden geïnformeerd. Ook de stadsdelen Zuidoost en Zuid zijn gestart met de voorbereidingen van deze training.
 - **Villa Bewust.** In stadsdeel Oost konden ouderen gedurende drie maanden terecht bij inlooplocatie 'Villa Bewust', voor meer informatie over woningaanpassing, verhuizen en verhuisondersteuning.
 - **Bewonerscoaches.** In stadsdeel Nieuw-West zijn bewonerscoaches ingezet om voorlichting en verhuisondersteuning te bieden. Naast de informatie die bruikbaar is voor het aanpassen van voorlichtingsmateriaal heeft deze aanpak in 2024 geresulteerd in vijf verhuizingen.

Subdoel 3: Wonen met zorg nabij

Over het algemeen zijn ouderen tevreden met aanbod zorgvoorzieningen

Door de dubbele vergrijzing neemt ook het aantal ouderen met behoefte aan verpleegzorg sterk toe. Daarnaast blijft het te kort in zorgpersoneel een groeiend probleem. Een aantal ontwikkelingen en beleidskeuzes vanuit het Rijk heeft ervoor gezorgd dat ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen en steeds meer zijn aangewezen op zorg die thuis of in de buurt wordt geleverd. Daarom is het van belang om wonen in de nabijheid van zorgvoorzieningen te organiseren. Gemiddeld zijn Amsterdammers van 65 jaar of ouder tevreden over het aanbod van zorgvoorzieningen in de eigen buurt. Ze geven een gemiddeld rapportcijfer 6,8. Dat is vergelijkbaar met het cijfer in 2023 (6,7). Er zijn echter buurten waar het aanbod minder positief wordt beoordeeld. In Driemond zijn ouderen het minst tevreden met een 2,6, gevolgd door Betondorp (5,1) en de Omval/Overamstel (5,3).

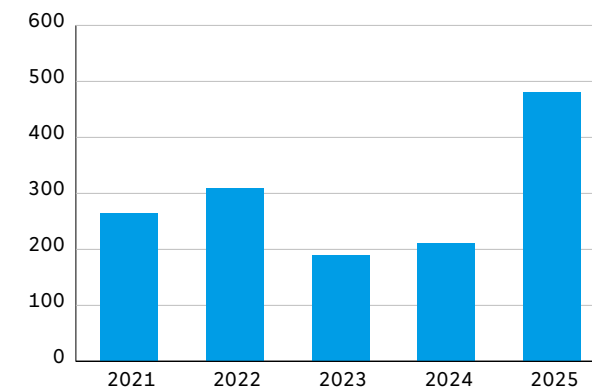
Figuur 25. Tevredenheid met aanbod aan zorgvoorzieningen in de buurt (65+), 2025



In 2025 meer ouderenwoningen in aanbouw genomen dan in 2023 en 2024

Niet alleen zorg in de buurt en aan huis maar ook sociaal contact en gemeenschapsgevoel maken een buurt geschikt om oud te worden en eenzaamheid onder ouderen tegen te gaan. Bovendien dwingt het tekort aan zorgpersoneel tot een efficiënte inzet. Daarom stimuleren we de realisatie van geclusterde ouderenwoningen met gedeelde ontmoetingsruimtes zowel bij nieuwe gronduitgifte als in transformatieprojecten. In 2025 zijn 480 ouderenwoningen in aanbouw genomen, een stuk meer dan in 2024 (212) en 2023 (190). Dat zijn geclusterde ouderenwoningen, maar ook zorgwoningen en wooncoöperaties zijn in deze cijfers meegenomen.

Figuur 26. Aantal ouderenwoningen in aanbouw genomen per jaar, 2021-2025



Bron: Raadsinformatiebrief resultaten ouderenhuisvesting 2022-2026

Er zijn nu 20 Lang Leven Thuisflats verspreid over de stad

Lang Leven Thuisflats zijn bestaande wooncomplexen die verhuurd worden door woningcorporaties en voor een groot deel al bewoond door ouderen. In deze complexen organiseren partijen activiteiten gericht op zorg, preventie, vroegsignalering, ontmoeting, verbinding en activering. In 2024 en 2025 zijn er in totaal 20 Lang Leven Thuisflats ontwikkeld, samen goed voor ongeveer 3.600 woningen in de bestaande voorraad.

Wat we doen

Met de uitvoeringsagenda ouderenhuisvesting zetten we in op het langer zelfstandig laten wonen van ouderen. Deze uitvoeringsagenda is nauw verbonden aan het doorstroom-offensief Passender Wonen in Amsterdam. Door voor ouderen aantrekkelijk aanbod te realiseren in de bestaande voorraad en in nieuwbouw, leveren we een bijdrage aan zowel doorstroming, als langer zelfstandig wonen.

- ✓ **Routekaart Zicht op Zorghuisvesting opgeleverd.** Met de ontwikkeling van deze Routekaart zijn alle intramurale verpleegzorglocaties in kaart gebracht. Dit instrument helpt bij het vinden van locaties waar verdicht kan worden op de kavels van de verpleeghuizen met woningen voor ouderen en andere doelgroepen ook in relatie tot de buurt. De routekaart wordt verder uitgewerkt per stadsdeel. Daarvoor worden aparte stadsdeelbijeenkomsten georganiseerd om naar de integrale vergrijzingsopgave te kijken.
- ✓ **Woningaanpassingen vanuit Wmo.** In 2024 zijn er 2.146 kleine Wmo aanpassingen gedaan bij 65+ers (trapliften, drempelverwijdering, automatische deuropeners). Zo kunnen senioren langer zelfstandig in hun woning blijven wonen.
- ✓ **Stimuleren wonen met zorg nabij.** We stimuleren woonvormen waarbij wonen, zorg en welzijn efficiënt worden georganiseerd, zoals een Lang Leven Thuisflat of een zorgzame buurt. In de AAV is het streven opgenomen om minimaal zes woonzorgcirkels te realiseren. Er waren in 2024 3 woonzorgcirkels in ontwikkeling. Deze zijn overgegaan in de ontwikkeling van een zorgzame buurt of in een Lang Leven Thuisflat.
- ✓ **Start van 8 zorgzame buurten.** In ieder stadsdeel en in Weesp zijn 'zorgzame buurten' aangewezen. In deze buurten wordt gewerkt aan community building en sterke netwerken in de wijk. Zie voor meer informatie doel 7 'Leefbare en veerkrachtige wijken'.



Lang Leven Thuisflats ontwikkeld

2024

9

2025

11

Bron: Bestuursrapportage
Uitvoeringsagenda
Ouderenhuisvesting

Doel 5

Duurzame woningen van goede kwaliteit

Samenvatting

We hebben in 2024-2025 aanzienlijke inspanningen geleverd om de kwaliteit van woningen te verbeteren en bewoners en eigenaren op weg te helpen naar een woning die nu en in de toekomst gezond, comfortabel en duurzaam is. Dit doen we samen met bewoners en eigenaren, waaronder corporaties en is uitgewerkt in het isolatieoffensief. We zetten een breed instrumentarium in, van handhaving tot advies en van praktische ondersteuning tot financiële stimuleringsbijdragen. Daarbij ligt de focus op specifieke doelgroepen en buurten waarin de opgave groot is en de middelen van bewoners beperkt zijn.

De inzet van toezicht en handhaving is een aanvulling op de stadsdeelinzet en gebeurt themagericht en programmatisch op stadsdeeloverstijgende of complexe thema's. In 2024 en 2025 zijn vanuit deze inzet 296 woningen opgeknapt na handhaving. Daarnaast is vanaf 2023 ingezet op de gezamenlijke Vocht en Schimmelaanpak met de corporaties. Het percentage Amsterdammers dat vocht- en schimmelproblemen meldt is gestegen van 23% in 2020 naar 27% in 2024, met de hoogste percentages in stadsdelen West en Zuid. Het probleem blijft groot maar er zijn belangrijke stappen gezet in de bewustwording bij bewoners en eigenaren en de samenwerking met eigenaren. Voor de aanpak zijn middelen vrijgemaakt voor extra inzet op vocht en schimmelproblematiek.

Omdat structurele woningverbetering vaak lang duurt, zetten we ook in op maatregelen om energiearmoede nu te bestrijden. In 2024 en 2025 hebben in totaal 9.645 huishoudens gebruikgemaakt van de energiebespaarservice. Daarnaast zijn 3.900 huishoudens geholpen via energiecoaching van stichting !WOON. Ook zijn in 2024 9.252 vouchers verstrekt aan stadspashouders voor energiebesparende producten. Sinds 2023 is met name het aantal huishoudens in energiearmoede in de woningen met de slechtste energielabels gedaald van 21% naar 14%.

Om bewoners en eigenaren te helpen bij verbetering van hun woning is in 2025 een [online loket](#) gelanceerd, waarop zoveel mogelijk informatie is samengebracht. Daarnaast zijn

er stadsbrede en buurtgerichte campagnes en bijeenkomsten geweest om bewoners te informeren. Ook is de ondersteuning van eigenaren uitgebreid met bijvoorbeeld subsidie voor Nieuw-West en Noord en een planvormingssubsidie voor vve's. De komende jaren ligt de focus op continuïteit en integratie van gemeentelijke inzet die investeringen in woningen vraagt. Bewoners, vve's en corporaties moeten kunnen vertrouwen op een stabiele en integrale aanpak. Juist dit vertrouwen zorgt ervoor dat zij de stap durven en kunnen zetten om besluiten te nemen en te investeren in hun woning.

Verhaal uit de stad

Hier was maar één oplossing mogelijk: een ander huis

Verschillende malen trok bewoner Marvin bij woningcorporatie Ymere aan de bel. Zijn woning in de Nigellestraat had allerlei onderhoudsproblemen, waaronder schimmelvorming. Dit resulteerde uiteindelijk in de afspraak om de woning in de zomer van 2025 op te knappen. Maar door ziekte van de bewoner, kon dat toen niet doorgaan. Daarna bleef het lange tijd stil.

Uiteindelijk stuurde Marvin een brief aan de gemeenteraad. Die brief kwam via een beleidsadviseur wonen terecht bij bouwinspecteur Nabil Benamran. Deze ging langs bij Marvin en trof een man aan die niet meer paste bij zijn huis.

Een onhoudbare situatie

“Ik ben bouwinspecteur, dus ik ben in eerste instantie naar de woning gegaan om de gebreken te constateren. Maar ik zag al gauw dat er meer aan de hand was, dan alleen maar schimmel. De woning was behoorlijk verwaarloosd. De bewoner kon nauwelijks traplopen, dus leefde boven. En hij had ernstige gezondheidsproblemen. Een onhoudbare situatie.”

“We leggen in Noord veel nadruk op maatwerk. We zijn er dus niet alleen voor het handhaven van de regels, maar kijken ook naar de bredere context. In dit geval was er maar één oplossing mogelijk: de bewoner moest een ander huis krijgen. Een gelijkvloerse woning.”

“Ik heb eerst contact gezocht met collega’s die werken aan doel 4: passender wonen, omdat duidelijk werd dat herstel van de woning onvoldoende oplossing bood. Voor de regeling “Van groot naar beter” kwam hij niet in aanmerking, omdat zijn woning net een paar vierkante meter te klein was. “Ik ben vervolgens met Ymere in gesprek gegaan. Niet alleen om aan te geven welke gebreken ik had geconstateerd, maar ook om te praten over de onhoudbare situatie waarin de bewoner verkeerde. Dat laatste is niet helemaal mijn rol, natuurlijk, maar ik had het vertrouwen van de bewoner, ik kende de situatie, en samen zochten we naar een oplossing.”

Een passende woning

“Uiteindelijk hebben we, samen met een verhuurconsulent van Ymere, de situatie nog eens beoordeeld, en toen was het ook Ymere wel duidelijk dat de situatie onhoudbaar was. De corporatie heeft in uitzonderlijke gevallen de mogelijkheid om een passende woning voor bewoners te zoeken. Dat is gelukt. In nauw overleg met de bewoner is er voor hem een kleinere en gelijkvloerse woning gevonden in de Waterlandpleinbuurt. Een woning die wél aansluit bij zijn situatie en woonwensen. De woning die hij achterlaat wordt uiteraard aangepakt door Ymere.”



Streven 2040 en subdoelen 2023-2027

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

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

De drie subdoelen in dit hoofdstuk hangen sterk met elkaar samen. Subdoel 2 en 3 zijn nader ingevuld of gewijzigd (zonder dat het hoofddoel veranderd is) door de vaststelling van het uitvoeringsplan isolatieoffensief eind 2023. Onder subdoel 1 is er met name aandacht voor de wettelijke minimale woningkwaliteit, onder subdoel 2 voor de korte termijn energiebesparing in de strijd tegen energiearmoede en onder subdoel 3 is er aandacht voor integrale woningverbetering om de toekomstbestendigheid voor de lange termijn te borgen.

Subdoel 1: Wonen in Amsterdam is veiliger, gezonder en duurzamer geworden

Ongeveer net zoveel afhandelingen van woningkwaliteitsklachten in 2024 en 2025

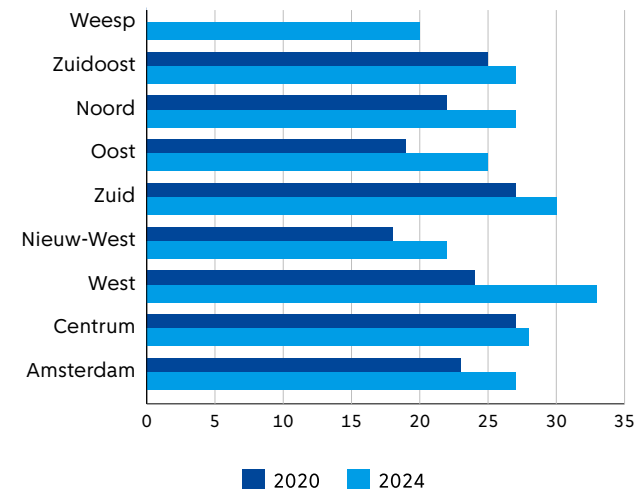
In 2024 en 2025 zijn in totaal 616 adressen geïnspecteerd en 296 woningen opgeknapt na inzet van handhaving binnen de AAV. De woningkwaliteit van deze woningen was onvoldoende als gevolg van achterstallig onderhoud en gebreken, denk aan vocht- en schimmel. In deze cijfers wordt het vervangen van loden leidingen niet meegenomen.

Het aantal afhandelingen van woningkwaliteitsklachten per jaar is iets hoger dan in 2023. Toen werden er 142 woningen opgeknapt nadat de gemeente de eigenaren tot actie had aangezet. In veel gevallen worden zaken opgelost en woningen verbeterd na overleg met de eigenaar of na het versturen van een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom. Vergelijkbaar met 2023 is er in 2024 en 2025 tezamen in 92 gevallen een last onder dwangsom opgelegd, om de eigenaar te bewegen tot de noodzakelijke verbeteringen.

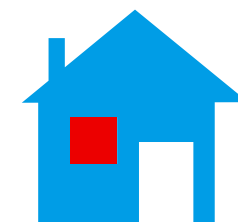
Meer Amsterdammers geven aan vocht- en/of schimmelplekken te hebben

Het percentage Amsterdammers dat aangeeft vocht- en/of schimmelplekken te hebben in de woon- of slaapkamer is toegenomen ten opzichte van 2020. Dat blijkt uit de [gezondheidsmonitor](#) van de GGD. In 2024 gaf 27% van de Amsterdammers aan vocht- en of schimmelplekken te hebben. Dat was in 2020 nog 23%. Dit kan komen doordat problemen daadwerkelijk vaker voorkomen, bijvoorbeeld omdat mensen door hogere energieprijzen minder verwarmen en/of ventileren, of doordat er bouwtechnische oorzaken zijn. Maar het zou ook veroorzaakt kunnen zijn door de vele aandacht die er nu is voor vocht en schimmel in huis, waardoor een hoger percentage Amsterdammers zich realiseert dat ze ook een vochtprobleem in huis hebben. In West (33%) en Zuid (30%) ligt het percentage in het onderzoek gemelde vocht- en schimmel het hoogst. In Noord, Oost en West zien we de duidelijkste toename.

Figuur 27. Percentage Amsterdammers van 18-64 jaar met vocht- en/of schimmelplekken in de woon- of slaapkamer naar stadsdeel, 2020-2024



Bron: Gezondheid in beeld. Gezondheidsmonitor



Aantal afhandelingen van woningkwaliteitsklachten

2024
145
(+3 t.o.v. 2023)

2025
151

Bron: Jaarverslag gemeente 2025

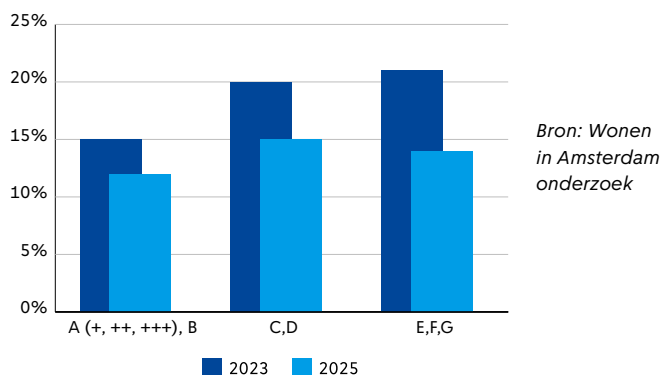
- ✓ **Vocht en schimmelaanpak met corporaties.** Gezien de gezondheidsrisico's die de hardnekkige en toenemende vocht en schimmelproblematiek voor bewoners meebrengt is in 2023 samen met de woningcorporaties een vocht- schimmelaanpak opgezet. Dit heeft geresulteerd in 15.432 meldingen van november 2023 tot en met januari 2025 die door de corporaties zijn opgepakt (exclusief herhaalmeldingen 11.721). Vanwege de urgentie om schimmel in woningen op te lossen en de hoge aantallen is bij de Voorjaarsnota 2025 € 3,3 miljoen vrijgemaakt voor extra inzet door de corporaties. De subsidie wordt nadrukkelijk ingezet voor uitvoering: het inschakelen van specialisten voor complexe analyses, schimmelverwijdering en langdurige opvolging van woningen, met focus op vroegtijdig signaleren, oplossen en voorkomen. Zie voor meer informatie de Raadsbrief: [tweede monitor gezamenlijke schimmelaanpak](#).
- ✓ **Handhavingsaanpak vocht en schimmel.** Vanuit de inzet op woningkwaliteit bestaat sinds 2017 een handhavingsaanpak voor vocht- en schimmelproblemen. Deze aanpak loopt naast en in aanvulling op de gezamenlijk schimmelaanpak met de corporaties die hierboven is toegelicht en beperkt zich niet tot corporatiewoningen. In 2024 heeft het stedelijke handhavingsteam Woningkwaliteit 80 nieuwe adressen met vocht- en schimmelklachten in behandeling genomen, waarvan er 53 in 2024 zijn verholpen. In 2025 zijn 174 zaken in behandeling genomen en 70 zaken opgelost.
- ✓ **Aanpak Noord.** Binnen de Aanpak Noord zijn er zorgen over de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Om zicht te krijgen op de opgave is een quickscan uitgevoerd van de gevels van 11.275 woningen in de gebieden Kleine Wereld, Waterlandplein en Molenwijk en heeft in Spelderholt een bloksgewijze aanpak plaatsgevonden waarbij woning voor woning tekortkomingen in kaart zijn gebracht. Daarnaast zijn we in gesprek gegaan met bewoners en organiseren we buurtbijeenkomsten om bewoners eenvoudiger meldingen te kunnen laten doen. Met de eigenaren van slechte gevels worden afspraken gemaakt om de gebreken te herstellen. De komende periode ligt de focus op het versterken van samenwerking met buurtteams, Stichting !Woon, andere buurtpartners en corporaties en op het verder structureren van een buurtgerichte aanpak en het verbeteren van het meldingsproces.
- ✓ **Funderingen.** De fundering vormt de basis voor veilige en toekomstbestendige woningen. De staat ervan is vaak pas na intensief onderzoek vast te stellen en herstel is voor eigenaren zeer kostbaar. Door de toenemende periodes van droogte als gevolg van klimaatverandering zal de funderingsproblematiek naar verwachting sterk toenemen. Vier panden hebben in 2024 na interventie van het stedelijke handhavingsteam Woningkwaliteit een nieuwe fundering. Vijf andere eigenaren hebben, naar aanleiding van een aanschrijving, een omgevingsvergunning aangevraagd voor het vernieuwen van de fundering.
- ✓ **Loden leidingen.** Amsterdam zet zich al jarenlang in voor de sanering van loden leidingen, omdat lood in drinkwater ongezond is. Dankzij deze aanpak zijn de loodwaardes in het leidingwater van veel woningen en alle kindlocaties, zoals scholen, kinderdagverblijven en die van gastouders, binnen de wettelijke norm gebracht. Woningcorporaties hebben hun woningen gecontroleerd en de loden leidingen verwijderd. Bewoners en verhuurders van woningen van voor 1960 zijn op verschillende manieren bewust gemaakt van de risico's. Huurders die zich zorgen maken kunnen terecht bij !WOON of het meldpunt woningonderhoud. Als een eigenaar van een huurwoning waar loden leidingen zijn aangetroffen niet vrijwillig overgaat tot sanering, start het stedelijke handhavingsteam Woningkwaliteit een handavingsprocedure. In de [handhavingsbrief](#) staat meer informatie over de aanpak en resultaten.
- ✓ **Project sanering verkeerslawaaai.** De gemeente voert de subsidieregeling Sanering Verkeerslawaaai van het Rijk uit. Door middel van gevelsanering wordt de geluidsoverlast teruggedrongen voor woningen die blootstaan aan een te hoge geluidsbelasting.

Subdoel 2:

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

Een deel van de Amsterdammers heeft moeite om de energielasten te betalen. Hierdoor kunnen ze in de financiële problemen komen. In 2025 gaf ruim 1 op de 8 Amsterdamse huishoudens minstens 10% van hun inkomen uit aan energiekosten (wat we definiëren als energiearmoede). Dat is minder dan in 2023 (circa 1 op de 6). In 2023 leefden huishoudens in woningen met energielabel EFG vaker in energiearmoede dan huishoudens in beter geïsoleerde woningen, met name in vergelijking tot huishoudens in woningen met energielabel B of A (+, ++, +++). Dit verschil is in 2025 kleiner. Met name in woningen met slechtere energielabels is het percentage huishoudens in energiearmoede afgenomen. De afname van energiearmoede in woningen met de slechtste labels suggereert dat kleine energiebesparende maatregelen hier inderdaad impact hebben. Dit verband kunnen we echter niet 1 op 1 aantonen omdat er ook inkomens- en andere maatregelen zijn getroffen.

Figuur 28. Percentage huishoudens in energiearmoede naar energielabel van de woning, 2023-2025



Wat we doen

Er wordt grootschalig ingezet om de effecten van hoge energiekosten bij Amsterdammers op korte termijn te verzachten. De inzet vanuit het isolatieoffensief (AAV) richt zich op het terugbrengen van de energievraag, zonder in te leveren op woningkwaliteit. In buurten met een groot aantal huishoudens in energiearmoede is een huis-aan-huis aanpak langs geweest. Hiernaast zijn op verschillende manieren Amsterdammers ondersteund bij de aanschaf van energiebesparende producten. Meer details staan in de [voortgangsrapportage](#) van het isolatieoffensief.

- ✓ **Vouchers voor stadspashouders.** In 2024 zijn 9.252 vouchers verstrekt aan huishoudens met een stadspas om energiebesparende producten aan te schaffen. In 2025 ging het om 2.985 vouchers. In verband met afnemende belangstelling is de regeling in augustus 2025 gestopt.
- ✓ **Witgoedregeling.** In december 2024 is een nieuwe witgoedregeling gestart voor stadspashouders. Hiermee kunnen stadspashouders korting krijgen bij de aanschaf van energiezuinig witgoed. In 2024 en 2025 is voor ca. 6.600 apparaten gebruik gemaakt van de regeling. In december 2025 is opnieuw geld vrijgemaakt om deze regeling te kunnen vervolgen.
- ✓ **Energiebespaarservice (EBS).** De Energiebespaarservice richt zich op geselecteerde buurten en complexen met een hoog aandeel energiearmoede in Amsterdam en biedt energieadvies en installatiehulp aan huis. In 2024 en 2025 zijn in totaal 9.645 huishoudens geholpen via deze service.
- ✓ **Subsidieregeling Gebiedsgerichte bestrijding Energiearmoede (GBEA).** Deze regeling is het vervolg op de Energiebespaarservice. De regeling heeft als doel om energiearmoede tegen te gaan door middel van gebiedsgerichte activiteiten die huishoudens bereiken, die nog niet bereikt zijn met de eerdere regelingen. Ook is waterzijdig inregelen van verwarmingsinstallaties opgenomen in de subsidieregeling. In het derde kwartaal van 2025 is bekend geworden welke partijen subsidie ontvangen. De activiteiten lopen tot juli 2027.
- ✓ **Energiecoaching van stichting !WOON.** De inzet van !WOON is stadsbreed. In 2024 hebben 1.800 huishoudens gebruik gemaakt van de energiecoaching van stichting !WOON. In 2025 hebben 2.100 huishoudens gebruik gemaakt van deze energiecoaching.
- ✓ **Energieadvies van buurtteams.** In 2025 hebben de buurtteams 104 adviesgesprekken gevoerd.

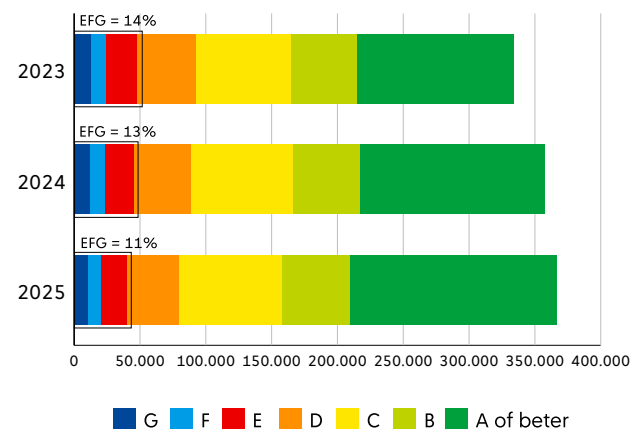
Subdoel 3: Woningen in Amsterdam worden geïsoleerd en verduurzaamd

Meer geregistreerde energielabels en een daling van EFG labels

Het Isolatieoffensief, gefinancierd uit verschillende interne en externe financieringsbronnen, zet in op het stimuleren van woningeigenaren om hun woningen te verbeteren en verduurzamen met als doel een toekomstbestendige woningvoorraad en een betaalbare energierekening. Energielabels kunnen een indicatie geven waar relatief veel energie wordt gebruikt. Woningen met een slecht energielabel (EFG) gebruiken over het algemeen meer energie.

Een toename van een bepaald energielabel kan komen doordat de woning verduurzaamd is en daardoor een beter label heeft gekregen. Maar het kan ook dat een woning voor het eerst een geregistreerd energielabel heeft. Het is namelijk verplicht om, bij verkoop en het wisselen van een huurder, een geregistreerd energielabel te hebben. Er is tussen 2023 en 2025 een duidelijke toename van het aantal geregistreerde energielabels. Het percentage woningen met een EFG-label neemt af, van 14% in 2023 naar 11% in 2025. Dat is een afname van 1,6%. Ook in aantallen nemen de EFG labels af. Er zijn dus steeds minder woningen met een slecht energielabel. Het aantal en percentage woningen met energielabel A of hoger, en daarmee een lager energieverbruik, neemt juist toe.

Figuur 29. Verdeling geregistreerde energielabels in woningen, 2023-2025



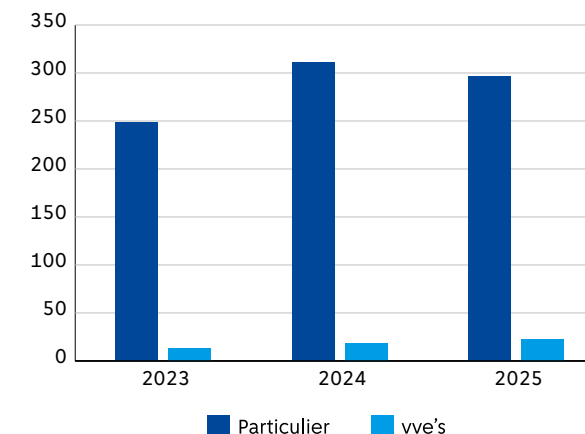
Bron: Klimaatmonitor. RVO registratiesysteem voor energielabels woningen

Toename aantal verstrekte leningen door warmtefonds aan vve's

Er zijn meerdere Rijksregelingen voor verduurzaming die aangevraagd kunnen worden. Het Nationaal Warmtefonds verstrekt leningen voor de verduurzaming van woningen aan zowel vve's als particulieren. In 2024 werden er een stuk meer leningen vertrekt aan particulieren dan in 2023. In 2025 is dit aantal weer iets gedaald, naar 296 leningen.

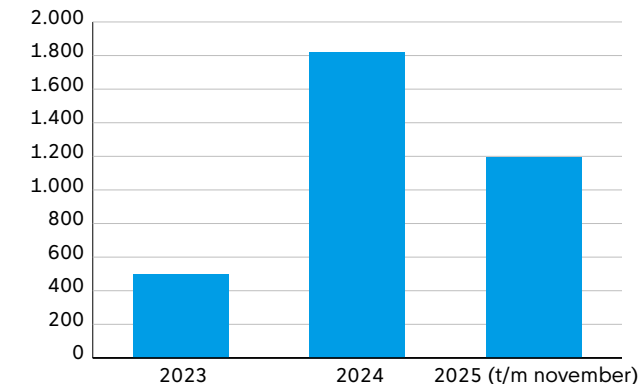
Het aantal leningen aan vve's is gestaag toegenomen sinds 2023. Het aantal woningen binnen vve's dat verduurzaamd is met behulp van leningen van het warmtefonds lag in 2024 ook een stuk hoger dan in 2023. In 2025 ligt dit aantal woningen (t/m november) een stuk lager. Een mogelijke reden hiervoor zou kunnen zijn dat leningen verstrekt zijn aan vve's met minder leden.

Figuur 30. Jaarlijks aantal verstrekte leningen Warmtefonds aan vve's, 2023-2025



Bron: Warmtefonds

Figuur 31. Aantal woningen verduurzaamd via verstrekte leningen warmtefonds aan vve's, 2023-2025



Bron: Warmtefonds

Met het isolatieoffensief zetten we vol in op het versnellen van verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad. Dit doen we door informatie- en dienstverleningsaanbod te ontwikkelen dat aansluit op de behoefte die verschillende groepen eigenaren hebben. In 2024 en 2025 zijn verschillende projecten ontwikkeld voor private verhuurders, eigenaar-bewoners en corporaties. Daarnaast is het aanbod voor ondersteuning aan verenigingen van eigenaren (vve's) en eigenaren van grondgebonden woningen uitgebreid. Om dit aanbod onder de aandacht van de Amsterdammer te krijgen is een fysiek, mobiel energieloket én online energieloket ontwikkeld, ondersteund door twee stadsbrede campagnes. De campagne heeft 288.000 mensen bereikt en het online loket is 74.693 keer bezocht. Daarnaast zijn specifieke groepen eigenaren buurtgericht geïnformeerd en/of betrokken door brieven en buurtavonden.

Naast de complexiteit van de opgave zelf ervaren bewoners en eigenaren ook belemmeringen, die bijvoorbeeld zijn ingegeven door welstand of de verplichting onderzoek te doen naar aanwezige beschermde diersoorten, voordat tot verbetering kan worden overgegaan. Vanuit het isolatieoffensief zijn verschillende belemmeringen geïdentificeerd en wordt in verschillende projecten gewerkt om die belemmeringen te beperken.

In de [voortgangsrapportage](#) van het isolatieoffensief staat in meer detail omschreven welke resultaten er behaald zijn. Hieronder staat een beknopt overzicht van de inzet en de behaalde resultaten.

Doelgroepen binnen het isolatieoffensief

Vve's

Het doel en de verwachting is in de periode 2024-2026 1700 vve's te ondersteunen bij verduurzaming. Op 2/3e van de termijn is meer dan 2/3e gerealiseerd en zijn 1189 vve's ondersteund (resultaten 2024 tot en met 3e kwartaal 2025).

Kennis en activatie

✓ **Buurtgerichte projectleiders.** Sinds 2025 zijn er 5 buurtgerichte projectleiders actief, die buurt voor buurt vve's uit de aandachtsgebieden van het isolatieoffensief uitnodigen voor bijeenkomsten om hen te informeren over hoe je verbetering van een vve aanpakt en welke ondersteuning daarbij beschikbaar is. Er zijn sinds 2024 ruim 30 buurtbijeenkomsten georganiseerd waar 354 vve's bij aanwezig waren voor informatie over verduurzaming.

✓ **Cursus verduurzaming.** Er hebben 258 vve's een cursus over het verbeteren en verduurzamen van hun gebouw bijgewoond.

✓ **Netwerkbijeenkomsten.** Als vve kan het interessant en motiverend zijn om te horen en te leren van andere vve's die al verduurzaamd hebben. Daarom zijn sinds 2024 4 netwerkbijeenkomsten georganiseerd waar 351 vve-vertegenwoordigers bij waren.

✓ **Activatieteam.** Vve's kunnen zich sinds eind 2024 laten ondersteunen door een activatieteam bij het activeren van hun vve in aanloop naar vve-besluiten. 10 vve's zijn ondersteund om de besluitvorming rondom verduurzaming te versnellen.

✓ **Adviezen.** In de periode 2024 tot en met 2026 zijn 320 adviezen voor grote vve's en 80 voor kleine vve's toegekend. Op tweederde van de termijn kregen 128 grote en 44 kleine vve's een advies toegewezen, hiermee is respectievelijk is 40% en 55% van de doelstelling bereikt. De hoop en verwachting is dat de buurtbijeenkomsten tot een toename in aanvragen zullen leiden. Dit wordt gemonitord.

Subsidies voor eigenaren

✓ **Extra Isolatie Subsidie Amsterdam.** Dit is een subsidieregeling voor woningen met een beperkte WOZ-waarde waar ook vve's als collectief gebruik van

kunnen maken. Het is een subsidie die ook aangevraagd kan worden voor een enkelvoudige verduurzaming (bijvoorbeeld enkel het aanbrengen van dakisolatie). Deze subsidie is aan zes vve's verstrekt. Per 2026 kunnen meer eigenaren gebruik maken van de subsidie omdat de WOZ-grens is opgehoogd.

✓ **Volkshuisvestingsfonds.** De Volkshuisvestingssubsidies zijn beschikbaar in specifieke wijken in aandachtsgebieden. Voor integrale woningverbetering met energielabelstappen kan deze subsidie worden aangevraagd. In 2025 is de subsidieregeling voor het volkshuisvestingsfonds in Nieuw-West opengesteld. Voor Zuidoost is het werkingsgebied van de subsidieregeling in 2025 uitgebreid tot alle in Zuidoost geselecteerde buurten uit het isolatieoffensief.

✓ **Planvormingssubsidie.** Planvorming en ontwerp van een integrale verbetering is voor vve's vaak heel kostbaar. In maart 2025 is een subsidieregeling beschikbaar gesteld voor planvorming door vve's.

Eigenaar-bewoners in eengezinswoningen

Voor huiseigenaren van grondgebonden woningen is er lang geen ondersteuning geweest. Sinds 2024 is voor hen ook een dienstverleningsaanbod ontwikkeld. Als dit aanbod succesvol blijkt dat wordt het breder ingezet in de stad.

✓ **Isolatieadvies.** De gemeente stelt adviezen beschikbaar aan eigenaar-bewoners om hen te helpen bij het maken van verduurzamingsstappen. In 2024 zijn 200 isolatieadviezen gegeven en in 2025 499. Deze eenvoudigere adviezen worden in overleg ook ingezet voor bewoners in buurten waar vanuit de nieuwe warmte koers wordt ingezet op (hybride) warmtepompen, maar die niet direct tot de aangewezen isolatieoffensief buurten horen.

✓ **Renovatieadvies.** In een klein aantal buurten is sinds begin 2025 ervaring opgedaan met renovatieadviezen. Een bouwkundig adviseur helpt eigenaren met het

uitgebreid in kaart brengen van integrale woningverbetering en verduurzaming waarmee minstens drie labelstappen worden gemaakt of naar energielabel B wordt toegewerkt. In 2025 zijn 40 adviezen gegeven en er lopen 20 begeleidings-trajecten. Deze meer uitgebreide adviezen helpen bewoners integraal hun keuzes en mogelijkheden in beeld te krijgen. Eind 2025 zijn deze adviezen daarom op grotere schaal ingekocht en is een pilot gestart om het advies uit te breiden met financieel advies. Inmiddels zijn 12 adviezen toegekend.

- ✓ **Subsidies.** Voor eigenaar-bewoners in eengezinswoningen is de subsidieregeling Extra Isolatie Subsidie Amsterdam (EISA) beschikbaar (enkelvoudige maatregel) en de subsidieregeling voor het volkshuisvestingsfonds in Nieuw West (integrale woningverbetering) sinds april 2025. De EISA is 74 keer verleend of vastgesteld en een subsidie vanuit het volkshuisvestingsfonds in Nieuw-West 11 keer.

Private verhuurders

- ✓ **Onderzoek informatiebehoefte.** Ruim 4.000 private verhuurders hebben via een online vragenlijst aangegeven welke informatie zij nodig hebben rondom verduurzaming. Aan de hand van de resultaten is een aparte pagina voor private verhuurders ontwikkeld op het [online energieloket](#).
- ✓ **Pilot energielabels.** Samen met de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) zijn verhuurders aangesproken op het ontbreken van verplichte energielabels bij nieuwe verhuringen. Tweederde van de circa 1.000 aangeschreven verhuurders heeft alsnog een energielabel geregistreerd in 2024. Naar aanleiding van dit resultaat is besloten deze pilot voort te zetten als project. Hiervoor zijn prestatieafspraken gemaakt tussen de ILT en de gemeente. Ondertussen legt de ILT steekproefsgewijs lasten onder dwangsom op onder de groep verhuurders die na het ontvangen van de brief

nog steeds geen energielabel hebben geregistreerd voor de woningen in hun bezit.

Corporaties

- ✓ **EFG-opgave.** In 2024 zijn er 7.804 corporatiewoningen verbeterd en verduurzaamd. De opgave volgens de Nationale Prestatieafspraken is om uiterlijk in 2028 de resterende 17.276 woningen met EFG-labels weg te werken. Zie [de monitor prestatieafspraken](#) voor meer details.
- ✓ **Maatregelen tegen hittestress.** In november 2025 is door de gemeenteraad 2,5 miljoen beschikbaar gesteld uit het Klimaatfonds voor een subsidieregeling voor zonwering om hittestress bij huurders in corporatiewoningen tegen te gaan. Uit [onderzoek van Aedes](#) blijkt namelijk dat deze groep het meest last heeft van hittestress. De subsidie wordt naar verwachting van kracht in het tweede kwartaal van 2026.
- ✓ **Biobased Academy.** In 2024 is de Biobased Academy gestart. Dit is een samenwerkingsverband tussen de gemeente en de Amsterdamse woningcorporaties dat als doel heeft om samen met de co-makers (aannemers) en experts kennis uit te wisselen over toepassing van biobased isolatie en circulair bouwen en renovatie te versterken.

Overig

- ✓ **Soortenmanagementplan.** Om isolatiemaatregelen en/of (ver)bouwwerkzaamheden uit te voeren moet een eigenaar in veel gevallen onderzoek doen naar de gebouwbewonende beschermde diersoorten. Dit onderzoek duurt lang, is seizoensgebonden en kostbaar. Om de verduurzamingsopgave te versnellen en de biodiversiteit te beschermen voert de gemeente daarom ecologisch onderzoek uit voor de hele stad. De bevindingen en maatregelen worden vastgelegd in een soortenmanagementplan (SMP). Op basis van de SMP's kan de provincie voor een heel gebied een vergunning

geven waarmee isolatiewerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Daarbij moeten soms maatregelen getroffen worden voor beschermde diersoorten die aangetroffen zijn. In 2025 heeft het ecologisch onderzoek plaatsgevonden in stadsdelen Zuidoost, Noord, Nieuw-West en stadsgebied Weesp. In 2026 worden de stadsdelen Zuid, Oost, Centrum en West onderzocht. Parallel aan de onderzoeken worden de SMP's opgesteld per stadsdeel en Weesp. Naar verwachting wordt de vergunning voor Nieuw-West in de eerste helft van 2026 aangevraagd bij de provincie.

- ✓ **Isolatieoffensief en omgevingskwaliteit.** Het is nodig om een goede balans te vinden tussen de energietransitie en de verduurzaming van woningen aan de ene kant, en het behoud van omgevingskwaliteit en erfgoedwaarden aan de andere kant. Hiervoor hebben de directies Wonen, Ruimte en Duurzaamheid en VTH (stadsdelen) in 2024 het Samenwerkingsverband Isolatieoffensief en Omgevingskwaliteit (SIO) opgericht. Hierbinnen ligt de focus op het vereenvoudigen van de regelgeving en het verbeteren van het adviserings- en vergunningverleningsproces. Er is gewerkt aan een voorstel om – ook bij monumenten en gebouwen in beschermd stadsgezicht – enkele verduurzamingsmaatregelen vergunningsvrij te maken. Eind 2025 is dit voorstel ter advisering en reactie voorgelegd aan tal van belanghebbenden. De inbreng van de participatie geeft aanleiding tot wijzigingen; hieraan wordt momenteel gewerkt. Ook heeft het SIO verschillende tools en handreikingen opgeleverd die Amsterdammers helpen grip te krijgen op de regels en voorwaarden rondom het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen, zoals de handreiking Warmtepompen en de handreiking Duurzaam Renoveren. Verder is binnen het SIO afgestemd over de conceptherziening van het Beleidskader Monumenten en zijn de daaruit volgende wijzigingen voor de welstandsnota in kaart gebracht. Tot slot is gewerkt aan het in kaart brengen en stroomlijnen van het gemeentelijke adviserings- en vergunningverleningsproces.

Doel 6

Betere positie huurders en woningzoekenden

Samenvatting

De gemeente Amsterdam heeft in 2024 en 2025 belangrijke stappen gezet om de positie van huurders en woningzoekenden te verbeteren. De Wet goed verhuurderschap, die sinds juli 2023 van kracht is, heeft geleid tot meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag aan te pakken. In 2024 zijn 530 meldingen gedaan, een flinke stijging ten opzichte van 2023 (60 meldingen). De meeste meldingen gingen over servicekosten (176) en intimidatie (100). Naast het behandelen van meldingen van huurders zetten we sinds 2025 in op proactieve handhaving en overleg met grote verhuurders.

De gemeente heeft ook de informatievoorziening voor huurders en woningzoekenden uitgebreid. Er is een digitaal meldpunt ingericht en via campagnes zoals “Check je huurrecht” en samenwerking met stichting !WOON wordt ervoor gezorgd dat bewoners beter geïnformeerd zijn over hun rechten. De verbetering van de informatievoorziening op websites van de gemeente blijft een aandachtspunt. Voor een deel van de Amsterdammers is het moeilijk om informatie te vinden die zij nodig hebben.

De Wet vaste huurcontracten, ingevoerd in juli 2024, heeft geleid tot een aanzienlijke afname van tijdelijke huur-

contracten. In 2025 had 9% van de huurders een tijdelijk contract, tegen 16% in 2023. Voor recente huurders is de daling nog sterker, van 28% in 2023 naar 18% in 2025. Dit draagt bij aan meer zekerheid voor huurders en daarmee een betere positie ten opzichte van hun verhuurder.

De komende jaren blijft de focus liggen op het versterken van de handhaving, het verbeteren van de informatievoorziening en het tegengaan van uitwassen zoals intimidatie en discriminatie. Hiermee wil de gemeente de positie van huurders en woningzoekenden verder verbeteren en bijdragen aan een eerlijkere huurmarkt.

Verhaal uit de stad

Huurrechten zijn voor iedereen

Huurders zijn kwetsbaar. Niet iedereen kent de wetgeving, velen kunnen geen advocaat betalen en vaak staan ze in een afhankelijke positie tegenover verhuurders. Het team Goed Verhuurderschap van de gemeente ondersteunt huurders zodat huurrechten voor iedereen zijn. In 2025 was een succesvolle actiedag in een buurthuis een win-winsituatie voor huurders en de gemeente.

Raffour is senior toezichthouder: “Ik zoek meer informatie en context bij meldingen die we krijgen over problemen met verhuurders. We horen ook altijd de verhuurders, voor een evenwichtig beeld. En als die niet reageert op e-mails of telefoontjes, gaan we desnoods langs op kantoor of bij de verhuurder thuis.”

Ayra is projecthandhaver bij team Goed Verhuurderschap. Met alle informatie neemt zij – zo nodig – juridische vervolgstappen tegen een verhuurder. Zo was er recent in de media een voorbeeld van een verhuurder die een boete kreeg omdat hij alleen aan vrouwen verhuurde en daarbij eiste dat zij hem toegang gaven tot hun sociale media. Dat is discriminatie, en daar kunnen we op handhaven.

Verhuurder ongewenst in huis

De gemeente grijpt in bij meldingen zoals te hoge waarborgsommen, ontbrekende info in een huurcontract of discriminatie tijdens de selectie van huurders. De toezichthouders en handhavers stemmen af welke info nodig is om een zaak juridisch te verstevigen. Ayra: “Discriminatie en intimidatie zijn lastiger te bewijzen. Hoe bewijs je bijvoorbeeld dat de verhuurder iemands woning is binnengegaan?” Een handhavingsproject dat nog loopt, draait om een groot studentencomplex waarover veel meldingen binnenkwamen. Over de servicekosten, hoogte van de waarborgsom, intimidatie en andere onderwerpen.

Actiedag in buurthuis

Raffour: “Huurders hadden gezamenlijke meldingen gedaan, dan pluis ik uit wat per huishouden aan de hand is.” Ayra: “We gaan in teams langs bij de huurders. Daarnaast hebben we een actiedag in een buurthuis georganiseerd, daar konden mensen veilig hun verhaal delen. Stichting !WOON, de wijkagent

en de gebiedsmakelaar waren ook aanwezig. De studenten en de bewonersvereniging vonden het fijn dat zoveel mensen voor ze klaarstonden.”

Raffour: “Huurders zijn kwetsbaar. Niet iedereen kent de wetgeving, velen kunnen geen advocaat betalen. Buitenlandse studenten zijn extra kwetsbaar. Via ons meldpunt kunnen huurders toch hun recht proberen te halen.”

Recht voor iedereen

Ayra: “De meeste verhuurders doen hun best. Als wij uitleggen dat iets niet mag, is dat vaak genoeg om hun gedrag aan te passen. En anders kunnen wij bestuursrechtelijk optreden.” Raffour: “Andersom komt trouwens ook voor. De fout ligt niet altijd bij de verhuurder. Dan voeren wij een goed gesprek met zowel de huurder als de verhuurder.”

Ayra vervolgt: “Door onze aanpak zien huurders én verhuurders dat het recht voor iedereen is. Handhaving maakt echt verschil, het zorgt bijvoorbeeld voor eerlijkere huurprijzen of dat intimidatie stopt.”



Streven 2040 en subdoelen 2023-2027

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

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



Aantal meldingen
huurders Goed
verhuurderschap

530
2024

Bron: Interne registraties

Subdoel 1:

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

Meer meldingen Wet goed verhuurderschap

Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Met deze wet heeft de gemeente meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag zoals woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg tegen te gaan. In aanvulling daarop handhaven gemeenten per 1 januari 2025 ook op de Wet betaalbare huur. Met het ingaan van de Wet betaalbare huur gelden er maximale huurprijzen voor woningen die op basis van punten volgens het Woningwaarderingstelsel in de middenhuur vallen (zie ook Doel 2 'Betaalbaarder wonen').

In 2024 zijn er 530 meldingen gedaan door huurders met een vermoeden dat hun verhuurder zich niet aan de Wet goed verhuurderschap houdt tegenover 60 meldingen in 2023. Dit heeft er mee te maken dat 2024 het eerste volle jaar is dat de Wet goed verhuurderschap van kracht is, sinds 1 januari 2024 een speciaal digitaal meldpunt 'problemen met verhuurders' is ingericht en er informatiecampagnes zijn

Wat we doen

- ✓ **Meldpunt Problemen met verhuurders.** Er is een digitaal meldpunt 'problemen met verhuurders' ingericht waar Amsterdammers terecht kunnen als zij een vermoeden hebben dat hun verhuurder zich niet aan de normen vanuit de Wet Goed verhuurderschap houdt. Deze meldingen worden behandeld en ook als de melding niet onder de reikwijdte van de Wet goed verhuurderschap blijkt te vallen zorgt de gemeente ervoor dat de melder bij de juiste instantie terecht komt. Dat kan intern of extern zijn. Meldingen die bijvoorbeeld gaan over gebreken van een woning, worden direct intern doorgestuurd naar het team Woningkwaliteit. Extern doorgestuurde meldingen zijn meldingen die niet onder gemeentelijke handhaving vallen, bijvoorbeeld het terugvorderen van borg of het verlagen van de huurprijs. Deze meldingen worden doorgestuurd naar Stichting !Woon en/of de Huurcommissie. Stichting !Woon ondersteunt huurders onder andere in zaken bij de Huurcommissie. In de handhaving op meldingen wordt vooral ingezet op het tegengaan van intimidatie door verhuurders en discriminatie tijdens de selectieprocedure in het verhuurproces.
- ✓ **Proactieve handhaving.** We vinden het belangrijk om proactief te handhaven als we signalen binnenkrijgen dat het vaak mis gaat bij bepaalde verhuurders. Bij proactieve handhaving richten we ons niet alleen op individuele meldingen, maar op panden of een verhuurder als geheel. Door op deze manier te werken, kunnen we patronen herkennen. Bovendien gaan we ook met verhuurders in gesprek aan de hand van een casus en kan vaak veel bereikt worden voor alle huurders van die partij. Zo was er in 2025 een project om discriminatie door een verhuurder tijdens het selectieproces tegen te gaan. En een project dat zich richtte op een verhuurder die onder andere systematisch te hoge waarborgsommen vroeg. In het 'Verhaal uit de stad' lees je meer over deze projecten.
- ✓ **Samenwerking stichting !WOON.** Er is een convenant gesloten met stichting !WOON om de informatie-uitwisseling te verbeteren. Op basis van meldingen die bij hen binnen komen zoeken we de samenwerking op. Afhankelijk van de omvang van de soort meldingen en het type verhuurder wordt de aanpak met Stichting !WOON afgestemd.

geweest over de wet en het digitale meldpunt. De meeste van de meldingen in 2024 gingen over servicekosten (176) en intimidatie (100). Niet bij alle meldingen was daad-

werkelijk sprake van een overtreding en 105 meldingen bleken niet te vallen onder de Wet goed verhuurderschap.

Subdoel 2:

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

Een deel van de Amsterdammers kan moeilijk hun weg vinden binnen de gemeente vanwege de regeldruk en complexiteit van het systeem. Zo is het voor veel woningzoekenden bijvoorbeeld onduidelijk waarom en wanneer zij wel of geen kans maken op een sociale huurwoning of welke subsidies er zijn voor het verduurzamen van hun woning. Een van de aanbevelingen uit de evaluatie voorrangregels is dan ook om de communicatie te verbeteren (zie ook Doel 3 'Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben'). Er is de afgelopen twee jaren veel geïnvesteerd in informatiecampagnes en het uitleggen van regelgeving en beschikbare regelingen. Zo is op het online energieloket alle informatie over verschillende subsidieregelingen voor verduurzaming samengebracht op één plek en reed er een mobiel energieloket door de stad. Ook is er veel aandacht geweest voor het de rechten en plichten van huurders en verhuurders. Bij 'wat we doen' staat welke concrete campagnes er rondom dit thema zijn geweest. Er ligt nog steeds een duidelijke taak om beleid en regels toegankelijk en begrijpelijk te laten zijn voor alle Amsterdammers.



Wat we doen

- ✓ **Campagne Check je huurrecht.** In 2025 hebben we een grote campagne opgezet om huurders in Amsterdam te wijzen op hun rechten en het digitale meldpunt 'problemen met verhuurders'. In de stad hingen (digitale) posters, er is gecommuniceerd via sociale media en er is een nieuwe website ingericht. De communicatie is zowel in het Nederlands als in het Engels. De campagne is ook onder de aandacht gebracht in [het Parool](#) en in [NUL20](#).
- ✓ **Campagne 'Introductie huisvestingsvergunning middenhuurwoningen'.** Met een speciale informatiecampagne zijn verhuurders in de private huursector gewezen op hun plichten rondom de in 2025 geïntroduceerde huisvestingsvergunningplicht voor middenhuurwoningen. Er zijn 30.000 private verhuurders aangeschreven om hen hierover te informeren.
- ✓ **Informatievoorziening bij de entreeweek.** Studenten huren vaak (een deel van) een woning. Om hen te wijzen op hun rechten als huurder is voorlichting gegeven tijdens de entreeweek van de Amsterdamse universiteiten.
- ✓ **Informatievoorziening bij de IamExpat-beurs.** Mensen die uit het buitenland in Amsterdam komen wonen weten niet altijd wat hun (huur)rechten zijn. Om expats en arbeidsmigranten hierover te informeren is voorlichting gegeven op de Iam Expat-beurs.

Subdoel 3: Tijdelijke huurcontracten zijn niet meer de norm

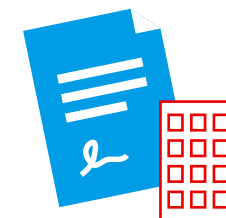
Afname tijdelijke huurcontracten in de private huursector

Vanaf 1 juli 2024 is de Wet vaste huurcontracten van kracht. Er mogen, op een aantal uitzonderingen na, alleen nog vaste huurcontracten worden afgesloten. Dit heeft effect op het type huurcontract dat huurders hebben. In 2025 hadden aanzienlijk minder huurders een tijdelijk contract. Van alle huurders in 2025 had 9% een tijdelijk huurcontract⁵ voor de hele woning. In 2023 was dit nog 16%. Voor recente huurders (afgelopen 2,5 jaar verhuisd) is de afname nog duidelijker, van 28% in 2023 naar 18% in 2025.

Wat we doen

- ✓ **Ondersteuning Stichting !WOON.** De nieuwe regels in de Wet vaste huurcontracten zijn civielrechtelijk en geschillen worden behandeld tussen huurder en verhuurder. De gemeente is hier zelf geen partij in, maar de gemeente ondersteunt stichting !Woon die Amsterdammers (juridisch) bijstaat als zij een tijdelijke huurovereenkomst ontvangen terwijl dit niet mag.

⁵ Een tijdelijk huurcontract anders dan een campuscontract of een jongerencontract.



Tijdelijk huurcontract voor de hele woning in de private huursector

2025

9%

van alle huurcontracten
(in 2023 was dit 16%)

18%

van alle recente
huurcontracten
(in 2023 was dit 28%)

*Bron: Wonen in Amsterdam
onderzoek*

Doel 7

Leefbare en veerkrachtige wijken

Samenvatting

De gemeente Amsterdam zet zich in voor leefbare en veerkrachtige wijken, met extra aandacht voor kwetsbare buurten. In de wijken wordt gewerkt aan het versterken van sociale cohesie, het verbeteren van de woningvoorraad en het aanpakken van overlast en criminaliteit.

In 2024-2025 is de betrokkenheid van buurtbewoners bij hun wijk gemiddeld beoordeeld met een 6,2, maar in delen van Nieuw-West blijft dit cijfer laag. Ook het gevoel van veiligheid blijft een aandachtspunt. In buurten zoals Nieuw-West, Zuidoost en Noord ervaren bewoners relatief meer overlast door criminaliteit en kamerverhuur. Overlast door vakantieverhuur concentreert zich juist in het Centrum. Onze toezicht- en handhavingsteams spelen een cruciale rol bij het opsporen en aanpakken van deze woonfraudevormen en de daarmee gepaarde overlast in de buurt.

Er wordt geïnvesteerd in de sociale infrastructuur van wijken. Het concept zorgzame buurten is gestart in acht buurten, met als doel sociale samenhang te versterken en bewoners, inclusief ouderen en kwetsbare groepen, meer eigenaarschap te geven. Ook is het instrument 'buurtbalans' ingezet en verder ontwikkeld om problematiek in buurten beter te diagnosticeren en aan te pakken. Om de veerkracht en de sociale samenhang in wijken te vergroten, zijn in

de kaderafspraken nieuwe afspraken gemaakt over terugkeergarantie in de buurt na renovatie of sloop. Ook wordt stadsdeelvoorrang ingezet, waarbij maximaal 25% van de huurwoningen in aangewezen nieuwbouwcomplexen wordt toegewezen aan woningzoekenden uit het stadsdeel. Daarnaast wordt via gebiedsgericht programmeren gestreefd naar een betere mix van woningtypen in de nieuwbouw en daarmee in een buurt. Tot slot werken in Nieuw-West, Zuidoost en Noord projectleiders community-based aan het versterken van lokale netwerken en het oplossen van urgente woondossiers.

De komende jaren blijft de focus liggen op het versterken van sociale cohesie, het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid, en het ontwikkelen van zorgzame buurten. Hiermee wil de gemeente bijdragen aan een ongedeelde stad waar iedereen zich thuis voelt en zorg kan ontvangen die diegene nodig heeft.

Verhaal uit de stad

Het ‘wonder’ van de H-buurt

Een van de flats in de H-buurt in Zuidoost was een bron van zorg. Drugsoverlast buiten, ‘slapers’ in de portieken, en illegaal gebruik van de woningen. Natuurlijk gingen de toezichthouders er bij elke melding op af, maar de problemen verdwenen niet. Reden om een totaal andere aanpak te proberen.

Marnix Bolkestein (manager wonen) en Lisette (projectleider gebiedsgericht werken) zijn enthousiast over de nieuwe manier van werken. Eigenlijk is het heel eenvoudig: toezichthouders gingen naar de flat, belden bij iedereen aan en voerden een open gesprek: wat vindt u van uw woning, hoelang woont u hier al, bevalt het? En dan luisteren.

Gewoon praten

“Het was een gouden greep. Toezichthouders zijn gewend om bij mensen thuis te komen, om met bewoners in gesprek te gaan. Meestal gaan die gesprekken over concrete problemen, meldingen die mensen gedaan hebben. Maar nu gingen ze op pad met een simpele opdracht: praat met de bewoners, zonder te sturen, gewoon een gesprek over woongenot, over de buurt. Als er problemen zijn, dan komen ze daar vanzelf wel mee. Voor ons was dat revolutionair.”

Het idee achter deze aanpak komt voort uit het Masterplan Zuidoost. Alleen als bewoners worden betrokken, als ze meedenken en meebeslissen, kan echte verandering tot stand komen. Dit heet ‘community-based werken’.

Eigen kracht

“Nadat we met de bewoners gesproken hadden, hebben we een lijstje gemaakt van de grootste problemen van de bewoners. Behalve portiekslapers en drugspannen was ook het ontbreken van een goede intercom-installatie de bewoners een doorn in het oog. We hebben toen gezegd: oké, dat kunnen we regelen, maar voorwaarde is wel dat jullie daarna de verantwoordelijkheid voor het goed gebruik van de installatie dragen. En dat de Vereniging van Eigenaren (VvE) krachtiger wordt. Daar hebben wij met de instrumenten van de VvE-aanpak bij geholpen.”

Alleen maar winnaars

De toezichthouders waren onderdeel van een zogenaamd wijkactieteam, waarin de gemeente samenwerkt met onder andere corporaties, politie, gebieds- en buurtteams en zorgpartijen. Een probleem is nooit alleen maar een probleem, vaak hangt het samen met andere problemen die binnen het actieteam snel opgepakt kunnen worden. “Iemand die overlast veroorzaakt, kun je wel buiten zetten, maar heb je daarmee het probleem opgelost? Die portiekslapers zijn ook mensen. Je lost hun problemen niet op met een intercom-installatie. Daarom was het goed dat ook partijen uit het sociaal domein in het actieteam zaten.”

“Deze aanpak heeft eigenlijk alleen maar winnaars. De bewoners zijn geholpen, de problemen zijn veel minder. De samenwerking met onze partners in het wijkactieteam is daarbij doorslaggevend geweest. De gemeente had dit nooit alleen gekund. Samen met elkaar, daar draait het om. Het vertrouwen in de gemeente en de instellingen is gegroeid, en de VvE is er sterker uit naar voren gekomen. Dat is, wat ons betreft, het ‘wonder’ van deze aanpak. Vanuit het herwonnen vertrouwen en zelfvertrouwen is de VvE nu bezig om de flat te verduurzamen.”



Verhaal uit de stad

Woning misbruikt als luidruchtig harddrugscafé

“Hoe eng moet dat zijn om naast een huis te wonen waarin harddrugs wordt gedeald en waarbij bezoekers mensen op straat intimideren? Dat je met je kinderen amper je huis uit durft.” Michelle vertelt hoe de gemeente crimineel woningmisbruik tegengaat.

“In februari 2025 kregen we via verschillende kanalen kort op elkaar vijf meldingen over dezelfde woning in Oost. Buurtbewoners meldden opvallend veel aanloop, bedreigende taal op straat, harde muziek en een vermoeden van sekswerk en drugs”, vertelt Michelle, handhavingsjurist Ondernijning. Toezichthouders van de gemeente gingen met de politie langs. Zij troffen onder andere cocaïne en 25 kilo speed aan met een straatwaarde van € 230.000.

Michelle: “De burgemeester heeft het pand met spoed drie maanden gesloten. Want dit soort zware criminaliteit trekt extra risico’s aan voor de omwonenden, bijvoorbeeld de kans op bedreigingen, wapengeweld, brand of een bom. Als we crimineel woningmisbruik ontdekken, vertellen de aanwezigen altijd vage verhalen, bijvoorbeeld dat ze alleen op bezoek waren. De hoofdhuurder woonde er niet, de woningcorporatie heeft waarschijnlijk het contract ontbonden. De politie deed verder onderzoek en aanhoudingen. Samen brengen we de situatie terug naar prettig en veilig wonen, zoals het hoort.”



Verhaal uit de stad

Woning in vertrouwde buurt door stadsdeelbinding

Lisa (28) heeft na lang wachten eindelijk een woning via voorrang op basis van stadsdeelbinding, in de buurt waar ze is geboren en getogen.

“Ik was 27 toen ik de woning kreeg. Het is vrijheid, om eindelijk op mezelf te wonen. Niet dat ik beperkt werd door mijn ouders, maar een eigen plek is gewoon de volgende stap in je volwassenheid. Je kiest zelf wat je doet en met wie je omgaat. Dat geeft rust.”

Het mooiste vindt ze haar uitzicht. “Elke dag zie ik de zon opkomen. Ik zit vaak voor mijn Frans balkon en kijk uit over de hele stad.”

Autonomie

Met stadsdeelbinding krijgen bewoners zoals Lisa voorrang op een woning in hun eigen stadsdeel, zodat ze in hun vertrouwde buurt kunnen blijven wonen. Ik woon hier al mijn leven lang en kan nu dichtbij familie en vrienden blijven wonen. Ik voel me hier thuis. Mensen kennen elkaar, ondernemers groeten je. Toen ik na vakantie terugkwam, riep de groenteboer: ‘Buurvrouw, waar was je?’ Dat vind ik mooi.”

Verbinding met de burens

“Ik wil kalmte, een kleurrijke woning met veel licht, waar mensen komen met wie ik mij verbonden voel.” Dat gevoel van verbondenheid groeit inmiddels ook met haar burens. “Ik dacht eerst: ik hoef niet zo nodig te socializen. Maar tijdens een event in het pand ontmoette ik hele leuke burens. Inmiddels zien we elkaar elke dag,” lacht ze.



Streven 2040 en subdoelen 2023-2027

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

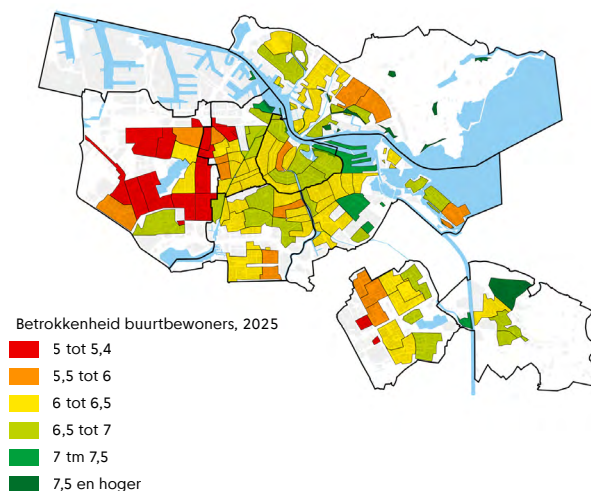
Op de korte termijn zijn er voor de periode 2023-2027 drie doelen geformuleerd om te realiseren. Per doel lichten we toe wat we doen om het doel te bereiken en hoe het er op dit moment voor staat.

Subdoel 1: Veerkrachtige wijken

Betrokkenheid buurtbewoners wordt nog steeds slecht beoordeeld in Nieuw-West

De veerkracht van een wijk wordt door bewoners en instituties (scholen, gemeente, welzijn, corporaties) samen gevormd. Een goede indicator voor de veerkracht van een buurt, is de betrokkenheid die bewoners voelen bij hun buurt. Gemiddeld geeft de Amsterdammer een rapportcijfer 6,2 voor betrokkenheid van buurtbewoners bij de buurt. In een aantal wijken in vooral Nieuw-West is deze betrokkenheid laag. In vergelijking met 2023 is dit cijfer in 15 wijken significant lager, waarvan in 5 wijken het gemiddelde rapportcijfer is gezakt tot onder een 5,5. In deze wijken staat mogelijk de veerkracht onder druk.

Figuur 32. Betrokkenheid buurtbewoners, 2025

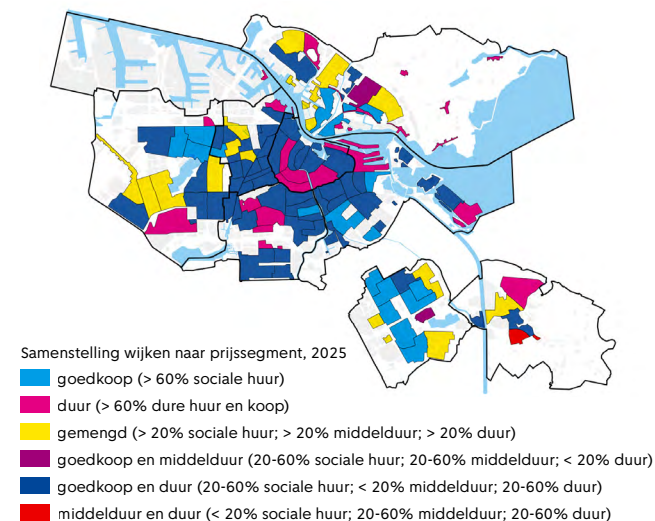


Veel wijken hebben woningen in het dure én in het goedkoopste segment

Een homogeen samengestelde woningvoorraad en bevolking kan de veerkracht van een wijk beperken. De samenstelling van de woningvoorraad is in hoge mate bepalend voor welk type huishoudens er woont. Woningen in hogere prijssegmenten huisvesten huishoudens met hogere inkomens en vice versa. Maar in weinig wijken is één bepaald woningtype dominant. Veel Amsterdamse wijken

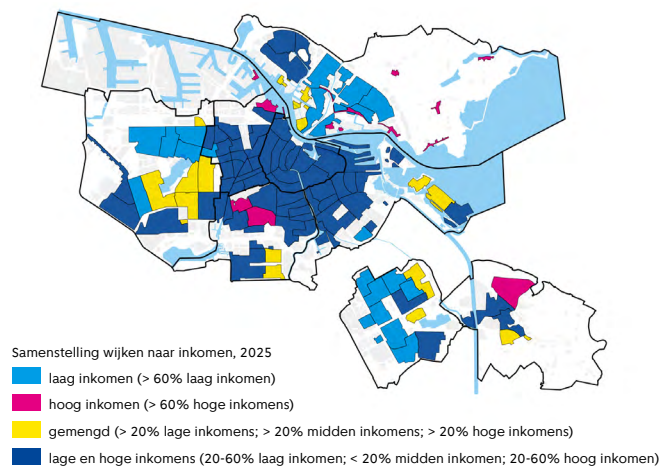
bestaan juist voor een groot deel uit woningen in het dure segment én sociale huurwoningen. Steeds meer wijken zijn in de afgelopen tien jaar veranderd naar deze samenstelling. Dit is voor een groot deel het resultaat van autonome ontwikkelingen (zie ook Doel 1 'Meer woningen' en Doel 2 'Betaalbaarder wonen') op de woningmarkt en niet beïnvloedbaar door de gemeente en haar partners.

Figuur 33. Samenstelling wijken naar prijssegment, 2025



Bron: Wonen in Amsterdam onderzoek

Figuur 34. Samenstelling wijken naar inkomen, 2025



Bron: *Wonen in Amsterdam onderzoek*

Wat we doen

- ✓ **Gebiedsgericht programmeren.** Deze werkwijze wordt toegepast bij beslissingen over woningbouw-programmering (zie ook Doel 1 ‘Meer woningen’). Uitgangspunt hierbij is rekening houden de met de samenstelling van de woningvoorraad in omliggende wijken en zo bijdragen aan een ‘goede’ mix van woningtypen.
- ✓ **Prestatieafspraken.** Een belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken is de bescherming van negen gebieden met een laag aandeel sociale huur (<30%), met als doel om de ongedeelde stad in elke gebied te behouden. Dit doen we met het gezamenlijke afwegingskader “geen verkoop, tenzij”. Over de verkoop in deze gebieden zijn per corporatie individuele afspraken gemaakt. In 2024 zijn er in deze gebieden gezamenlijk 130 sociale huurwoningen verkocht (als onderdeel van 612 verkopen in totaal). Zie ook de [monitor Prestatieafspraken](#).
- ✓ **Kaderafspraken stedelijke vernieuwing.** In 2025 hebben corporaties, huurderskoepels en gemeente op basis van een externe evaluatie gewerkt aan een vernieuwing van de [kaderafspraken](#). De kaderafspraken bij renovatie of sloop zorgen voor een proces, waarbij

bewoners actief worden betrokken bij het stedelijke vernieuwingstraject. De vernieuwde Kaderafspraken zijn in februari 2026 ondertekend en zijn op 1 maart 2026 ingegaan. Het participatieproces is verbeterd en er zijn afspraken gemaakt over een terugkeergarantie onder voorwaarden. Tot slot zijn de afspraken over verduurzaming in bewoonde staat (de verplichte aanpak van de EFG-labels) verduidelijkt.

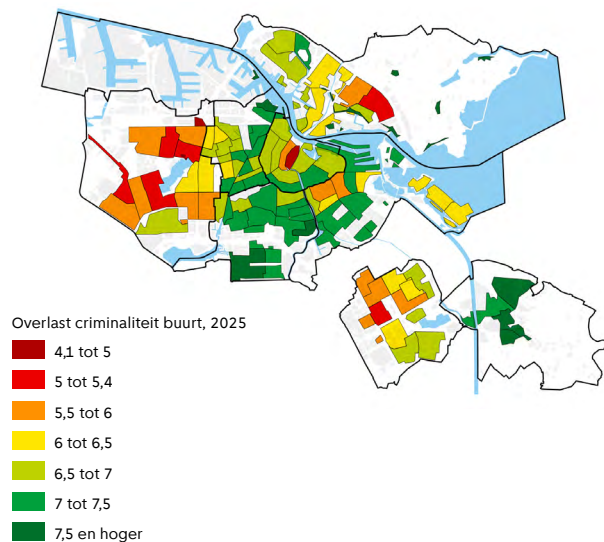
- ✓ **Stadsdeelvoorrang.** Jaarlijks worden in de [Huisvestingsverordening](#) Amsterdam nieuwbouwcomplexen aangewezen waarvoor geldt dat maximaal 25% van de huurwoningen met voorrang gaat naar Amsterdammers die binding hebben met het stadsdeel (zie ook kader ‘Evaluatie voorrangsregels’). Stadsdeelvoorrang kan ingezet worden voor complexen met sociale huurwoningen of (private) middenhuurwoningen. In 2024 zijn 15 sociale huurwoningen toegewezen op basis van stadsdeelvoorrang. In 2025 waren dat 286 sociale huurwoningen verdeeld over 8 complexen. Er zijn in 2025 ook twee particuliere complexen opgenomen in de huisvestingsverordening met de bedoeling 25% van de woningen via deze voorrang toe te wijzen. Er is niet bekend hoeveel hiervan uiteindelijk is toegewezen met deze voorrang.

Subdoel 2: Leefbare wijken

Ervaren overlast door criminaliteit in de buurt in aantal wijken toegenomen

Het gevoel van veiligheid heeft veel invloed op de leefbaarheid in buurten. In een aantal wijken in Nieuw-West ervaren bewoners overlast door criminaliteit, zij geven gemiddeld een onvoldoende voor dit aspect van de buurt. Ditzelfde geldt voor drie wijken buiten Nieuw-West: Burgwallen-Oude Zijde, H-buurt en Waterlandpleinbuurt. Ten opzichte van 2023 is vooral in Sloterdijk Nieuw-West, Waterlandpleinbuurt, Burgwallen-Nieuwe Zijde en Slotermeer Zuidoost de overlast (verder) toegenomen. Ook in Bloemendalerpolder is de ervaren overlast door criminaliteit toegenomen, maar gemiddeld is dit nog steeds een van de wijken met het minste overlast door criminaliteit.

Figuur 35. Ervaren overlast door criminaliteit, 2025
1 (ernstige overlast) tot 10 (geen overlast)

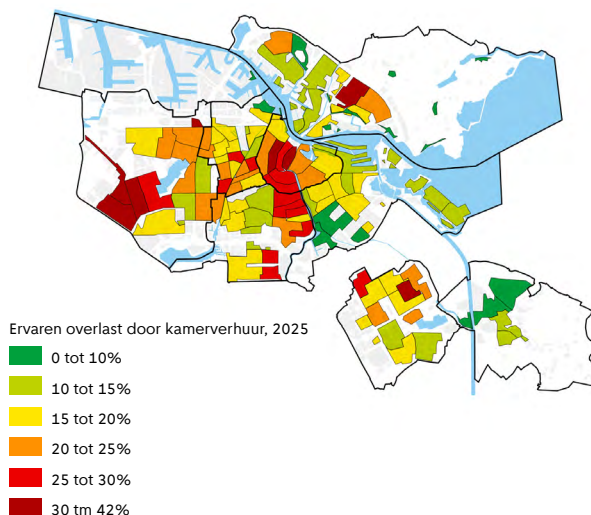


Bron: Wonen in Amsterdam onderzoek

Ervaren overlast door kamerverhuur vooral in Centrum en buurten aan de rand van de stad

Hoewel van een andere orde dan criminaliteit, kan ook kamerverhuur en vakantieverhuur overlast geven en de leefbaarheid van een buurt aantasten. Ongeveer 19% van de Amsterdammers geeft aan dat ze in meer of mindere mate overlast ervaart van de verhuur van kamers in woningen. Overlast wordt ervaren in een aantal buurten in en om het centrum, veel buurten in Zuid waaronder de Rivierenbuurt, maar ook in een aantal buurten aan de randen van de stad zoals De Punt, Osdorp-Midden en Bijlmermuseum. De afgelopen twee jaar is in Grachtengordel en Bijlmermuseum de overlast flink gestegen. In Hoofdweg e.o, Rijnbuurt, Indische Buurt-West, Weesp-Noordwest, Oude Pijp, Overtoomse veld, Chassébuurt en Apollobuurt is de ervaren overlast door kamerverhuur juist afgenomen.

Figuur 36. Ervaren overlast door kamerverhuur, 2025 (%)

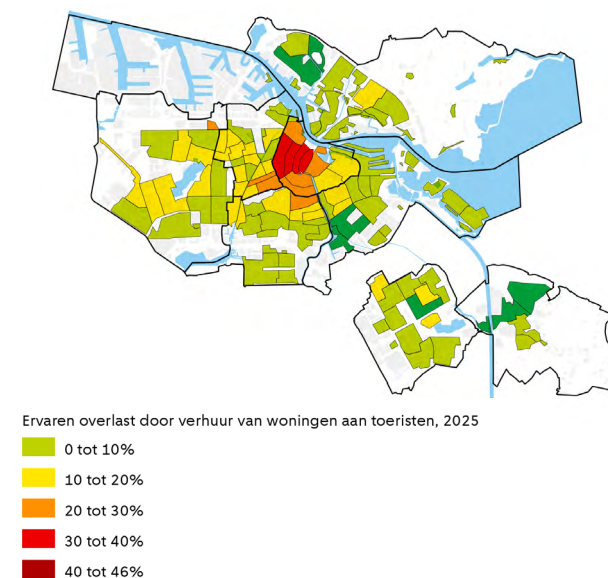


Bron: Wonen in Amsterdam onderzoek

Ervaren overlast vakantieverhuur concentreert zich nog steeds in het Centrum

Bijna 20% van de Amsterdamse huishoudens ervaart in meer of mindere mate overlast door de verhuur van woningen aan toeristen in de directe woonomgeving. Verhuur van woningen aan toeristen komt met name voor in het centrum en de ring daaromheen. De meeste overlast wordt ervaren op de Burgwallen, Grachtengordel en in Jordaan. De afgelopen twee jaar is de overlast toegenomen in Sloterdijk Nieuw-West, Slotermeer-West, Slotervaart-Zuid en Westindische buurt. De enige wijk waar overlast door vakantieverhuur is gedaald is IJburg-West.

Figuur 37. Ervaren overlast door verhuur van woningen aan toeristen, 2025 (%)



Bron: Wonen in Amsterdam onderzoek

- ✓ **Handhaving illegale vakantieverbuur.** Amsterdam heeft strenge regels om vakantieverbuur te reguleren (zie ook Doel 1 over de escalatieladder toeristische verbuur). Hiermee proberen we overlast terug te dringen. Daarnaast handhaven we op illegale vakantieverbuur. De laatste jaren zijn veel excessen aangepakt, die grote impact hadden op de leefbaarheid. In 2024 kwamen er 530 meldingen binnen bij de gemeente. Dat is minder dan in 2023. Niet al deze meldingen waren ook echt illegale gevallen van vakantieverbuur.
- ✓ **Handhaving illegale kamerverbuur.** Amsterdam heeft regels om woningdelen te reguleren. Dit beleid heeft als doel overlast door overbewing te voorkomen en de leefbaarheid van buurten te beschermen. Daarnaast handhaven we ook op illegaal woningdelen. In 2024 kwamen er 388 meldingen binnen bij de gemeente, iets minder dan in 2023. Niet al deze meldingen waren ook echt illegale gevallen van woningdelen.
- ✓ **Start pilot interventieteam crimineel misbruik woningen.** Per 1 februari 2025 is het Interventieteam Crimineel Woningmisbruik operationeel gestart. Dit team betreft een samenwerking tussen de directies Openbare Orde en Veiligheid, Wonen, Dienstverlening en de stadsdelen en richt zich op het opsporen en tegengaan van crimineel woningmisbruik en druggerelateerde woonoverlast. De focus wordt gelegd op de Masterplangebieden. Het team werkt nauw samen met ketenpartners, zoals de politie, woningcorporaties, WAT-teams, zorginstanties en RIEC-partners. Deze aanpak draagt ook bij aan doel 1 van de AAV, doordat er woningen vrijgemaakt worden.
- ✓ **Het Wijk Actie Team werkt aan leefbaarheid en veiligheid.** Het Wijk Actie Team in Zuidoost is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Amsterdam (waaronder Wonen), de politie, woningcorporaties en zorginstanties. Dit team richt zich op contact met bewoners en pakt lokale leefbaarheids- en veiligheidsproblematiek aan. Dit omvat niet alleen een aanpak tegen fysieke overlast, maar adresseert ook sociale problematiek.
- ✓ **Het Wijkondersteuningsteam.** Dit team is gericht op het bieden van ondersteuning aan bewoners in een specifieke wijk of buurt, in dit geval Zuidoost. Handhaving is hierbij geen prioriteit. Dit team is kleinschaliger dan het Wijk Actie Team (WAT) en heeft als doel het aanpakken van problematiek op het gebied van Wonen. De taken van dit team variëren afhankelijk van lokale behoeften, beleidsrichtlijnen en doelstellingen.
- ✓ **Werkwijze Buurtbalans.** In de jaren 2020-2024 is in zeven buurten de werkwijze Buurtbalans getest en verbeterd (zie kader 'Gebiedsgerichte inzet' in de inleiding voor meer informatie). Sinds 2025 is buurtbalans in drie buurten toegepast. Vanaf januari 2026 is een adviseur gestart die in de stadsdelen de werkwijze gaat uitdragen en ondersteuning biedt bij het toepassen.
- ✓ **Doorzon convenant.** Dit convenant is in december 2023 opnieuw getekend door de gemeente, woningcorporaties en politie. Op basis hiervan wordt samengewerkt door elkaars rapporten en procesverbalen in te zien en te gebruiken om sancties, bestuurlijke maatregelen of privaatrechtelijke maatregelen te treffen bij ondermijning van woningen.
- ✓ **Community-based werken.** In Nieuw-West, Zuidoost en Noord werken drie gebiedsgerichte teams aan het oplossen van urgente lokale woonvragen en het versterken van lokale netwerken en gemeenschappen. Op deze manier komt het stedelijke beleid dicht bij de leefwereld in de wijken. Bewoners worden beter betrokken en lokale netwerken worden beter benut.

Subdoel 3: Investerings sociale infrastructuur van de wijk

Er ligt een grote opgave voor de huisvesting en zorg voor ouderen (zie ook doel 4 'Passender wonen'). Lang niet alle ouderen willen of kunnen in een geclusterde woonvorm wonen maar hebben toch zorg nodig. Hier is het concept 'woonzorgcirkel' voor ontwikkeld: ouderen kunnen vanuit hun eigen huis rekenen op 24-uurszorg die vanuit een nabijgelegen zorgvoorziening wordt geboden. De buurt en wijk spelen een belangrijke rol in de woonzorgcirkel. Niet alleen moet zorg in de buurt worden geboden, de buurt is ook de plek waar ouderen gebruik moeten kunnen maken van andere voorzieningen en het moet een plek zijn om buurtgenoten te kunnen ontmoeten.

Vanuit de principes van de woonzorgcirkel is ook het concept zorgzame buurt ontwikkeld. Dit is opgenomen in het [beleidskader Sociale Basis 2025-2030](#). Een zorgzame buurt is een buurt waar mensen zich thuis voelen, aandacht voor elkaar hebben en hun talenten kunnen inzetten. Alle bewoners, ook ouderen en kwetsbare doelgroepen, voelen en hebben eigenaarschap en zeggenschap over hun eigen leven. Fysieke voorzieningen zijn toegankelijk voor iedereen, zodat alle bewoners gemakkelijk kunnen (blijven) deelnemen aan het sociale en maatschappelijke leven. Formele zorg en welzijn zijn aanvullend op informele hulp en eigen initiatieven.

Wat we doen

- ✓ **Pilots Woonzorgcirkels.** Er is gewerkt aan drie woonzorgcirkels waarbinnen ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen en kunnen rekenen op 24-uurszorg. Uiteindelijk zijn alle drie woonzorgcirkels doorontwikkeld tot een zorgzame buurt of Lang Leven Thuisflat.
 - ✓ **Pilots zorgzame buurten.** Om in Amsterdam de beweging naar zorgzame buurten te versterken, zijn acht buurten of buurtcombinaties gekozen om samen met de mensen die er wonen en werken een integrale aanpak op buurniveau te ontwikkelen. Van deze buurten zijn startscans gemaakt om een beeld te schetsen van de bevolking, de woningvoorraad en de kwetsbaarheid. In deze buurten versterken en verbinden acht projectleiders en een coördinator formele en informele netwerken. Dit moet leiden tot buurten waarin alle bewoners, ook ouderen en kwetsbare huishoudens, goed kunnen meedoen en mensen naar elkaar omkijken.
-

Bronnen

Raadsinformatiebrieven

- [Raadsinformatiebrief Afdoening toezeggingen over de Amsterdamse Kaderafspraken 2026 t/m 2030 tussen huurderskoepels, corporaties en de gemeente Amsterdam](#)
- [Raadsinformatiebrief Doorstroomoffensief Passend Wonen in Amsterdam](#)
- [Raadsinformatiebrief Evaluatie opkoopbescherming](#)
- [Raadsinformatiebrief Evaluatie voorrangregels sociale huur](#)
- [Raadsinformatiebrief Jaarrapportage Woningbouw 2025](#)
- [Raadsinformatiebrief Resultaten handhaving wonen 2024](#)
- [Bijlage bij Raadsinformatiebrief Resultaten handhaving wonen 2024](#)
- [Raadsinformatiebrief Inwerkingtreding huisvestingsvergunning middenhuurwoningen per 1 juli 2025](#)
- [Raadsinformatiebrief Monitor Prestatieafspraken](#)
- [Raadsinformatiebrief ouderenhuisvesting bestuursperiode 2022-2026](#)
- [Raadsinformatiebrief Resultaten ETHOS-telling Amsterdam-Amstelland, 2025](#)
- [Raadsinformatiebrief Stand van zaken voorrangregeling voor beroepsgroepen 2024](#)
- [Raadsinformatiebrief Tweede monitor gezamenlijke schimmelaanpak](#)
- [Raadsinformatiebrief Update stimuleren hospitaerverhuur](#)
- [Raadsinformatiebrief Voortgangsrapportage Versterking Aanpak Dakloosheid](#)
- [Bijlage Resultatenoverzicht bij Raadsinformatiebrief voortgangsrapportage Versterking Aanpak Dakloosheid](#)
- [Raadsinformatiebrief Vrijgeven inspraak wijzigingsvoorstellen Huisvestingsverordening 2024 per 1 januari 2026](#)

Bronnen

Overige bronnen

- [Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting](#)
- [Bestuursrapportage Uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting](#)
- [Dak en thuisloosheid in beeld Q1 2024](#)
- [Dak en thuisloosheid in beeld Q1 2025](#)
- [ETHOS-TELLING van dak- en thuisloosheid. Regio Amsterdam-Amstelland](#)
- [Evaluatie opkoopbescherming 2025](#)
- [Evaluatie toewijzingsbeleid Woonwagendstandplaatsen Amsterdam](#)
- [Evaluatie Voorrangsregelingen sociale huur](#)
- [Evaluatie verhuisregelingen VHNL & VGNB](#)
- [Wonen in Amsterdam 2025: Factsheet Woningmarkt](#)
- [Gezondheid in beeld. Gezondheidsmonitor 2020 en 2024](#)
- [Huisvestingsverordening Amsterdam 2024](#)
- [Jaarbericht 2024 en 2025. Amsterdamse federatie van woningcorporaties](#)
- [Monitor prestatieafspraken. Samenwerken aan de volkshuisvesting. Resultaten 2024.](#)
- [Ontwikkelstrategie “Amsterdam: bouwen aan buurten voor de toekomst”.](#)
- [Prioriteitsbeleid handhaving woonfraude en woningkwaliteit 2024/2025](#)
- [Samen werken aan de volkshuisvesting. Amsterdamse prestatieafspraken voor 2024 t/m 2027 tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente.](#)
- [Voorlopige opzet escalatieladder vakantieverhuur](#)
- [Woningbouwplan 2022-2028. Amsterdamse aanpak voor de nieuwbouw van woningen](#)
- [Woningbouwplan 2022-2028. Jaarrapportage 2024. Stand van zaken 1 januari 2025](#)
- [Woningbouwplan 2022-2028. Jaarrapportage 2025. Stand van zaken 1 januari 2026](#)
- [Woonruimteverdeling in de regio Amsterdam, jaarrapportage 2024](#)
- [Zienswijze Wetsvoorstel nieuwe regels inzake huisvesting vergunninghouders](#)
- [Voortgangsrapportage Isolatieoffensief 2025](#)



Colofon

Gemeente Amsterdam

Afdeling Wonen

Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

amsterdam.nl/wonen

Vormgeving: Ontwerpwerk