



Resultaten 2025

Monitor prestatieafspraken

Samen werken aan de volkshuisvesting

*Amsterdamse prestatieafspraken 2024 t/m 2027 tussen
woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente*

× Gemeente
× Amsterdam

amsterdamse
federatie van
woningcorporaties

HUURDERS
VERENIGING
ARCADE

FEDERATIE
AMSTERDAMSE
HUURDEK
KOEPELS

Voorwoord

Voor u ligt de tweede monitor van de Amsterdamse prestatieafspraken ‘Samen werken aan de volkshuisvesting.’ De woningcorporaties, gemeente en huurderskoepels hebben afspraken gemaakt over de gezamenlijke bijdrage aan de volkshuisvesting in de periode 2024 t/m 2027. Deze monitor laat de resultaten over 2025 zien, het tweede jaar van de afsprakenperiode.

Met de gemaakte afspraken geven we in een periode van wooncrisis en enorme druk op de woningmarkt toch een impuls aan de Amsterdamse volkshuisvesting. Door te investeren in nieuwbouw en in de verbetering en verduurzaming van bestaande woningen, werken we aan de groei en de kwaliteit en van de sociale huurvoorraad. We houden daarbij rekening met de betaalbaarheid voor zittende huurders en woningzoekenden, waaronder huishoudens in kwetsbare situaties. Het beschermen van de ongedeelde stad, waar in alle gebieden huurders kunnen wonen en opgroeien in leefbare buurten, blijft ons uitgangspunt.

Halverwege de afsprakenperiode zijn we goed op weg. De meeste afspraken zijn behaald of liggen op koers. Over 2025 valt met name de groei van de sociale huurvoorraad op: er zijn per saldo 1.322 permanente, zelfstandige woningen en 520 tijdelijke woningen bijgekomen. Met het resultaat van 2024 erbij opgeteld is de permanente, sociale huurvoorraad in twee jaar met 1.875 gegroeid, ruim binnen de afgesproken bandbreedte van 1.500 – 2.500 voor de gehele afsprakenperiode. Ook de verbetering en verduurzaming van ruim 9.700 woningen is een resultaat om trots op te zijn. Tegelijkertijd zien we aan het aantal woningzoekenden en urgente groepen dat de behoefte aan betaalbare woningen vele malen groter is. En veel huurders wachten nog op het verduurzamen en verbeteren van hun huurwoning.

Verkoop was een lastig en gevoelig onderwerp bij het maken van de afspraken. We zijn nooit blij met de verkoop van sociale huurwoningen. Tegelijkertijd is het een noodzakelijk instrument voor corporaties om te kunnen blijven investeren in verduurzaming en nieuwbouw. Om de gebieden met een laag aandeel sociale huur te beschermen, hebben we afspraken gemaakt over de verkoop. De corporaties blijven ook in 2025 binnen de gemaakte afspraken. Het verkoopcijfer is met 596 relatief beperkt. Net als vorig jaar is de verwachting dat de verkoop de komende jaren hoger zal liggen.

Hoewel de resultaten over 2025 positief stemmen, is het toekomstbeeld niet rooskleurig. De grote investeringen in de bestaande voorraad en nieuwbouw van de afgelopen jaren zijn niet vol te houden voor corporaties. Bij de bespreking van de hier voorliggende resultaten en het financiële huishoudboekje van de corporaties werd duidelijk zichtbaar dat in korte tijd de druk op de financiën van de corporaties steeds verder toeneemt. De inkomsten uit de huur zijn niet voldoende voor de instandhouding van het bezit. Woningverbetering en nieuwbouw moet gefinancierd worden uit leningen en verkoop. Zonder verbeterde financiële voorwaarden zullen de verwachtingen voor de toekomstige groei en verbetering van de sociale huurvoorraad getemperd moeten worden. In een tijd met ernstige tekorten aan betaalbare woningen kunnen we dit ons niet veroorloven. De opgave in de stad is groot, in het nieuwe coalitieakkoord van de gemeente Amsterdam staat volkshuisvesting niet voor niets op één. Wij blijven ons dan ook gezamenlijk inzetten voor een sterke volkshuisvesting, nu en in de toekomst.

De Amsterdamse corporaties, de huurderskoepels en de gemeente Amsterdam

Amsterdam, augustus 2026

Inhoud

<u>1</u>	Investerings in de bestaande woningen: verduurzaming en woningkwaliteit	4
<u>2</u>	Nieuwbouw	7
<u>3</u>	Voorraadontwikkeling en ongedeelde stad	10
<u>4</u>	Betaalbaarheid	13
<u>5</u>	Woningzoekenden en doelgroepen	16
<u>6</u>	Huishoudens in kwetsbare situaties en wonen en zorg	19
<u>7</u>	Leefbaarheid	22
	Bijlage: Cijfers per afspraak	25



1 Investerings in de bestaande woningen: verduurzaming en woningkwaliteit



2025

9.720

woningen verbeterd
en verduurzaamd

2024 **7.804**



2025

1.020

woningen
aardgasvrij gemaakt

2024 **1.117**



2025

2,19

MWp aan
zonnepanelen
aangelegd

2024 **6,35**

Inleiding

Het doel is dat alle woningen duurzaam en van goede kwaliteit zijn. Dit omvat het bieden van gezonde en veilige woningen en het verbeteren van isolatie, aardgasvrij maken, en het benutten van daken voor zonne-energie. Daarnaast is circulair renoveren en klimaatadaptatie belangrijk om de stad gezond en leefbaar te houden. Om het doel te bereiken hebben we voor de periode 2024-2027 onder andere afspraken gemaakt over het verbeteren en verduurzamen van 27.000 tot 33.000 woningen, waarvan 13.500 tot 16.500 woningen met een EFG-label. Ook zijn we eind 2023 met een gezamenlijke en meerjarige aanpak tegen vocht en schimmel gestart. Goede communicatie en participatie met Amsterdammers zijn cruciaal om draagvlak te creëren en duidelijkheid te bieden over de energietransitie en de mogelijkheden voor warmte in de buurt.

Belangrijkste resultaten

- De corporaties hebben in 2025 gezamenlijk 9.720 woningen verbeterd en verduurzaamd. Mede door de investeringen in verduurzaming is het aantal woningen met een EFG-label in 2025 met 2.347 woningen gedaald.
- Begin 2026 hadden de corporaties nog 18.531 woningen met een EFG-label in hun bezit, waarvan 3.105 met een monumentenstatus. Daarmee bedraagt de resterende EFG-opgave volgens de Nationale Prestatieafspraken 15.426 woningen. Deze opgave loopt langer door dan de huidige afsprakenperiode. Voor 1.095 van deze woningen bestaan sloop/nieuwbouwplannen.
- In heel 2025 liep de gezamenlijke aanpak vocht- en schimmel die is gestart in november 2023. De gezamenlijke inspanningen hebben in 2025 (tot en met oktober) geleid tot het oppakken van ongeveer 7500 schimmelmeldingen van bewoners.
- In 2025 zijn bij 6.004 huishoudens kleine energiebesparende maatregelen geïnstalleerd.
- In 2025 zijn 1.020 woningen aardgasvrij gemaakt. Wegens de al eerder veranderde situatie rondom warmtenetten, zetten de corporaties nu vooral in op het voorbereiden van woningen op een aardgasvrije toekomst door isolatie en woningverbetering.
- De corporaties hebben voor 2,19 MWp aan zonnepanelen aangelegd in 2025. Dit is aanmerkelijk minder dan in eerdere jaren. Dit komt doordat zonnepanelen door veranderingen in de salderingsregeling financieel minder lonend zijn en corporaties door het gebrek aan draagvlak groten-deels zijn gestopt met het aanbieden van zonnepanelen.

Manier van samenwerken

In 2025 is de samenwerking tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties rondom de kwaliteit van de bestaande bouw en de verduurzaming van de voorraad voortgezet.

Zo zijn in 2025 de jaarlijkse programmeringsgesprekken over de verduurzamingsopgave gevoerd. Daarin bespreken de corporaties, hun huurderskoepels en de gemeente gezamenlijk de programmering van de corporaties voor hun verduurzamingsmaatregelen en knelpunten die zij tegenkomen in de praktijk zoals capaciteitsproblemen bij ketenpartners, het behalen van draagvlak, herziening van warmte-aanpak, of instemming van de VvE. Eind 2025 zijn vanuit de gemeente en de corporaties de voorbereidingen gestart voor een kennissessie begin 2026 over de VvE-aanpak. Dit om beter inzicht te krijgen in elkaars rollen en mogelijkheden en de samenwerking bij het verbeteren en verduurzamen van gemengde complexen.

Corporaties, gemeente en bouwexperts werken samen binnen de Biobased Academy. Deze is gericht op het delen van kennis en praktijkervaringen om het gebruik van biobased (hernieuwbare) isolatiematerialen op te schalen. Op het terrein van klimaatadaptatie is samengewerkt binnen Amsterdam Weerproof, met aandacht voor het beperken van hittestress.

De gemeente heeft in 2025 verschillende subsidieregelingen voor verduurzaming opgezet waar corporaties en VvE's gebruik van kunnen maken. Deze zijn onder meer gericht op isolatie, hybride warmtepompen, collectieve warmte en zonwering.

In het kwaliteitsoverleg is in 2025 besloten de kwaliteitskaarten te vernieuwen, door energielabels en conditiescores te verbinden aan lopende en geplande fysieke verbeterprojecten. In het kwaliteitsoverleg worden ook veiligheidsaspecten besproken. Corporaties hebben aangegeven dat er vrijwel geen corporatiewoningen meer zijn met een open verbrandingstoestel en dat zij voldoen aan de wettelijke regels rondom doorvalbeveiliging. Op het gebied van brandveiligheid is intensiever samengewerkt. Vanaf 2026 verstrekt de gemeente Amsterdam bijvoorbeeld € 1,3 miljoen aan subsidies voor veertien projecten van zes woningcorporaties. Het geld is bestemd om corporaties te ondersteunen in het vinden van innovatieve oplossingen voor het brandveilig stallen van scootmobielen.

Ook hebben de drie partijen gewerkt aan de vernieuwing van de Kaderafspraken over huurdersparticipatie bij woningverbeteringen, die op 1 maart 2026 in werking zijn getreden.

Corporaties hebben in 2025 gezamenlijk onderzoek laten uitvoeren door Rebel Group, waaruit blijkt dat renovatie en verbeterkosten in Amsterdam hoger liggen dan landelijk gemiddeld. Dit komt door een combinatie van factoren zoals bovenwettelijke gemeentelijke eisen, hoge stedelijke uitvoeringskosten en complexe renovatietrajecten waarbij veel opgaven tegelijk worden aangepakt. Dit vormt aanleiding voor gesprekken tussen corporaties en gemeente over het beter uitvoerbaar houden van de bestaandebouwopgave, onder meer via toepassing van het principe 'Gewoon Goed', het beperken van bovenwettelijke eisen, voldoende gemeentelijke capaciteit en efficiëntere processen. In november 2025 hebben we een technische sessie georganiseerd waarin corporaties in gesprek gingen met raadsleden over de verduurzamingsopgave in relatie tot corporatie financiën.

Tot slot is binnen de Community of Practice Funderingsopgave verkend hoe corporaties en gemeente de samenwerking bij funderingsproblematiek verder kunnen verbeteren.



Praktijkvoorbeeld

Ymere renoveert blok 2 aan de Tugelaweg en voegt 27 woningen toe

Langs het spoortalud van de Tugelaweg bevinden zich vijf gesloten bouwblokken die in bezit zijn van Ymere. De blokken zijn tussen 1918 en 1925 gebouwd door architect J.H.W. Leliman in het stedenbouwkundig plan van Berlage en in opdracht van de Joodse Handwerkers Vriendenkring. Laatstgenoemde organisatie stelde zich ten doel de verbetering van de levensomstandigheden van de (Joodse) arbeidende klasse. De bewoners kwamen voor het grootste deel uit de verkrotte delen van de Waterloo-pleinbuurt en Uilenburg.

Blok 2 heeft een belangrijke betekenis voor de geschiedenis van de Transvaalbuurt. Het woongebouw op de hoek van de Tugelaweg/Maritzstraat in Amsterdam-Oost voldeed niet meer aan de woonwensen van deze tijd. De woningen waren in slechte staat, niet goed geïsoleerd en toe aan vernieuwing. De bewoners hebben lang op een opknapbeurt van hun woning moet wachten.

Na jaren van plannen, bouwen en afstemmen heeft Ymere de 119 sociale huurwoningen van Tugela blok 2 vernieuwd. Ook heeft de woningcorporatie 27 zolders omgebouwd tot woningen. In overleg met bewoners en het stadsdeel is een passende oplossing gevonden om het verlies van bergruimte te compenseren. Het was een renovatie in bewoonde staat. De historische gevels zijn behouden, maar achter die gevels is alles vernieuwd. De woningen zijn nu goed geïsoleerd en energiezuinig, zodat het wooncomfort voor huurders sterk is verbeterd. Ook de badkamers, keukens en sanitair zijn vernieuwd.

Ymere heeft dit traject samen met de bewonerscommissie doorlopen. Er waren zorgen, gesprekken en uiteindelijk keuzes. Het was een weg met hobbels die de woningcorporatie met haar bewoners aflegde. Uiteindelijk zijn zowel bewoners, corporatie als stadsdeel tevreden over het resultaat.

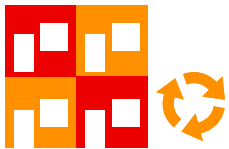


2 Nieuwbouw



2025
1.515
sociale huurwoningen
in aanbouw genomen

2024 **1.817**



2025
349
flexwoningen in
aanbouw genomen

2024 **583**



2025
14
nieuwe
rolstoelwoningen
gerealiseerd

2024 **2**

Inleiding

Het doel is dat Amsterdam een stad is met voldoende woningen voor iedereen en waar in alle delen van de stad woningen zijn voor verschillende bewoners. We streven samen naar een groei van de sociale woningvoorraad van woningcorporaties. Daarbij richten we op een goede mix die bijdraagt aan een gedifferentieerde woningvoorraad met aandacht voor woningen voor ouderen, gezinnen, jongeren en studenten en rolstoelafhankelijke huishoudens. Om dit te bereiken maken corporaties en de gemeente mensen en middelen vrij voor de bouw van sociale huurwoningen.

Bouwen gebeurt volgens het adagium 'Gewoon Goed.' Corporaties en de gemeente beogen de haalbaarheid van woningbouwprojecten te vergroten zonder door een kwalitatieve ondergrens te zakken die voor een goede en complete stad vereist is.

Belangrijkste resultaten

- In 2025 is gestart met de bouw van 1.515 sociale huurwoningen. In de prestatieafspraken was de verwachting om jaarlijks tussen de ca. 1.900 en 2.500 sociale huurwoningen in aanbouw te nemen en de afspraak om jaarlijks te bespreken wat realistisch is.
- In 2025 zijn corporaties gestart met de bouw van 349 flexwoningen. De ambitie is om in de afsprakenperiode 2.500 tot 3.000 flexwoningen op te leveren in een drietal tranches a 500 – 1000 woningen, waarbij jaarlijks wordt besproken wat voor corporaties realistisch is.
- In de nieuwbouw zijn in 2025 14 rolstoelwoningen gerealiseerd. Voor de periode 2024–2026 was de ambitie om 84 rolstoelwoningen in de nieuwbouwplanning op te nemen, waarbij start bouw of oplevering ook na deze afsprakenperiode kunnen vallen. Na gesprekken met de woningcorporaties zijn in deze periode in totaal 96 rolstoelwoningen in de nieuwbouwplanning opgenomen of in aanbouw genomen. De ambitie is daarmee ruimschoots behaald.
- Ook zijn in 2025 gesprekken gevoerd over het verlengen van de exploitatieduur van tijdelijke jongeren en studentencomplexen. Verlenging is gerealiseerd voor Spinozacamplus I en II (700 en 552 woningen) tot 2045, om te voorkomen dat op korte termijn veel tijdelijke woningen zouden verdwijnen.

Manier van samenwerken

In 2025 hebben de reguliere overleggen tussen de gemeente en de corporaties plaatsgevonden, waaronder investeringsoverleggen, bouwoverleggen en stuurgroepen. Daarnaast is in 2025 een werksessie in het kader van 'Gewoon Goed' georganiseerd, waarin door projectmanagers, ontwikkelaars en beleidsmedewerkers van de gemeente en corporaties is gesproken over de toepassing en dilemma's van het principe 'Gewoon Goed' in de nieuwbouw.

In 2025 zijn de voor woningcorporaties belangrijke parameters om te kunnen investeren verder verslechterd, met name door aanhoudend hoge rentes en gestegen bouwkosten. Deze ontwikkelingen drukken de investeringsruimte en zetten de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten onder druk. Daarnaast hebben corporaties in 2025 knelpunten ervaren zoals een niet duurzaam prestatiemodel, netcongestie en personeelstekorten in de bouwketen. Deze knelpunten vormden een belangrijk onderwerp van gesprek tussen gemeente en corporaties.

Binnen de samenwerking zijn enkele belangrijke inhoudelijke stappen gezet. Zo heeft in 2025 de werkgroep aanpasbaar bouwen duidelijkheid gebracht in de uiteenlopende interpretaties van de definitie van aanpasbaar bouwen en de afspraak om 90% aanpasbaar te bouwen. Besloten is toe te werken naar een nieuwe, werkbare afspraak die zich richt op de kern - het realiseren van woningen die geschikt zijn om oud in te worden - en samen te leren over de toepassing en uitvoerbaarheid van aanpasbaar bouwen in de nieuwbouw. Daarnaast is in 2025 een tijdelijke werkgroep gestart die zich richt op de nieuwbouwproductie van rolstoelwoningen, waarbij wordt gekeken naar de vraag, de wachtlijsten en de mogelijkheden om vanaf 2027 rolstoelwoningen in ontwikkeling te nemen.

De realisatie van flex loopt achter op de afgesproken ambitie. Het zoeken naar nieuwe locaties in de bestaande stad voor flexprojecten is complex. De resterende (nog onbebouwde) grond in de stad is schaars en ook verdichtingslocaties in de stad, bebouwingsmogelijkheden bij naoorlogse bouwblokken, tijdelijke invullingen in de gebiedsontwikkeling en locaties die door derden (ontwikkende partijen) kennen beperkingen. De druk op de schaarse grond is verder groot door de diverse ruimteclaims, mede ook door andere (kwetsbare) doelgroepen die zoeken naar (tijdelijke) locaties. Ook bleek de ontwikkelconditie van één locatie niet voldoende aantrekkelijk voor de corporaties. De gemeente blijft werken aan het realiseren van de ambitie door de zoektocht naar flexlocaties. Corporaties kunnen daarna aan de slag met de realisatie. Hiervoor is echter een langere tijdsperiode dan de huidige afspraken nodig.

Praktijkvoorbeeld

Brasa Village: razendsnel gebouwd en pionieren in Zuidoost

In de H-buurt in Amsterdam-Zuidoost, aan de rand van het Brasapark, hebben Ymere, Eigen Haard en Rochdale de grootste flexwijk van Amsterdam neergezet. Het bouwproces was gestandaardiseerd via NH-Bouwstroom, een samenwerking tussen woningcorporaties, gemeenten en bouwpartners. Brasa Village kwam in een razend tempo tot stand. De bouw begon medio 2024. Halverwege 2025 werden de eerste woningen opgeleverd en verhuurd.

Brasa Village heeft, zoals bij de meeste projecten, te maken met tegenvallers. Bij dit project was dat het faillissement van een van de bouwers. Dat heeft



ervoor gezorgd dat bij een aantal woningen na oplevering nog verbeteringen nodig zijn. “En toch is het een mooi project”, zegt Rochdales buurtcoördinator Rosita Mo-Ajok (derde van rechts op de foto). “Er zit zo weinig tijd zit tussen het allereerste plan en het eindresultaat. Ook de nauwe samenwerking met Eigen Haard, Ymere en de gemeente maakt dit bijzonder. We zetten in op een sterke community in de H-buurt. We willen zorgen dat mensen er fijn met elkaar kunnen wonen en een gemeenschap vormen.”

Duurzaam materiaalgebruik

Brasa Village telt dertien complexen met in totaal 520 woningen. Het ontwerp van de gebouwen stimuleert verbinding. Bewoners komen elkaar tegen op de open galerijen, waar ook zitjes zijn. De studio's, 2- en 3-kamerwoningen zijn modulair gebouwd. “De woningen bestaan uit onderdelen die in de fabriek worden gemaakt en op de locatie in elkaar worden gezet. Het materiaalgebruik is grotendeels duurzaam door het gerecycled hout. Het zijn volledig uitgeruste woningen die lang meekunnen. Op deze plek mogen ze vijftien jaar staan. Daarna kunnen we ze grotendeels demonteren en weer op een andere plek terugbouwen”

Verbonden buurt

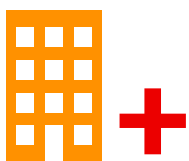
Van de woningen is 70% via WoningNet aangeboden. “Belangstellenden moesten aangeven hoe zij zich willen inzetten voor een verbonden buurt. Ook omdat 30% van de woningen voor statushouders is. Je wilt dat mensen goed landen in de buurt. En we willen met elkaar de H-buurt verstevigen. We verwachten niet van elke bewoner een actieve rol, maar wel dat iedereen begrijpt wat de bedoeling is. Tussen de bewoners zijn gangmakers uitgekozen en we hebben Kollektief Thuis ingeschakeld voor begeleiding van de community building, de inrichting van drie gemeenschappelijke woonkamers samen met bewoners en de zorg voor activiteiten. We hebben Meet & Greet dagen gehouden, zodat toekomstige bewoners konden kennismaken. En dat gebeurde ook. Mensen gingen zelfs kijken in elkaars woning. Het verlaagt dus echt de drempel.”

Mijlpaal

“Een mijlpaal voor mij wordt de opening van het Paviljoen. Mensa Mensa uit Rotterdam gaat de zaak draaien. In het Paviljoen komt een openbare kantine met lekkere, gezonde, betaalbare maaltijden. In de gemeenschappelijke keukens worden allerlei activiteiten voor bewoners georganiseerd en er komt ook een leerwerktraject. Daar kijk ik echt naar uit.”



3 Voorraadontwikkeling — en ongedeelde stad



2025

1.322

groei van de sociale
huurvoorraad

2024 **553**



2025

365

groei aantal
middeldure
huurwoningen

2024 **252**



2025

596

sociale
huurwoningen
verkocht

2024 **612**

Inleiding

Amsterdam wil een ongedeelde stad zijn. Om dit waar te maken is het doel dat de sociale woningvoorraad van woningcorporaties groeit en dat er een gemengd woningaanbod blijft, zodat er geen gebieden ontstaan die niet toegankelijk zijn voor bewoners met een laag-of middeninkomen en er evenmin gebieden ontstaan waar geen bewoners zijn met een hoger inkomen. We richten ons op een groei van de voorraad permanente, zelfstandige sociale huurwoningen van 1.500– 2.500 woningen in de afsprakenperiode en monitoren de ontwikkeling van de voorraad sociale en middeldure huurwoningen in Amsterdam als geheel en per gebied, inclusief liberalisaties. Corporaties verkopen slechts zo veel woningen als noodzakelijk is om de nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad te realiseren. Om negen gebieden met relatief weinig sociale huurwoningen (<30%) te beschermen is de afspraak voor deze gebieden 'geen verkoop, tenzij'.

Belangrijkste resultaten

- In 2025 is de totale sociale huurvoorraad van corporaties met 1.322 permanente, zelfstandige woningen gegroeid.
- Er zijn per saldo 520 tijdelijke woningen bijgekomen en het aantal onzelfstandige woningen is met 16 woningen gedaald.
- In de negen gebieden met 30% sociale huur of minder is de voorraad in 2025 in totaal toegenomen met 347 woningen. Deze groei vond vooral plaats dankzij nieuwbouw op IJburg/Zeeburgereiland.
- In de drie gebieden met 31 tot 40% sociale huur is de voorraad in 2025 in totaal gegroeid met 222 woningen, vooral dankzij nieuwbouw in Watergraafsmeer.
- In de overige gebieden, met meer dan 40% sociale huur, is de voorraad in 2025 met 1.257 woningen gegroeid. De grootste toename was in Bijlmer-Centrum, gevolgd door Sloterdijk Nieuw-West.
- In 2025 is het aantal middeldure huurwoningen van corporaties toegenomen met 365.
- In totaal hebben corporaties in 2025 596 sociale huurwoningen verkocht, waarvan 141 in de negen gebieden met 30% sociale huur of minder.
- Er zijn in 2025 4 grote sociale huurwoningen (meer dan 100 m²) verkocht.

Manier van samenwerken

In 2025 is de samenwerking tussen corporaties, gemeente, stadsdelen en huurdersorganisaties rondom voorraadontwikkeling, verkoop en de ongedeelde stad voortgezet en waar nodig verder verdiept.

Corporaties hebben in 2025 opnieuw afzonderlijk in gesprek met de stadsdelen toegelicht welke afwegingen zij maken bij woningverkoop. In enkele gevallen zijn woningen die eerst verkocht zouden worden, alsnog behouden gebleven voor de sociale voorraad. Deze gesprekken worden door alle betrokken partijen als waardevol ervaren en worden voortgezet.

Daarnaast hebben corporaties in gesprek met de FAH, Arcade en gemeente transparant inzicht gegeven in hun verkoopaantallen en vragen beantwoord. Individuele corporaties zijn ook dit jaar met hun eigen huurderskoepels in gesprek gegaan over het verkoopkader, de verkoopstrategie en de bijbehorende dilemma's.

Woningcorporaties en gemeente hebben gewerkt aan de actualisatie van de uitvoeringsovereenkomst verkoop. Dit betreft met name aanpassingen op de kwaliteitseisen op het moment van splitsing van een complex in appartementen. Splitsing is een noodzakelijke stap voordat woningen die leegkomen verkocht kunnen worden. Deze actualisatie is in 2026 afgerond.

Corporaties benadrukken dat het voor een ongedeelde stad van belang is om ook in bestaand bebouwd gebied nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen. Voor een ongedeelde stad geldt dit juist ook voor plekken waar deze schaars zijn of dreigen te worden, zoals in de stadsdelen binnen de ring. Daarom worden kansen benut om de sociale voorraad in gebieden met 30% sociale huur of minder uit te breiden, bijvoorbeeld via nieuwbouw, omzetting van bestaand niet-woonprogramma, optoppen of andere vormen van verdichting.

Tegelijkertijd geven corporaties aan dat zij onder steeds lastigere financiële omstandigheden opereren en vaker tegen financiële grenzen aanlopen. In dat licht wordt woningverkoop vaker gezien als noodzakelijke optie om in voldoende mate te kunnen blijven investeren in de volkshuisvestelijke opgave. Het creëren van nieuwe VvE's heeft daarbij niet de voorkeur, maar is soms onvermijdelijk. Overigens is dit een tijdrovend proces dat niet direct leidt tot een sterke toename van woningverkoop.



Praktijkvoorbeeld

Van zolderbergingen naar nieuwe woningen in de Transvaalbuurt

In heel Amsterdam zoeken we nieuwe manieren om bestaande gebouwen slimmer te gebruiken. Eén van die mogelijkheden is het samenvoegen van zolderbergingen tot nieuwe woningen. Op die manier ontstaan extra woningen, zonder dat hiervoor nieuwbouw nodig is.

Eigen Haard heeft in Transvaalbuurt een paar honderd woningen. Een deel daarvan was toe aan een ingrijpende renovatie. Dat was het moment om woningen toe te voegen via het ombouwen van bergingen of het vergroten van de zolderverdieping. Bijkomend voordeel is dat het – zij het in beperkte mate – bijdraagt aan het verlagen van de torenhoge kosten van de renovatie.

In totaal heeft Eigen Haard op die manier 18 woningen gecreëerd in Transvaal. Zoals voor Roos die er maar wat blij mee is. ‘Mijn huisje is knus, klein en laag. Maar ik voel me hier heel fijn. Ik heb weinig plek om spullen op te bergen. Gelukkig heb ik nog een werkplek buiten de deur. Daar kan ik veel kwijt. Een voordeel van weinig ruimte is dat je goed nadenkt over de spullen die je koopt.’

In de voorbereiding gaat er veel aandacht uit naar communicatie met bewoners. Bewoners die willen terugkeren na renovatie staan immers een deel van de berging af. Daarvoor worden ze gecompenseerd. Eigen Haard wil ook bergingen samenvoegen in andere delen van de stad, zoals in de Oosterparkbuurt, De Pijp en de Geuzenbuurt.



4 Betaalbaarheid



2025
76%
van de huurwoningen
aangeboden onder
aftoppingsgrenzen

2024 **82%**



2025
83%
van de middeldure
woningen aangeboden
met voorrang aan
doorstromers

2024 **70%**



2025
91%
van de middeldure
woningen verhuurd
met voorrang aan
middeninkomens

2024 **86%**

Inleiding

Huurders mogen niet in de problemen komen door hun maandelijkse woonlasten. De inzet is dat alle Amsterdammers woonlasten hebben die passen bij de financiële situatie. Om de betaalbaarheid van sociale en middeldure huurwoningen te waarborgen en doorstroming tussen de segmenten te stimuleren zijn aanbiedingsafspraken gemaakt. En om bij te dragen aan de ongedeelde stad wijzen de corporaties in de stad als geheel én in de gebieden binnen de ring minimaal 70% van de vrijkomende woningen toe aan de primaire doelgroep. Corporaties gaan jaarlijks in gesprek met de Amsterdamse huurderskoepels over de mogelijkheden voor lastenverlichting en over de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Ook buiten de gemaakte afspraken worden maatregelen getroffen gericht op de betaalbaarheid van wonen en huren. Bijvoorbeeld met de Aanpak Vroegsignalering en het voorkomen van huisuitzettingen, waarin o.a. gemeente, corporaties, buurtteams en meldpunten samenwerken om in te grijpen bij beginnende betalingsachterstanden.

Belangrijkste resultaten

- De corporaties hebben 76% procent van de huurwoningen aangeboden onder de aftoppingsgrenzen in de gehele stad en in stadsdelen Centrum (78%), Oost (81%), West (80%), Zuid (69%) en Weesp (72%). De afspraak is om in de gehele stad én in deze vijf stadsdelen tenminste 70% van de te verhuren sociale huurwoningen aan te bieden onder de lage en hoge aftoppingsgrens.
- Alle middeldure woningen zijn aangeboden binnen de afgesproken middenhuurgrenzen en voor een gemiddelde prijs van €1.094. Dit is in lijn met de afspraken.
- 83% van deze middeldure woningen is aangeboden met voorrang aan doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten in de regio Amsterdam. Afgesproken was minimaal 50%.
- 91% van deze middeldure huurwoningen is aangeboden met voorrang aan middeninkomens.

Manier van samenwerken

In het voorjaar van 2025 kondigde het toenmalige kabinet aan de huren te willen bevriezen in 2025 en 2026. Dit zette de prestatieafspraken over het passend en betaalbaar aanbieden van woningen door corporaties onder druk. Geen huurverhoging zou grote gevolgen hebben voor de inkomsten van corporaties, en daarmee ook voor huurders en woningzoekenden. Na de aankondiging van de huurbevriezing door het kabinet hebben de corporaties een brandbrief gestuurd waarin zij aangaven dat deze maatregel zonder volledige compensatie ingrijpende gevolgen heeft. De drie partijen in Amsterdam hebben vervolgens een bestuurlijk gesprek gevoerd over de huurbevriezing. Uiteindelijk is de maatregel door de val van het kabinet niet doorgegaan.

De aankondiging van de huurbevriezing en de verschillende reacties van de partijen hebben geleid tot een aantal gesprekken over betaalbaarheid, waarbij werkafspraken zijn gemaakt om elkaar beter op de hoogte te houden bij ingrijpende externe ontwikkelingen. Deze gesprekken hebben ook meer inzicht in de financiën van corporaties opgeleverd.

De corporaties zijn met hun (Amsterdamse en brede) huurderskoepels in gesprek gegaan over de impact van de eventuele huurbevriezing. Vervolgens zijn gezamenlijke acties richting Den Haag opgezet om daar meer aandacht te vragen voor eerlijker woonbeleid, waaronder volkshuisvestingverzuipt.nl.

De huuraanpassing per 1 juli 2025 is uiteindelijk doorgevoerd zoals door de corporaties met de eigen huurdersorganisaties besproken. Corporaties houden bij dit proces rekening met betaalbaarheid en komen in overleg met hun huurdersorganisatie tot verschillende oplossingen. Zo toppen sommige corporaties voor lage inkomens de huurverhoging af, wordt gewerkt met verschillende percentages gekoppeld aan de huurprijs en zetten corporaties ook in op maatwerk voor huurders die in de knel dreigen te komen. Landelijke afspraken, wetgeving en de financiële realiteit van corporaties laten weinig ruimte tot onderhandeling, waardoor de gesprekken wederom ingewikkeld waren.

Bij het maken van de prestatieafspraken waren huurwoningen in het midd-segment nog niet gereguleerd. Daarom hebben de drie partijen aanbiedingsafspraken gemaakt voor dit segment. Met de invoering van de Wet betaalbare huur zijn woningen in dit segment vanaf juli 2024 gereguleerd. Om aan te sluiten op deze landelijke regulering is in 2025 een start gemaakt met het actualiseren van de prestatieafspraken over middenhuur. Dit is in 2026 afgerond.



Praktijkvoorbeeld

De Alliantie voorkomt huisuitzetting bij huurschuld dankzij samenwerking

De Alliantie probeert al ongeveer vijftien jaar samen met de gemeente Amsterdam huisuitzettingen door huurschulden te voorkomen. En met succes: het aantal uitzettingen is de afgelopen jaren flink teruggelopen en is structureel laag.

Bij een betalingsachterstand probeert de Alliantie een huurder te bereiken, eerst met een herinnering, dan een SMS en vervolgens een aanmaning. Dan heeft de huurder 15 dagen om te betalen. Tijdens die periode proberen de Specialisten Incasso van de Alliantie een huurder te bereiken. Als dat, of het treffen van een regeling niet lukt, dan meldt de Specialist Incasso de huurder aan bij de gemeente en het Buurtteam.

De Klantbegeleider Geregelde Betaling van de gemeente controleert of er wel of niet een uitkering is. Is er een uitkering, dan zal de huur direct vanuit de uitkering worden overgemaakt naar de Alliantie. Bij geen uitkering wordt de huurder actief benaderd door een Outreachend Schuldhulpverlener - Team Vroeg Eropaf van het Buurtteam.

De rechtbank laat zich ook van haar sociale kant zien bij schulden. Ze let er extra op om de huurder in begrijpelijke taal te benaderen. In Amsterdam Nieuw-West en Zuidoost zijn er tegenwoordig ook Buurtrechters, die het laagdrempeliger maken om een zitting bij te wonen. De gemeente, corporaties en de rechtbank hebben regelmatig overkoepelend overleg over relevante ontwikkelingen.

Gemiddeld heeft de Alliantie een huurbetalingsachterstandspercentage van 0,51%. Het aantal huisuitzettingen bij corporaties was de afgelopen jaren structureel minder dan 10.

De aanpak Vroeg Eropaf van de Amsterdamse corporaties heeft inmiddels landelijke navolging gekregen.



5 **Woningzoekenden en doelgroepen**



2025

9.014

sociale huurwoningen
via WoningNet
verhuurd

2024 **8.473**



2025

64%

verhuurd aan
reguliere
woningzoekenden

2024 **58%**



2025

294

woningen toegewezen
aan specifieke
beroepsgroepen

2024 **240**

Inleiding

Amsterdam streeft ernaar een inclusieve stad te zijn waarin iedereen passend kan wonen, met aandacht voor huurprijs, huishoudsamenstelling en levensfase. Door woningtekort, vooral in de sociale sector, wonen veel mensen nu niet passend. Gemeente en corporaties geven voorrang aan kwetsbare groepen via het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) en voorrang-regelingen. Ook zetten we in op woonoplossingen voor jongeren, ouderen, studenten en beroepsgroepen. Daarnaast intensiveren de partijen de inzet op doorstroming, zodat meer mensen kunnen verhuizen naar woningen die beter aansluiten bij hun huidige levenssituatie en er langere verhuisketens tot stand komen, wat passend wonen bevordert.

Belangrijkste resultaten

- In 2025 hebben de corporaties 9.014 sociale huurwoningen via WoningNet verhuurd, waarvan:
 - 5.764 woningen aan regulier woningzoekenden, ofwel 64% van de verhuringen. De afspraak is minimaal 50%.
 - 2.133 aan PHKG-kandidaten, ofwel 24% van de verhuringen. De afspraak is om rekening te houden met 30%.
 - 893 aan stadsvernieuwingskandidaten, ofwel 10% van de verhuringen. De afspraak is om rekening te houden met 15%.
 - 224 via maatwerk, ofwel 2% van de verhuringen. De afspraak is om rekening te houden met 5%.
- Eind 2025 verhuurden de corporaties bijna 5,2% van de sociale huurvoorraad met een jongerencontract. De afspraak is maximaal 6%.
- In 2025 waren er 1.674 nieuwe verhuringen met een jongerencontract. 5% van deze verhuringen betrof grote woningen (>40 m2 binnen de Ring A10 of >50 m2 buiten de Ring A10). De afspraak is maximaal 5%.
- In 2025 zijn 294 woningen toegewezen aan potentiële kandidaten uit specifieke beroepsgroepen. De afspraak is dat we streven naar 300.

Manier van samenwerken

In 2025 hebben de partijen gezamenlijk de voorrangregelingen geëvalueerd, onder begeleiding van Companen. Daarbij is specifiek gekeken naar de doeltreffendheid van de verschillende regelingen en de manier waarop deze op elkaar inwerken. De samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurderskoepels was hierbij essentieel. Alle partijen deelden kennis,

ervaringen en data om een goed beeld te krijgen van de effecten van de regelingen. Parallel hieraan liep het volksinitiatief *Eerlijke kansen op sociale huurwoningen*, waarin nadrukkelijk aandacht is gevraagd voor de positie van de 'ongelabelde woningzoekende'. Na het volksinitiatief zijn de corporaties eind 2025 gestart met een pilot waarin 100 woningen zonder voorrang worden aangeboden.

De evaluatie van de voorrangregelingen heeft in het najaar van 2025 geleid tot een bestuurlijke themasessie, waarbij partijen hebben geconcludeerd dat het huidige systeem in redelijke mate bijdraagt aan het behalen van de beoogde doelen. Ook is geconstateerd dat communicatie naar woningzoekenden kan worden verbeterd, het aantal regelingen aandacht vraagt en de slaagkansen voor gezinnen moeten worden vergroot. In 2026 worden de aanbevelingen verder uitgewerkt, in samenhang met de uitvoering en evaluatie van de pilot van 100 woningen zonder voorrangregels.

Om ervoor te zorgen dat jonge statushouders (tussen de 18 en 28 jaar) niet onnodig vaak moeten verhuizen, hebben de drie partijen de werkafspraken gemaakt dat deze groep maximaal één keer een jongerencontract krijgen. Ook de regelingen voor twee andere kwetsbare jongerendoelgroepen (jonge gezinnen en MOBW-jongeren) zijn onderzocht. Voor deze doelgroepen is geconstateerd dat er op dit moment geen extra regelingen nodig zijn.

Om de wooncrisis te lijf te gaan is in 2025 het doorstroomoffensief voor Passend Wonen gestart. Het programma zet in op meer beweging in de woningvoorraad zodat meer Amsterdammers passend wonen; met name gezinnen, ouderen en huishoudens met een rolstoelbehoefte. De partijen werken nauw samen bij de uitvoering van het offensief: corporaties zetten pilots uit in buurten en hebben verhuis- en doorstroomcoaches aangesteld. De gemeente heeft onder andere de regeling 'Van Groot naar Beter' verruimd en de subsidie 'Passend Wonen' geïntroduceerd.

Op het gebied van hospitaverhuur werken gemeente en corporaties samen om deze woonvorm toegankelijker te maken. De gemeente heeft de voorwaarden voor bijstandsgerechtigden verruimd en de corporaties doen met een (verlengde) pilot ervaringen op. In 2026 wordt toegewerkt naar structurele inbedding met uniforme en laagdrempelige voorwaarden, zodat hospitaverhuur bijdraagt aan extra woonplekken en bestaanszekerheid.



Praktijkvoorbeeld

Proeftuinen Verhuiscoaching – leren wat wel en niet werkt

Veel Amsterdammers wonen in een woning die niet meer goed past bij hun situatie. Toch is verhuizen vaak een grote stap. Zeker voor oudere bewoners die al lang in hun woning en buurt wonen. Verhuiscoaches kunnen een belangrijke rol spelen.

Als onderdeel van het Doorstroomoffensief Passend Wonen, werken gemeente, corporaties, Stichting !WOON, buurtteams, welzijnsorganisaties en bewoners-netwerken daarom sinds 2025 samen in gebiedsgerichte proeftuinen voor verhuiscoaching. Om te leren wat wel en niet werkt. In 2026 zijn de eerste proeftuinen van start gegaan: de Jordaan, Gaasperdam, de Oude Pijp, de Spaarndammerbuurt, Middenmeer Zuid, de Nieuwenhuysenbuurt en Weesp. In Noord wordt aangesloten bij bestaande initiatieven.

De kracht van de aanpak zit in het persoonlijke contact. Als bewoners daar behoefte aan hebben, komt de verhuiscoach bij hen thuis aan de keukentafel zitten. Samen bespreken ze wat iemand wil, wat nodig is om prettig te blijven wonen en welke mogelijkheden er zijn.

“Een verhuizing begint niet met een woningaanbod, maar met een gesprek. We vragen eerst wat iemand nodig heeft om prettig te blijven wonen. Daar nemen we ook echt de tijd voor.”

De verhuiscoach neemt geen beslissingen, maar informeert en adviseert. Bewoners bepalen zelf of zij willen verhuizen. De coach geeft inzicht in de mogelijkheden, zoals welke woonvormen er zijn, de regeling Van Groot naar Beter, de subsidie Passend Wonen, een bezoek aan een modelwoning en verhuisservice.

“We merken dat bewoners het erg op prijs stellen dat we langskomen en met hen meedenken en begeleiden.”

Persoonlijke begeleiding is belangrijk, maar niet genoeg. De eerste lessen laten zien dat verhuiscoaching vooral werkt als het onderdeel is van een bredere aanpak. Een andere belangrijke sleutel is ruimte voor maatwerk.



6 Huishoudens in kwetsbare — situaties en wonen en zorg



2025
2.133
woningen verhuurd
aan doelgroepen
PHKG

2024 **2.181**



2025
20
Lang Leven Thuisflats
in gebruik

2024 **9** opgezet



2025
25%
verhuurd aan
doelgroepen PHKG

2024 **27%**

Inleiding

Iedereen heeft een (t)huis nodig. Iedere Amsterdammer moet de mogelijkheid krijgen om zelfstandig te (blijven) wonen als daar de behoefte of noodzaak ligt. Ook zou iedere Amsterdammer, die in de loop van zijn of haar leven zorg nodig heeft, daar een beroep op moeten kunnen doen en zo lang en zo zelfstandig mogelijk thuis kunnen wonen.

Gemeente, corporaties, zorgaanbieders en bewoners willen samen het verschil maken voor passende huisvesting in combinatie met passende zorg en begeleiding voor wie dat nodig heeft. Daarbij gaat het om Amsterdammers in een kwetsbare situatie, die uitstromen uit maatschappelijke opvang/beschermd wonen en statushouders. Ook gaat het om ouderen die niet geschikt wonen om passende zorg te kunnen ontvangen. Het is daarbij belangrijk om manieren te vinden waarop de woonomgeving kan helpen gezond en gelukkig te blijven.

Belangrijkste resultaten

- In 2025 zijn 2.133 woningen verhuurd aan doelgroepen van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG)*. Dat is 25 procent van het totaal aantal sociale verhuringen (8.678) via WoningNet in 2025**. De afspraak is dat in 2025 2.378 woningen worden verhuurd aan doelgroepen van het PHKG.
- De herijking van de Tien Werkafspraken Thuis in de Wijk is afgerond en de implementatie is gestart. Het gaat om matching tussen woning en deelnemer, intermediaire verhuur en voorkomen en oplossen van overlast en onrechtmatige bewoning.
- Over de doelgroepenmix in flex- en gemengde complexen zijn eind 2025 nieuwe afspraken vastgesteld. Hierbij is gezocht naar een balans tussen voldoende ruimte voor urgente groepen en aandacht voor leefbaarheid en draagkracht binnen een complex en in de buurt.
- Eind 2025 zijn in totaal twintig Lang Leven Thuisflats in gebruik, waar ouderen zelfstandig wonen met extra aandacht voor ontmoeting en ondersteuning. Daarnaast zijn in 2025 acht zorgzame buurten benoemd en zijn tien locaties aangewezen waar kansen liggen voor zorghuisvesting of transformatie van verpleeghuislocaties.

* Vanaf 9 juni 2026 heet dit programma Huisvesting Urgente Groepen (HUG).

** 8.678 is het totaal aantal sociale verhuringen exclusief woongroepen, atelierwoningen en woningruil. Deze verhuringen wordt niet benut voor het huisvesten van kwetsbare groepen.

Manier van samenwerken

De samenwerking rond huishoudens in kwetsbare situaties stond in 2025 in het teken van samen leren en doen. Het resultaat voor PHKG bleef in 2025 qua aantallen achter bij de ambitie. Er is gesproken over de oorzaken van het achterblijvende resultaat. Daarbij is gebleken dat de monitoring duidelijker kan en dat het beter werkt als in het begin van het jaar wordt gestuurd op meer toewijzingen aan urgente doelgroepen, zodat er geen achterstand wordt opgelopen. Ook speelt vertraging in matching een rol door schaarste aan passende woningen voor bepaalde doelgroepen en ontoereikende randvoorwaarden voor de doelgroep 'wonen met begeleiding', zoals de beschikbaarheid van time-outwoningen. Bij gemeente en zorgpartijen speelden capaciteitsproblemen.

De gemeente heeft in 2025 onderzoek gedaan naar de spreiding van PHKG-doelgroepen over de stad. Daarnaast is op wijk- en buurniveau gekeken hoe problemen rondom overlast, zorg en veiligheid eerder gesignaleerd kunnen worden en wie wanneer aan zet is. Afspraken met de meldpunten Zorg en Woonoverlast zijn aangescherpt (zie ook hoofdstuk Leefbaarheid). De huurdersorganisaties zijn in 2025 meer betrokken bij het PHKG, onder meer via de stuurgroep en bij afspraken over overlast en begeleiding.

Woonconcepten zoals Lang Leven Thuisflats en zorgzame buurten zijn verder ontwikkeld. Dit heeft geleid tot een beter gezamenlijk beeld over het beleid rondom deze woonconcepten en meer duidelijkheid over uitvoeringsvragen zoals: wie kan hier wonen en hoe regelen we ondersteuning. Ook de financiering van ontmoetingsruimtes was onderwerp van gesprek.

Corporaties realiseren in samenwerking met zorginstellingen ook woningen voor intramurale zorg. Deze komen niet in de reguliere nieuwbouwcijfers van deze monitor terug. Vorig jaar heeft Stadgenoot bijvoorbeeld 64 woningen opgeleverd in projecten verdeeld over twee woonzorgvoorzieningen: Waterland Oase in Amsterdam-Noord en het Liesbeth List Huis in Oostenburg.

De interactieve Routekaart 'Zicht op zorghuisvesting' is in 2025 online gekomen. Hiermee hebben gemeente, corporaties en zorgpartijen nu een gedeeld beeld van waar zorgvastgoed staat en waar kansen liggen.



Praktijkvoorbeeld

Extra hulp aan huis voor bewoners in Wildemanbuurt

Stadgenoot en veel andere woningcorporaties werken samen met Stichting SINA. SINA betekent: Samen Is Niet Alleen. Deze stichting helpt mensen die extra steun kunnen gebruiken. SINA komt bij mensen thuis en kijkt samen wat nodig is. Bewoners met een laag inkomen kunnen bij SINA spullen aanvragen voor hun kinderen, zoals een bed, een fiets of een laptop. Ook helpt de stichting bij het aanvragen van geld voor sport- of muzieklessen voor kinderen.

Een huisbezoek van een servicemonteur en SINA

In Nieuw-West werkte SINA samen met Stadgenoot aan de Notweg in de Wildemanbuurt. Hier is Stadgenoot bezig met sloop en nieuwbouw. Bewoners kregen vooraf te horen dat SINA langskwam. En SINA kwam samen met een servicemonteur van Stadgenoot bij de bewoners thuis. De monteur repareerde iets in huis en iemand van SINA maakte een praatje en keek hoe ze de bewoners kon helpen.

Tijdens het huisbezoek praat SINA over allerlei onderwerpen. Bijvoorbeeld of iemand zich veilig voelt in huis, wat iemand van de woning vindt en of er contact is met andere bewoners. Ook kijkt SINA of zelfstandig wonen goed lukt. Soms gaat het over moeite met de computer of met de Nederlandse taal.

SINA werkt samen met andere organisaties in de buurt

Voordat SINA bij iemand langskomt, kijkt de stichting welke organisaties al helpen in de wijk. Dat kunnen buurtwerkers zijn, het buurtteam, de wijkagent of de voedselbank. Ook huisartsen kennen SINA en zij kunnen mensen doorverwijzen naar SINA.

Veel mensen willen graag ondersteuning

Volgens SINA wil ongeveer 40 procent van de mensen graag hulp. De stichting helpt bijvoorbeeld met een computermaatje of een zorgmaatje. Ook wijst SINA de weg naar andere hulp in de buurt. Sommige bewoners nemen zelf contact op met SINA. De stichting heeft ongeveer 30 medewerkers en werkt met zo'n 70 vrijwilligers en stagiaires, onder andere van de opleiding verpleegkunde.



7 Leefbaarheid

Inleiding

Het doel is dat Amsterdam een stad is met buurten waar oud en jong, arm en rijk zich thuis voelen, opgroeien en oud worden, waar de huidige bewoners zich gezien en gehoord voelen en waar ook ruimte is voor nieuwe bewoners. Schoon, heel, veilig en prettig samenleven, dat is nodig voor een leefbare wijk. Gemeente, corporaties en bewoners werken gebiedsgericht en integraal samen om dit te bevorderen.

Naast vernieuwen en verbeteren van woningen is voor leefbaarheid meer nodig, zoals bewoners die elkaar kunnen ontmoeten, geen onveiligheid in de wijken en de openbare ruimte en het groen, die op orde zijn en blijven. We streven naar buurten met een mix aan woningen voor verschillende doelgroepen en inkomensgroepen. Kijkend naar wat er nodig is in een wijk streven we naar een samenhangende aanpak op wonen, leefbaarheid, voorzieningen, veiligheid en openbare ruimte.

Specifieke buurten hebben extra inzet nodig om de draagkracht en weerbaarheid van de bewoners en de veerkracht van buurten te behouden en te versterken. In het Masterplan Zuidoost, het Nationaal Programma Samen Nieuw-West en Aanpak Noord investeren we langjarig en gebiedsgericht voor gelijke kansen. Bewoners worden betrokken bij de keuzes voor de inzet in deze gebieden.

Belangrijkste resultaten

- Naar aanleiding van een Rapport van de Ombudsman over de Amsterdamse Aanpak Ernstige Hoarding en Woningvervuiling is er in 2025 gestart met het evalueren van de aanpak. In 2026 wordt het handboek vernieuwd.
- Het gezamenlijke handelingskader voor nazorg bij explosies en ontploffingen is afgerond en in gebruik genomen.
- In 2025 is gewerkt aan de vernieuwing van de Kaderafspraken, die op 1 maart 2026 in werking zijn getreden. Hierin zijn afspraken gemaakt over de terugkeer van bewoners in de buurt na stedelijke vernieuwing.
- De partijen hebben gewerkt aan betere afstemming rondom herhuisvesting en doorstroming bij stedelijke vernieuwing. In Nieuw-West is gestart met een Herhuisvestingstafel waarbij de plannen van corporaties beter op elkaar worden afgestemd.

Manier van samenwerken

De samenwerking aan leefbaarheid kreeg in 2025 steeds meer vorm als een gezamenlijk netwerk, in plaats van losse projecten. De gemeente neemt de regie bij het gebiedsgericht werken en bij de grote gebiedsprogramma's Masterplan Zuidoost, Nationaal Programma Samen NieuwWest (NPSNW) en Aanpak Noord. Corporaties werken namens het collectief met vaste bestuurlijke kartrekkers per gebied: Rochdale in Zuidoost, Stadgenoot in Nieuw-West en Ymere in Noord.

De gemeente bracht data, veiligheids- en zorginformatie samen en organiseerde coalities en overlegmomenten in een aantal kwetsbare buurten. Vaak wordt daarvoor een methode gebruikt zoals bijvoorbeeld Buurtbalans, en Publieke waarden. Corporaties sloten hierbij aan vanuit hun kennis van bewoners, complexen en dagelijks beheer. In Venserpolder is de gemeente bijvoorbeeld een coalitie gestart waarin partijen samenwerken aan de leefbaarheid en veiligheid in de buurt. Hier is ook een welzijnsdashboard ontwikkeld met de UvA en bewoners.

Om een synergetisch effect te bereiken stemmen corporaties en gemeente doelen en interventies zo goed mogelijk af. In onder andere de H-buurt wordt aan veiligheid gewerkt en zijn fysieke ingrepen aan woningen door corporaties afgestemd op maatregelen in de openbare ruimte door de gemeente.

Woningcorporaties leverden ook een bijdrage door hun gebiedskennis te koppelen aan investeringen, woningbeheer en toewijzing. In aandachtsgebieden, zoals de H-buurt, werkten corporaties samen aan buurtstrategieën, waarin onder andere woningkwaliteit, sociale veiligheid, overlast en draagkracht van buurten centraal stonden.

In februari 2025 is de pilot Centraal Meldpunt Zorg- en Woonoverlast gestart. De pilot is gericht op het vereenvoudigen van het meldproces, het sneller doorbreken van vastgelopen casuïstiek en het versterken van de samenwerking rondom personen met onbegrepen en onveilig gedrag. Hiermee is een belangrijke stap gezet in het versterken van de samenwerking rondom complexe zorg- en veiligheidsvraagstukken.

Bij herhuisvesting en stedelijke vernieuwing werkten corporaties, gemeente en huurderskoepels samen in platforms om afspraken meer eenduidig te maken, met aandacht voor terugkeer, duidelijkheid voor bewoners en betere doorstroming.



Praktijkvoorbeeld

Corporaties versterken hun buurten dankzij samenwerking met Krajicek Foundation

In september 2025 zijn de Amsterdamse woningcorporaties partner geworden van de Krajicek Foundation. Op zes plaatsen in de stad hebben zij Krajicek Playgrounds geadopteerd. Die liggen in de buurten waar de corporaties veel woningen verhuren. De gemeente Amsterdam heeft de Krajicek Playgrounds aangelegd en beheert ze. Ze neemt ook de kosten voor het onderhoud van de playgrounds op zich.

De Amsterdamse woningcorporaties werken aan leefbare buurten. Ze luisteren naar de bewoners, dragen bij aan goede buurtvoorzieningen, zijn aanwezig en zichtbaar in de wijk en hebben extra aandacht voor kwetsbare groepen. Bij stedelijke vernieuwing dragen ze bij aan een gemengde samenstelling van bewoners. Door samen te werken met de Krajicek Foundation zorgen zij er ook voor dat de kinderen uit de buurt onbezorgd kunnen sporten en spelen.

De Amsterdamse corporaties hebben de volgende Krajicek Playgrounds geadopteerd:

- Eigen Haard: Reigersbos, Amsterdam Zuidoost
- Ymere: Breedveld, Amsterdam Noord
- De Alliantie: Makassarplein, Amsterdam Oost
- Lieven de Key: Zaandammerplein, Amsterdam West
- Rochdale: Gerbrandypark, Amsterdam Nieuw-West
- Stadgenoot: Confucius, Amsterdam Nieuw-West

Minimaal twee keer per week begeleiden professionele sportleiders en Krajicek Scholarshippers de kinderen op deze multifunctionele sportvelden. Deze jongeren verzorgen vrijwillig sport- en spelactiviteiten op een Playground in hun eigen wijk, waar zij uitgroeien tot rolmodellen in de buurt. In ruil voor hun inzet krijgen zij vanuit de Krajicek Foundation extra ontwikkelkansen en een studiebeurs om hun opleiding te betalen.



Bijlage: Cijfers per afspraak

Hieronder rapporteren we over de resultaten in 2025 op de kwantitatieve afspraken. Dit overzicht is op volgorde van de betreffende afspraken, per hoofdstuk van Samen werken aan de volkshuisvesting: Amsterdamse Prestatieafspraken 2024 t/m 2027. Telkens vindt u eerst de betreffende afspraak en vervolgens de bijbehorende tabel. Afhankelijk van de gemaakte afspraak is dit bij de meeste tabellen het totaal voor heel Amsterdam en bij een aantal onderwerpen per gebied.

Hoofdstuk 1

Afspraak: 1.1

In de periode 2024-2027 verbeteren en verduurzamen (waaronder isoleren) corporaties 27.000 tot 33.000 woningen, waarvan 13.500 tot 16.500 woningen met een EFG-label.

Afspraak: 1.7

Jaarlijks geven corporaties inzicht op gebiedsniveau in het aantal woningen dat is verbeterd en in wat er de komende twee jaar is geprogrammeerd.

	Resultaten in 2024 Aantal verbeterde en verduurzaamde woningen (incl. onzelfstandig)	Resultaten in 2025 Aantal verbeterde en verduurzaamde woningen (incl. onzelfstandig)	Programmering in 2026 & 2027 Aantal te verbeteren én verduurzamen woningen (incl. onzelfstandig)
	Eindtotaal	Eindtotaal	Eindtotaal
Bijlmer-Centrum	281	289	760
Bijlmer-Oost	88	439	1.571
Bijlmer-West	0	0	0
Bos en Lommer	390	107	1.292
Buitenveldert, Zuidas	0	92	145
Centrum-Oost	367	188	809
Centrum-West	492	295	730
De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten	192	252	240
De Pijp, Rivierenbuurt	478	1.353	1.047
Gaasperdam	535	944	315
Geuzenveld, Slotermeer	795	154	2.909
IJburg, Zeeburgereiland	0	128	0

	Resultaten in 2024 Aantal verbeterde en verduurzaamde woningen (incl. onzelfstandig)	Resultaten in 2025 Aantal verbeterde en verduurzaamde woningen (incl. onzelfstandig)	Programmering in 2026 & 2027 Aantal te verbeteren én verduurzamen woningen (incl. onzelfstandig)
	Eindtotaal	Eindtotaal	Eindtotaal
Indische Buurt, Oostelijk Havengebied	388	351	654
Noord-Oost	54	30	1.206
Noord-West	548	558	699
Osdorp	114	298	1.354
Oud-Noord	1.078	1.623	1.222
Oud-Oost	269	416	1.294
Oud-West, De Baarsjes	769	550	2.242
Oud-Zuid	40	94	1.268
Sloterdijk Nieuw-West	0	0	0
Slotervaart	0	839	1.446
Watergraafsmeer	588	514	385
Weesp, Driemond	0	0	401
Westerpark	338	206	1.585
Eindtotaal	7.804	9.720	23.574

Afspraak: 1.8

Jaarlijks geven corporaties inzicht in de restopgave van EFG-labels (met en zonder monumenten en sloop/nieuwbouw) per corporatie

Restopgave EFG-labels

	Eindtotaal begin 2025	Eindtotaal begin 2026
Totaal aantal EFG-labels	20.878	18.531
Monumenten (Rijks/gemeentelijk)	3.602	3.105
NPA-opgave zonder monumenten	17.276	15.426
Waarvan met sloop/nieuwbouw	1.008	1.095
Waarvan in VvE's	4.391	4.096

Afspraak: 1.9

Jaarlijks geeft de gemeente op gebiedsniveau inzicht in het aantal woningen waar kleine energiebesparende maatregelen zijn geïnstalleerd.

Geholpen huishoudens op gebiedsniveau

	Eindtotaal 2025
Bijlmer-Centrum	731
Bijlmer-Oost	541
Bijlmer-West	0
Bos en Lommer	142
Buitenveldert, Zuidas	388
Centrum-Oost	159
Centrum-West	408
De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten	245
De Pijp, Rivierenbuurt	280
Gaasperdam	365
Geuzenveld, Slotermeer	945
IJburg, Zeeburgereiland	6
Indische Buurt, Oostelijk Havengebied	16
Noord-Oost	103
Noord-West	13
Osdorp	87
Oud-Noord	243
Oud-Oost	193
Oud-West, De Baarsjes	568
Oud-Zuid	106
Sloterdijk Nieuw-West	0
Slotervaart	219
Watergraafsmeer	81
Weesp, Driemond	57
Westerpark	108
Totaal	6.004

Afspraak: 1.13

De corporaties rapporteren jaarlijks op buurtniveau over de conditie-, onderhouds- en kwaliteitsscore in de zogenaamde kwaliteitskaarten. De scores bepalen mede de prioriteit bij de onderhoudsprogramma's en deze worden besproken tijdens de programmeringsgesprekken.

In het kwaliteitsoverleg is in 2025 besloten de kwaliteitskaarten te vernieuwen, door energielabels en conditiescores te verbinden aan lopende en geplande fysieke verbeterprojecten. In 2026 worden hiervan de resultaten verwacht.

Afspraak: 1.16

Corporaties monitoren jaarlijks hoeveel woningen aardgasvrij zijn geworden.

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Aantal aardgasvrij gemaakt	1.117	1.020

Afspraak: 1.18

Jaarlijks monitoren corporaties en de gemeente gezamenlijk de toename van zonnepanelen op alle corporatiedaken. Hiervoor maken we gebruik van de gemeentelijke monitoring.

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Aantal MWp op corporatiedaken	6,35 MWp	2.19 MWp

Hoofdstuk 2

Afspraak: 2.1

Corporaties en de gemeente maken mensen en middelen vrij voor de bouw van sociale huurwoningen. De beoogde nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen ligt in de komende periode op een ambitieus niveau. We verwachten jaarlijks tussen de ca. 1.900 tot 2.500 sociale huurwoningen in aanbouw te nemen. We werken samen om zo hoog mogelijk uit te komen. Per jaar bespreken we wat realistisch is.

Permanente zelfstandige sociale huurwoningen

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Start bouw	1.817	1.515

Afspraak: 2.2

De gemeente en corporaties hebben de ambitie om in de afsprakenperiode 2.500 tot 3.000 flexwoningen op te leveren. De ontwikkeling en realisatie van de flexwoningen op verschillende locaties gebeurt in een drietal tranches á 500-1000 per tranche. Jaarlijks bespreken we wat voor de corporaties realistisch is om te realiseren, daarbij zijn snelheid en financiële haalbaarheid belangrijke afwegingen.

Flexwoningen

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Start bouw	583	349
Opgeleverd	63	520

Afspraak: 2.7

We hebben de ambitie om 84 rolstoelwoningen te realiseren. Hiervan zijn 60-70 rolstoelwoningen waarvoor een subsidieaanvraag wordt gedaan/ afgerond in de periode 1-1-2024 tot en met 31-12-2026 en worden 14-24 rolstoelwoningen door corporaties nog ingepland in deze periode. Voor 2027 en verder kijken we gezamenlijk naar de vraag, de wachtlijst en de mogelijkheden om rolstoelwoningen in de nieuwbouw in ontwikkeling te nemen. De gemeente zet de subsidieregeling rolstoelwoningen voort. De subsidie per woning bedraagt €20.000 voor een 3-kamerwoning en €30.000 voor 4 kamers of meer. Voor de programmering volgen we de behoefte zoals afgesproken in de Aanpak Rolstoelwoningen.

Rolstoelwoningen

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Opgeleverd	2	14

Hoofdstuk 3

Afspraak: 3.1

Corporaties en gemeente zetten zich in voor een groei van de voorraad permanente, zelfstandige sociale huurwoningen in de periode 2024 t/m 2027 van 1.500 – 2.500 woningen. De ontwikkeling van de voorraad onzelfstandige en tijdelijke woningen wordt afzonderlijk zichtbaar gemaakt. Partijen realiseren zich dat deze bandbreedte ruim is, maar hebben op dit moment rekening te houden met veel onzekere factoren.

Ontwikkeling sociale huurvoorraad

	Saldo 2024	Saldo 2025
Mutaties aantal woningen (excl. onzelfstandig en tijdelijk)	553	1322
Mutaties aantal woningen (onzelfstandig)	-16	-16
Mutaties aantal woningen (tijdelijk)	63	520

Afspraak: 3.3

Partijen bespreken jaarlijks de ontwikkeling van de voorraad sociale en middeldure huurwoningen in Amsterdam als geheel en in de gebieden. Daarbij beschouwen we welke afwegingen gemaakt zijn en welke kansen er zijn. Dit gesprek vindt plaats aan de hand van een gezamenlijk opgestelde monitor die de voorraadontwikkeling in de 24 gebieden inzichtelijk maakt. Daarbij kijken we niet alleen naar het aantal woningen, maar ook naar type en grootte van woningen, in relatie tot de doelgroepen.

Sociale huur

Ontwikkeling sociale huurvoorraad

	Mutaties aantal woningen (excl. onzelfstandig en tijdelijk)		Mutaties aantal woningen (onzelfstandig)		Mutaties aantal woningen (tijdelijk)	
	2024	Eindtotaal 2025	2024	Eindtotaal 2025	2024	Eindtotaal 2025
Nieuwbouw	1.948	2.329	0	4	63	520
Aankoop	0	0	0	0	0	0
Verkoop	-612	-596	0	0	0	0
Sloop	-711	-271	0	-5	0	0
Splitsing	21	39	0	-1	0	0
Samenvoeging	4	2	-27	-14	0	0
Overig (incl. liberalisaties)	-97	-181	11	0	0	0
Saldo	553	1.322	-16	-16	63	520

Ontwikkeling sociale huurvoorraad per gebied

	Saldo toe- en afname van aantal woningen (excl. onzelfstandig en tijdelijk) per gebied		Saldo toe- en afname van aantal woningen (onzelfstandig) per gebied		Saldo toe- en afname van aantal woningen (tijdelijk) per gebied	
	2024	Eindtotaal 2025	2024	Eindtotaal 2025	2024	Eindtotaal 2025
■ Bijlmer-Centrum	-70	-55	0	0	0	520
■ Bijlmer-Oost	-19	72	-9	-4	0	0
■ Bijlmer-West	265	102	0	0	0	0
■ Bos en Lommer	20	-52	0	0	0	0
■ Buitenveldert, Zuidas	209	-14	0	0	0	0
■ Centrum-Oost	-17	17	-5	0	0	0
■ Centrum-West	-1	-1	-1	0	0	0
■ De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten	2	-12	0	0	0	0

Ontwikkeling sociale huurvoorraad per gebied

	Saldo toe- en afname van aantal woningen (excl. onzelfstandig en tijdelijk) per gebied Eindtotaal		Saldo toe- en afname van aantal woningen (onzelfstandig) per gebied Eindtotaal		Saldo toe- en afname van aantal woningen (tijdelijk) per gebied Eindtotaal	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
■ De Pijp, Rivierenbuurt	-49	-10	-1	0	0	w0
■ Gaasperdam	-49	-63	-2	0	0	0
■ Geuzenveld, Slotermeer	41	32	-2	0	0	0
■ IJburg, Zeeburgereiland	164	303	0	0	0	0
■ Indische Buurt, Oostelijk Havengebied	-44	-46	-1	0	0	0
■ Noord-Oost	-55	196	0	0	0	0
■ Noord-West	-4	-2	0	0	63	0
■ Osdorp	-88	105	0	-6	0	0
■ Oud-Noord	158	138	0	3	0	0
■ Oud-Oost	-36	-46	11	-4	0	0
■ Oud-West, De Baarsjes	-55	11	-3	-5	0	0
■ Oud-Zuid	-6	8	0	0	0	0
■ Sloterdijk Nieuw-West	0	305	0	0	0	0
■ Slotervaart	-104	80	0	0	0	0
■ Watergraafsmeer	153	194	-1	0	0	0
■ Weesp, Driemond	86	50	0	0	0	0
■ Westerpark	52	10	-2	0	0	0
Eindtotaal	553	1.322	-16	-16	63	520

Ontwikkeling sociale huurvoorraad in naar aantal kamers per woning

Mutaties aantal woningen (incl. onzelfstandig)	1 of 2 kamers		3 kamers		4 of meer kamers		onbekend		totaal	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Nieuwbouw	1.091	1.927	352	674	109	136	459	116	2.011	2.853
Aankoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop	-172	-170	-245	-248	-192	-176	-3	-2	-612	-596
Sloop	-143	-186	-316	-26	-252	-59	0	-5	-711	-276
Splitsing	25	37	4	16	-10	-22	2	7	21	38
Samenvoeging	-19	-11	1	-2	3	0	-8	1	-23	-12
Overig (incl. liberalisaties)	5	-8	-20	-67	-75	-103	4	-3	-86	-181
Saldo	787	1.589	-224	347	-417	-224	454	114	600	1.826

Saldo toe- en afname van aantal woningen per gebied (incl. onzelfstandig) naar aantal kamers

	1 of 2 kamers		3 kamers		4 of meer kamers		onbekend		totaal	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
■ Bijlmer-Centrum	-20	206	-27	172	-21	-6	-2	93	-70	465
■ Bijlmer-Oost	-12	11	-6	63	-10	-7	0	1	-28	68
■ Bijlmer-West	265	99	0	3	0	0	0	0	265	102
■ Bos en Lommer	-5	-11	-21	-28	-3	-13	49	0	20	-52
■ Buitenveldert, Zuidas	215	-1	1	-5	-5	-8	-2	0	209	-14
■ Centrum-Oost	-4	33	-1	-8	-11	-8	-6	0	-22	17
■ Centrum-West	1	3	1	1	-3	-7	-1	2	-2	-1
■ De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten	0	0	0	-7	2	-5	0	0	2	-12
■ De Pijp, Rivierenbuurt	-14	19	-16	-22	-20	-8	0	1	-50	-10
■ Gaasperdam	-9	-19	-11	-16	-31	-28	0	0	-51	-63
■ Geuzenveld, Slotermeer	4	10	-78	27	-7	-5	120	0	39	32
■ IJburg, Zeeburgereiland	83	259	72	45	9	-1	0	0	164	303

Saldo toe- en afname van aantal woningen per gebied (incl. onzelfstandig) naar aantal kamers

	1 of 2 kamers		3 kamers		4 of meer kamers		onbekend		totaal	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
■ Indische Buurt, Oostelijk Havengebied	-20	-14	-60	-24	-9	-8	44	0	-45	-46
■ Noord-Oost	-7	99	-28	62	-19	20	-1	15	-55	196
■ Noord-West	47	22	47	7	-35	-31	0	0	59	-2
■ Osdorp	-11	72	-41	9	-35	23	-1	-5	-88	99
■ Oud-Noord	140	164	26	2	-8	-25	0	0	158	141
■ Oud-Oost	-17	-13	-2	-28	-18	-11	12	2	-25	-50
■ Oud-West, De Baarsjes	-28	12	-23	-3	-7	-3	0	0	-58	6
■ Oud-Zuid	10	26	-7	4	-7	-25	-2	3	-6	8
■ Sloterdijk Nieuw-West	0	301	0	0	0	0	0	4	0	305
■ Slotervaart	-38	155	-91	-6	-75	-69	100	0	-104	80
■ Watergraafsmeer	127	106	-20	72	-99	17	144	-1	152	194
■ Weesp, Driemond	41	28	43	24	2	-1	0	-1	86	50
■ Westerpark	39	22	18	3	-7	-15	0	0	50	10
Eindtotaal	787	1.589	-224	347	-417	-224	454	114	600	1.826

Middenhuur

Ontwikkeling middeldure huur (o.b.v. huurprijs, excl. sociale huur)

Mutaties aantal woningen (incl. onzelfstandig)	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Nieuwbouw	73	179
Aankoop	0	0
Verkoop	0	-2
Sloop	0	0
Splitsing	12	19
Samenvoeging	2	0
Overig (incl. liberalisaties)	165	169
Saldo	252	365

Saldo toe- en afname van aantal middeldure huurwoningen (incl. onzelfstandig) per gebied

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
■ Bijlmer-Centrum	18	23
■ Bijlmer-Oost	8	10
■ Bijlmer-West	0	84
■ Bos en Lommer	3	10
■ Buitenveldert, Zuidas	4	1
■ Centrum-Oost	9	4
■ Centrum-West	1	1
■ De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten	1	6
■ De Pijp, Rivierenbuurt	10	10
■ Gaasperdam	9	17
■ Geuzenveld, Slotermeer	75	5
■ IJburg, Zeeburgereiland	1	0
■ Indische Buurt, Oostelijk Havengebied	5	4

Saldo toe- en afname van aantal middeldure huurwoningen (incl. onzelfstandig) per gebied

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
■ Noord-Oost	5	83
■ Noord-West	8	25
■ Osdorp	7	2
■ Oud-Noord	13	34
■ Oud-Oost	12	5
■ Oud-West, De Baarsjes	23	10
■ Oud-Zuid	18	17
■ Sloterdijk Nieuw-West	0	0
■ Slotervaart	10	5
■ Watergraafsmeer	3	6
■ Weesp, Driemond	0	0
■ Westerpark	9	3
Eindtotaal	252	365

Afspraak: 3.4

Geen verkoop sociale huurwoningen van corporaties in de gebieden met < 30% sociale huur in handen van corporaties, **tenzij** er sprake is van één of een combinatie van onderstaande redenen:

- Het woningen betreft die overduidelijk niet aansluiten bij de brede volkshuisvestelijke taak van de corporaties en die een onacceptabele investering vergen.
- Het gaat om de laatste woning(en) in een VvE, waarin een corporatie 6 of minder woningen heeft óf minder dan 30% aandeel.
- De verkoop onderdeel is van het mogelijk maken van een renovatie of sloop / nieuwbouwproject of wanneer de kosten voor instandhouding of verbetering zeer hoog zijn.

d. Complexgewijze verkopen die zijn goedgekeurd door de gemeente.

De corporaties hebben aangegeven dat zij in de huidige financiële omstandigheden niet geheel kunnen voldoen aan bovengenoemd kader. Alle drie de partijen willen liever niet dat er verkocht wordt, maar tegelijkertijd willen we wel volop doorgaan met het wegwerken van alle E,F, G-labels en met de nieuwbouw.

Uitzonderingen per corporatie:

Prestatieafspraken: aantallen in de 9 gebieden buiten kader

Corporatie	Aantal	periode
de Alliantie	76	per jaar (gemiddeld)
Eigen Haard	15	gehele afsprakenperiode
Lieven de Key	27	per jaar (gemiddeld)
Rochdale	17	gehele afsprakenperiode
Stadgenoot	25	per jaar (gemiddeld)
Ymere	35	per jaar (gemiddeld)

Verkoop in gebieden met <=30% sociale huur

Aantal verkochte sociale huurwoningen (incl. onzelfstandig)	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Buitenveldert, Zuidas	10	16
Centrum-Oost	12	18
Centrum-West	4	10
De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten	2	9
De Pijp, Rivierenbuurt	39	53
IJburg, Zeeburgereiland	0	0
Oud-West, De Baarsjes	46	19
Oud-Zuid	13	13
Weesp, Driemond	4	3
Eindtotaal	130	141

Afspraak: 3.5

De absolute voorraad sociale huurwoningen in het bezit van corporaties in deze negen gebieden gezamenlijk blijft in de periode 2024-2027 minimaal gelijk.

Afspraak: 3.7

De absolute voorraad sociale huurwoningen in het bezit van corporaties in deze drie gebieden [met 31-40% sociale huur] gezamenlijk blijft in de periode 2024-2027 minimaal gelijk.

Saldo toe- en afname van aantal woningen (incl. onzelfstandig)

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Gebieden met <= 30% sociale huur	323	347
Gebieden met 31 - 40% sociale huur	68	222
Gebieden met > 40% sociale huur	209	1.257
Totaal	600	1.826

Afspraak: 3.10

Geen verkoop, splitsing of liberalisatie van grote woningen (> 100 m²) in de sociale woningvoorraad van woningcorporaties, tenzij (zelfde afwegingskader als bij A)*. Corporaties kunnen in gevallen ook grote woningen verkopen of liberaliseren in het kader van menging van buurten. Dat is onderwerp van het gesprek, zoals genoemd bij 3.12 en 3.13.

** Individuele Afspraak: Lieven de Key verkoopt jaarlijks ongeveer 12 grote woningen (>100 m2 gbo).*

Afspraak: 3.11

Geen verkoop, splitsing of liberalisatie van rolstoelwoningen in de sociale woningvoorraad van woningcorporaties en geen verkoop of splitsing van rolstoelwoningen in middeldure of vrije segment.

Verkoop grote woningen (>100m2 GBO) en rolstoelwoningen

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
>100 m2 GBO	13	4
Rolstoelwoning	0	0

Afspraak: 3.12

Corporaties rapporteren jaarlijks transparant over de woningen die zijn verkocht. Bovenstaand afwegingskader vormt hiervoor de basis. Hierover voeren de drie partijen een bestuurlijk gesprek, waarin partijen met elkaar de diepte opzoeken, per corporatie en collectief.

Verkoop sociale huurwoningen

Aantal verkochte sociale huurwoningen (incl. onzelfstandig) per gebied	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
■ Bijlmer-Centrum	43	31
■ Bijlmer-Oost	14	5
■ Bijlmer-West	0	0
■ Bos en Lommer	33	38
■ Buitenveldert, Zuidas	10	16
■ Centrum-Oost	12	18
■ Centrum-West	4	10
■ De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten	2	9
■ De Pijp, Rivierenbuurt	39	53
■ Gaasperdam	40	47
■ Geuzenveld, Slotermeer	17	22
■ IJburg, Zeeburgereiland	0	0
■ Indische Buurt, Oostelijk Havengebied	32	39
■ Noord-Oost	51	41
■ Noord-West	43	36
■ Osdorp	80	28
■ Oud-Noord	8	24
■ Oud-Oost	45	57
■ Oud-West, De Baarsjes	46	19
■ Oud-Zuid	13	13
■ Sloterdijk Nieuw-West	0	0
■ Slotervaart	24	14
■ Watergraafsmeer	19	23
■ Weesp, Driemond	4	3
■ Westerpark	33	50
Eindtotaal	612	596

Aantal verkochte sociale huurwoningen (incl. onzelfstandig) per soort gebied

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Gebieden met <= 30% sociale huur	130	141
Gebieden met 31 - 40% sociale huur	76	75
Gebieden met > 40% sociale huur	406	380
Totaal	612	596

Afspraak: 3.18

We monitoren de liberalisatie als onderdeel van de voorraadontwikkeling per gebied.

Verschuivingen tussen sociale huur en vrije sector

Saldo aantal woningen (incl. onzelfstandig) van sociale huur naar vrije sector (incl. middeldure huur) en vice versa

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
■ Bijlmer-Centrum	27	23
■ Bijlmer-Oost	8	10
■ Bijlmer-West	0	0
■ Bos en Lommer	-6	4
■ Buitenveldert, Zuidas	-3	-2
■ Centrum-Oost	7	5
■ Centrum-West	-3	0
■ De Aker, Sloten, Nieuw-Sloten	-4	4
■ De Pijp, Rivierenbuurt	10	9
■ Gaasperdam	12	16
■ Geuzenveld, Slotermeer	4	5
■ IJburg, Zeeburgereiland	0	1
■ Indische Buurt, Oostelijk Havengebied	5	4
■ Noord-Oost	4	4
■ Noord-West	14	24
■ Osdorp	8	-5
■ Oud-Noord	9	24

Verschuivingen tussen sociale huur en vrije sector

Saldo aantal woningen (incl. onzelfstandig) van sociale huur naar vrije sector
(incl. middeldure huur) en vice versa

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
■ Oud-Oost	-11	6
■ Oud-West, De Baarsjes	14	6
■ Oud-Zuid	-5	-2
■ Sloterdijk Nieuw-West	0	0
■ Slotervaart	1	2
■ Watergraafsmeer	-2	6
■ Weesp, Driemond	1	0
■ Westerpark	-1	-2
Eindtotaal	89	142

Hoofdstuk 4

Afspraak: 4.1

Voor de gehele stad én in de stadsdelen Centrum, Oost, West, Zuid en Weesp wordt tenminste 70% van de te verhuren sociale huurwoningen aangeboden onder de lage en hoge aftoppingsgrens, respectievelijk € 682,96 en € 731,93 (Update prijspeil 2025).

Sociale verhuizingen

	Aandeel sociale verhuringen onder de aftoppingsgrenzen (incl. zelfstandige studentenwoningen)		Aandeel sociale verhuringen onder de aftoppingsgrenzen (excl. zelfstandige studentenwoningen)	
	2024	Eindtotaal 2025	2024	Eindtotaal 2025
1. Centrum	82%	78%	79%	75%
3. West	77%	80%	75%	76%
4. Nieuw West	81%	78%	76%	71%
5. Zuid	80%	69%	79%	69%
6. Oost	83%	81%	75%	68%
7. Noord	82%	74%	79%	69%
8. Zuidoost	87%	71%	80%	61%
9. Weesp	74%	72%	74%	72%
Eindtotaal	82%	76%	77%	70%

Afspraak: 4.3

Tenminste 50% van de middeldure huurwoningen wordt bij voorrang aangeboden aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten in de regio Amsterdam. (NB: definitie regio: voormalig stadsregio Amsterdam, inclusief stadsgebied Weesp, aansluitend bij het woonruimteverdeelsysteem).

Middeldure verhuringen in 2024

Aandeel van verhuurde middeldure huurwoningen met of zonder voorrang voor doorstromers die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten in de regio Amsterdam.

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Met voorrang	70%	83%
Zonder voorrang	24%	8%
Onbekend	6%	10%

Afspraak: 4.4

Daarnaast geldt dat huishoudens met een gezinsinkomen tot € 69.572 (prijspeil 2023) voorrang hebben op woningen die in de middeldure huur worden verhuurd.

Aandeel van verhuurde middeldure huurwoningen met of zonder voorrang voor middeninkomens

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Met voorrang	86%	91%
Zonder voorrang	12%	6%
Onbekend	2%	3%

Afspraak: 4.5

De aanvangshuur van nieuwe verhuringen van woningen in het middeldure segment bedraagt gemiddeld € 1.010,08 (prijspeil 2023). Deze grens wordt bepaald en geïndexeerd op basis van 125% van de liberalisatiegrens. *(Deze grens opnieuw bepalen, in samenhang met nieuwe WWS).*

Aanvangshuur middeldure huurwoningen

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Aanvangshuur	€ 1.060,12	€1.094,36

Hoofdstuk 5

Afspraak: 5.1

Minimaal 50 procent van de jaarlijkse verhuringen van sociale huurwoningen gaat naar de reguliere woningzoekenden. Daarnaast wordt er rekening gehouden met 30 procent aan PHKG*, 15 procent van de jaarlijkse verhuringen aan stadsvernieuwingsurgente en 5 procent maatwerk.

Afspraak: 5.11

Jaarlijks monitoren we het aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden, PHKG, SV-urgente en de overige diverse hierboven genoemde doelgroepen.

Aantal verhuurde sociale huurwoningen

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Regulier	4.940	5.764
PHKG	2.181	2.133
Sv-kandidaten	1.081	893
Maatwerk	271	224
Totaal	8.473	9.014

Aandeel van verhuurde sociale huurwoningen

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Regulier	58%	64%
PHKG	26%	24%
Sv-kandidaten	13%	10%
Maatwerk	3%	2%
Totaal	100%	100%

* Vanaf 9 juni 2026 heet dit programma Huisvesting Urgente Groepen (HUG).

Afspraak: 5.2

Maximaal 6 procent van de sociale voorraad wordt met een jongerencontract (tot 28 jaar) verhuurd. In 2026 evalueren we het nieuwe woonruimteverdeel-systeem. Dit wordt uitgewerkt door gemeente en corporaties. Op basis daarvan bepalen we de gewenste voorraad van woningen die met een jongerencontract wordt verhuurd. We bekijken wat het effect is op de beschikbaarheid voor jongeren en andere groepen en welke aanvullende afspraken nodig zijn.

Verhuringen met een jongerencontract

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Percentage verhuringen met een jongerencontract (van de totale sociale voorraad)	4,9%	5,2%

Afspraak: 5.3

De woningen, verhuurd met een jongerencontract, zijn in principe maximaal 40 m² binnen de Ring A10 (exclusief stadsdeel Noord) en maximaal 50 m² buiten de Ring A10 (inclusief stadsdeel Noord), op basis van WWS. Maximaal 5 procent van de toegewezen woningen die opnieuw verhuurd worden met een jongerencontract mogen groter dan deze grenzen zijn. We streven naar een redelijke spreiding over de stad. Jaarlijks monitoren we het aantal aan jongeren toegewezen woningen met en zonder jongerencontract

Verhuringen grote woningen met een jongerencontract

Aantal verhuurde sociale huurwoningen met een jongerencontract		
	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Groot binnen ring	101	58
Groot buiten ring	22	25
Groot totaal	123	83
Totaal jongerencontract	2.368	1.674
% groot van totaal	5,2%	5,0%

Afspraak: 5.5

Jaarlijks wijzen de corporaties 300 woningen toe aan potentiële kandidaten uit specifieke beroepsgroepen, zoals in de huisvestingsverordening zijn opgenomen.

Aantal verhuurde sociale huurwoningen aan beroepsgroepen

Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
240	294

Afspraak: 5.6

We zetten de afspraak voort van de ijzeren voorraad van 293 atelierwoningen. De corporaties zorgen ervoor dat deze ijzeren voorraad de komende jaren minimaal behouden blijft. Daarnaast zijn er inmiddels al zo'n 100 kunstenaarswoningen van de Amsterdamse corporaties die via CAWA worden toegewezen. We werken in 2024 aan een nieuwe, aangepaste beschrijving van de werkwijze van corporaties en gemeente via CAWA én aan de definitie van atelierwoningen en kunstenaarswoningen. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over het toepassen van verschillende soorten contracten.

Voorraad atelierwoningen, begin 2025

Eindtotaal 1-1-2025	Eindtotaal 1-1-2026
366	367

Hoofdstuk 6

Afspraak: 6.1

We bestemmen 30 procent van de jaarlijkse sociale verhuringen (uitgaande van het gemiddelde van afgelopen drie jaar permanente bouw, rekeninghoudend met pieken in de flexbouw) voor huurders die zich in een kwetsbare situatie bevinden, met inachtneming van toekomstige regelgeving.

Doelgroepen die zijn toegevoegd aan het PHKG: urgenten via de toeslagenaffaire, WLZ uitstroom, Openbare Orde en Veiligheid, ruggensteun omslagkandidaten, statushouders gemengde/ flexlocaties (incl. eerste verhuur) en permanente intermediaire verhuur. Deze 30% berekenen we over het totale aantal verhuringen van alle zelfstandige sociale huurwoningen, exclusief de verhuringen in woongroepen (loopt via coöptatie), van atelierwoningen (loopt via de CAWA) en woningruil. De reden van uitsluiting van deze drie categorieën is dat deze woningen niet beschikbaar zijn voor verhuring aan een doelgroep van het PHKG. Jaarlijks maakt het college van B&W de verdeling van de beschikbare woningen over de doelgroepen binnen de 30 procent.

Aantal verhuurde sociale huurwoningen (excl. atelierwoningen, woningruil en woongroepen)

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
PHKG	2.181	2.133
Totaal (excl.**)	8.169	8.678
% PHKG	27%	25%

Aantal verhuurde sociale huurwoningen via PHKG

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Statushouders	1.116	965
Ruggensteunregeling	247	170
Met begeleiding	573	675
Zonder begeleiding	245	323
Totaal PHKG	2.181	2.133

** Exclusief atelierwoningen, woningruil en woongroepen. Deze verhuringen wordt niet benut voor het huisvesten van kwetsbare groepen.

Aandeel van verhuurde sociale huurwoningen via PHKG

	Eindtotaal 2024	Eindtotaal 2025
Statushouders	51%	45%
Rugge steunregeling	11%	8%
Met begeleiding	26%	32%
Zonder begeleiding	11%	15%
Totaal PHKG	100%	100%



Colofon

Uitgave van

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties,
Huurdersvereniging Arcade, Federatie Amsterdamse
Huurderkoepels en gemeente Amsterdam

Ontwerp

Ontwerpwerk

Datum uitgave

Augustus 2026