



Voorwoord

In dit jaarbericht presenteren we de belangrijkste resultaten van de Amsterdamse corporaties en de samenwerking binnen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) in 2025.

Met een dubbel gevoel kijk ik terug op 2025. Aan de ene kant behaalden de corporaties prestaties waar je echt trots op kan zijn: vorig jaar zijn ruim 2.850 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd en de sociale huurvoorraad groeide netto met 1.826 woningen in één jaar. Kortom, we konden behoorlijk wat woningzoekenden blij maken.

Ook in de bestaande voorraad behaalden we de afspraken over betaalbare huurprijzen en jongerencontracten. Er werden meer dan 9.700 woningen verduurzaamd en dus zijn er weer meer huurders met een comfortabele en geïsoleerde woning. Fijn in tijden van stijgende energieprijzen.

Ruim 80% van de middeldure huurwoningen werd met voorrang aangeboden aan bewoners die uit een sociale huurwoning komen. Een vorm van doorstroming waarop we ook trots zijn. En ruim 2.100 kwetsbare bewoners vonden ook een plekje in een corporatiewoning, dit resultaat bleef echter achter op de afspraak.

Het dubbele gevoel komt door twee prangende kwesties: de druk op sommige buurten met veel kwetsbare bewoners is groot en de zorgen over onze financiën in de nabije toekomst zijn dat ook.

We huisvesten jaarlijks veel sociaal-medisch urgenten, statushouders, uitstromers uit de maatschappelijke opvang en

beschermd wonen. Dat zijn soms bewoners in een kwetsbare fase van hun leven. En bewoners die in beeld zijn bij maatschappelijke partners. Maar onder dit topje van de ijsberg zit een veel grotere groep bewoners met wie het niet goed gaat, die ook zorg en hulp nodig hebben maar niet in beeld zijn. Waar nabijheid van maatschappelijke partners als Buurtteam, zorg, gemeente, politie en corporatie nodig is.

En dan zijn er ook de oplopende bouwkosten, toegenomen rente en toegenomen belastingdruk. Dat vraagt dat wij scherp aan de wind varen en veel kritischer kijken naar de kosten. Is het mogelijk dat zowel woningzoekenden als bewoners in een schimmelwoning met bouwkundig gebrek allebei niet lang hoeven te wachten tot zij een nieuwe of verbeterde woning aangeboden krijgen?

Graag zetten we ons ambitieuze programma de komende jaren voort, met weer dito resultaten. Dat vraagt wel dat we met alle Amsterdamse maatschappelijke partners meer vangnet en nabijheid bieden voor wie dat nodig heeft.

Dat vraagt ook dat de Rijksoverheid een aanbod doet aan corporaties waarmee er voldoende investeringsruimte komt om de gewenste ambitie op nieuwbouw, verduurzaming, aanpak bestaand bezit en sterke wijken voort te kunnen zetten. Huurders en woningzoekenden in Amsterdam verdienen een goede woning in een fijne buurt met ongestoord woongenot.

Nu en in de toekomst.

Anne-Jo Visser
Directeur-bestuurder AFWC



Inhoudsopgave

INFOGRAPHIC	
Jaarbericht 2026	7
HOOFDSTUK 1	
Woningen en bewoners	8
HOOFDSTUK 2	
Nieuwbouw	12
HOOFDSTUK 3	
Kwaliteit en duurzaamheid	16
HOOFDSTUK 4	
Betaalbaarheid	20
HOOFDSTUK 5	
Verhuringen	24
HOOFDSTUK 6	
Leefbaarheid	30
BIJLAGE	
Cijfers per stadsdeel	35
COLOFON	46



Bij veel figuren kunt u de onderliggende gegevens bekijken door op het pictogram hiernaast te klikken.



Door op dit pictogram te klikken, wordt de lezer vanuit de tabel met onderliggende gegevens teruggebracht naar de bijbehorende figuur.



Woningcorporaties in Amsterdam

Woningen in 2026

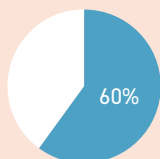

191.000 woningen
zijn van corporaties


Waarvan 183.500
zelfstandige huurwoningen

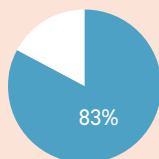

Waarvan 170.500
sociale huurwoningen

● 37% van totale Amsterdamse woningvoorraad ● 34% van totale Amsterdamse woningvoorraad

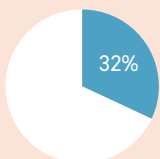
Bewoners in 2025 (Huurders corporaties)



Huishouden
Alleenstaanden



Inkomen **Doelgroep**
van corporaties

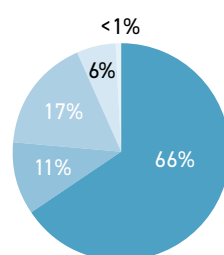


Leeftijd **65 jaar**
of ouder

Nieuwbouw opgeleverd in 2025

 **2.000** Sociale huur (excl. studenten)
 **333** Studentenwoningen
 **520** Flexwoningen
 **179** Middeldure huur
 **17** Dure huur

3.049 Totaal corporaties



Ontwikkeling sociale huurvoorraad in 2025



Nieuwbouw

+2.853



Sloop

-276



Verkoop

-596



Liberalisatie en overig (saldo)

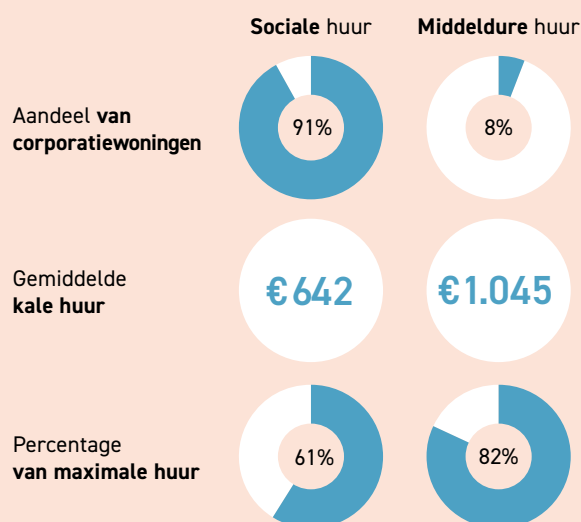
-155



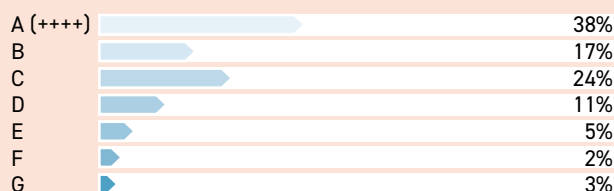
Saldo

1.826

Betaalbaarheid in 2026

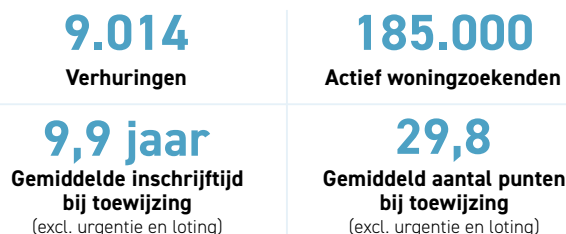


Duurzaamheid in 2026



Aandeel corporatiewoningen

Verhuringen in 2025 (sociale huur DAK)

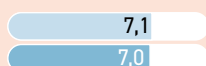


Leefbaarheid

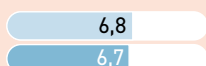
● 2023 ● 2025



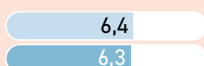
Tevredenheid
met buurt



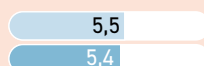
Veilig voelen
's avonds op straat



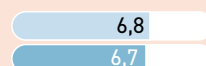
Criminaliteit
in de buurt



Buurt schoon
en netjes



Omgang
buurtbewoners



Woningen en bewoners

De sociale huurvoorraad van corporaties in Amsterdam is vorig jaar fors gegroeid: er kwamen per saldo 1.826 sociale huurwoningen bij. In totaal verhuren de woningcorporaties in 2026 183.500 zelfstandige huurwoningen in Amsterdam, waarvan 83% wordt bewoond door huurders met een laag inkomen.

Amsterdam telt begin 2026 ongeveer 494.500 zelfstandige woningen. Daarvan wordt 37% verhuurd door woningcorporaties. Naast zelfstandige huurwoningen, met eigen voorzieningen, verhuren corporaties ook onzelfstandige woonruimten, zoals kamers. In totaal zijn dat er bijna 7.700, waarmee het totale aantal woningen van corporaties uitkomt op 191.200. Daarnaast verhuren de Amsterdamse woningcorporaties ook nog andere panden, onder meer aan woonzorginstellingen, maatschappelijke organisaties en bedrijven.

De meeste corporatiewoningen in Amsterdam worden verhuurd door een van deze zes woningcorporaties: de Alliantie, Eigen Haard, Lieven de Key, Rochdale, Stadgenoot en Ymere. Zij hebben samen 97% van de corporatievoorraad in hun bezit en verhuren elk 20.000 tot 45.000 woningen in Amsterdam. Daarnaast zijn er drie landelijk opererende corporaties die woningen voor specifieke doelgroepen verhuren: Habion en Woonzorg voor ouderen en DUWO voor studenten.

Tabel 1
Woningvoorraad corporaties in Amsterdam op 1 januari 2026 naar type eenheid, in aantallen per corporatie

	Zelfstandige sociale huurwoningen	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Totaal
De Alliantie	18.203	19.837	731	20.568
DUWO*	2.731	2.731	227	2.958
Eigen Haard	31.986	35.390	435	35.825
Habion	123	141	0	141
Lieven de Key	23.048	23.817	3.929	27.746
Rochdale	26.204	27.759	686	28.445
Stadgenoot	28.287	30.017	206	30.223
Woonzorg	1.985	2.056	15	2.071
Ymere	37.944	41.762	1.459	43.221
Totaal	170.511	183.510	7.688	191.198

*Inclusief DUWO Rochdale Combinatie (DRC).

Bron: Databank AFWC





GROTE TOENAME VAN SOCIALE HUUR

Veruit de meeste woningen van corporaties zijn sociale huurwoningen: 170.500 woningen, oftewel 34% van de totale Amsterdamse woningvoorraad.

Jaarlijks verandert de sociale huurvoorraad van corporaties. Er komen nieuwe woningen bij, als gevolg van nieuwbouw, en er verdwijnen sociale huurwoningen door sloop en verkoop. Ook verschuiven corporaties soms woningen van de sociale huur naar het middeldure of dure huursegment (of vice versa) en worden woningen soms gesplitst of juist samengevoegd.

In 2025 groeide de sociale huurvoorraad van corporaties in Amsterdam met 1.826 woningen. Dit is de grootste toename in vele jaren. Tussen 2021 en 2024 kwamen er jaarlijks ongeveer 600 sociale huurwoningen bij (behalve in 2022: 890). In de jaren daarvoor daalde het aantal sociale huurwoningen van corporaties juist.

De uitzonderlijke groei in 2025 is vooral te danken aan de hoge nieuwbouwproductie. In totaal hebben de corporaties in 2025 2.853 nieuwe sociale huurwoningen in Amsterdam opgeleverd, waarvan 520 tijdelijke woningen. Dit is het hoogste aantal opleveringen in meer dan tien jaar. De sloop en verkoop-aantallen liggen in dezelfde lijn als de afgelopen jaren. Vorig jaar hebben de corporaties 276 sociale huurwoningen gesloopt en 596 verkocht.



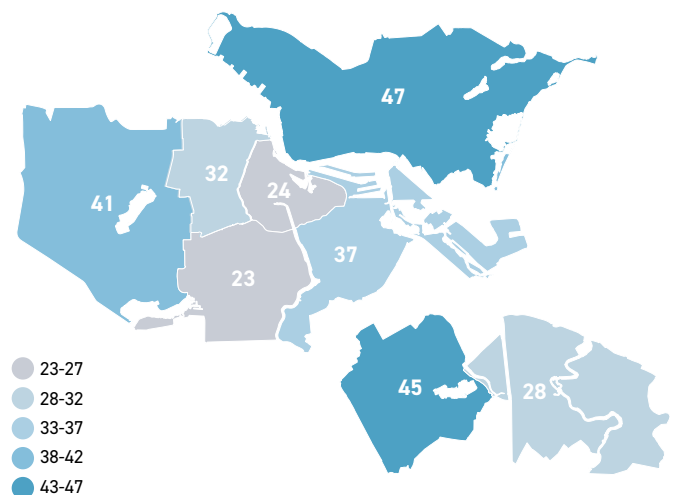
SOCIALE HUUR PER STADSDEEL

In elk stadsdeel bestaat een substantieel deel van de voorraad uit sociale huurwoningen van corporaties, al verschilt het percentage per stadsdeel. In Centrum en Zuid is het aandeel sociale huur van corporaties het laagst, maar nog altijd bijna een kwart van de woningvoorraad. Stadsdeel Noord heeft naar verhouding de meeste sociale huurwoningen van corporaties: bijna de helft van alle woningen.

Om te waarborgen dat Amsterdam een ongedeelde stad blijft, hebben de corporaties in 2024 afspraken gemaakt met de gemeente en huurders over het behoud van sociale huurwoningen in gebieden met relatief weinig sociale huur. Tegelijkertijd zorgen andere afspraken, over het terugbouwen van sociale huurwoningen bij sloop en de ligging van nieuwbouwlocaties, ervoor dat de verschillen tussen stadsdelen in stand blijven.

Figuur 1

Aandeel zelfstandige sociale huurwoningen van corporaties binnen de totale Amsterdamse woningvoorraad op 1 januari 2026, percentages per stadsdeel

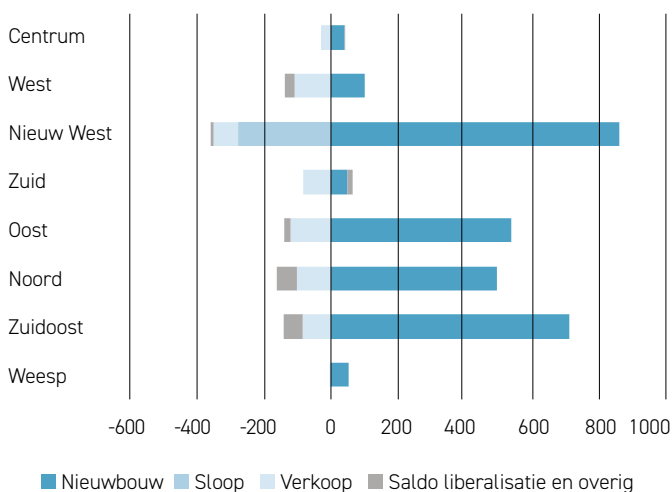


Bron: Databank AFWC; O&S, gemeente Amsterdam

In figuur 2 zijn de wijzigingen in de sociale huurvoorraad per stadsdeel afgebeeld. Hieruit blijkt dat de voorraad per saldo in bijna alle stadsdelen is gegroeid. Het aantal sociale huurwoningen is het meest toegenomen in Zuidoost en Nieuw-West, maar ook in Noord en Oost groeide het aantal flink. In de overige stadsdelen is de sociale huurvoorraad van corporaties ongeveer gelijk gebleven. Meer informatie over de nieuwbouw per stadsdeel is te vinden in hoofdstuk 2 van dit Jaarbericht.

Figuur 2

Wijzigingen in de sociale huurvoorraad van corporaties in 2025, per stadsdeel



Bron: Databank AFWC

HUURDERS VAN CORPORATIES

De groei van de sociale huurvoorraad is hard nodig om gelijke tred te houden met de groei van Amsterdam als geheel. In 2025 woonde 36% van de zelfstandige wonende huishoudens in Amsterdam in een sociale huurwoning van een corporatie. Daarmee is dit percentage hetzelfde als in 2023, terwijl dit aandeel in de tien jaar daarvoor nog fors daalde (2013: 44%). Dit blijkt uit de resultaten van het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) 2025, waarvan de corporaties medeopdrachtgever zijn.

WiA 2025 biedt ook inzicht in de kenmerken van huurders van corporatiewoningen en de verschillen met andere bewoners van zelfstandige woningen in Amsterdam. Een steeds groter deel van de huurders van corporaties is alleenstaand (60%), terwijl dit aandeel in Amsterdam als geheel veel lager en vrij stabiel is (50%). Ruim een kwart van de corporatiehuurders heeft een gezin met kinderen. Dit aandeel ligt beduidend hoger dan in de particuliere huursector, maar lager dan bij huiseigenaren. Het percentage eenoudergezinnen (11%) is bij corporaties een stuk hoger dan in de andere sectoren. Stellen zonder kinderen komen in de corporatiesector juist vrij weinig voor (13%) in vergelijking met Amsterdam als geheel (23%). In Nieuw-West en Zuidoost hebben relatief veel huurders van corporaties een gezin (respectievelijk 34% en 33%), tegenover maar 19% in Zuid en 11% in Centrum, waar juist extra veel alleenstaanden wonen.

83% van de corporatiehuurders in Amsterdam heeft een inkomen onder de sociale huurgrens (€49.669 of €54.847 in 2025) en 57% een inkomen onder de grens voor passend toewijzen (€28.375 of €38.500). Ter vergelijking: in de particuliere huursector heeft 40% een inkomen tot de sociale huurgrens en onder huiseigenaren is dit een vijfde. De inkomensverschillen met andere sectoren worden steeds groter. Waar woning-eigenaren in 2017 2,1 keer zoveel verdienden als corporatiehuurders, was dat in 2025 2,4 keer zoveel. Particuliere huurders verdienden in 2017 1,6 keer zoveel als corporatiehuurders, en in 2025 1,8 keer.

Huurders van corporaties hebben een gemiddelde leeftijd van 56 jaar, veel hoger dan het Amsterdamse gemiddelde (47 jaar). Een derde is 65 jaar of ouder, tegenover maar 22% van alle Amsterdammers. Slechts 15% van de huurders van corporaties is 32 jaar of jonger, tegenover 45% van de huurders in de particuliere huursector. In Weesp zijn corporatiehuurders gemiddeld genomen het oudst (58 jaar) en in Oost het jongst (52 jaar). De meeste huurders van 32 of jonger wonen in Oost en Centrum, de minste in Zuid, Weesp en Zuidoost.

Hoofdstuk 2

Nieuwbouw

De woningcorporaties hebben in 2025 in totaal 3.049 nieuwe huurwoningen in Amsterdam opgeleverd. Daarmee was 2025 een piekjaar in de nieuwbouwproductie van corporaties.

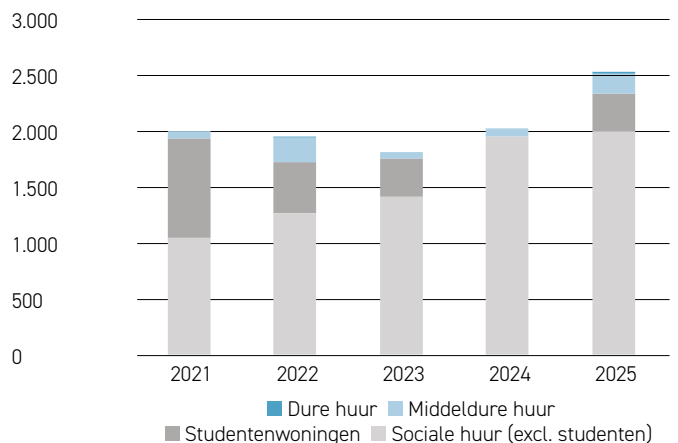


Veruit de meeste nieuwe woningen van corporaties zijn sociale huurwoningen: 2.853 in totaal, waarvan 333 studentenwoningen en 520 flexwoningen. Daarbij zijn 64 nieuwe woningen niet meegerekend, omdat Stadgenoot deze via intramurale zorgaanbieders verhuurt. Naast sociale huurwoningen hebben de corporaties 179 middeldure huurwoningen en 17 dure huurwoningen opgeleverd.

Met in totaal 3.049 nieuwe huurwoningen hebben de corporaties in 2025 veel meer huurwoningen opgeleverd dan in voorgaande jaren. In de periode 2021-2024 leverden de corporaties jaarlijks circa 2.000 huurwoningen op. Het aantal opleveringen in 2025 is zelfs de hoogste nieuwbouwproductie door corporaties sinds 2010.

Figuur 3

Opgeleverde nieuwbouw van permanente huurwoningen door corporaties in Amsterdam* naar segment, in aantallen, 2021-2025



*Vanaf 2022 inclusief Weesp.

Bron: Databank AFWC



FLEXWONINGEN

In 2025 zijn in alle stadsdelen van Amsterdam nieuwe corporatiewoningen opgeleverd. De meeste nieuwbouw vond plaats in Nieuw-West en Zuidoost, gevolgd door Noord en Oost. Vergeleken met voorgaande jaren hebben de corporaties vooral in Zuidoost bijzonder veel nieuwbouw opgeleverd: in totaal 796 woningen. Een groot deel daarvan bestaat uit tijdelijke woningen.

In het zuiden van de H-buurt hebben Ymere, Rochdale en Eigen Haard 520 flexwoningen gebouwd, die samen Brasa Village vormen. De woningen liggen direct aan het Brasapark en blijven daar vijftien jaar staan. De flexwoningen zijn modulair gebouwd in een fabriek en ter plaatse in elkaar gezet en afgebouwd. De kwaliteit van de woningen in de dertien gebouwen doet echter niet onder voor die van permanente woningen. 30% van de woningen is bestemd

voor statushouders. De overige woningen zijn toegewezen aan vooral jonge woningzoekenden, mede op basis van hun motivatie.

MEER SOCIALE HUUR NA SLOOP

Verspreid over Nieuw-West zijn in totaal 861 corporatiewoningen gebouwd. Bij sommige locaties gaat het om plekken waar eerder gebouwen zijn gesloopt. Een voorbeeld hiervan is het nieuwbouwproject Groenehuysen in de Blomwijckerbuurt. Op deze locatie in Osdorp zijn eerder 36 sociale huurwoningen en 12 winkels gesloopt. In 2025 heeft Stadgenoot hier 192 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd: 156 meer woningen dan eerder gesloopt. De nieuwe woningen, variërend van 1 tot en met 5 kamers, liggen verspreid over een woontoren met twaalf bouwlagen en een langgerekt woonblok van zes bouwlagen. Op de begane grond komen winkels, het wijkkantoor van Stadgenoot en een Huis van de Wijk.

In Noord hebben de corporaties in totaal 600 nieuwe woningen gerealiseerd. In het zuidelijke deel van Elzenhagen is Het Singelblok gebouwd, een appartementencomplex met 75 sociale huurwoningen en 75 middeldure huurwoningen van Eigen Haard. In de wijk Overhoeks heeft Ymere De Louise opgeleverd: een gebouw met 113 sociale huurwoningen. En in de Waterlandpleinbuurt is onder meer het nieuwe woongebouw Berkmeer van Stadgenoot voltooid, waarin naast 128 studio's ook een woonvoorziening voor mensen met een psychische kwetsbaarheid is gekomen.

NIEUWE WOONGEBIEDEN

In stadsdeel Oost zijn in totaal 539 corporatiewoningen opgeleverd. Een groot deel daarvan is gebouwd in Amstelskwartier, een nieuwe wijk aan een bocht van de Amstel. In de zuidwesthoek heeft Rochdale vorig jaar 222 sociale huurwoningen opgeleverd, waarvan 205 bedoeld zijn voor kleine gezinnen, één- en tweepersoonshuishoudens en starters. Daarnaast zijn, in samenwerking met stichting Timon, 17 studio's gerealiseerd voor jonge moeders, waarvan 4 woningen bestemd zijn voor vrijwilligers die deze moeders ondersteunen.

In de snelgroeijende Sluisbuurt heeft DUWO een complex met 238 sociale huurwoningen voor jongeren en studenten opgeleverd, als onderdeel van een groter project waarbij in totaal 767 woningen worden gebouwd.

In de overige stadsdelen hebben de corporaties minder corporatiewoningen opgeleverd. In West kwamen 101 sociale huurwoningen gereed, waarvan 38 in een nieuw gebouw van Rochdale aan de Tweede Kostverlorenkade, met een bijzondere arcade. In Zuid werden in totaal 57 corporatiewoningen gebouwd, waarvan 50 door de Alliantie op de plek van de oude fabriekshal van autofabrikant Spyker in de Rivierenbuurt. Ook in Weesp heeft de Alliantie nieuwe woningen toegevoegd: 53 sociale huurwoningen in de grote nieuwbouwwijk Weespersluis. In Centrum zijn in totaal 42 nieuwe corporatiewoningen opgeleverd. In het monumentale pand van de voormalige Kweekschool voor de Zeevaart heeft Lieven de Key 40 sociale en middeldure huurwoningen gerealiseerd voor studenten, promovendi en jonge leerkrachten.

MINDER SOCIALE HUUR DOOR CORPORATIES IN AANBOUW

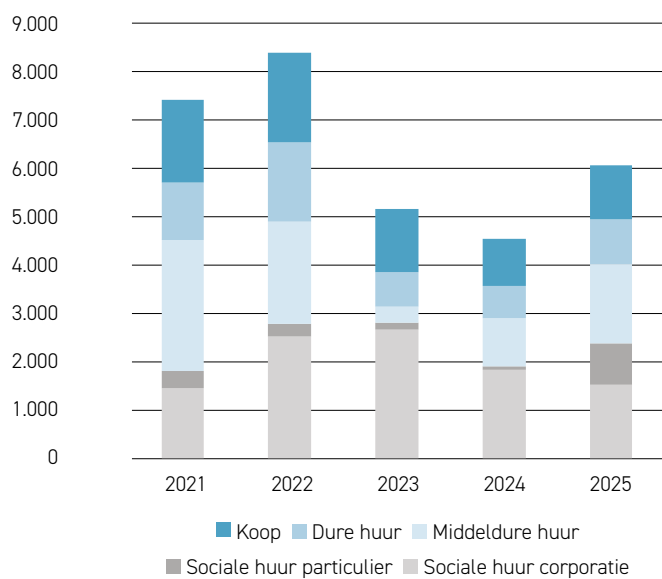
In de samenwerkingsafspraken 2024-2027 is de ambitie uitgesproken om jaarlijks te starten met de bouw van 1.900 tot 2.500 permanente sociale huurwoningen. Dit streven is vorig jaar niet gehaald: in 2025 hebben de corporaties in Amsterdam 1.515 sociale huurwoningen in aanbouw genomen. In 2024 lag dit aantal, met 1.817 sociale huurwoningen, ook lager dan de ambitie. Op basis van deze cijfers is de verwachting dat het aantal sociale huurwoningen dat de corporaties de komende jaren zullen opleveren, veel lager zal liggen dan vorig jaar.

Ook het aantal flexwoningen dat corporaties tijdelijk toevoegen aan de voorraad blijft vooralsnog onder de gezamenlijke ambitie van 2.500 tot 3.000 woningen in de periode 2024-2027. Voor het halen van deze ambitie zijn corporaties sterk afhankelijk van de aangeboden flexlocaties. Het afgelopen jaar is alleen op Strandeiland een nieuw bouwproject (Makerskwartier) gestart met 349 flexwoningen, die begin dit jaar zijn opgeleverd. Samen met de 583 flexwoningen die in 2024 en 2025 zijn opgeleverd, komt het totale aantal sinds 2024 daarmee op 932.

In de nieuwbouwcijfers die de gemeente begin dit jaar heeft gepubliceerd valt op dat in 2025 relatief veel sociale huurwoningen in aanbouw zijn genomen door particuliere partijen in plaats van door woningcorporaties: 849 woningen. Particuliere sociale huurwoningen voorzien weliswaar ook in een deel van de behoefte aan sociale huur, maar worden niet op een transparante manier toegewezen via het gezamenlijke verdeelsysteem (DAK Regio Amsterdam) en leveren geen bijdrage aan de huisvesting van urgente groepen. Daarom vinden de corporaties het belangrijk dat de bouw van particuliere sociale huurwoningen niet ten koste gaat van de ruimte die de gemeente corporaties biedt om sociale huurwoningen te bouwen.

Figuur 4

Start bouw van permanente, zelfstandige huurwoningen in Amsterdam* 2021-2025

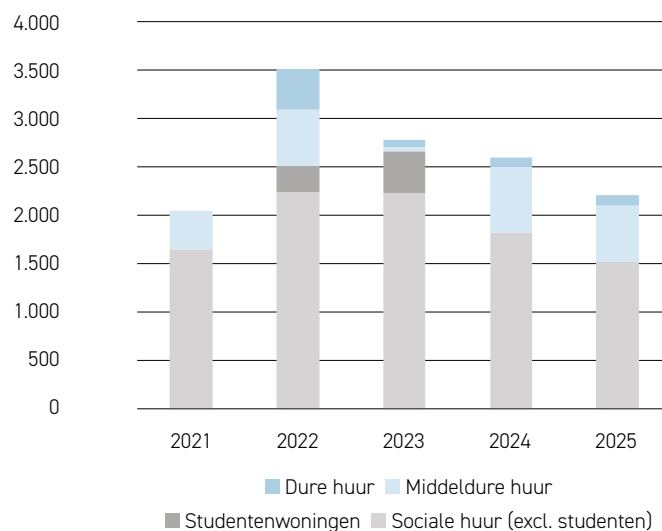


*Vanaf 2022 inclusief Weesp.

Bron: G&O, gemeente Amsterdam

Figuur 5

Start bouw van permanente huurwoningen door of in samenwerking met corporaties in Amsterdam* naar segment, in aantallen, 2021-2025



*Vanaf 2022 inclusief Weesp.

Bron: G&O, gemeente Amsterdam



Hoofdstuk 3

Kwaliteit en duurzaamheid

De Amsterdamse corporaties zijn de afgelopen jaren steeds meer gaan investeren in de bestaande woningvoorraad. Oudere woningen worden opgeknapt en beter geïsoleerd en problemen zoals vocht en schimmel worden aangepakt.

Wie regelmatig door Amsterdam fietst, zal zijn opgevallen dat steeds meer corporatiewoningen in wat oudere buurten in de steigers staan. Dit komt omdat de corporaties de afgelopen jaren veel woningverbetering- en renovatieprojecten hebben gestart. Daarmee willen zij de kwaliteit en duurzaamheid van hun woningen verbeteren.

De afgelopen jaren heeft het verbeteren van bestaande woningen steeds meer prioriteit gekregen, zowel bij de corporaties zelf als in de samenwerking binnen de AFWC en met de gemeente en huurders. Zo hebben de drie partijen in de samenwerkingsafspraken 2024-2027 voor het eerst afspraken gemaakt over de aantallen woningen die corporaties verbeteren én verduurzamen.

In 2025 hebben de corporaties in 197 Amsterdamse wooncomplexen (panden of clusters van woningen) met in totaal ruim 9.700 woningen een programma afgerond waarin woningen verbeterd en verduurzaamd zijn. In de meeste gevallen gaat het om planmatig onderhoud waarbij extra werkzaamheden zijn uitgevoerd om de woningen te verduurzamen, zoals het vervangen van enkel glas. Bij 43 complexen is een renovatie afgerond.

VOORTGANG OP DE EFG-LABELS

Sinds 2022 zijn landelijke doelen over verbetering en verduurzaming van corporatiewoningen vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) tussen Aedes, de Woonbond en het Rijk. Hierbij is als doel gesteld dat er eind 2028 geen corporatiewoningen meer zijn met een energielabel E, F of G. Bij het verbeteren en verduurzamen hebben woningen met EFG-labels dan ook de hoogste prioriteit. Deze verduurzaming gaat zoveel mogelijk per complex en tijdens 'natuurlijke momenten' zoals renovatie, planmatig onderhoud en mutatie.

In oktober 2023 hadden de Amsterdamse corporaties nog 28.500 woningen met een EFG-label. Begin 2026 zijn dit er 10.000 minder. Van de resterende 18.500 woningen zijn ruim

3.000 Rijks- of gemeentelijke monumenten, die buiten de NPA-opgave vallen. De overige 15.500 EFG-labels zullen de corporaties de komende jaren nog wel moeten aanpakken. Voor een groot deel van deze woningen hebben de corporaties al plannen om ze te verduurzamen of te vervangen. Het zal echter zeker niet lukken om alle EFG-labels voor 2029 weg te werken.

Een van de redenen hiervoor is dat de resterende EFG-labels niet geconcentreerd zijn in een beperkt aantal buurten maar zeer verspreid voorkomen binnen de verschillende complexen



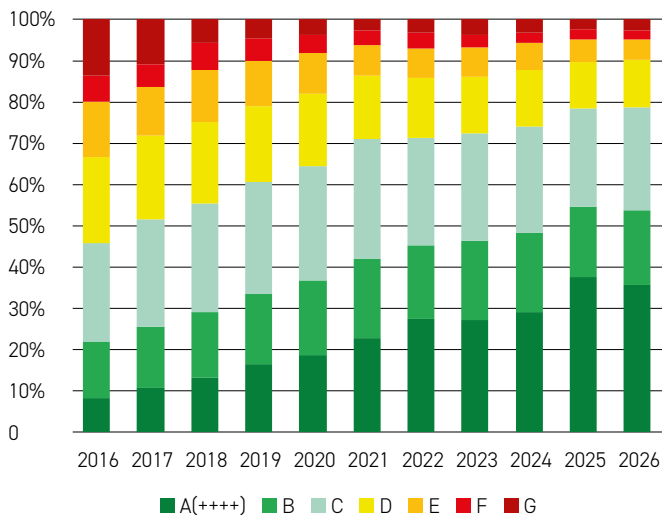


van corporaties. Corporaties hebben niet de capaciteit en middelen om alle gebouwen met EFG-labels tegelijkertijd aan te pakken. Om woningen op een efficiënte manier te kunnen verduurzamen, pakken corporaties doorgaans een heel complex tegelijk aan en niet alleen de woningen met een EFG-label. De complexen met een hoog aandeel EFG-labels komen als eerste aan de beurt, maar er zijn ook complexen met maar enkele EFG-labels. Bij elk gebouw is een lange voorbereidingstijd nodig, met voldoende ruimte voor participatie van huurders. Voor ingrijpende plannen is instemming

van de huurders nodig en bij woningen die deel uitmaken van een Vereniging van Eigenaren (VvE), moeten ook andere eigenaren instemmen met de verduurzamingsplannen. Dit zorgt ervoor dat verduurzamingsprojecten vaak vele jaren in beslag nemen.

Figuur 6

Energielabels* van zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam** op 1 januari, in percentages (excl. onbekend), 2016-2026



*Energielabels die corporaties hebben opgegeven conform dVi. De methoden en normen voor het bepalen van energielabels zijn in de afgelopen tien jaar diverse keren gewijzigd.

Bron: Databank AFWC

**Sinds 2023 inclusief Weesp.

CIRCULAIR ISOLEREN EN RENOVEREN

Het verduurzamen en renoveren van woningen heeft een grote impact op de CO₂-uitstoot en daarmee op het klimaat. Het benutten van meer natuurlijke materialen kan een belangrijke bijdrage leveren aan het verminderen van die uitstoot. De overstap van traditionele naar 'biobased' materialen vereist de nodige kennis. Daarom nemen de Amsterdamse corporaties deel aan de Biobased Academy: een programma waarin zij samen met de gemeente en andere partners leren over het toepassen van 'biobased' materialen en praktijkervaring opdoen.

Na een succesvol eerste pilotjaar hebben de Amsterdamse corporaties en de gemeente besloten het programma drie jaar voort te zetten. Hierin zal het verder verankeren van kennis, praktijkervaring, beleid en samenwerking rondom biobased en circulair werken centraal staan. Daarbij is de focus breder geworden: van alleen biobased isoleren naar circulair bouwen en renoveren. Het doel van het programma is dat het toepassen van biobased materialen de nieuwe norm wordt en zo kan bijdragen aan een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving voor corporatiehuurders in Amsterdam.

Een mooi voorbeeld van circulair renoveren is de renovatie van het Rivierenhuis. Al voor de start in 2019 had Eigen Haard de ambitie om de milieu- en CO₂-impact van materialen te verlagen. Deze ambitie was leidend bij de selectie van een aannemer, architect en sloper. Bij de renovatie zijn op de onderste verdieping extra woningen toegevoegd. Daarbij heeft het consortium allerlei circulaire producten toegepast, zoals circulair isolatieglas, funderingsbalken die voor 30% bestaan uit betongranulaat en een biobased skelet. Voor de tussenwanden in de woningen zijn biobased wanden gebruikt in plaats van traditionele metalstutwanden. Dankzij een extra investering van minder dan €800 per woning is 1.400.000 kilo minder CO₂ uitgestoten. Dit staat gelijk aan het stroomverbruik van 100 Nederlandse huishoudens voor 9 jaar.

NIEUWE KADERAFSPRAKEN

Vernieuwing en verbetering van sociale huurwoningen kan zeer ingrijpend zijn voor de bewoners. Daarom is het belangrijk dat huurders goed betrokken worden bij deze projecten. In Amsterdam maken corporaties, huurders en gemeente elke vijf jaar afspraken over de werkwijze bij vernieuwing en verbetering van sociale huurwoningen en de participatie van bewoners: de zogenaamde Kaderafspraken. De afspraken zijn een Amsterdamse aanvulling op het Huurrecht en de Overlegwet tussen huurder en verhuurder. Het afgelopen jaar hebben de partijen nieuwe afspraken gemaakt die bewoners meer duidelijkheid en zeggenschap geven.

De nieuwe afspraken bevatten onder meer een terugkeergarantie onder voorwaarden bij sloop of renovatie. Bewoners kunnen in principe terugkeren naar hun buurt, in bestaande of nieuwe woningen, mits deze passen bij onder meer hun huidige inkomen en huishoudensamenstelling. Voor duurzaamheidsprojecten is bovendien een extra participatieproces afgesproken, zodat bewoners beter betrokken worden. De nieuwe Kaderafspraken gelden sinds 1 maart 2026, voor de komende vijf jaar.

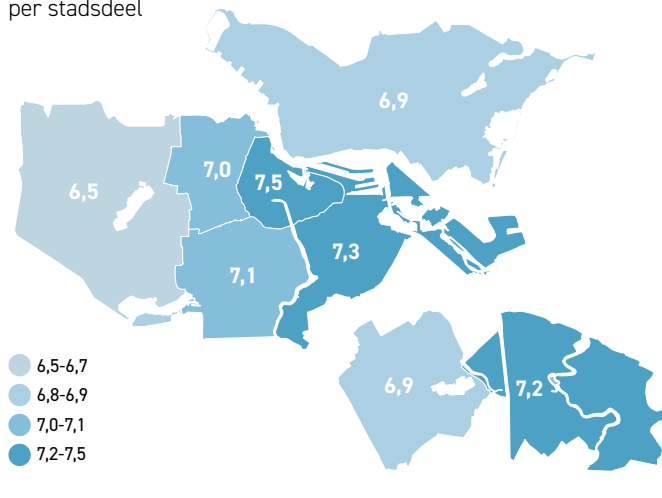
HUURDERS TEVREDEN MET HUN WONING

In het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) 2025 is aan bewoners van zelfstandige woningen gevraagd om met een rapportcijfer aan te geven of zij tevreden zijn over hun huidige woning. Uit de resultaten blijkt dat huurders van corporaties over het algemeen redelijk tevreden zijn met hun woning. Zij geven hun woning als geheel gemiddeld een 7,0. In stads-

deel Nieuw-West zijn huurders het minst tevreden over hun woning (6,5) en in Centrum het meest (7,5).

Figuur 7

Tevredenheid van huurders van corporaties in Amsterdam met hun woning in zijn geheel in 2025, gemiddelde rapportcijfers per stadsdeel



Bron: WiA 2025, bewerking AFWC

VOCHT EN SCHIMMEL

In een deel van de woningen van corporaties komen vocht- en schimmelproblemen voor. Eind 2023 zijn de corporaties samen met de gemeente, de huurderskoepels, de GGD en !WOON gestart met een gezamenlijke aanpak tegen vocht en schimmel. Bewoners die last hebben van vocht en schimmel in hun woning worden gestimuleerd om deze problemen te melden bij hun corporatie. De corporaties dragen zorg voor een snelle opvolging van de meldingen, zodat tijdig gezocht kan worden naar een adequate oplossing. Huurders die niet tevreden zijn over de geboden oplossing kunnen terecht bij Stichting !WOON en in laatste instantie bij het Meldpunt Woningonderhoud van de gemeente.

De afgelopen jaren hebben betrokken partijen (gemeente, corporaties, !WOON, GGD en huurderskoepels) bewoners actief gestimuleerd om problemen met vocht en schimmel te melden. Van november 2023 tot en met oktober 2025 hebben de Amsterdamse corporaties ongeveer 20.000 meldingen ontvangen. Dat betekent dat circa 9% van de huishoudens in corporatiewoningen schimmelproblemen meldt.

De derde monitor van de gezamenlijke aanpak laat een aantal positieve resultaten zien. Zo pakken corporaties meldingen

sneller op, is de samenwerking tussen betrokken organisaties versterkt en zijn professionals beter in staat om problemen structureel aan te pakken. Vooral kleinere schimmelproblemen lossen zij tegenwoordig vaak snel en zorgvuldig op. Bij sommige woningen zijn de problemen hardnekkig. Complexe of bouwkundige oorzaken blijven lastig op te lossen en worden niet altijd direct bij de bron aangepakt, wat leidt tot ontevredenheid en onzekerheid bij bewoners.

Dit jaar ligt de focus van corporaties op het verder verbeteren van de aanpak. Dat betekent onder meer: het gericht aanpakken van complexen waar de problematiek zich opstapelt en het combineren van verduurzaming met aandacht voor een gezond binnenklimaat. Ook zetten de corporaties in op duidelijkere communicatie richting bewoners over wat zij kunnen verwachten en wat zij zelf kunnen doen om vochtproblemen te voorkomen en te verminderen.

BRANDVEILIG STALLEN VAN SCOOTMOBIELLEN

Als gevolg van de vergrijzing bestaat een steeds groter deel van de huurders van woningcorporaties uit ouderen. Amsterdam heeft de ambitie om ouderen langer zelfstandig te laten wonen. Daarom werken de woningcorporaties samen met de gemeente en de brandweer aan projecten die de bestaande voorraad geschikter en veiliger maakt voor ouderen, bijvoorbeeld via kleine woningaanpassingen en trapliften.

Veel ouderen die op hoge leeftijd zelfstandig wonen, maken gebruik van een scooter. Voor hun eigen veiligheid, en die van andere bewoners, is het belangrijk dat zij hun scooter op een brandveilige manier kunnen stallen. Zes corporaties (de Alliantie, Stadgenoot, Woonzorg Nederland, Rochdale, Lieven de Key en Ymere) zijn daarom gestart met projecten op het gebied van scootmobielen, met als doel om hiervoor innovatieve oplossingen te vinden. In totaal gaat het om veertien projecten, verspreid over Amsterdam, waarvan vier met een deelscootmobiel.

De gemeente Amsterdam ondersteunt deze projecten met subsidies. Ook zijn de gemeente en de brandweer nauw betrokken bij de uitvoering, zodat eventuele knelpunten in een vroeg stadium besproken en opgelost kunnen worden. De geleerde lessen en leerpunten worden vastgelegd en met alle partijen gedeeld.

Betaalbaarheid

In Amsterdam bestaat nog altijd een grote kloof tussen de prijzen van woningen en de inkomens van huishoudens. Bij corporaties waren huurders van sociale huurwoningen vorig jaar een minder groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten dan eerder.

In het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) wordt elke twee jaar een vergelijking gemaakt tussen de prijzen van huur- en koopwoningen en de inkomens van huishoudens in Amsterdam. In 2025 bestond 46% van de Amsterdamse voorraad uit sociale huurwoningen (inclusief particuliere huur), terwijl 48% van de huishoudens een inkomen heeft onder de grenzen voor sociale huur. Net als twee jaar geleden zijn er in Amsterdam dus meer lage inkomens dan woningen die voor hen betaalbaar zijn. Dat is niet altijd zo geweest: in 2015 bestond nog 57% van de woningvoorraad uit sociale huur en behoorde 51% tot de doelgroep. Deze 'overmaat' is sinds 2021 verdwenen.

BETAALBARE CORPORATIEWONINGEN

De Amsterdamse woningcorporaties verhuren zowel sociale huurwoningen, die bestemd zijn voor lage inkomens, als middeldure huurwoningen, die betaalbaar zijn voor middeninkomens. Van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties in Amsterdam heeft 91% een huur onder de sociale huurgrens (€900, prijspeil 2025), 8% heeft een middeldure huur (€900 tot €1260) en 1% een hogere huur. De verschillen tussen stadsdelen zijn klein. In elk stadsdeel heeft 90% tot 93% een sociale huur en 6% tot 9% een middeldure huur.



Tabel 2

Huurklassen van zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam op 1 januari 2026, in percentages per stadsdeel (excl. onbekend)



	Sociale huur tot kwaliteitskortingsgrens	Sociale huur tot eerste aftoppingsgrens	Sociale huur tot tweede aftoppingsgrens	Sociale huur tot liberalisatiegrens	Middeldure huur	Duurdere huur	Totaal
Centrum	10%	57%	7%	15%	7%	4%	100%
West	11%	60%	7%	14%	6%	2%	100%
Nieuw-West	10%	56%	8%	17%	9%	1%	100%
Zuid	12%	59%	7%	14%	6%	2%	100%
Oost	12%	54%	9%	15%	8%	2%	100%
Noord	7%	59%	8%	17%	9%	1%	100%
Zuidoost	5%	62%	6%	17%	9%	0%	100%
Weesp	4%	61%	8%	20%	7%	0%	100%
Totaal	10%	58%	8%	16%	8%	1%	100%

Bron: Databank AFWC



Om woningen betaalbaar te houden voor lage en midden-inkomens, vragen woningcorporaties huurprijzen die lager zijn dan de maximale huur volgens de punten van het Woningwaarderingssstelsel (WWS). Bij corporatiewoningen onder de sociale huurgrens betalen huurders in Amsterdam gemiddeld een (kale) huur van €642 per maand; 61% van de maximale huur. Bij middeldure huurwoningen bedraagt de huur gemiddeld ongeveer €1.045 en 82% van de maximale huur volgens het WWS.

HUURVERHOOGING

Bij de jaarlijkse huuraanpassing van lopende huurcontracten gelden landelijke regels en afspraken tussen het Rijk, Aedes en de Woonbond. In 2025 mochten de huurprijzen van sociale

huurwoningen met maximaal 5% worden verhoogd en de totale huursom per corporatie met maximaal 4,5%. Even dreigde er een huurbevriezing te komen, met grote negatieve gevolgen voor (de investeringen van) corporaties, maar na de val van het kabinet werd dit plan gelukkig weer ingetrokken.

Bij de jaarlijkse huurverhoging benutten de Amsterdamse corporaties de ruimte die de landelijke regels en afspraken bieden. De huren hebben namelijk veel invloed op de mogelijkheden van corporaties om te investeren in de bouw van nieuwe woningen en het opknappen en verduurzamen van bestaande woningen. Lagere huren zorgen niet alleen voor minder inkomsten, maar ook voor veel minder mogelijkheden om geld te lenen voor investeringen.

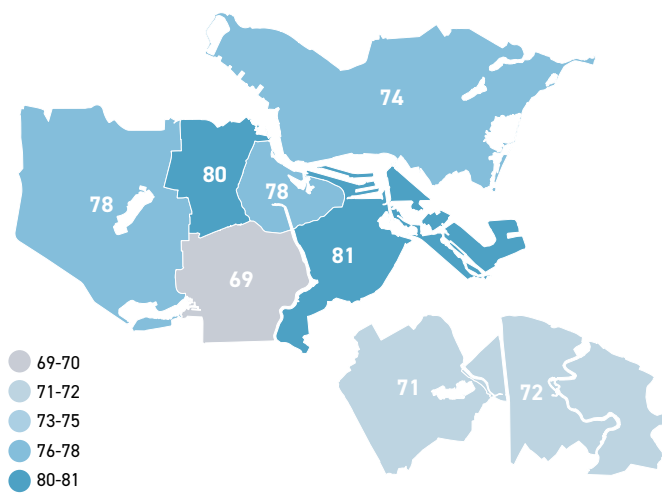
PASSEND TOEWIJZEN

Ook bij het aanbieden en toewijzen van huurwoningen houden corporaties rekening met de betaalbaarheid. Volgens landelijke regels zijn woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (€683 of €732, prijspeil 2025) financieel passend voor huishoudens uit de 'primaire doelgroep', met een jaarinkomen tot circa €27.725 (één persoon) of €37.625 (meer personen).

In Amsterdam hebben de corporaties in 2025 76% van alle verhuringen van sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens verhuurd. Daarbij streven zij naar een goede spreiding van passend aanbod voor de primaire doelgroep, om zo bij te dragen aan de ongedeelde stad. Vorig jaar werden in stadsdeel Oost naar verhouding de meeste sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens verhuurd (81%). Dit aandeel was het laagst in Zuid (69%).

Figuur 8

Aandeel verhuringen door corporaties van zelfstandige sociale huurwoningen (inclusief studentenwoningen) onder de aftoppingsgrens in Amsterdam in 2025, percentages per stadsdeel



Bron: opgave corporaties

LAGERE WOONLASTEN VOOR SOCIALE HUURDERS

Vorig jaar waren huurders van sociale huurwoningen van corporaties een minder groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten dan eerder. De gemiddelde woonquote is gedaald van 35% in 2023 naar 31% in 2025, zo blijkt uit de cijfers van het WiA. Het gemiddelde inkomen van deze huurders is veel meer gestegen dan hun woonlasten. Het

gemiddelde inkomen steeg tussen 2023 en 2025 met ruim 10%, terwijl de netto huurlasten met 2% zijn toegenomen en de energielasten met meer dan 10% zijn gedaald.

De beperkte stijging van de huurlasten komt mede door de landelijke verhoging van de huurtoeslag, die door het Rijk is ingezet om de koopkracht van lage inkomens te ondersteunen. De kale huur die huurders van zelfstandige sociale huurwoningen aan de corporaties betalen is tussen 2023 en 2025 met 6% gestegen, van €581 naar €616 per maand. Na aftrek van huurtoeslag betaalden deze huurders in 2025 gemiddeld €490 aan netto huurlasten en €145 aan energielasten.

VOORKOMEN VAN HUURSCHULDEN EN HUISUITZETTINGEN

De Amsterdamse corporaties werken al jaren nauw samen met de gemeente bij het voorkomen en oplossen van huurschulden. Kern van de aanpak is dat corporaties problemen bij het betalen van de huur vroeg signaleren en doorgeven aan de gemeente, zodat die tijdig kan ingrijpen voordat huurschulden hoog oplopen.

Een van de succesvolle instrumenten binnen de aanpak is Geregelde Betaling. Hierbij kan de huur bij huurders met schulden worden ingehouden op hun bijstandsuitkering. Daarnaast wordt een oplossing gezocht om bestaande schulden te regelen. De gemeente heeft deze regeling in 2016 gestart, in de vorm van een pilot in samenwerking met Rochdale. Tien jaar later is de regeling niet meer weg te denken en vormt die een belangrijke schakel in de vroeg-signaleringsketen.

De succesvolle samenwerking tussen gemeente en corporaties zorgt ervoor dat huisuitzettingen vanwege huurachterstanden in Amsterdam relatief weinig voorkomen. In 2025 zijn in totaal 49 corporatiewoningen om financiële redenen ontruimd, wat meer dan in voorgaande jaren. De corporaties en gemeente blijven ernaar streven dit aantal te verlagen, want elke uitzetting vanwege huurachterstand is er een te veel.



AANPAK VAN ONRECHTMATIG GEBRUIK

Dit ligt anders bij onrechtmatig gebruik van de woning. Woningcorporaties werken nauw samen met gemeente en politie om illegale activiteiten in hun woningen op te sporen en daar tegen op te treden. Zij roepen huurders op om verdachte situaties te melden, bij hun woningcorporatie, de gemeente, politie of via Meld Misdaad Anoniem.

Wanneer een woning op een onrechtmatige manier wordt gebruikt, kan dit leiden tot het ontbinden van het huurcontract. In 2025 zijn 591 sociale huurwoningen in Amsterdam

leeggemaakt na een constatering van een vorm van onrechtmatige bewoning. Dit is in lijn met het gemiddelde van de afgelopen jaren. In 60% van de gevallen was sprake van illegale onderhuur. Daarnaast kwamen hennepkwekerijen, illegale prostitutie of criminele activiteiten voor. De corporaties deelden ook 156 keer een laatste waarschuwing uit.

Hoofdstuk 5

Verhuringen

Het afgelopen jaar hebben de corporaties in Amsterdam meer sociale huurwoningen verhuurd dan voorgaande jaren, vooral dankzij nieuwbouw. Tegelijk proberen zij op verschillende manieren om meer verhuringen binnen de bestaande voorraad mogelijk te maken.

De woningcorporaties hebben in 2025 in totaal bijna 22.500 woningzoekenden in Amsterdam aan nieuwe woonruimte geholpen (zie tabel 3). Ruim 9.500 van hen vonden een sociale huurwoning. Hierbij zijn studentenwoningen niet meegerekend.

Tabel 3

Nieuwe wooncontracten afgesloten door corporaties in Amsterdam*, in aantallen, 2021-2025



	2021	2022	2023	2024	2025
Sociale huur via DAK Regio Amsterdam	7.345	8.482	7.651	8.473	9.014
Sociale huur overig (niet geregistreerd bij DAK)**	692	1.096	842	766	520
Zelfstandige studentenwoningen	2.635	2.807	2.637	2.354	2.926
Onzelfstandige studentenwoningen	1.533	1.437	1.461	1.245	1.233
Middeldure huur en vrije sector	1.598	1.504	1.085	1.046	1.207
Tijdelijke verhuur***	212	464	492	563	603
Gebruiksovereenkomsten****	521	446	516	413	411
Kortdurende verhuur aan buitenlandse studenten	5.538	5.843	6.070	6.064	5.892
Verkoop huurwoningen aan particulieren	952	612	679	588	641
Totaal	21.026	22.691	21.433	21.512	22.447

*Sinds 2022 inclusief Weesp

**Onder andere verhuur via instellingen

***Huurwoningen bestemd voor sloop of ingrijpende renovatie of leegstaande koopwoningen

****Leegstaande woningen of bedrijfsruimten (antikraak)

Bron: Cijfers WoningNet en opgave corporaties

Het aantal sociale verhuringen is de afgelopen jaren gestegen. Daarbij speelt nieuwbouw een belangrijke rol: in 2025 werden veel meer nieuwe sociale woningen via DAK verhuurd dan eerdere jaren. Nieuwbouw zorgt bovendien voor de start van verhuisketens, waardoor meer doorstroming en aanbod ontstaan in de bestaande voorraad.





SOCIALE VERHUUR VIA DAK

De corporaties verhuren bijna al hun sociale huurwoningen via het regionale verdeelsysteem DAK Regio Amsterdam, volgens de regels uit de huisvestingsverordening van de gemeente. De meeste woningen bieden zij aan via advertenties, waarop woningzoekenden kunnen reageren. Daarnaast worden ook veel woningen direct aangeboden aan specifieke groepen woningzoekenden.

In 2025 verhuurden de corporaties in totaal 9.014 sociale huurwoningen in Amsterdam via DAK, waarvan 59% via advertenties en 41% via directe bemiddeling. Op de geadverteerde woningen in Amsterdam hebben in 2025 in totaal ongeveer 185.000 woningzoekenden gereageerd. Dat zijn er opnieuw meer dan vorig jaar. Waarschijnlijk speelt het puntensysteem hierbij een belangrijke rol.

Een groot deel van de woningen die via bemiddeling zijn verhuurd, is toegewezen via het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen, onder wie statushouders en woningzoekenden die uitstromen uit een instelling voor maatschappelijke opvang. In totaal zijn 2.181 sociale huurwoningen aan deze groepen verhuurd. Dat is minder dan het streefaantal dat de corporaties met de gemeente hadden afgesproken.

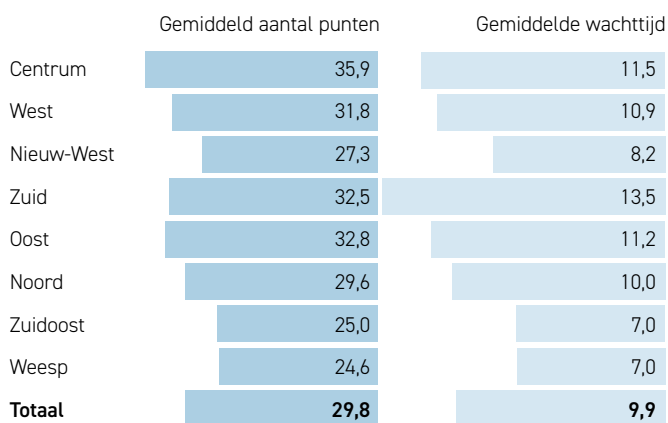
PUNTEN EN WACHTTIJDEN

Sinds begin 2023 worden sociale huurwoningen die via advertenties op DAK Regio Amsterdam worden aangeboden, toegewezen op basis van een puntensysteem. Naast wachtpunten, op basis van inschrijftijd, kunnen woningzoekenden ook zoekpunten opbouwen, door per maand minimaal vier keer op woningen te reageren. Hiermee worden woningzoekenden die staan ingeschreven bij DAK gestimuleerd om actief op advertenties te reageren. Daarnaast kunnen sommige woningzoekenden in aanmerking komen voor situatiepunten of startpunten.

De afgelopen jaren hebben woningzoekenden steeds meer punten opgebouwd. Daardoor steeg ook het gemiddeld aantal punten bij toewijzing. In 2025 hadden woningzoekenden die via advertenties een sociale huurwoning in Amsterdam vonden gemiddeld bijna 30 punten. Deze woningzoekenden stonden gemiddeld 9,9 jaar ingeschreven bij DAK. In beide gevallen zijn woningen die via loting of met urgentie zijn toegewezen niet meegerekend. Deze gemiddelden verschillen wel per stadsdeel (zie figuur 9).

Figuur 9

Gemiddeld aantal punten en wachttijd bij toewijzing van geadverteerde sociale huurwoningen via DAK Regio Amsterdam (exclusief loting en urgenten) in Amsterdam in 2025, per stadsdeel



Bron: cijfers WoningNet; bewerking AFWC

Nu het puntensysteem drie jaar functioneert, voeren de gemeenten en corporaties in de regio dit jaar gezamenlijk een evaluatie uit, onder leiding van onderzoeksbureau RIGO. Hierbij analyseert de AFWC de cijfers uit DAK en voert RIGO het kwalitatieve deel van het onderzoek uit, inclusief een enquête onder woningzoekenden en groeps gesprekken met betrokken partijen. De resultaten worden aan het eind van dit jaar verwacht.

OOK KANS ZONDER VOORRANG

Bij het aanbieden en toewijzen van sociale huurwoningen worden diverse voorrangsregelingen toegepast. Er zijn verschillende soorten voorrangsregelingen: voorrang op basis van passendheid van de woning, voorrang met urgentie, voorrang met lokale binding en verhuisregelingen voor doorstromers.

Zoals afgesproken in de samenwerkingsafspraken hebben de gemeente, huurders en corporaties deze voorrangsregelingen vorig jaar gezamenlijk geëvalueerd, onder leiding van onderzoeksbureau Companen. Uit de analyses van WoningNet-cijfers bleek dat weliswaar alle sociale huurwoningen met een of meer voorrangsregelingen worden aangeboden, maar lang niet alle woningen worden verhuurd aan woningzoekenden met voorrang: ook woningzoekenden zonder voorrang maken dus kans op een sociale huurwoning.

Op basis van de evaluatie vinden de gemeente, corporaties en huurders dat het systeem voor de verdeling van sociale huurwoningen in Amsterdam, ondanks het grote tekort, redelijk in balans is. De regels zorgen ervoor dat de kansen tussen groepen verschillen, maar dat is volgens de betrokken partijen een noodzakelijke keuze om mensen in een kwetsbare positie te helpen. Het systeem hoeft dus niet ingrijpend veranderd te worden. Wel vinden zij het aantal voorrangsregels te groot en de regels vaak te gecompliceerd en onduidelijk. Daarom gaan de partijen het systeem minder complex maken door overbodige of moeilijk uit te leggen regelingen te schrappen.

KANSEN VOOR ONGELABELDEN

Tijdens de uitvoering van de evaluatie startte een groep bezorgde Amsterdammers een volksinitiatief om meer sociale huurwoningen zonder voorrang te verhuren. Zij maakten zich vooral zorgen om de kansen van alleenstaanden en

stellen tussen 28 en 55 jaar, omdat deze groep geen voorrang krijgt op basis van passendheid.

In de evaluatie van de voorrangsregelingen zijn de kansen voor deze groep 'ongelabelde woningzoekenden' onderzocht. In 2024 besloeg deze groep 27% van de actief woningzoekenden in Amsterdam. Deze groep kreeg in dat jaar 16% (720 woningen) van het vrijkomend aanbod. De betrokken partijen blijven de kansen voor deze groep monitoren.

Daarnaast vindt in de eerste helft van 2026 een pilot plaats, waarbij 100 woningen op DAK worden aangeboden zonder voorrang of urgentie. Deze pilot maakt deel uit van een compromis dat de initiatiefnemers van het volksinitiatief vorige zomer hebben gesloten met de gemeenteraad. De resultaten van de Pilot 100 woningen worden in de tweede helft van dit jaar geëvalueerd.



STUDENTENWONINGEN

Studentenwoningen worden niet via DAK Amsterdam aangeboden, maar via speciale platforms voor studentenhuisvesting. DUWO en Ymere maken gebruik van ROOM.nl, Lieven de Key biedt haar studentenwoningen aan via Studentenwoningweb. In 2025 hebben de corporaties in totaal 2.926 zelfstandige en 1.233 onzelfstandige studentenwoningen in Amsterdam verhuurd. Daarnaast zijn nog bijna 5.900 woningen voor korte tijd verhuurd. Dit betreft veelal zogenaamde landingsplekken voor buitenlandse studenten, waarover de corporaties afspraken hebben met universiteiten.

MIDDELDURE HUUR EN VRIJE SECTOR

Naast sociale huurwoningen verhuren corporaties ook middeldure huurwoningen en vrijesectorwoningen: in 2025 in totaal 1.207, waarvan 900 middeldure huurwoningen en 307 duurdere huurwoningen. Bijna alle Amsterdamse corporaties bieden deze woningen aan via DAK Regio Amsterdam. Bij het toewijzen van middeldure huurwoningen geven de corporaties voorrang aan woningzoekenden met een midden-

inkomen. Bovendien krijgen woningzoekenden die een sociale huurwoning in de regio Amsterdam achterlaten in de meeste gevallen (83% in 2025) voorrang op andere kandidaten.

De precieze regels en voorwaarden die corporaties hanteren bij toewijzing, verschillen op dit moment nog per corporatie. Dit jaar verkennen de corporaties binnen de AFWC de mogelijkheden om de regels te uniformeren en daarmee transparanter te maken voor woningzoekenden.

DOORSTROOMPILOTS

Om meer woningzoekenden aan een geschikte woning te kunnen helpen zijn de Amsterdamse corporaties op zoek naar succesvolle manieren om de doorstroming te vergroten en daarmee meer verhuizingen mogelijk te maken. In 2024 zijn zij daarom gestart met zeven verschillende pilots, waarin is geëxperimenteerd met initiatieven om meer verhuisbewegingen op gang te brengen. Eind vorig jaar zijn de doorstroompilots geëvalueerd.



Binnen de pilots zetten de corporaties voornamelijk in op persoonlijke aandacht, intensieve begeleiding en betere informatievoorziening. Zo richtten de corporaties een modelwoning in, waardoor huishoudens die een grote woning gewend zijn, konden zien hoe een woning van 60 vierkante meter ingericht kan worden. Een andere pilot richtte zich op het begeleiden van bewoners die wel graag naar een kleinere woning willen verhuizen, maar net niet aan de voorwaarden voor de verhuisregeling Van Groot naar Beter voldoen. De corporaties nemen de lessen uit deze pilot mee bij de verruiming van de verhuisregeling.

Veel bewoners waren positief over de manier waarop woningcorporaties het initiatief nemen om meer bewustzijn te creëren bij de bewoners over de mogelijkheden voor doorstroming. De woningcorporaties zagen ook de bekendheid van de verhuisregelingen onder bewoners groeien. Het bieden van persoonlijke begeleiding vergt wel veel inzet van de corporaties. Daarbij moeten zij de investering in tijd en kosten goed afwegen tegen de impact die deze extra aandacht heeft, zeker als het aantal extra verhuizingen beperkt is.

NIEUWE REGELS VOOR WOONRUIL

Vorig jaar hebben de Amsterdamse corporaties het makkelijker gemaakt voor huurders om hun woning met andere huurders te ruilen. De corporaties vinden passend wonen belangrijk en zien hoe woningruil hieraan kan bijdragen. Daarom werken zij intensief samen om belemmeringen weg te nemen.

Sinds oktober hanteren de grote zes woningcorporaties allemaal dezelfde regels. Voorheen waren de regels voor woningruil per corporatie verschillend, waardoor aanvragen voor woningruil soms niet doorgingen. Ook kwam het voor dat een woning bij wisseling van huurder in een duurder segment terechtkwam, waardoor de woningruil bij deze woningen werd afgewezen.

Bij het ruilen van een woning krijgen de verschillende huurders in principe een nieuw huurcontract. Daarbij bekijken de woningcorporaties of het inkomen en het huishouden van de huurders bij hun nieuwe woningen passen. Eventueel laten de woningcorporaties de huurprijs stijgen of dalen, zodat deze past bij de toekomstige bewoner.



HOSPITAVERHUUR

Ook het huren van een kamer bij een hospita kan uitkomst bieden voor wie op zoek is naar woonruimte in Amsterdam. En voor huurders die een kamer over hebben, kan hospita-verhuur een interessante optie zijn: bijvoorbeeld voor alleenstaande senioren die meer gezelschap willen of voor mensen die hun woonlasten met iemand willen delen.

In de zomer van 2024 zijn de woningcorporaties in Amsterdam gestart met de pilot hospitaverhuur, waarbij de regels voor het verhuren van een kamer zijn versoepeld. In de eerste anderhalf jaar hebben de corporaties nog niet veel aanvragen ontvangen, waarschijnlijk omdat hospitaverhuur nog niet bekend genoeg is. Daarom geven zowel de gemeente als de corporaties er komend jaar meer aandacht aan.

Regelmatig worden aanvragen gedaan die buiten de huidige kaders vallen. Dat laat zien dat sommige huurders hospita-verhuur wel als serieuze mogelijkheid overwegen. Dit soort signalen uit de pilot biedt waardevolle inzichten voor hoe de corporaties hospitaverhuur in de toekomst verder kunnen vormgeven. De pilot is daarom verlengd, tot oktober 2026.

Hoofdstuk 6

Leefbaarheid

De Amsterdamse corporaties zijn in hun dagelijks werk nauw betrokken bij de buurten waar zij woningen verhuren. In buurten waar de leefbaarheid onder druk staat, leveren zij extra inspanningen om de situatie voor hun huurders te verbeteren.



Woningcorporaties zorgen in de buurten waar zij actief zijn niet alleen voor de gebouwen die zij verhuren, maar spelen ook een rol bij het onderhouden en verbeteren van de leef-situatie. Bijvoorbeeld door te bemiddelen bij conflicten tussen buurtbewoners en door sociale problemen van huurders te signaleren en te melden bij de juiste partijen, zoals het Meldpunt Zorg en Woonoverlast. Daarnaast monitoren de corporaties regelmatig de leefbaarheid van de buurten waarin zij actief zijn en maken waar nodig plannen om die te verbeteren. Hierbij werken de corporaties nauw samen met de bewoners, de gemeente en andere corporaties.

INTEGRALE PLANNEN

De Amsterdamse corporaties spelen een belangrijke rol bij de integrale plannen voor langjarige investeringen in de stadsdelen Zuidoost, Nieuw-West en Noord, die enkele jaren geleden gestart zijn. De plannen voor Zuidoost en Nieuw-West maken deel uit van Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, waarin twintig stedelijke focusgebieden zijn aangewezen. In deze gebieden werken brede allianties van gemeenten en lokale partners, onder leiding van de burgemeester, samen aan het opstellen en uitvoeren van integrale

programma's. De Aanpak Noord is op verzoek van bewoners van dit stadsdeel ontwikkeld. Vanuit de Amsterdamse corporaties is Rochdale de trekker in Zuidoost, Stadgenoot in Nieuw-West en Ymere in Noord.

Het Masterplan Zuidoost is in 2021 als eerste van start gegaan, met extra inspanningen om de kansen voor jongeren te vergroten en de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. In 2025 is een evaluatie uitgevoerd van de eerste drie jaar. Uit de resultaten bleek dat het plan heeft geleid tot meer samenwerking en extra investeringen, maar ook dat bewoners en lokale organisaties te weinig betrokken zijn. Daarom is besloten tot een heroriëntatie, waarbij bewoners een grotere rol krijgen. Binnen de ambitie Wonen is in 2025 gewerkt aan het verbeteren van de samenwerking bij de hotspotsaanpak in buurten zoals Venserpolder. Daarnaast zetten de partijen zich onder meer in voor het ontwikkelen van jongerenwoningen in Holendrecht en het beter informeren van jongeren en ouderen over doorstroming.

Voor Nieuw-West is in 2023 het convenant Samen Nieuw-West getekend en een verdiepend uitvoeringsprogramma opgesteld.



Daarin is een grote rol voor corporaties weggelegd, met een extra inzet op verduurzamen, vernieuwen en bouwen van woningen. Dankzij het programma weten wijkpartners en corporaties elkaar steeds beter te vinden. Binnen de opgave Wonen en Leefomgeving is in 2025 onder meer gewerkt aan een betere samenwerking bij de herhuisvesting van bewoners vanwege sloop/nieuwbouw. Er komt een speciale afstemmingstafel waarin opgaven op het gebied van herhuisvesting worden gedeeld. Voor de veiligheid en leefbaarheid in de Wildemanbuurt is een integraal projectmanager ingezet.

De Aanpak Noord is in 2024 vastgesteld. Binnen het thema Wonen hebben gemeente, woningcorporaties, bewoners en stakeholders vorig jaar samengewerkt aan het verbeteren van woningen, leefbaarheid en verduurzaming in Noord. Er is een afstemmingsoverleg gestart om woningkwaliteit, energielabels en buurtgerichte aanpakken in buurten zoals De Kleine Wereld, Waterlandpleinbuurt en Molenwijk te verbeteren. Extra aandacht ging naar schimmelwoningen. De Fixbrigade, die bewoners helpt met kleinschalig onderhoud, breidde haar activiteiten uit naar complexen van de Alliantie en Rochdale.

BUURTSTRATEGIEËN

De Amsterdamse corporaties werken ook onderling veel samen om de leefbaarheid in hun buurten te verbeteren. Sinds 2022 maken gezamenlijke buurtstrategieën, met als doel ervoor te zorgen dat de inspanningen van verschillende corporaties elkaar versterken. Tot nu toe zijn twee buurtstrategieën gemaakt: voor Geuzeveld-Slotermeer-Kolenkit en voor de H-buurt in Zuidoost. De afgelopen maanden lag de focus vooral op het uitvoeren van de afspraken die gemaakt zijn voor de H-buurt.

De buurtstrategieën worden mede gebaseerd op een analyse van de buurten. Hiervoor hebben de onderzoekers van de corporaties, die samenwerken in het Datalab, een Buurt Analyse Model (BAM) ontwikkeld. Begin dit jaar is een nieuwe versie van dit model gelanceerd. Met dit nieuwe dashboard kunnen alle corporaties dezelfde betrouwbare en gedetailleerde cijfers gebruiken om de leefbaarheid in kaart te brengen. Op die manier kunnen de corporaties sneller en gericht werken aan betere buurten.

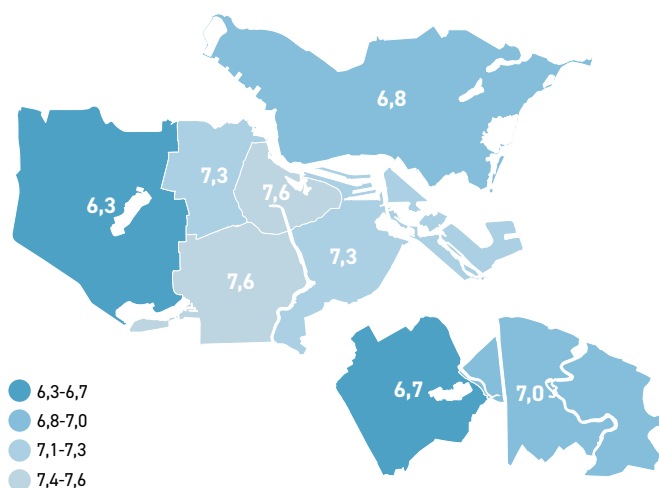
TEVREDENHEID MET DE BUURT

Ook het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) biedt informatie over de leefbaarheid van Amsterdamse buurten. In deze tweejaarlijkse enquête worden bewoners onder meer bevraagd over hun tevredenheid met hun buurt. In de meest recente editie, uit 2025, geven de huurders van corporaties gemiddeld een 7,0 als totaalcijfer voor hun buurt. Per stadsdeel loopt het gemiddelde oordeel van corporatiehuurders over hun buurt uiteen van een 7,6 in Zuid tot een 6,3 in Nieuw-West. Binnen Nieuw-West is de tevredenheid het laagst in Osdorp (5,9) en Geuzenveld-Slotermeer (6,0).

In vergelijking met de vorige meting, in 2023, is de gemiddelde tevredenheid van huurders met hun buurt licht afgenomen, van 7,1 naar 7,0. In stadsdeel Centrum, Nieuw-West en Oost was de afname met 0,2 relatief sterk. Ook in Zuidoost is de beoordeling van de buurt (0,1) gedaald. Alleen in Zuid is de tevredenheid licht gestegen.

Figuur 10

Tevredenheid van huurders van corporaties in Amsterdam met hun buurt in 2025, gemiddelde rapportcijfers per stadsdeel



Bron: WiA 2025, bewerking AFWC



De tevredenheid van bewoners over hun buurt hangt vaak samen met de veiligheid die zij ervaren. Gemiddeld geven huurders van corporaties een 6,7 voor het veiligheidsgevoel 's avonds op straat. Dit gemiddelde varieert van een 5,9 in Nieuw-West tot een 7,3 in Zuid. Ten opzichte van 2023 is het veiligheidsgevoel in Amsterdam licht (0,1) gedaald. In Nieuw-West, Centrum en Oost is de beoordeling met 0,2 afgenomen. Alleen in Zuid is deze met 0,1 toegenomen. Ook ervaart men in alle stadsdelen, behalve West, meer overlast van criminaliteit.

De vervuiling van de openbare ruimte is voor veel Amsterdammers, dus ook voor corporatiehuurders, een bron van ergernis. De huurders zijn het minst tevreden in Zuidoost, Centrum en Nieuw-West. Vooral in Centrum-West, Osdorp en Geuzenveld-Slotermeer geven bewoners een lage beoordeling. Tijdens de coronacrisis nam de beoordeling in Amsterdam sterk af en daarna verbeterde deze weer. Inmiddels is deze echter opnieuw afgenomen, tot een vergelijkbaar niveau als in 2021. In bijna alle stadsdelen is het cijfer gedaald ten opzichte van 2023, behalve in West. In stadsdeel Centrum is het gemiddelde met maar liefst 0,6 achteruitgegaan. Huurders van corporaties ervaren relatief veel overlast van hun buren. Zij beoordelen dit gemiddeld met een 6,9, vergeleken met een 7,3 door alle Amsterdammers. In Weesp ervaren corporatiehuurders de meeste overlast (6,7), in Oost de minste (7,3). Huurders van corporaties beoordelen ook de betrokkenheid van buurtbewoners bij hun buurt iets lager dan andere Amsterdammers, met een 6,0. De beoordeling varieert van een 6,3 in Oost tot een 5,5 in Nieuw-West. Vooral in Osdorp, Geuzenveld-Slotermeer en Slotervaart vindt men buurtbewoners weinig betrokken.

Over de toekomstige ontwikkeling van hun buurt zijn huurders van corporaties redelijk positief. De gemiddelde beoordeling (6,6) ligt wel 0,3 lager dan het Amsterdamse gemiddelde. Vooral in Weesp, Oost en Noord hebben corporatiehuurders een lagere verwachting dan andere Amsterdammers. In Oost, West en Zuid geven corporatiehuurders met een 6,9 het hoogste cijfer, in Nieuw-West het laagste (6,1). Vooral in Osdorp (5,5) zijn de huurders negatief over de toekomst, in de Indische Buurt en Westerpark juist positief (7,1).

KRAJICEK PLAYGROUNDS

In het kader van 750 jaar Amsterdam zijn de zes grote Amsterdamse corporaties in 2025 een partnerschap aangaan met de Krajicek Foundation. Samen met gemeenten legt deze stichting in aandachtswijken in heel Nederland Krajicek Playgrounds aan. Dit zijn multifunctionele sportvelden waar kinderen op een sociaal veilige plek dicht bij huis onbezorgd kunnen sporten en spelen. Zij worden hierbij minimaal twee keer per week begeleid door professionele sportleiders en 'Krajicek Scholarshippers'. Deze jongeren verzorgen vrijwillig

sport- en spelactiviteiten op een Playground in hun eigen wijk, waar zij uitgroeien tot echte 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.

Woningcorporaties zijn logische partners van de Krajicek Foundation, omdat zij voor langere tijd verbonden zijn en blijven met de buurten waar zij hun woningen verhuren. In Amsterdam omarmt elke corporatie een Krajicek Playground in een buurt waar zij actief is: Eigen Haard doet dat in stadsdeel Zuidoost (Reigersbos), Ymere in Noord (Breedveld), de Alliantie in Oost (Makassarplein), Lieven de Key in West (Zaandammerplein) en Rochdale en Stadgenoot in Nieuw-West (Gerbrandypark en Confucius). Daarmee zetten de zes woningcorporaties zich in om de kansengelijkheid van kinderen en jongeren en de leefbaarheid in zes Amsterdamse wijken te vergroten. Met de steun van de corporaties kan de Krajicek Foundation activiteiten en programmering mogelijk maken.





Cijfers per stadsdeel

De tabellen in deze bijlage zijn grotendeels gebaseerd op cijfers die de AFWC heeft opgevraagd bij haar leden: de woningcorporaties in Amsterdam.

De cijfers over de woningvoorraad van corporaties zijn afkomstig uit de databank van de AFWC. Hierbij worden uitsluitend woningen meegeteld binnen de gemeente Amsterdam. Tenzij anders vermeld, zijn de cijfers over de woningvoorraad van corporaties inclusief onzelfstandige eenheden.

Vanwege verschillen in peildata en gegevensbronnen kunnen kleine verschillen ontstaan met de cijfers in de jaarverslagen van de corporaties.



Bij veel figuren kunt u de onderliggende gegevens bekijken door op het pictogram hiernaast te klikken.



Door op dit pictogram te klikken, wordt de lezer vanuit de tabel met onderliggende gegevens teruggebracht naar de bijbehorende figuur.

TABEL 4

Huurprijsgrenzen per huurklasse, 2025-2026

	2025		2026	
	van	tot	van	tot
Sociale huur tot kwaliteitskortingsgrens*	€ 0,00	€ 477,20	€ 0,00	€ 498,20
Sociale huur tot eerste aftoppingsgrens*	€ 477,21	€ 682,96	€ 498,21	€ 713,02
Sociale huur tot tweede aftoppingsgrens*	€ 682,97	€ 731,93	€ 713,03	€ 764,14
Sociale huur tot liberalisatiegrens*	€ 731,94	€ 900,07	€ 764,15	€ 932,93
Middeldure huur vrije sector**	€ 900,08	€ 1.260,10	€ 932,94	€ 1.306,10
Dure huur vrije sector**	€ 1.260,11	-	€ 1.306,11	-

*Deze grenzen worden jaarlijks landelijk vastgesteld.

**Deze grens is conform afspraak tussen de gemeente Amsterdam, de huurderskoepel en de corporaties.

Bron: Ministerie van BZK en Gemeente Amsterdam

TABEL 5Woningvoorraad corporaties* in Amsterdam op 1 januari 2026,
in aantallen per corporatie en stadsdeel

	de Alliantie	DRC**	DUWO	Eigen Haard	Habion	Lieven de Key	Rochdale	Stadgenoot	Woonzorg	Ymere	Totaal
Centrum	1.301	0	59	2.723	0	6.025	362	1.423	249	5.451	17.593
West	1.275	0	317	4.031	39	4.844	6.005	6.734	0	7.225	30.470
Nieuw-West	4.936	0	420	7.211	0	4.871	4.622	8.870	725	3.567	35.222
Zuid	5.067	0	56	4.484	0	1.939	2.606	2.986	565	3.541	21.244
Oost	4.848	1.210	896	6.311	102	5.034	2.143	3.783	181	8.283	32.791
Noord	2.078	0	0	5.984	0	3.230	3.989	3.882	0	8.941	28.104
Zuidoost	919	0	0	4.945	0	1.803	8.718	2.545	351	3.159	22.440
Weesp	144	0	0	136	0	0	0	0	0	3.054	3.334
Totaal	20.568	1.210	1.748	35.825	141	27.746	28.445	30.223	2.071	43.221	191.198

*Alleen woningen die behoren tot de toegelaten instelling van corporaties zijn meegeteld (incl. onzelfstandige en intramurale eenheden).

**DRC=Duwro Rochdale Combinatie. Dit zijn woningen die DUWO en Rochdale gezamenlijk in bezit hebben.

Bron: Databank AFWC (gegevens kunnen verschillen van de jaarverslagen van de corporaties)

TABEL 6

Woningvoorraad corporaties in Amsterdam op 1 januari 2026 naar type eenheid, in aantallen per stadsdeel



	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Totaal woningen corporaties
Centrum	14.897	2.696	17.593
West	29.224	1.246	30.470
Nieuw-West	34.134	1.088	35.222
Zuid	20.759	485	21.244
Oost	31.739	1.052	32.791
Noord	27.674	430	28.104
Zuidoost	21.756	684	22.440
Weesp	3.327	7	3.334
Totaal	183.510	7.688	191.198

Bron: Databank AFWC

TABEL 7

Zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam op 1 januari 2026, in aantallen en percentages van de totale Amsterdamse woningvoorraad, per stadsdeel



	Zelfstandige huurwoningen corporaties		Zelfstandige sociale huurwoningen corporaties		Woningvoorraad Amsterdam
	aantal	% van voorraad	aantal	% van voorraad	aantal
Centrum	14.897	26%	13.625	24%	57.855
West	29.224	35%	27.235	32%	84.479
Nieuw-West	34.134	44%	31.822	41%	77.011
Zuid	20.759	24%	19.284	23%	84.914
Oost	31.739	41%	29.331	37%	78.304
Noord	27.674	51%	25.518	47%	54.263
Zuidoost	21.756	47%	20.485	45%	46.009
Weesp	3.327	29%	3.211	28%	11.596
Totaal	183.510	37%	170.511	34%	494.444

Bron: Databank AFWC

TABEL 8

Wijzigingen in de sociale huurvoorraad van corporaties in Amsterdam in 2025, in aantallen per stadsdeel



	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Saldo liberalisatie en overig*	Saldo sociale huur
Centrum	41	0	-28	3	16
West	101	0	-107	-30	-36
Nieuw-West	861	-276	-73	-8	504
Zuid	50	0	-82	16	-16
Oost	539	0	-119	-19	401
Noord	496	0	-101	-60	335
Zuidoost	712	0	-83	-57	572
Weesp	53	0	-3	0	50
Totaal	2.853	-276	-596	-155	1.826

*Saldo van verschuivingen van sociale huur naar vrije sector en vice versa.

Bron: Databank AFWC

TABEL 9

Huurders van zelfstandige corporatiewoningen in Amsterdam in 2025 naar huishoudensamenstelling, in percentages per stadsdeel

	Alleenwonend	Stel zonder kinderen	Eenoudergezin	Stel met kinderen	Overig	Totaal
Centrum	76%	12%	6%	5%	1%	100%
West	65%	12%	9%	12%	2%	100%
Nieuw-West	49%	15%	11%	24%	2%	100%
Zuid	67%	12%	11%	8%	1%	100%
Oost	62%	12%	11%	13%	1%	100%
Noord	53%	15%	13%	18%	2%	100%
Zuidoost	56%	8%	19%	14%	4%	100%
Weesp	44%	24%	9%	17%	6%	100%
Totaal	60%	13%	11%	14%	2%	100%

Bron: WiA 2025, bewerking AFWC

TABEL 10

Huurders van zelfstandige corporatiewoningen in Amsterdam in 2025 naar inkomensgroep, in percentages per stadsdeel

	Primaire doelgroep*	Secundaire doelgroep**	Middeninkomens***	Hogere inkomens	Totaal
Centrum	49%	33%	10%	9%	100%
West	59%	25%	7%	8%	100%
Nieuw-West	57%	26%	12%	5%	100%
Zuid	53%	29%	11%	7%	100%
Oost	56%	24%	10%	10%	100%
Noord	58%	27%	9%	5%	100%
Zuidoost	65%	21%	7%	7%	100%
Weesp	49%	33%	9%	9%	100%
Totaal	57%	26%	10%	7%	100%

*Inkomen tot grenzen passend toewijzen.
**Inkomen tot grenzen voor sociale huur van corporaties.
***Inkomen tot grenzen voor middenhuur.

Bron: WiA 2025, bewerking AFWC

TABEL 11

Huurders van zelfstandige corporatiewoningen in Amsterdam in 2025 naar leeftijd, in percentages per stadsdeel

	32 jaar of jonger	33 tot 45 jaar	45 tot 55 jaar	55 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75 jaar of ouder	Totaal
Centrum	18%	17%	9%	17%	26%	13%	100%
West	15%	19%	12%	24%	19%	11%	100%
Nieuw-West	15%	20%	16%	19%	17%	12%	100%
Zuid	12%	15%	15%	22%	21%	15%	100%
Oost	20%	16%	13%	21%	20%	11%	100%
Noord	15%	18%	17%	20%	18%	12%	100%
Zuidoost	9%	16%	19%	23%	22%	11%	100%
Weesp	10%	20%	4%	21%	29%	17%	100%
Totaal	15%	18%	14%	21%	20%	12%	100%

Bron: WiA 2025, bewerking AFWC

TABEL 12

Start bouw van permanente woningen door corporaties in Amsterdam in 2025 naar segment, in aantallen per stadsdeel



	Sociale huur (excl. studenten)	Studentenwoning	Middeldure huur	Dure huur	Totaal
Centrum	0	0	0	0	0
West	0	0	0	0	0
Nieuw-West	608	0	267	0	875
Zuid	183	0	0	0	183
Oost	55	0	0	100	155
Noord	323	0	33	0	356
Zuidoost	346	0	284	0	630
Weesp	0	0	0	0	0
Totaal	1.515	0	584	100	2.199

Bron: G&O, gemeente Amsterdam

TABEL 13

Opgeleverde nieuwbouw van permanente woningen door corporaties in Amsterdam in 2025 naar segment, in aantallen per stadsdeel



	Sociale huur (excl. studenten)	Studentenwoning	Middeldure huur	Dure huur	Totaal
Centrum	1	40	1	0	42
West	101	0	0	0	101
Nieuw-West	729	132	0	0	861
Zuid	50	0	7	0	57
Oost	382	157	0	0	539
Noord	492	4	87	17	600
Zuidoost	192	0	84	0	276
Weesp	53	0	0	0	53
Totaal	2.000	333	179	17	2.529

Bron: Databank AFWC

TABEL 14

Verkoop corporatiewoningen aan particulieren in Amsterdam*,
in aantallen per stadsdeel, 2015-2025

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Centrum	176	139	61	43	62	37	42	48	53	16	32
West	473	251	233	193	182	117	166	122	148	118	114
Nieuw-West	272	174	121	111	128	109	160	73	65	116	75
Zuid	369	257	111	93	115	93	114	78	116	64	92
Oost	355	254	157	108	149	109	147	128	128	96	128
Noord	453	268	205	172	260	137	192	80	92	95	105
Zuidoost	239	181	94	132	101	115	131	78	68	79	92
Weesp								5	9	4	3
Totaal	2.337	1.524	982	852	997	717	952	612	679	588	641

*Sinds 2022 inclusief Weesp.

Bron: Databank AFWC

TABEL 15

Energielabels* van zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam op 1 januari 2026,
in percentages per stadsdeel (excl. onbekend)



	A (++++)	B	C	D	E	F	G	Totaal
Centrum	30%	24%	26%	9%	4%	2%	5%	100%
West	51%	13%	20%	8%	4%	2%	2%	100%
Nieuw-West	41%	16%	23%	11%	5%	2%	2%	100%
Zuid	51%	20%	18%	8%	2%	1%	2%	100%
Oost	27%	27%	20%	12%	8%	2%	3%	100%
Noord	28%	15%	29%	15%	6%	3%	4%	100%
Zuidoost	20%	10%	27%	21%	11%	5%	5%	100%
Weesp	34%	27%	30%	8%	1%	0%	0%	100%
Totaal	38%	17%	24%	11%	5%	2%	3%	100%

*Energielabels die corporaties hebben opgegeven conform dVi.

Bron: Databank AFWC

TABEL 16

Huurklassen* van zelfstandige woningen van corporaties in Amsterdam op 1 januari 2026, in percentages per stadsdeel (excl. onbekend)



	Sociale huur tot kwaliteits-kortingsgrens	Sociale huur tot eerste aftoppingsgrens	Sociale huur tot tweede aftoppingsgrens	Sociale huur tot liberalisatie-grens	Middeldure huur	Dure huur	Totaal
Centrum	1.551	8.478	1.103	2.247	976	541	14.896
West	3.188	17.510	2.079	4.138	1.773	536	29.224
Nieuw-West	3.346	18.983	2.751	5.766	3.100	188	34.134
Zuid	2.403	12.176	1.399	2.978	1.330	473	20.759
Oost	3.956	17.103	2.751	4.732	2.412	776	31.730
Noord	1.910	16.286	2.113	4.819	2.394	152	27.674
Zuidoost	1.145	13.496	1.374	3.763	1.920	58	21.756
Weesp	124	2.026	277	666	233	1	3.327
Totaal	17.623	106.058	13.847	29.109	14.138	2.725	183.500

*Indeling alleen op basis van huurprijs en niet op basis van huurcontract.

Bron: Databank AFWC

TABEL 17

Verhuringen door corporaties van zelfstandige sociale huurwoningen (inclusief studentenwoningen) in Amsterdam in 2025, in aantallen per stadsdeel



	Tot eerste aftoppingsgrens	Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens		Vanaf tweede aftoppingsgrens	Totaal	Totaal onder aftoppingsgrens**	Aandeel onder aftoppingsgrens
		1 of 2 personen	3 of meer personen				
Centrum	598	7	43	175	823	641	78%
West	1.194	17	54	294	1.559	1.248	80%
Nieuw-West	1.700	11	127	494	2.332	1.827	78%
Zuid	690	12	61	319	1.082	751	69%
Oost	2.046	62	134	451	2.693	2.180	81%
Noord	1.388	14	94	515	2.011	1.482	74%
Zuidoost	1.227	3	51	510	1.791	1.278	71%
Weesp	98	5	24	42	169	122	72%
Totaal	8.941	131	588	2.800	12.460	9.529	76%

*Vanwege verhuur via instellingen en andere administratieve redenen verhuren corporaties meer woningen dan geregistreerd in WoningNet.

**Voor 1 of 2 personen geldt de eerste aftoppingsgrens, voor 3 of meer personen de tweede aftoppingsgrens.

Bron: opgave corporaties

TABEL 18

Ontruimingen corporaties om financiële redenen in Amsterdam*,
in aantallen per stadsdeel, 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Centrum	2	1	7	1	2
West	1	5	5	4	7
Nieuw-West	6	6	1	9	10
Zuid	5	0	2	2	4
Oost	8	7	1	5	7
Noord	4	3	13	3	6
Zuidoost	7	10	6	4	12
Weesp		0	0	1	1
Totaal	33	32	35	29	49

*Sinds 2022 inclusief Weesp.

Bron: WPI, gemeente Amsterdam

TABEL 19

Verhuringen door corporaties van sociale huurwoningen via DAK Regio Amsterdam in Amsterdam*,
in aantallen per stadsdeel, 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Centrum	586	589	780	674	623
West	1.197	1.188	1.300	1.177	1.151
Nieuw-West	1.591	1.844	1.590	1.559	1.748
Zuid	779	843	825	927	994
Oost	1.236	1.571	1.200	1.699	1.466
Noord	1.198	1.786	1.096	1.464	1.574
Zuidoost	588	655	727	714	1.287
Weesp	170	6	133	259	171
Totaal	7.345	8.482	7.651	8.473	9.014

*Vanaf 2023 inclusief de voormalige gemeente Weesp; daarvoor alleen Driemond.

Bron: WoningNet (standdatum 7-4-2026)

TABEL 20

Verhuringen door corporaties in de vrije sector in Amsterdam*,
in aantallen per stadsdeel, 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Centrum	212	167	95	111	131
West	230	217	247	155	169
Nieuw-West	237	244	167	182	141
Zuid	234	192	138	151	190
Oost	429	324	229	201	186
Noord	138	222	97	135	256
Zuidoost	118	123	108	103	134
Weesp		15	4	8	0
Totaal	1.598	1.504	1.085	1.046	1.207

*Sinds 2022 inclusief Weesp.

Bron: opgave corporaties

TABEL 21

Nieuwe wooncontracten afgesloten door corporaties in Amsterdam in 2025,
in aantallen per stadsdeel



	Sociale huur*	Zelfstandige studenten-woningen	Onzelfstandige studenten-woningen	Vrije sector huur	Tijdelijke verhuur**	Gebruiks-overeenkomsten***	Kortdurende verhuur****	Verkoop aan particulieren	Totaal
Centrum	672	151	403	131	5	22	1.232	32	2.648
West	1.285	274	120	169	131	59	230	114	2.382
Nieuw-West	1.760	572	91	141	259	113	1.477	75	4.488
Zuid	1.062	20	70	190	52	88	488	92	2.062
Oost	1.569	1.124	115	186	28	56	1.596	128	4.802
Noord	1.690	321	123	256	23	60	65	105	2.643
Zuidoost	1.327	464	311	134	104	13	804	92	3.249
Weesp	169	0	0	0	1	0	0	3	173
Totaal	9.534	2.926	1.233	1.207	603	411	5.892	641	22.447

*Vanwege verhuur via instellingen en andere administratieve redenen verhuren corporaties meer woningen dan geregistreerd in WoningNet.

**Huurwoningen bestemd voor sloop of ingrijpende renovatie of leegstaande koopwoningen.

***Leegstaande woningen of bedrijfsruimten (antikraak).

****Landingsplekken voor buitenlandse studenten.

Bron: opgave corporaties

TABEL 22

Rapportcijfers van huurders van corporaties in Amsterdam voor verschillende aspecten van hun buurt in 2025, gemiddelden per stadsdeel



	Tevredenheid met buurt	Verwachte buurt-ontwikkeling	Betrokkenheid buurtbewoners	Veiligheids-gevoel 's avonds	Overlast van burens	Overlast van vervuiling	Overlast van criminaliteit
Centrum	7,6	6,6	6,3	7,1	7,2	5,1	6,6
West	7,3	6,9	6,1	6,9	6,8	5,5	6,6
Nieuw-West	6,3	6,1	5,5	5,9	6,7	4,8	5,7
Zuid	7,6	6,9	6,2	7,3	6,7	5,5	6,9
Oost	7,3	6,9	6,1	6,9	7,3	5,7	6,5
Noord	6,8	6,5	6,0	6,5	7,0	5,5	6,2
Zuidoost	6,7	6,8	6,1	6,4	6,8	5,1	6,1
Weesp	7,0	6,1	5,8	6,8	6,7	6,1	6,9
Totaal	7,0	6,6	6,0	6,7	6,9	5,4	6,3

Bron: WiA 2025; bewerking AFWC

Colofon

TEKSTEN EN CIJFERS

Steven Kromhout, Tobias Dobbe,
Furkan Altay en Lucas Keuss,
AFWC Onderzoek

VOORWOORD

Anne-Jo Visser, directeur-bestuurder AFWC

MET MEDEWERKING VAN

Belle Buldanli, Tom van den Dungen, Lars Hartmans,
Peter Hoogeweg, Joram Kanner, Aster Mol, Romy Rohmer,
Anneke Verboom en Marije Willems, AFWC

FOTOGRAFIE

Suzanne Blanchard, Charlotte Bogaert, Nico Boink,
Patrick Coerse, Stefan Müller, David Slingerland,
Joke Schut, Ralph Sweegers en de fotografen van
VisualProject

ONTWERP

Oguz Kurt, [Bureau KGO](#)

UITGAVE

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Derkinderenstraat 20-5
1062 DB Amsterdam
020 - 34 60 3 60
info@afwc.nl
www.afwc.nl

DATUM VAN UITGAVE

Juni 2026



amsterdams
federatie van
woningcorporaties

