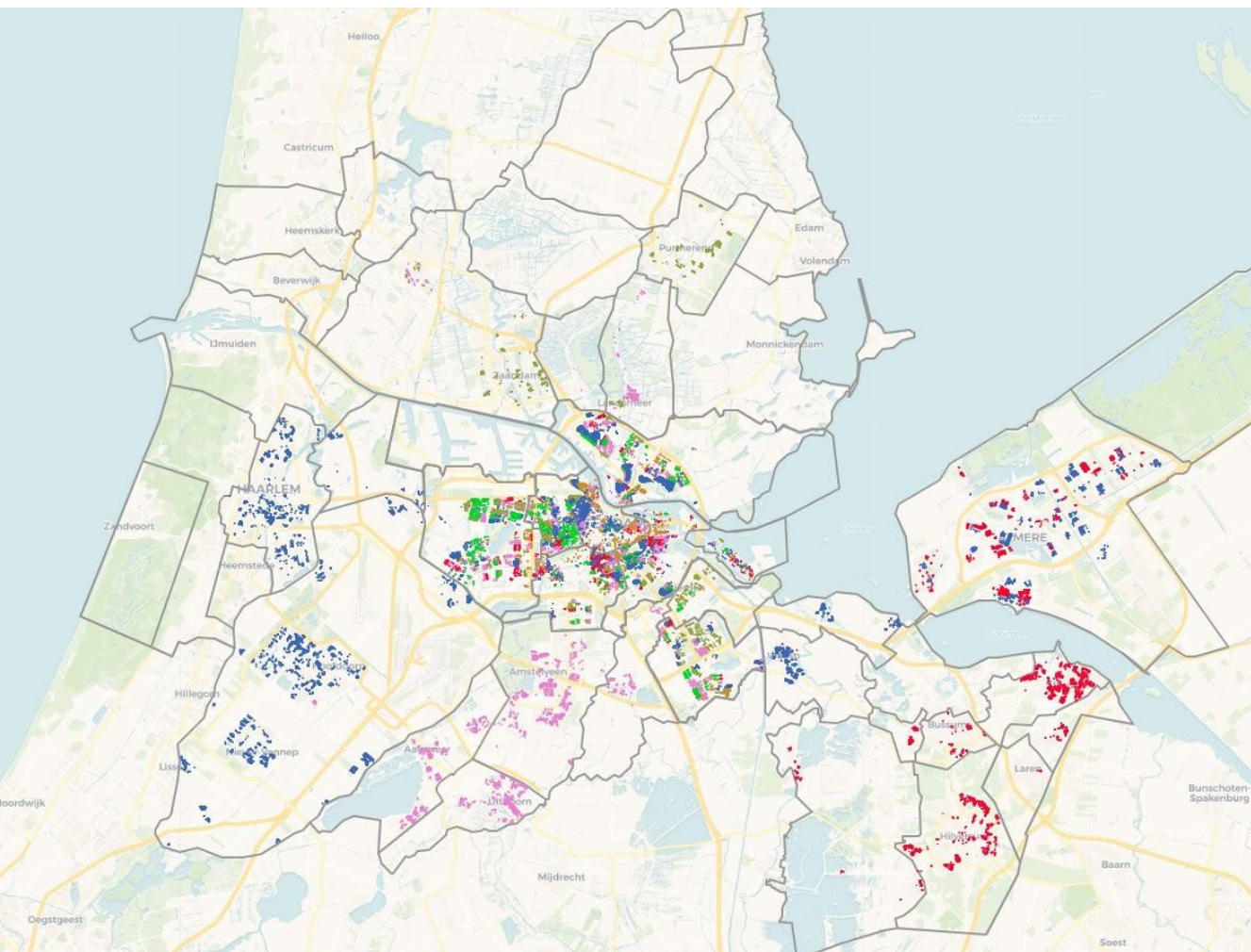




Een sterke stad voor iedereen

Position paper gemeenteraadsverkiezingen
2026

Inhoud

1	Samen voor goed wonen	2
2.	Aanpakken woningnood	3
3.	Naar een gezond en comfortabel thuis	5
4.	Sterke buurten	6
5.	Een stad voor iedereen	7
6.	Feiten en cijfers	8

1 Samen voor goed wonen

Amsterdam is een prachtige en levendige stad, geliefd over de hele wereld. Maar juist die aantrekkingskracht zet de stad onder druk. De woningnood raakt steeds meer Amsterdammers – voor velen is het vinden van een betaalbaar huis een dagelijkse zorg en hét thema bij de gemeenteraadsverkiezingen van 2026. Het gaat niet alleen om woningen, maar om het recht op een thuis voor iedereen die Amsterdam maakt tot wat het is.

Woningcorporaties spelen hierin een onmisbare rol. Wij zijn geen commerciële verhuurders, maar maatschappelijke ondernemingen zonder winstoogmerk. Al meer dan honderd jaar werken we aan een inclusieve stad, waarin mensen met verschillende inkomens samenleven in leefbare buurten. Wij bouwen, verhuren en onderhouden betaalbare woningen voor wie dat het hardst nodig heeft. Onze huurinkomsten investeren we terug in de stad. Dit unieke model staat echter onder druk. Zonder stevig beleid en samenwerking is dit maatschappelijk model op termijn niet houdbaar.

De gemeente Amsterdam is voor ons al decennialang een essentiële partner. Samen werkten we aan stadsuitbreiding, wederopbouw, vernieuwing en herontwikkeling. Die samenwerking is vandaag urgenter dan ooit. Ook u, als volksvertegenwoordiger of beleidsmaker, werkt met en voor bewoners aan de toekomst van deze stad. Wij geloven dat we samen het verschil kunnen maken voor huidige én toekomstige Amsterdammers. Samen met huurdersvertegenwoordigers maken we ons sterk voor de woonbelangen van huurders en woningzoekenden.

In dit position paper delen wij onze visie op de grote opgaven: het terugdringen van de woningnood, het verbeteren van de woningvoorraad en het versterken van buurten. We geven aan wat wij als corporaties kunnen betekenen, en wat we daarbij nodig hebben van de gemeente en landelijke politiek. We zien dit als een uitnodiging om samen verder te werken aan sterke volkshuisvesting, nu en in de toekomst.

2. Aanpakken woningnood

Wat hebben wij te bieden?

Onze inzet is om zo veel mogelijk betaalbare woonruimte te creëren voor de lage- en middeninkomens. Dat doen we door de bestaande corporatiewoningen optimaal in te zetten, maar vooral door bij te bouwen. Per jaar bouwen wij circa 3.000 nieuwe woningen in de stad, waarvan het grootste deel sociale huur. Daarmee zijn wij de grootste bouwers van Amsterdam, maar daar hebben wij u bij nodig.

Wat vragen wij?

Bouwlocaties

Met stip op een: reserveer voldoende locaties. In de stad is altijd strijd om de ruimte, maar gezien de ernstige woningnood moet de claim voor woningbouw het zwaarst wegen. De woningnood is het grootst onder mensen met een laag tot middeninkomen. Daar moet het meest voor worden gebouwd. Stel dus harde quota voor sociale en middenhuur bij nieuwe ontwikkelingen. Onze inzet is om zo veel mogelijk betaalbare woonruimte te creëren voor de lage- en middeninkomens. Dat doen we door de bestaande corporatiewoningen optimaal in te zetten, maar vooral door bij te bouwen.

Kijk ook goed naar het verdelen van sociale huur in de stad. Kijk per project en buurt wat er nodig is en wat een wijk aankan. Hanteer met het oog op de inkomensverdeling in onze hele stad een verdeling van 40/40/20. Op buurtniveau kan dat betekenen dat in gebieden met weinig sociale huur meer sociale huurwoningen toegevoegd kunnen worden. Waarmee ruimte komt om bij verdichting in gebieden met veel sociale huur, juist meer middenhuur en betaalbare koopwoningen toe te voegen. Zo maken we echt werk van de ongedeelde stad.

Geen bovenwettelijke eisen

Stel géén bovenwettelijke eisen aan nieuwbouw. Bijvoorbeeld aan de isolatiewaarde. De effecten zijn marginaal, kosten veel geld en remmen de productiesnelheid. Zet 'gewoon goed' bouwen voort. Zet bij renovatie en (sloop-)nieuwbouw haalbaarheid voorop en voorkomen dat (welstands)eisen projecten onhaalbaar maken. Sta isolatie aan de buitenkant van woningen vaker toe. De Amsterdammer die al jaren wacht op een woning heeft niets aan extra regels.

Korte procedures

Veel projecten lopen vertraging op wegens trage toetsing, vaak door te weinig ambtelijke capaciteit. Zorg voor voldoende capaciteit, stuur aan op slimme publiek-private samenwerking en neem gemeentelijke belemmeringen weg. Zorg dat er iemand knopen doorhakt als regels en ambities van verschillende afdelingen binnen de gemeente conflicteren.

Optoppen

Maak het benutten van kansen voor optoppen, aanplakken in bestaande wooncomplexen en het transformeren van (zolder)bergingen en bedrijfsruimten makkelijker. Dat loont! Je gebruikt de bestaande ruimte efficiënter en kunt verhuismogelijkheden creëren in buurten waar geen nieuwbouw komt. De voorzieningen in een buurt staan er al.

Maak gebruik van de aanbevelingen die er al zijn. Zo heeft Platform31 bijvoorbeeld enkele concrete [aanbevelingen](#) gedaan over parkeernormen, grondbeleid, welstand en fiscale aspecten om optoppen makkelijker te maken.

Participatie bij projecten

Voor de kwaliteit van plannen en draagvlak is goede participatie van groot belang voor bewoners én corporaties. Duidelijke kaders en afspraken zijn voor alle partijen fundamenteel. Aan ons de taak om samen met onze huurdersorganisaties en bewoners een goed en helder participatieproces te doorlopen. Als de plannen na een goed gezamenlijk proces eenmaal zijn vastgesteld vragen we om ook echt samen te gaan staan voor de uitvoering.

Nutsvoorzieningen

Het aansluiten van nieuwbouw- en renovatiewoningen op de nutsvoorzieningen zorgt regelmatig voor vertraging. We vragen de gemeente meer regie op deze aansluiting te nemen, beter toe te zien op de leveringsplicht van de netwerkbeheerder en voorrang te geven aan woningen.

Verkoop

Blijf ruimte geven aan de verkoop van sociale huurwoningen. Verkoopinkomsten zijn noodzakelijk om te kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Het gaat er uiteindelijk om dat de totale voorraad sociale huurwoningen van hoge kwaliteit is en per saldo groeit. Dit lukt niet zonder inkomsten uit verkoop.

Als woningcorporaties verkopen we onze woningen niet lukraak maar op een weloverwogen manier. We kijken bijvoorbeeld kritisch naar het type en de locatie van de woning. We zijn transparant over onze overwegingen en gaan hierover ook in gesprek met onze partners in de stad zoals de gemeente en huurderskoepels.

Doorstroming

Blijf inzetten op doorstroming, zoals via het ingezette doorstroomoffensief. Wil dit offensief effect hebben is een langdurige continuering van dit beleid essentieel. Binnen de sociale voorraad vergroot dat de beschikbaarheid van woningen voor allerlei doelgroepen. De empty-nester die doorstroomt naar een seniorenwoning laat bijvoorbeeld een huis achter waar weer een gezin in kan trekken. Inzet op doorstroming is véél goedkoper dan meer gezinswoningen bouwen. Verhoog als gemeente de verhuiskostenvergoedingen die het gebruik van de doorstroomregelingen ondersteunen.

Verruim de voorwaarden van de regeling Van Groot naar Beter en geef corporaties de ruimte om in de geest van de ambitie maatwerk te bieden.

3. Naar een gezond en comfortabel thuis

Wat hebben wij te bieden?

De Amsterdamse corporaties werken elke dag aan het verbeteren van onze woningen. We verduurzamen, verminderen CO2-uitstoot, renoveren en doen het dagelijks onderhoud van onze woningen. Daarnaast werken we aan het aanpakken van actuele uitdagingen zoals klimaatadaptatie, hittestress, schimmelproblematiek en funderingsproblemen. Ons doel: voor elke huurder een comfortabel energiezuinig huis. Al deze opgaven kunnen we niet alleen aan. Resultaat voor onze huurders bereiken we alleen als we samenwerken.

Wat vragen wij?

Help ons meer woningen te renoveren

Het renoveren van de duizenden woningen in ons bezit wordt een steeds lastigere opgave omdat we geconfronteerd worden met stijgende kosten bij woningrenovatie. Dit komt door stijgende prijzen van materialen, arbeid maar ook gemeentelijke lasten spelen een belangrijke rol. Maak de renovatieopgave van sociale huurwoningen makkelijker door deze lasten zoveel mogelijk te matigen.

Focus op het bestaande

Leg de focus van CO2-reductie op isolatie van de Amsterdamse woningvoorraad. Daar is de meeste winst te behalen en hier heeft de huurder het meest aan. Een tochtige woning en/of slecht geïsoleerde muren zijn direct merkbaar in het wooncomfort en de energielasten.

Zet schimmelcoaches in

Nog te veel van onze huurders ervaren overlast door schimmel in hun woning. De corporaties hebben zich middels de schimmelaanpak gecommitteerd aan een snelle oplossing van schimmelproblematiek in woningen. Huurders melden schimmel vaak nog laat als het probleem al groot is. Om onze huurders snel te kunnen helpen is het belangrijk dat schimmel op tijd wordt gemeld. Zet schimmelcoaches in die helpen schimmel te voorkomen en die aanmoedigen om direct bij de eerste tekenen van schimmel melding te maken.

Hittestress en klimaatadaptie

Hittestress en klimaatadaptie worden door de opwarming van de aarde elke dag urgenter. Klimaatadaptatie heeft alleen zin als de directe omgeving van een gebouw óók aangepast wordt. Kies voor groen in de straten. Stimuleer noodzakelijke ingrepen bijvoorbeeld met een 'subsidie voor klimaatadaptatie'. Voorkom schade door de afvoer van regenwater en verbeter de waterberging. Dat zorgt voor zowel meer comfort in de woning als buiten op straat.

Funderingsherstel

We verwachten dat funderingsproblematiek een van de grotere uitdagingen wordt voor corporaties, gemeente en huiseigenaren de komende jaren. Funderingsherstel is het effectiefst als het gezamenlijk wordt gedaan, maar de kosten kunnen een groot obstakel vormen. Breng samen met de corporaties in kaart wat er nodig gaat zijn de komende jaren en ontwikkel een gezamenlijke aanpak of actieagenda samen met particuliere eigenaren. Overweeg subsidies of leningen zodat iedereen mee kan doen.

Warmtenetten

Wij verwachten dat de gemeente de regie pakt in de energietransitie, zeker als de het Rijk een terugtrekkende beweging maakt. De betaalbaarheid voor onze huurders, nu en in de toekomst, moet voorop staan in het verder uitrollen van de warmtenetten in de stad. Voorkom dat de onrendabele top en het 'vollooprisico' (het risico dat de vraag naar warmte achterblijft bij de verwachte afzet) wordt afgewenteld op individuele corporaties, huurders en huiseigenaren, waarmee het draagvlak voor de warmtenetten onder druk komt te staan.

4. Sterke buurten

Wat hebben wij te bieden?

Wonen gaat verder dan alleen een dak boven je hoofd. Corporaties werken actief aan sterke en veerkrachtige buurten, waarin bewoners zich veilig voelen, elkaar kunnen ontmoeten en toegang hebben tot goede voorzieningen. Dit doen wij door te zorgen voor een gemengde samenstelling van bewoners, goede buurtvoorzieningen, zichtbare aanwezigheid in de wijk, extra aandacht voor kwetsbare groepen en door nauw te luisteren naar de bewoners zelf. Zo creëren we samen buurten waar iedereen zich thuis voelt en kansen krijgt.

Wat vragen wij?

Nationale programma's

Met de Nationale Programma's in Zuidoost en Nieuw-West zetten we bewoners in hun kracht. Dit doen we onder andere door het mobiliseren van de reeds aanwezige organisaties en bewonersinitiatieven in deze wijken. Om resultaat te behalen is langjarige commitment en samenwerking essentieel. Zorg dat borging van deze programma's door goede financiering en structurele inzet voor de toekomst geregeld is, ook als steun vanuit het rijk wegvalt.

Ondersteuning PHKG'ers (Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen)

Corporaties willen graag bijdragen aan passende huisvesting voor statushouders en mensen die vanuit maatschappelijke opvang of beschermd wonen doorstromen naar zelfstandige woonruimte. Tegelijkertijd zien we dat het beschikbare aanbod vaak geconcentreerd is in kwetsbare buurten, waardoor leefbaarheid onder druk kan komen te staan. Daarom is intensievere begeleiding noodzakelijk, evenals goede communicatie met buurtbewoners en passende wijkvoorzieningen. Ook alternatieve woonvormen zoals 'woontussenvoorzieningen' bieden mogelijkheden. Daarnaast moet erkend worden dat de uitstroom vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen extra druk legt op de schaarse voorraad sociale huurwoningen. Het vergroten van deze voorraad is essentieel om een betere spreiding over de stad mogelijk te maken. Tot slot vragen we steun van de gemeente om ook aandacht te besteden aan het welzijn en woongenot van de burens van deze nieuwe bewoners.

Voorzieningen

Kies voor een laagdrempelige programmering van voorzieningen in de wijk die goed afgestemd is op de behoefte van bewoners. Moedig betaalbare voorzieningen aan, die ook huurders met een laag inkomen kunnen veroorloven. Vraag een lagere grondprijs voor voorzieningen als een huisarts, zodat deze beter een plek kunnen krijgen in onze stad.

Stimuleer gemeenschapsvorming

Sterke gemeenschappen zorgen voor verbinding en meer veerkracht in wijken. Corporaties willen gemeenschapsvorming actief faciliteren. Wij pleiten daarom voor behoud en uitbreiding van budgetten voor buurtkamers en buurtwerkers, ondersteuning van bewonersinitiatieven en gunstigere tarieven voor grond, erfpacht en OZB bij maatschappelijke verhuur van onze ruimtes. Zo zorgen we samen voor levendige en hechte buurten waar mensen prettig samenleven en naar elkaar omkijken. Wij staan open om te onderzoeken hoe we bestaande buurtvoorzieningen beter kunnen delen en verbinden.

Veiligheid (explosies en ondermijningen)

Investeer in voldoende welzijnswerkers gericht op jongeren in kwetsbare gebieden. Wij intensiveren contacten met huurders in deze gebieden en proberen snel zorgwekkende signalen door te geven. Zorg voor voldoende capaciteit om de signalen op te pakken en zichtbaar te zijn in de wijk. Investeer in camerabewaking in de openbare ruimte, vooral daar waar veel explosies en signalen van criminele ondermijning zijn.

5. Een stad voor iedereen

Wat hebben wij te bieden?

Corporaties zetten zich actief in voor een inclusieve stad met ruimte voor iedereen: jongeren die aan hun toekomst bouwen, ouderen die comfortabel oud willen worden, en kwetsbare inwoners die extra ondersteuning nodig hebben. Wij zorgen ervoor dat Amsterdam toegankelijk en leefbaar blijft voor al haar inwoners.

Wat vragen wij?

Genoeg plek voor jongeren en woonstarters

Zorg ervoor dat Amsterdam zijn levendige en dynamische identiteit behoudt. Dit start bij betaalbare huisvesting voor jongeren. Hierdoor blijven zij ook beter verbonden aan de stad op het gebied van werk, cultuur, en innovatie. Geef jongeren een kans op betaalbare sociale huurwoningen, betaalbare middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Geef in de eerstvolgende woonvisie expliciet aandacht aan de positie van jongeren. Zorg daarnaast voor voldoende aantrekkelijke doorstroombetalingen als jongeren het huis fysiek en financieel ontgroeien.

Studenten

Studenten zijn essentieel voor Amsterdam en het stikt aan voldoende betaalbare huisvesting voor hen. We willen daarom weer een convenant studentenhuishuisvesting met streefaantallen aangaan met de gemeente.

Ouderen

Wijs locaties met voldoende voorzieningen voor ouderen die geschikt zijn om seniorenwoningen te bouwen ook aan als zodanig. Er liggen daarnaast ook kansen in bestaand bezit. Waar nu al veel ouderen wonen staan wij open voor het Lang Leven Thuis concept met nauwe samenwerking zorg en welzijn. Voor de ontmoetingsruimten en de inzet van welzijn is structurele financiering nodig.

Dakloosheid

De toenemende (jongeren)dakloosheid baart zorgen. Werk als gemeente nauw samen met corporaties en zorgpartijen om (dreigende) daklozen snel te huisvesten. Hiermee voorkomen we veel schade en kosten, voor persoon én maatschappij. Geef prioriteit aan deze maatschappelijke uitdaging en zet in op *'housing first'*.

Betaalbaar

Betaalbaarheid staat centraal in onze aanpak. Voor ons betekent dat: huren die in redelijke verhouding staan tot het inkomen van bewoners. Wij doen er alles aan om onze woningen bereikbaar te houden voor mensen met een bescheiden inkomen. Maar betaalbaarheid is geen zaak van corporaties alleen. Het is een gedeelde verantwoordelijkheid van het Rijk, gemeenten, corporaties én huurders. Inkomenspolitiek hoort thuis bij het Rijk, via bijvoorbeeld minimuminkomens en huurtoeslag. De huur is geen draaiknop voor bestaanszekerheid, en woningcorporaties zijn geen pinautomaat om tekorten van andere overheden op te vangen. Ook de gemeente speelt een belangrijke rol, bijvoorbeeld door gemeentelijke lasten zoals de afvalstoffenheffing beheersbaar te houden.

De huurbevrozing gaat niet meer door. De aankondiging van deze maatregel zette het toch al niet duurzame prestatiemodel van woningcorporaties verder onder druk. Dat brengt de continuïteit van ons werk in gevaar. We roepen de gemeenteraad daarom op om zich samen met ons en huurders uit te spreken richting het Rijk en tegelijkertijd te zorgen voor stabiele, voorspelbare lokale financiële kaders: denk aan een gematigd stijgend OZB-tarief. Alleen in gezamenlijkheid kunnen we zorgen voor écht betaalbaar wonen voor iedereen.

6. Feiten en cijfers

Bijzonder is en blijft dat corporaties geen commerciële organisaties zijn. Het zijn zelfstandige stichtingen met een maatschappelijke opdracht: zorgen voor betaalbaar en goed wonen voor mensen met een bescheiden inkomen (van huurtoeslagontvangers tot de lage middeninkomens). Dat doen wij al jaren in nauwe samenspraak met de gemeente, stadsdelen en huurdersorganisaties. Al onze middelen zetten we in voor betaalbaar wonen in een goede, prettige leefomgeving. We werken in lijn met de Woningwet, zonder winstoogmerk, maar economisch verantwoord. De huidige landelijke politieke ontwikkelingen zorgen echter voor veel onzekerheid. Daarom is het extra belangrijk dat we lokaal blijven samenwerken en streven naar een stabiele, betrouwbare en gezamenlijke aanpak.

189.000 Woningen

De Amsterdamse corporaties hebben in totaal zo'n 189.000 huurwoningen. Dat is 37% van alle woningen in de stad. Bij zo'n 6% van onze woningen gaat het om middenhuurwoningen. Bekijk op de [online kaart](#) het actuele overzicht van de sociale huurwoningen van de corporaties.

Jaarlijks 3.000 nieuwe woningen in aanbouw

De corporaties nemen jaarlijks circa 3.000 nieuwe woningen in aanbouw. Veruit de meeste nieuwe woningen zijn sociale huurwoningen.

8.000 sociale verhuringen per jaar

Jaarlijks wijzen corporaties ongeveer 8.000 sociale huurwoningen toe aan woningzoekenden in Amsterdam. Van deze woningen gaat tenminste de helft naar regulier woningzoekenden. Ongeveer 30% gaat naar bijzondere doelgroepen, zoals medisch en sociaal urgenten, cliënten uit de maatschappelijke opvang en vrouwenopvang en statushouders. De rest van de woningen gaat naar andere groepen zoals speciale beroepsgroepen, stadsvernieuwingsurgenten, mensen met een fysieke beperking en ouderen met een verhuisregeling.

Labels: 54% A-B, 5% F-G

Wij investeren fors in verduurzaming. Begin 2025 had 54% van onze voorraad een hoog label A of B (in 2015 nog 22%) en had nog 5% een laag label F of G (in 2015 nog 20%).

Meer informatie?

Op de website van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties ([Welkom - AFWC](#)) zijn nog veel meer feiten en cijfers over het werk van de Amsterdamse woningcorporaties te vinden.