

Amsterdam, de FAH en de Stem van de Achterban 2026

FEDERATIE
AMSTERDAMSE
HURDE R
KOEPELS



Amsterdam, de FAH en de Stem van de Achterban 2026

Bewoners maken een stad. Amsterdammers maken hun stad. Amsterdamse huurders zijn de stad. Ooit hadden ze de naam een opgewonden standje tegen het stadsbestuur te zijn. Tegenwoordig zijn het 190 nationaliteiten die Amsterdam internationaal op de kaart zetten in de IT, de financiële sector en de kunst en cultuur. Maar ze wonen en werken niet alleen. Ze staan het bestuur en de woningcorporaties ook bij met raad en daad. Zo zorgen bewoners, gemeente en corporaties gedrieën dat de stad langs de oevers van 't IJ bloeit als ooit tevoren.

Waar komt de stad vandaan? Amsterdam in vogelvlucht. Zo het liedje van rockgroep Drukwerk gaat: Hee Amsterdam, ze zeggen dat je bent veranderd. Maar wie dat zegt, die is geen Amsterdammer, want Amsterdam, je bent nog net als toen. Is de stad veranderd? Het paleis staat er nog. Op de Dam. Centraal, en toch in zichzelf gekeerd. Tot gemeentehuis heeft het 't nooit geschopt. Een loze ruimte, Amsterdammers betalen ruimhartig voor dit décor van feestelijke staatsbanketten, bruiloften en herdenkingen. De romantische toerist omringt er zich met duiven die weten hoe het kwam. Nee, er is niets veranderd. Junkies, hoertjes op de Wallen, Nes en Lange Niezel waar Baantjers politiefchef De Cock, met cee-oo-cee-kaa, altijd maar loopt te slenteren in de miezerige regen. Nee, er is niets veranderd. Verderop de Jordaan, in de 19e eeuw Rijk van ratten en gespuis, toneel van het palingoproer waarbij tientallen doden vielen, in de 20e eeuw podium van het onvervalste Willy Alberti-Amsterdams.

Grachtjes, geflankeerd door met houten balken gestutte geveltjes, prooi in het verlekkerde oog der stadsvernieuwers. Nog net op tijd onttrekt de wijk zich aan de sloopkogels, om zich onder leiding van de koesteraars van minder courant erfgoed op te richten als pareltje van de stad. Nee, er is weinig veranderd.

De stad wordt lang bestuurd door sociaal-democraten. Dezen maken plannen voor stadsvernieuwing. Amsterdam moet mee in de vaart der volkeren, gelijk Londen en New York ontsloten voor zakelijke bebouwing en kantoren. Na de oorlog staat de Jodenbuurt leeg, de vernielde en geplunderde synagogen als laatste stille getuigen van de horrorjaren. De weg is vrij om de hele wijk te slopen. De Vlooienburg verdwijnt, het Rapenburg wordt een verkeersader, tussen het Weesperplein en de Prins Hendrikkade verrijst de Wibautstraat. De dokwerker staat er met zijn rug naar toe. Ja, er is veel veranderd.



Verzet tegen de metro en de verbouwing van de Nieuwmarktbuurt, de sloop van de Dapperbuurt, de geen-woning-geen-kroning-traangaswolken van april 1980 in de Raadhuisstraat.
Ja, er is veel veranderd.

De Lucky Luijk, het prachtige pand aan de Jan Luijkenstraat, wordt gekraakt, ontzet door een knokploeg van een kickbox-schooldoer en gekocht door de gemeente. Het Gemeentelijk Woningbedrijf Amsterdam, thans Stichting Ymere, verbouwt het tot sociale huurwoningen. Ja, er is veel veranderd. Iedereen heeft aan de knoppen gezeten. Iedereen heeft gewerkt aan een aantrekkelijke stad, een betaalbare, duurzame en leefbare stad.

De jaren negentig breken aan. De markt mag het stokje overnemen. Nieuwe charmante Houthavens, een Pronte Pontsteiger en de Noordzijde van de IJ-oever worden opgeleverd, de vele veerpontjes krijgen gezelschap van een tweede Coentunnel. Zo de oud-burgemeester zei: ik hoop dat Amsterdam de lieve stad blijft die het is.
Nee, er is niets veranderd.
Ja, alles is veranderd.

FAH, gemeente Amsterdam, woningcorporaties (verzorgingsgebied Amsterdam)

In dat veranderde Amsterdam maken Amsterdammers de stad. Maar de gemeente ook. En de corporaties ook. Tripartiete verder is nu de kunst. Het is 2019 als ieders stempel in de stad terug te vinden is. De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) wordt opgericht. De federatie, waarin de besturen van de huurdersverenigingen van de woningcorporaties van de hoofdstad zitting hebben, vertegenwoordigt de belangen van de sociale huurders, zo'n 300.000 Amsterdammers. Ze praat en denkt mee over de begroting van de corporaties en dus waar die geld aan uit willen of kunnen geven. Vraag is wat billijk is om aan kosten bij de huurders neer te leggen en of bewoners de stijgende huur nog wel op kunnen brengen. Zijn de woningen klimaatbestendig, kunnen er zonnepanelen worden aangebracht,

hoe is het met dubbele beglazing, is alle vocht en schimmel onder controle: ook al deze vragen over onderhoud en constructie komen langs bij de huurdersvertegenwoordiging. Uiteindelijk zorgen de tripartiete partijen gezamenlijk voor voldoende aantallen sociale woningen, en spreiding van alle verschillende bewoners over de stad. Hiermee dragen federatie, gemeente en corporatie gezamenlijk zorg voor de betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid van de hoofdstad.

Prestatieafspraken

Sociale huurders weten zich voor talrijke concrete zaken vertegenwoordigd door hun bewonerscommissies en huurdersverenigingen, zaken waar de FAH dus niet speciaal voor nodig is. De FAH vervult vooral een aanvullende taak, het formuleren van het sociale huisvestingsbeleid in de stad. In de tripartiete samenstelling voert de FAH de onderhandelingen over de Prestatieafspraken voor het concretiseren van het woonbeleid. Ze is de wettelijke gesprekspartner van woningcorporatie en gemeente. De relatie is wettelijk verankerd in de Awb (Algemene Wet Bestuursrecht), de Prestatieafspraken (Woningwet) en de individuele rechtsbescherming (Huisvestingswet). De relatie tussen huurder en verhuurder is verder verankerd in de Wet op het overleg huurders en verhuurder (de Overlegwet). De inspraak is door deze wet niet vrijblijvend, maar structureel en soms instemmingsplichtig.

De markt wordt middel

De jaren '90 zijn bekend gebleven als het Paarse tijdperk. In het Amsterdamse bestuur is de PvdA dominant en trekt op met de VVD en D66. Volkshuisvesting blijft belangrijk, maar het marktdenken begint zich een plek te verwerven. De markt wordt middel. De woningcorporaties worden verzelfstandigd, woningbouwverenigingen worden woningstichtingen. De huurders kunnen hier dus geen lid meer van worden en verliezen hiermee directe inspraak. Over betaalbaarheid en duurzaamheid kunnen zij dus niet meer meebeslissen. Ze worden nu slechts geïnformeerd, niet geconsulteerd. De markt verandert stand en aanzien van de stad. Er komen meer koopwoningen voor de middenklasse en minder nieuwbouw in de sociale huur.

Deze entree van het marktdenken zien we nog duidelijk bij VINEX-achtige stadsuitbreidingen als IJburg. De coalitie van 2006-2010 van PvdA,

GroenLinks en D66 vraagt wel aandacht voor betaalbaarheid, maar zet in de praktijk weinig rem op de marktwerking. Als in 2008 de (landelijke) financiële crisis uitbreekt, stopt de bouw. Tot 2010 is de PvdA onafgebroken aan het bewind geweest in de hoofdstad, met medeverantwoordelijkheid van VVD en D66 en gaandeweg met aanschuiven van GroenLinks. De Volkshuisvesting wordt in plaats van een kernopgave een randvoorwaarde. Dat is geen woordspel, maar een flinke koersbreuk ten opzichte van het tijdperk vóór Paars, landelijk zowel als gemeentelijk.

Wooncrisis

En dóór vliegt de tijd. In coalitie: in 2010–2014 bestaat het Amsterdamse gemeentebestuur uit PvdA, GL en D66. In context: Nederland bevindt zich in een financiële crisis en het Rijk bezuinigt op de volkshuisvesting. De gemeente investeert in het concept van de aantrekkelijke stad en in economische groei, maar minder in nieuwe sociale huur.

De landelijk ingevoerde verhuurdersheffing (1 januari 2013) slaat een forse bres in de financiën van de corporaties. Tot 2020 werd er door de woningcorporaties naar schatting tot zo'n 14 miljard afgedragen aan het Rijk. De wachttijden van sociale huurwoningen exploderen. Diezelfde probleemoplossende woningmarkt loopt muurvast. Bij dermate drastische kortingen en onttrekkingen van de traditionele subsidieverstrekker wordt duidelijk waar de gemeente (en de rest van Nederland) op aankorst: het woord 'wooncrisis' valt.

Het wordt door het in 2014 aangetreden bestuur van D66, VVD en SP voor het eerst expliciet uitgesproken. Wooncrisis. Het bestuur zet nu wel een forse rem op de verkoop van corporatiewoningen, particuliere huur wordt (meer) gereguleerd en er wordt kritisch gekeken naar de groei van tijdelijke contracten. Maar de bouw blijft nog steeds achter, de schaarste blijft toenemen en de huurprijzen lopen verder op.

In 2018 treedt een bestuur aan van GroenLinks, D66 en PvdA, nu met de eerste fusielijn PvdA/GL. Het doel is 40% sociale huur behouden, een actieve inzet op opkoopbescherming en er komt een zelfbewoningsplicht. Grootschalige verkoop van sociale huur wordt stil gezet en de gemeente pakt meer regie op de grond en woningbouw.

Men realiseert zich nu volop dat Amsterdam weliswaar economisch heeft geprofiteerd van de (landelijke) marktwerking, maar sociaal

de prijs heeft betaald. Om de miljarden van de verhuurdersheffing te kunnen afdragen, zijn deze gelden onttrokken aan betaalbaarheid; onttrokken aan investeringsruimte voor nieuwbouw; onttrokken aan leefbaarheid; en onttrokken aan verduurzaming. Warempel: precies de pijlers onder de Prestatieafspraken en het mandaat van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels. De Prestatieafspraken 2024-2027 zijn door alle drie partijen ondertekend en de volgende periode staat al in de steigers. Betaalbaar, leefbaar, duurzaam en beschikbaar, dus de hoeveelheid sociale woningen in verhouding tot het overige woningaanbod zijn helemaal terug.

Een stad waarin iedereen zich thuis voelt

Amsterdam, de FAH en de corporaties, verenigd in de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) gebruiken het begrip 'ongedeelde stad'. In een dergelijke stad zijn kansen voor wat betreft inkomen, opleiding, gezondheid en veiligheid gelijk verdeeld over alle wijken, zonder sociale scheiding of achterstandswijken. Iedereen kan zich thuis voelen, er groeien geen getto's meer met vooral sociaal-economisch gesegregerde bevolkingsgroepen. De gemeente, de FAH en de AFWC formuleren samen dit beleid gericht op een gevarieerd woningaanbod en het aanpakken van kwetsbare wijken.

Het streven naar een ongedeelde stad vraagt speciale aandacht en dient een aantal doelen. Allereerst een gedifferentieerd woningaanbod. Het ligt voor de hand dat iemand zonder partner of kinderen, andere wensen heeft dan een groot gezin.

Dat iemand die slecht ter been is, andere behoeftes heeft dan een superfitte jongere. Zo ook wordt rekening gehouden met de financiële draagkracht van de mensen. Een mix van sociale huur, vrije sector en andere woningtypes is daarom de basis van de ongedeelde stad. Een wijk met een gevarieerd bevolkingsbestand leidt in het algemeen tot meer rust en veiligheid. Dit betekent dat inclusiviteit geborgd moet zijn. Een stad waar oud en jong, en zowel gevestigde bewoners als nieuwkomers deel van uitmaken en zich thuis voelen, is een fijne stad om in te wonen. Om dit te borgen moeten er mensen zijn die dicht op de wijk zitten, weten wat daar speelt en wat er moet gebeuren. Huurders zelf dus. En hun vertegenwoordiging die dit praktisch kan doen, maar ook op beleidsniveau aanschuift bij de gemeente en de corporaties. De bewoners/huurders, de ogen en oren van de wijk, de bestuurders van bewonerscommissies en huurdersverenigingen: we noemen dit de achterban.

De gemengde of gedeelde stad

Een ideaal is het, van eigenlijk alle politieke partijen: de gemengde stad. Niemand wil getto's, achterbuurten, eindeloze torenflats of villawijken.



Favela's zoals in Brazilië, of banlieus zoals bij Parijs heeft Nederland dan ook niet. Maar eenvoudig is het niet, en lukken doet het ook niet altijd helemaal. Het is in elk geval meer dan alleen het mengen van koop- en huurwoningen. In de Dapperbuurt bijvoorbeeld werden in de jaren '70 en '80 de ene helft van de oude panden opgeknapt, en de andere helft zou plaatsmaken voor nieuwbouw. "Zoals ook in andere buurten waar stadsvernieuwing plaatsvond, wijzigden de eigendomsverhoudingen sterk. Particuliere verhuurders bezaten altijd het overgrote deel van de panden in de oude, 17e- en 19e-eeuwse stad. De buurten waren immers gebouwd voordat woningbouwverenigingen opkwamen. In de Dapperbuurt was in 1970 nog 82% van de huurwoningen in handen van particuliere eigenaren (de rest was van de gemeente en corporaties). Toen in 1990 de stadsvernieuwing gereed was, was dit omgedraaid. Nu was 81% in handen van gemeente of corporaties" (Marcel van Engelen, *De Stad. Het verhaal van Amsterdam*. 2025).

De basisvoorwaarde voor een ongedeelde stad is een gevarieerd woningaanbod. Vanaf daar is het immers pas mogelijk te gaan ‘mengen’. Traditioneel linkse partijen (SP, GroenLinks en PvdA) houden vast aan de 40-40-20 verhouding die was afgesproken om een inhaalslag te maken voor sociale huur. De gemeente streeft bij nieuwbouw in de jaren die vanaf 2026 voor ons liggen naar een verdeling van 40-40-20 (40 procent sociale huur, 40 procent middeldure huur en koop en 20 procent dure koop en huur).” (*Marcel van Engelen, De Stad, 2025*). D66 wil 30-40-30 en de VVD wil helemaal van percentages af. Het CDA is bereid voor specifieke groepen als gezinnen de percentages los te laten.

De achterban van de FAH wil absoluut vasthouden aan de 40-40-20 verhouding. Zo legt men de prioriteit bij het verbeteren van het bestaande bezit van corporaties als er keuzes gemaakt moeten worden.

De achterban heeft het scherp op het netvlies: 82% particuliere eigenaren of 81% woningen in handen van de corporaties kwalificeert niet echt als ongedeeld of gemengd. En erg rustig en veilig was het er ook niet bepaald in die jaren ‘70. In de ‘Nota stadsvernieuwing’ van 1969 maakte het stadsbestuur van Amsterdam een onderscheid tussen de oude buurten in het centrum (Jordaan, Nieuwmarktbuurt, Oostelijke en Westelijke Eilanden) en de 19e -eeuwse gordel. Maar in de Dapperbuurt was verzet ontstaan, afkomstig van een actiegroep die zich De Sterke Arm noemde. “De gemeente wilde de slechtste panden al zoveel mogelijk slopen. Onder brieven aan bewoners wier woning onbewoonbaar werd verklaard, stond dat de dienst Bouw en Woningtoezicht ‘de sterke arm’ (de politie) zou inschakelen als ze niet vrijwillig zouden vertrekken. Zij een sterke arm, dan wij ook, vonden de initiatiefnemers van de actiegroep.” (*Van Engelen, De Stad. Het verhaal van Amsterdam, 2025*). Inderdaad. Rust is ver te zoeken.

Min-minder-minst. Meer structurele taken dan gelden. Het min-hokje van de gemeente

Uiteindelijk lopen de belangen parallel als het gaat om het ideaal van de ongedeelde stad waarin iedereen zich veilig en thuis voelt. Een aantrekkelijke stad, waar economische groei en gemengde bewoning, koop en huur, jong en oud, allemaal samen optrekken. Maar de ‘werkelijkheden’ van het gemeentebestuur, de verhuurders en de huurders lopen natuurlijk niet zonder meer gelijk op. We noemen het, om woordvervuiling te voorkomen, in ons verband: min, minder, minst. De gemeente komt bij ongewijzigd beleid in het rood (de min) te staan. De corporaties krijgen steeds minder te besteden. En de huurders zitten in het verdomhoekje, zij krijgen het minst.

Amsterdam heeft net als veel andere gemeentes meer structurele taken dan structurele gelden.

De FAH adviseert er over. Ze pleit voor een gerichte compensatie die de gemeente aan het Rijk zou moeten vragen. Een structurele, meerjarige, geormerkte bijdrage ten behoeve van de volkshuisvesting. Gedrag dat het woningtekort verergert zou belast kunnen worden met speculatiebelasting bij snelle doorverkoop. Toeristenbelasting kan verhoogd worden en zo ook een leegstandheffing. Ook denkt de achterban aan kostenbeheersing in plaats van lastenverzwaring, zoals het voorkomen van armoede, schulden of dakloosheid.

De FAH is bezorgd, om niet te zeggen: hijst de stormbal als het gaat om de financiële werkelijkheid van de gemeente Amsterdam. Raakt de gemeente financieel in de min, dan kan het zijn dat ze de Onroerend Zaak Belasting (OZB) verhoogt. Dit is immers een snel, zeker en structureel instrument. Deze wordt vervolgens ook opgelegd aan de woningcorporaties. Hun inkomsten worden daardoor minder. Ze zullen de heffing waarschijnlijk

overwegend doorberekenen aan de huurders. Voor hen blijft er het minste over. Hierdoor liggen de armoederisico's niet langer slechts op de loer, maar zijn voor velen reeds een feit



Min-minder-minst. Heffingen, heffingen, heffingen. Het minder-hokje van de corporaties

De verhuurdersheffing die voorheen aan het Rijk afgedragen werd is sinds 2023 afgeschaft. Het Rijk legt echter de corporaties nog twee heffingen op: BTW en Vennootschapsbelasting (Vpb). Corporaties betalen meer door de ATAD. Deze Europese Richtlijn (Anti-Tax Avoidance Directive) is ingesteld tegen belastingontwijking. Nederland past deze richtlijn vervolgens toe via beperking op renteaftrek binnen de Vpb. Het gaat hier om miljarden per jaar. Het raakt corporaties harder dan andere sectoren omdat ze veel lenen voor bouwen en verduurzamen. Naast 'Brussel' en het Rijk komt ook de gemeente langs. Die heft Onroerendezaakbelasting, de lokale belasting over de WOZ-waarde van de panden, waarvan de corporaties er uiteraard veel hebben. Ze zijn als eigenaar van die gebouwen belasting verschuldigd. Ten slotte zijn er nog lokale

gemeentelijke belastingen zoals de rioolheffing, de afvalstoffenheffing en de waterschaplasten, die weliswaar vaak doorbelast worden in de huur, maar niettemin in beginsel echte lasten voor de eigenaar zijn. Corporaties dragen dus structureel een deel van de huurinkomsten af aan de fiscus en kunnen dit derhalve niet besteden aan betaalbaarheid, verduurzaming en nieuwbouw. In 2026 noopt de situatie de branchevereniging van de corporaties Aedes tot het sturen van een brandbrief. Daarin pleit de vereniging voor het afschaffen van de winstbelasting, vooral omdat de corporaties geen winst maken.

De FAH vindt dat er in het minder-hokje ook daadwerkelijk minder gekeken moet worden naar de eventuele minder inkomsten door hogere afdrachten. Er zou ook naar de uitgaven gekeken moeten worden die over diezelfde afdrachten gaan. Het is bijvoorbeeld moeilijk te begrijpen waarom een corporatie die doorgaans een stichting en geen

vennootschap is, toch vennootschapsbelasting zou moeten betalen. Dit geldt ook voor de belastingontwikklingsrichtlijn uit Brussel die ook moeilijk toepasbaar lijkt op corporaties. Daaraan minder afdragen zou ook de nodige financiële lucht blazen in het minder-hokje.

Dit alles overziend komt er in het minder-hokje van de corporaties ook nogal wat te staan: minder nieuwbouw van sociale huurwoningen, minder onderhoud en verduurzaming, minder leefbaarheid en renovatie. Woningcorporaties mogen belastingkosten alleen doorberekenen aan huurders als de wet dat expliciet toestaat. OZB, Vpb en ATAD mogen niet direct worden doorberekend, maar komen indirect natuurlijk wel uit de huurinkomsten. Als de corporaties minder te besteden hebben, zijn er echter andere oplossingen dan de gaten door de huurder laten dichten.

De Amsterdamse huurder betaalt de kale huur, zoals die is vastgesteld volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) rechtstreeks aan de corporatie. De gemeente hanteert geen aparte gemeentelijke huurprijs maar stuurt via de Prestatieafspraken op betaalbaarheid. De servicekosten zijn gereguleerd. Het gaat om werkelijk gemaakte kosten zoals schoonmaak en verlichting van de gemeenschappelijke ruimten, lift, glasverzekering en wat dies meer zij. De FAH heeft hier op beleidsniveau mee te maken, maar vragen en klachten lopen vooral via de huismeester of de bewonerscommissie. Amsterdamse huurders dragen via schaarste (die terugkomt in het puntensysteem) erfpacht en belastingdruk indirect bij aan de financiële ruimte van corporaties.

Min-minder-minst. De duurste stad van Nederland. Het minst-hokje van de huurder

Zolang extra kosten of de gevolgen van minder inkomsten van corporaties bij de huurders worden neergelegd, wordt het ‘minder te besteden’, uiteindelijk het ‘minst te besteden’ van alle Amsterdammers. Branchevereniging Aedes laat in 2026 weten (Trouw, 13 januari): “we hebben ook nog de mogelijkheid om aan mensen in socialehuurwoningen die meer zijn gaan verdienen, een wat hogere huur te vragen. En we hebben met de Woonbond afgesproken dat als er in beter geïsoleerde woningen een nieuwe huurder komt, we een wat hogere huur mogen gaan vragen.” Huurders kennen dit mechanisme al heel lang, dat extra kosten, tekorten en financiering naar de huurders geschoven worden.

Amsterdam is al jaren de duurste gemeente van Nederland qua kosten in het algemeen en huren



in het bijzonder. De huurprijzen blijven stijgen, waardoor wonen in de stad voor veel mensen simpelweg onbetaalbaar is geworden. In 2025 bedraagt de gemiddelde huurprijs in de stad €27,01 per vierkante meter, terwijl het landelijke gemiddelde op €19,58 ligt. Sinds 2020 zijn de huren in Amsterdam met maar liefst 22 procent gestegen. In de vrije sector besteden huurders gemiddeld 39 procent van hun netto-inkomen aan woonlasten. Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting NIBUD geeft als indicatie dat 20-30 procent van je inkomen aan woonlasten (huur en gas, water, licht) besteden een comfortabel niveau betekent. Het landelijk gemiddelde is 23 procent. Boven de 35 geldt als problematisch.

Huurverhogingen van corporatiewoningen moeten volgens de FAH beperkt worden tot het inflatiepercentage en de huur moet bevroren worden als huurders hun sociale huurwoning niet meer kunnen betalen. Ook valt er nog een heleboel te

verbeteren bij het beschermen van huurders tegen uithuiszetting bij betalingsachterstanden. Ook inkomensafhankelijke huurverhogingen moeten afgeschaft worden, zodat hogere inkomens niet automatisch leiden tot hogere huren. Nog steeds zijn er teveel woningen die niet aan goede labels voldoen. De huurprijs zou in die gevallen op de kwaliteit van de woning gebaseerd moeten worden en niet op het inkomen van de huurder.

Huurders van een sociale corporatiewoning betalen gemiddeld 34 procent van hun inkomen aan woonlasten. Volgens het NIBUD dus duidelijk in de gevarenzone. De stijgende energieprijzen maken de situatie nog nijpender. In een recente Woonenquête gaf 15 procent van de huurders aan dat dit voor redelijk of heel veel financiële problemen zorgde. Ook eerdere cijfers van het Nibud uit 2020 laten zien hoe kwetsbaar veel huishoudens zijn: bijna één op de vijf huishoudens in een sociale huurwoning had het toen financieel zeer moeilijk, en nog eens 24

procent werd als financieel kwetsbaar aangemerkt. Bijna 60.000 Amsterdamse huishoudens, 42 procent van de sociale huurders, bevond zich toen in een financieel pijnlijke situatie.

Voorrangsgroepen: Kies voor niemand of kies voor een Amsterdammer?

Als er voldoende sociale huur zou zijn, zouden er geen voorrangsgroepen nodig zijn. Er was dan immers genoeg voor iedereen. Er is een aantal redenen om voorrangsgroepen te benoemen. Er zijn wettelijke verplichtingen zoals die gelden voor statushouders. Er is schadebeperking, te denken valt aan diverse urgentie-zaken en er is kostenbeheersing, om de mensen niet onnodig te laten uitstromen in de zorg. En iedereen kent de discussie over de beroepen. Om een stad draaiend te houden zijn er professionals nodig

van loodgieters tot onderwijzers. In sommige wijken wordt daarom toegewezen op grond van beroep, de zogenoemde sleutelberoepen. Zo zijn jaarlijks 100 tot 200 in Amsterdam betaalbare woningen beschikbaar gesteld voor onder meer zorgmedewerkers en leraren. In sommige gebieden bestaan zelfs initiatieven waarbij specifieke middeldure woningen worden gereserveerd voor onderwijsprofessionals.

De leden van de FAH-achterban hebben een voorkeur om niemand prioriteit te geven, maar als het dan toch moet, dan een Amsterdammer. Logischerwijze zijn dat mensen die een economische binding hebben met de stad. Ook kan een systeem van 'ritsen' van doelgroepen ingevoerd worden, waarbij doelgroepen afwisselend een voor een in aanmerking komen voor prioriteit. Sommige galerijflats zijn al zo ingedeeld. Een 'sandwich' waar per verdieping een 'doelgroep' woont.

Er zijn nog steeds onvoldoende geschikte woningen in Amsterdam om iedereen te helpen. Zo krijgen jaarlijks ongeveer 124 mensen een indicatie voor een rolstoeltoegankelijke woning, terwijl er maar 48 beschikbaar komen. Er is de Aanpak Rolstoelwoningen waarmee de gemeente probeert jaarlijks meer geschikte woningen beschikbaar te maken, maar de wachtlijst krimpt maar moeizaam.

Sommige mensen hebben specifieke of aangepaste woningen nodig. Ze hebben bijvoorbeeld een huis zonder drempels of trappen nodig vanwege leeftijd, ziekte of beperking. Anderen hebben met spoed woonruimte nodig omdat reguliere opties ontbreken. Hiervoor geldt de 90%-regel. Dat wil zeggen dat negentig procent van de sociale huurwoningen moet vallen onder het credo 'aanpasbaar bouwen'. Huren moet ook voor deze zogenoemde kwetsbare groepen passend en bereikbaar zijn. Sinds 2016 zijn meer dan 2.000 tijdelijke woningen gerealiseerd voor jongeren en statushouders, en dit aanbod wordt



uitgebreid met nog eens 2.500–3.000 flexwoningen, waarvan 30 % gereserveerd is voor statushouders. Statushouders zijn erkende vluchtelingen. Ze hebben een verblijfsvergunning asiel en verblijven vaak tijdelijk in AZC's. Niet alleen heeft de gemeente een wettelijke taak om hen te huisvesten, ook weten we dat zij zonder woning niet kunnen integreren, werken, een opleiding volgen, een gezin stichten, kortom zich veilig en thuis voelen.

Gentrificatie en de verkoop van sociale huurwoningen

“Aan het begin van de 21e eeuw groeit de bevolking snel, het aantal toeristen neemt toe en de stad raakt in de greep van vastgoedhandelaren en beleggers uit binnen- en buitenland. In de binnenstad worden bakkers en boekhandels vervangen door ijswinkels en grote internationale ketens. Tegelijkertijd maken de hoge woningprijzen Amsterdam onbetaalbaar voor middeninkomens. Het zijn ontwikkelingen die van grote invloed zijn op de identiteit van de stad.”
(Floor Milikowski, *Van wie is de stad. De strijd om Amsterdam*. 2018).

Het woord en het beleid zijn overgewaaid naar onze hoofdstad: gentrificatie. Het woord is afgeleid van het Engelse 'gentry', wat zoveel wil zeggen als 'welgestelde burgerij'. Mensen met een relatief hoge sociale positie, bijbehorende inkomsten en levensstijl. “De Jordaan was de eerste volkswijk

van de stad die veranderde in een buurt waar jonge, nieuwe stedelingen de toon gingen zetten. Ooit een pauperbuurt werd het aantrekkelijk voor artistiekelingen en studenten. Met in hun gevolg allerlei cafés, trendy restaurants en hippe winkeltjes. De Jordaan was de enige buurt in Nederland die een duidelijk proces van gentrificatie doormaakte. In het buitenland ook te zien in Greenwich Village in New York en Notting Hill in Londen. Ze transformeerden tot buurten voor jonge stedelingen en een nieuwe welvarende groep burgers, de gentry. Een belangrijke rol bij de vroege transformatie van de buurt speelden monumentenverenigingen en erfgoedorganisaties, zoals Stadsherstel, Amstelodamum en Hendrick de Keyser. Zij zagen de historische waarde en schoonheid van de 17e -eeuwse arbeiderswijk, waar de gemeente (ooit) sloopplannen voor maakte.” (Marcel van Engelen, *De Stad. Het verhaal van Amsterdam*, 2025). Gentrificatie ontstaat niet uit zichzelf. Het is het gevolg van beleid, marktwerking en investeringskeuzes. Enerzijds kan het leiden tot

minder leegstand of zelfs verloedering. Anderzijds kan er meer ongelijkheid ontstaan en dus spanning in de wijk. Gentrificatie heeft in sommige wijken geleid tot een onwenselijke vershraling van voorzieningen voor mensen met minder geld en uiteindelijk verdween hier en daar ook de oorspronkelijke bevolking die de voorzieningen niet meer kon betalen. Het onvervalste Amsterdams van De Jordaan en De Pijp verliet de stad via Osdorp en de Molenwijk, naar Purmerend en Almere.

Alle sociale huurders die via de FAH verenigd zijn, zijn het hartgrondig met elkaar eens over het belang van een gemengde stad. Net zo hartgrondig vinden zij dat het meer inhoudt dan alleen het mengen van koop- en huurwoningen. Het gaat ook om een goede verdeling op het gebied van leeftijd, cultuur, sociale klasse, opleidingsniveau en gezinssamenstelling. Een goede verdeling draagt bij aan meer acceptatie en verdraagzaamheid.

Processen als gentrificatie spelen daarin duidelijk een belangrijke rol en niet per se de gewenste richting uit. Een inwoner verzucht dat hij iedere tien jaar iets anders bij het groot vuil naast de afvalcontainer ziet staan: eerst afgetrapte voetbalschoenen, tien jaar later een gebroken hockeystick en nog weer tien jaar later een complete golfset...

Gentrificatie heeft in sommige wijken geleid tot een onwenselijke vershraling van voorzieningen voor mensen met minder geld, wat juist tot verdeeldheid leidt. Verkopen of niet verkopen, that is the question. Niet verkopen is geen doel op zich. Maar ook verkopen hoeft geen doel op zich te zijn, zolang aan de voorwaarden wordt voldaan dat het niet in bepaalde wijken mag en de totale voorraad sociale huur moet groeien. De achterban van de FAH was een aantal jaar geleden nog duidelijk tegen verkoop op welke manier of welk doel dienende dan ook. Anno 2026 speelt mee dat de achterban de financiële werkelijkheid van corporaties mee laat wegen in haar oordeel.

Passend toewijzen, tijdelijke contracten: het realiseren van de basisbehoefte

Wonen is een basisbehoefte. Daarom zijn de rechten van huurders wettelijk beschermd. Toch zijn deze rechten de afgelopen jaren steeds verder uitgehold. Door politieke keuzes is de huursector flexibeler geworden – en dat gaat ten koste van zekerheid voor huurders. Sinds 1 juli 2024 geldt de Wet vaste huurcontracten. Woningcorporaties zijn sindsdien verplicht om huurcontracten voor onbepaalde tijd aan te bieden. Toch bestaan er uitzonderingen: voor mensen die tijdelijk in de stad werken of studeren, of onder begeleiding van een hulpinstantie wonen, mogen woningcorporaties nog altijd tijdelijke contracten afsluiten voor een periode van 2 tot maximaal 5 jaar. Sommige corporaties richten zich hierdoor vooral op starters, waardoor anderen moeilijker aan een vaste huurwoning komen. Daarnaast is het passend toewijzen nog steeds wettelijk verplicht. Dit betekent dat

woningcorporaties huishoudens met de laagste inkomens moeten toewijzen aan woningen onder de zogenoemde aftoppingsgrenzen, dat zijn de maxima voor de huurprijs van een woning, waarboven de huurtoeslag, een overheidsbijdrage, wordt verlaagd of gestopt.



De FAH beschouwt wonen als een basisvoorziening. Dat betekent dat wonen geen investering is, zoals (casco) huizen dat zijn. Wonen verschaft bestaanszekerheid. Wie dat niet heeft, leeft doorgaans in een tent, onder de brug of heeft anderszins een tijdelijke verblijfplaats. Bij een basisvoorziening volgt de prijs niet de vraag, zoals dat wel dat in de gewone marktlogica geldt.

De prijs volgt draagkracht. Schaarste, een bekend begrip uit de gewone markteconomie, betekent bij wonen als basisvoorziening dat het huisvestingsbeleid gefaald heeft en niet dat dit een acceptabele marktschommeling is. Vooral is wonen geen individueel risico, zoals dat bij koopwoningen en de bijbehorende hypotheek het geval is, maar een collectieve verantwoordelijkheid. Hoe corporaties dit moeten borgen is en blijft een belangrijk gespreksonderwerp tussen FAH en de corporaties.

Begijnhofjes en Lang Leven Thuisflats: iedere euro in passend wonen bespaart op de zorg

Amsterdam heeft relatief veel jongeren, in 2025 zo'n 360.000 in de leeftijd 20 tot 39. Dat is meer dan in de meeste andere gemeentes in Nederland. Dat komt vanwege de vele studentenmogelijkheden met diverse hogescholen en universiteiten, arbeidsmigratie en de aantrekkingskracht van een relatief grote en bruisende stad. Tussen 18 en 45 jaar vormt 48% van de Amsterdamse bevolking. Ouderen, te rekenen vanaf 65+ vormen een kleiner aandeel dan in Nederland gemiddeld. Zo'n 175.000, waarvan 4000 90+. Veel ouderen verlaten de stad naar buitenstedelijke gemeenten vanwege de betere betaalbaarheid en de passendere woonruimte. Het woonmilieu is er meestal ook rustiger. In de Amsterdamse gemeenteraad vindt men van links tot rechts dat met prioriteit voor ouderen gebouwd moet worden, of dat nou in Lang Leven Thuisflats

is of in zogenoemde Begijn- of Knarrenhofjes. De FAH vergelijkt de passende ouderenwoning met het vastzitten in een eengezinswoning, en betreft ook het gebrek aan welzijn bij eenzaamheid in het oordeel dat er meer prioriteit gegeven moet worden aan de ouderenhuisvesting.

Eenvoudiger nog is te berekenen wat eenvoudige aanpassingen als drempels, beugels, aanpassingen in badkamer en toilet en een traplift kosten en dit door te rekenen met zorgkosten zonder deze aanpassingen. Te denken valt hierbij aan valincidenten, Eerste Hulp, thuiszorg en een verpleeghuisplek en te berekenen wat de zorgkosten zonder deze aanpassingen kunnen zijn. De 90%-regel is sinds 2014 opgenomen in de prestatieafspraken. Tot nu toe haalt men slechts 7%.

Vocht- en Schimmel: Kastanjechampignons tieren welig bij ons in de vensterbank

In de Prestatieafspraken is afgesproken dat schimmelwoningen vanaf 2024 worden aangepakt. De FAH en Stichting !WOON, een stichting die hulp biedt op het gebied van wonen aan huurders en eigenaar-bewoners in Amsterdam, nemen deel aan de werkgroep Gezamenlijke Aanpak Vocht en Schimmel (GAV&S) en zijn bij de evaluatie betrokken. Hier ligt een belangrijke taak van de FAH. Niet als het gaat om individuele hulpverlening, maar om het (doen) formuleren van beleid om deze kwalijke en ongezonde uitwassen van slecht onderhoud uit de weg te laten ruimen. De ambitie ligt hoog: De gemeenteraad heeft in een motie in mei 2025 aangegeven dat Amsterdam in 2030 schimmelvrij zou moeten zijn.

Corporaties richten zich nog te veel op het verwijderen van schimmel in plaats van het



wegnemen van de oorzaken. De Amsterdamse corporaties zijn bereid om huurders, waarbij de vocht- en schimmelklachten in hun woning een aantoonbaar bouwkundige oorzaak hebben,

een huurverlaging te geven. Vocht en schimmel ontstaan meestal door bouwkundige of installatie-technische oorzaken, zoals slechte ventilatie, koudebruggen of lekkages. Daarom hoort bij deze aanpak een inspectie door specialisten, het opsporen van technische oorzaken, structurele reparaties of verbeteringen zoals betere isolatie. De aanpak is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de corporaties. De aanpak vocht en schimmel kost de corporaties jaarlijks circa € 9,2 miljoen. Daarnaast heeft wethouder Pels voor de periode 2025 – 2027 in totaal € 3,3 miljoen aan financiële middelen beschikbaar heeft gesteld in de vorm van een subsidie om bewoners te informeren en adviseren.

De woningcorporaties verzorgen de uitvoering, reparatie en monitoring. In de werkgroep GAV&S wordt behalve door de FAH ook deelgenomen door GGD Amsterdam en de Stichting !Woon die de gezondheid van de bewoners in de gaten houden

en hen van advies voorzien. De huurders zelf dragen zorg voor eigen voldoende ventilatie, het goede gebruik van afzuiging bij koken en douchen en instructies voor het voorkomen van vochtophoping. De FAH formuleert onder meer samen met deze partijen het beleid ter terugdringing en voorkoming van schadelijke onderhouds- en constructiefouten.

Dit nu, is de FAH. Haar doelen, relaties, wettelijke verankeringen en wat er bereikt wordt voor de sociale huurders, voor de gemengde stad, in de samenwerking met de gemeente en de corporaties, voor de betaalbare, beschikbare, leefbare, duurzame, de fijne stad.

De stad waar iedereen welkom is en zich thuis weet.

“’t Is mooi en lelijk tegelijk

Armoedig en toch ook weer rijk.

’t Is weemoed met een scheutje gein.”

Daar doen we het voor.

Bezoekadres Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX Amsterdam

Telefoon 06 - 308 321 62

Email info@fah.nu

Website www.fah.nu

