



F e D E r a T i E
A M S T E R d A m s e
H u r d e R S
k O e P E L S

Jaarverslag 2025

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2025 van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). De FAH is het samenwerkingsverband van huurderskoepels van de Amsterdamse woningcorporaties. De FAH komt op voor de belangen van de ruim 160.000 huurders van corporatiewoningen in Amsterdam. De huurderskoepels van zes woningcorporaties werken samen om de rol van belangenbehartiger en de inzet voor de (toekomstige) huurders te versterken. Door de bundeling van krachten heeft de FAH meer invloed in de gesprekken met de Gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC).

De FAH streeft ernaar om in een vroeg stadium invloed op beleidsthema's te hebben en daar de huurdersbelangen in te brengen. Wij blijven de samenwerking zoeken om ieder jaar weer meer de kunnen bereiken voor de huurders.

Naast bovenstaande partijen zijn de aangesloten huurderskoepels en andere groepen huurders de belangrijkste samenwerkingspartners van de FAH.

De missie van de FAH blijft: “Stel de huurder centraal”.

In 2025 heeft het bestuur van de FAH veel gesproken met politici en ambtenaren van de gemeente, directeuren en medewerkers van woningcorporaties en AFWC en actieve bewoners(groepen) in de stad. Hieronder volgt het overzicht van deze overleggen.

Flevoflat: Lang Leven Thuisflat



Inhoud

1. Prestatieafspraken
2024 – 2027 6

2. Uitwerking
prestatieafspraken 7

3. Werkgroepen over
specifieke onderwerpen 9

4. Consultaties 14

5. Overleggen 17

6. Federatie Amsterdamse
Huurderskoepels (FAH) 21

7. Organisatie FAH 23

Jaarrekening 2025 25

Prestatieafspraken 2024-2027

In maart 2024 zijn de Prestatieafspraken 2024 – 2027 ondertekend. Er is veel voor de huurders bereikt. In 2025 zijn de afspraken verder uitgewerkt.

Er is veel meer aandacht voor transparantie, gezamenlijke monitoring en bespreken van de ontwikkelingen in de stad en wat we er samen aan gaan doen. De FAH heeft meer aandacht gevraagd voor communicatie met en participatie van de huurders. Dat staat een aantal malen expliciet in de teksten. De rollen van de FAH en huurderskoepels zijn versterkt, doordat zij aan veel meer overleggen deelnemen. Bovendien zijn FAH en de huurderskoepels nu betrokken bij de uitvoering van de 99 afspraken.

De FAH heeft daarmee een cultuurverandering teweeggebracht. We staan nu voor de resterende periode van twee jaar waar wij ook als huurders(koepels) de vinger aan de pols kunnen houden. ◀



Fotografie: Kelly Wong

Uitwerking prestatieafspraken

In de prestatieafspraken zijn 99 afspraken gemaakt. Het is een enorme opgave om deze allemaal uit te voeren. Bij veel uitvoeringsafspraken is de FAH nauw betrokken. Een deel is in 2024 gerealiseerd en het grootste deel van de afspraken in 2025 is uitgewerkt en bestuurlijk vastgelegd. De FAH is betrokken bij vrijwel alle werkgroepen die uitwerking van de onderwerpen voorbereiden voor de bestuurlijk overleggen met de wethouder(s) en directeur-bestuurders. Dat overleg wordt 4 maal per jaar wordt gehouden.

Gemaakte afspraken

Energiebesparende maatregelen EFG-labels

De gemeente en corporaties werken samen om woningen die over twee jaar of nog later verbeterd worden en/of een hoog warmteverbruik hebben te voorzien van energiebesparende maatregelen. De bewoners van die woningen krijgen energieadvies. Bij het wegwerken van het achterstallig onderhoud ligt de nadruk op isolatie. De corporaties geven aan de koepels inzage in welke woningen de komende vier jaar worden aangepakt.

Schimmelwoningen

Op 1 november 2023 is de Gezamenlijk Aanpak Vocht & Schimmel (GAV&S) van start gegaan. Geen huurder zou meer in deze woningen moeten wonen en daarom pakken de gemeente en de corporaties deze problematiek met de hoogste prioriteit aan.

De FAH en de huurderkoepels zijn bij de evaluatie betrokken. Een aantal huurderskoepels hebben de huurders van hun corporaties erop gewezen schimmel te melden, zodat er eindelijk vanuit het onderzoek een goed beeld kan ontstaan.

De FAH blijft van mening dat huurders huurkorting zouden moeten krijgen als er schimmel in de woning is.

Programmeringsgesprek

De rol van de individuele huurderskoepels is versterkt doordat elke corporatie jaarlijks met de huurderskoepel en gemeente een programmeringsgesprek heeft, waarin de corporatie een toelichting geeft over hun programmering en de planning daarvan. Nog niet bij alle corporaties is het programmeringsgesprek zo vormgegeven als de bedoeling was. Bij de meeste corporaties is het gesprek nu een driepartijen gesprek.

Nieuwbouw

Jaarlijks voeren de gemeente, corporaties en FAH een gesprek over de ontwikkelingen rondom nieuwbouw in de stad. Zij bespreken of de gekozen koers nog past bij de behoeftes in de stad. We beschouwen daarbij het aantal woningen, de differentiatie in oppervlakte en de doelgroepen waarvoor de woningen in aanbouw zijn genomen op locaties die bestemd zijn en of die passen bij de vraag in de stad.

De afspraak is dat er jaarlijks tussen de 1.900 en 2.500 sociale huurwoningen gebouwd zullen worden. De beoogde nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen ligt in de periode van de prestatieafspraken op een ambitieus niveau.

In juni van elk jaar bespreken partijen in het bestuurlijk overleg de monitor met de resultaten van de nieuwbouw.

Verkoop

Corporaties rapporteren jaarlijks over de woningen die ze hebben verkocht. Het afwegingskader uit de prestatieafspraken vormt hiervoor de basis. Hierover voeren de drie partijen een bestuurlijk gesprek, waarin partijen met elkaar per corporatie en voor de corporaties gezamenlijk de diepte opzoeken.

De drie partijen volgen van 2024 tot en met 2027 nauwlettend de verkopen van woningen en de afwegingen die gemaakt worden. Daarbij kijken ze ook naar de effecten op de verschillende gebieden van de stad.

Als de gevolgen van de keuzes niet wenselijk zijn of als de financiële omstandigheden in hoge mate veranderen door beslissingen van een nieuwe regering, kunnen we de afspraken voor het daaropvolgende jaar aanpassen.

In de drie gebieden van de stad waar het percentage sociale huur tussen de 31 en 40 procent is, blijft het aantal woningen in de vier jaar van de prestatieafspraken minimaal gelijk. Daarnaast is er in 16 recente transformatie- en nieuwbouwgebieden een verkoopverbod.

Betaalbaarheid

De corporaties gaan in gesprek met hun Amsterdamse huurderskoepel over de mogelijkheid van lastenverlichting voor de huurders. Hierbij zoeken zij naar manieren om de huurders die het hardst geraakt worden door een huurverhoging te ontzien, bijvoorbeeld via de servicekosten of met een

huurbevrozing voor groepen huurders, het aftoppen van huurverhoging of maatwerk wanneer mensen in de knel komen.

Woningzoekenden en doelgroepen

Tenminste 50% van de middeldure huurwoningen wordt met voorrang aangeboden aan huishoudens die in de regio Amsterdam een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten.

Minimaal 50 procent van de jaarlijkse verhuringen van sociale huurwoningen gaat naar de reguliere woningzoekenden. Daarnaast wordt 30 procent van de verhuurde woningen toegekend aan kwetsbare groepen (Programma Huisvesting Kwetsbare groepen), 15 procent van de jaarlijkse verhuringen aan stadsvernieuwingsurgenten en 5 procent is voor individueel maatwerk van de corporatie.

Vanaf 2024 is de FAH betrokken bij het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen en de uitwerking van de woonzorganalyse.

Vanaf 2025 is de FAH betrokken bij Lang Leven Thuis Flats (LLTF). Dit initiatief van zorgpartijen, corporaties en huurders richt zich op een langer veilig verblijf in aangewezen woongebouwen voor huurders met een lichte zorgvraag. Welzijn en zorg voor huurders staan centraal. ◀

Werkgroepen over specifieke onderwerpen

In werkgroepen waar gesproken wordt over onderwerpen van de prestatieafspraken zitten naast vertegenwoordigers van de gemeente, corporaties en AFWC, ook vertegenwoordigers van de huurders. Dit is geregeld via de FAH.

Werkgroep duurzaamheid prestatieafspraken

De FAH is vanaf het begin betrokken bij de werkgroep duurzaamheid en woningkwaliteit prestatieafspraken. Hier wordt onder meer gesproken over het terugdringen van de EFG-labels en de wijze waarop dat plaatsvindt.

De FAH wil een absolute prioriteit op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen van de corporaties door middel van het versneld verduurzamen van deze woningen. Dit gaat nog boven nieuwbouw.

In de Prestatieafspraken worden de investeringen in de kwaliteit van het bestaande bezit gemonitord. Dit was en is een uitdrukkelijke wens van de FAH. De FAH neemt deel aan verschillende overleggen en werkgroepen die gaan over verduurzaming, aardgasvrij en energiearmoede. Met het oog op de hoge energieprijzen is verduurzamen een noodzakelijke stap om voor de huurders de energielasten te beperken.

Op 27 februari 2025 heeft een thema Bestuurlijk Overleg over verduurzaming plaatsgevonden waar de FAH bij betrokken was.

Werkgroep Evaluatie Voorrangsregelingen

In deze werkgroep is het systeem van voorrangsregels geëvalueerd en herijkt. In het verslagjaar heeft deze werkgroep een intensief traject doorlopen waarin de evaluatie met een extern bureau besproken is en met voorstellen voor wijzigingen te komen. De FAH was vertegenwoordigd in deze werkgroep. Het voorstel van de werkgroep is op het bestuurlijk overleg van 9 februari 2026 vastgesteld.

Doorstroming

In het Bestuurlijk Overleg van 20 november 2024 is door de gemeente een procesvoorstel voor een andere route voor een betere doorstroming gepresenteerd. In plaats van een constructie met een werkgroep waarin de drie partijen zitting hebben, is door de wethouder gekozen voor een aanpak vanuit de gemeente. Dat is het **doorstroomoffensief** geworden. In januari 2025 heeft hierover een bestuurlijk gesprek hierover met wethouder Pels plaatsgevonden. Daarna zijn er een breed adviesteam, waarin ook de corporaties en de FAH zitten, regelmatig geïnformeerd over de voortgang en hebben wij deelgenomen aan bijeenkomsten. Wat de FAH betreft mag bij doorstroming nooit sprake mag zijn van dwang. Het moet voor huurders aantrekkelijk zijn om te verhuizen. Ze moeten verleid worden. Een term die door de FAH voor het eerst is gebruikt en nu gemeengoed is.

De gemeente houdt de optie open dat verhuizen ‘afdwingbaar’ wordt. Dit blijkt uit het feit dat er sprake is van een ‘woonrecht’ in plaats van ‘huurrecht’ (een huurcontract). Het lijkt er daarbij op dat de huurder met een wooncontract geen keuze heeft of hij/zij de woning uit wil.

Werkgroep doelgroepenmix Flexwoningen

Voor gemengde complexen en de nog te realiseren flexwoningen op verschillende locaties bepalen de gemeente, corporaties en de huurders in overleg en rekening houdend met de eisen vanuit het Rijk, per complex het percentage te huisvesten kwetsbare doelgroepen. Daarvan is in ieder geval minimaal 30 procent statushouders. De komende periode worden, door de gemeente, woningcorporaties en huurders, de uitgangspunten voor de doelgroepenmix verder uitgewerkt en vastgesteld.

De flexwoningen worden voor 10 tot 15 jaar gebouwd. De FAH vindt de contracten die huurders daar krijgen een belangrijk onderwerp. Deze contracten stoppen als de omgevingsvergunning voor het gebied afloopt. Doordat de corporaties zelf besluiten welke contracten de bewoners krijgen, zijn er veel verschillende contracten. Tot nu toe worden de woningen aan alle groepen huurders toegekend. Wij willen graag inzicht in de verschillende soorten lopende contracten.

In het verslagjaar zijn er vier bijeenkomsten geweest van de werkgroep Flexlocaties. Ook dit waren intensieve overleggen. De FAH heeft bereikt dat de verschillende contractvormen in de tekst van het voorstel zijn opgenomen. Over de keuze van de locatie is geen overeenstemming bereikt, wel een compromis waardoor de FAH geïnformeerd wordt. Daarnaast wordt de huurderskoepel geïnformeerd als er een voornemen voor een flexlocatie is en kan overleg plaatsvinden.

Over het wel of niet meenemen van wacht-, start-, zoek- en situatiepunten in WoningNet/ Mijn DĀK verschillen de meningen. Het kan niet opgenomen worden in de prestatieafspraken, omdat WoningNet/ Mijn DĀK een regionaal systeem is waar meerdere gemeenten mee werken. Het bestuurlijk overleg heeft op 19 november 2026 ingestemd met het voorstel van de werkgroep.

Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG)

We onderzochten de wijze waarop de huurderskoepels betrokken kunnen worden bij het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen en bij de uitwerking van de woonzorganalyse. Vanzelfsprekend is dit een afweging samen met de zorginstellingen die bij deze trajecten aan tafel zitten. De FAH is in 2025 via zowel de stuurgroep als het bestuurlijk overleg betrokken bij het onderwerp huisvesting urgente groepen.

In de stuurgroep van de Huisvesting urgente groepen is gesproken over de geweldsincidenten in de stad. Corporaties willen niet ‘zomaar’ meer mensen uit de regeling plaatsen in wijken waar al veel problemen zijn. Een van de problemen is dat bij voorheen begeleid wonen personen die door de ‘omklapwoningen’ in aanmerking komen voor een regulier huurcontract, alle zorg wegvalt als het contract wordt omgezet. Er zijn te weinig ‘time-out’-woningen voor mensen die tijdelijk weer meer zorg nodig hebben.

Gezamenlijke Aanpak Vocht & Schimmel

Elf partners werken in de Werkgroep Gezamenlijke Aanpak Vocht & schimmel (GAV&S) aan een meerjarige aanpak van vocht en schimmel in huurwoningen van de Amsterdamse woningcorporaties. Deze elf partners zijn de Amsterdamse woningcorporaties De Alliantie, Eigen Haard, Lieven de Key, Rochdale, Stadgenoot en Ymere plus de gemeente Amsterdam, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), huurdersvereniging Arcade, de GGD en Stichting !WOON.

Binnen de aanpak zijn medewerkers van de betrokken corporaties opgeleid op het thema vocht en schimmel. We hebben afgesproken dat corporaties altijd langsgaan voor inspectie en de corporaties volgen hetzelfde proces van melding tot nazorg. Bij een inspectie worden altijd alle mogelijke oorzaken

van de schimmel onderzocht, waarna er actie wordt ondernomen om de oorzaak op te lossen. Deze Amsterdamse aanpak is een lerende aanpak, waardoor de partners kunnen bijsturen. Dat doen ze door data te verzamelen, de aanpak periodiek te monitoren en de uitkomsten met elkaar te bespreken. In september 2024 is de eerste monitor gepubliceerd, in april 2025 de tweede monitor en in maart 2026 volgt de derde monitor. Aan alle monitors werkt de FAH constructief mee.

De aanpak heeft in het afgelopen jaar vorderingen gemaakt, maar er zijn ook nog stappen te maken. In twee jaar tijd hebben de zes corporaties 19.900 meldingen van vocht- en schimmelproblemen binnengekregen. Eenvoudige problemen lossen corporaties vrijwel meteen op. Inspecties worden na melding binnen twee weken ingepland. Na inspectie wordt de geconstateerde oorzaak/oorzaken zo snel mogelijk verholpen.

Grootste verbeterpunten zijn: de nazorg, de communicatie, dienstverlening en de aanpak van de oorzaken bij complexe en schrijnende gevallen. Tegelijkertijd hebben de corporaties een cultuurverandering ingezet, waarbij een woning altijd eerst technisch wordt geïnspecteerd, voordat gekeken wordt naar oorzaken door gebruik van de woning. Hier heeft de FAH succesvol op aangedrongen bij de woningcorporaties.

De complexe gevallen vragen meer tijd om de problematiek op te lossen. In deze gevallen spelen vaak meerdere oorzaken een rol, waarbij bouwtechnische oorzaken een hoofdrol spelen. Corporaties nemen in de tussentijd maatregelen en verwijderen altijd de schimmel totdat de structurele oplossing is gevonden en toegepast.

Werkgroep atelier- en kunstenaarswoningen

De afspraak over de ijzeren voorraad van 293 atelierwoningen wordt voortgezet. De corporaties zorgen ervoor dat deze ijzeren voorraad de komende jaren minimaal behouden blijft. Daarnaast zijn er inmiddels al zo'n 100 kunstenaarswoningen van de Amsterdamse corporaties, die via de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) worden toegewezen.

In 2025 is aan een nieuwe, aangepaste beschrijving van de werkwijze van corporaties en gemeente via CAWA én aan de definitie van atelier- en kunstenaarswoningen gewerkt. Daarbij worden afspraken gemaakt over het toepassen van verschillende soorten contracten. Tijdens het bestuurlijk overleg van 9 februari 2026 is het voorstel van de werkgroep aangehouden, maar de verwachting is dat dit een volgende keer kan worden vastgesteld.

Platform Herhuisvesting

De gang van zaken rond herhuisvesting en alle regels daarvan worden in het platform besproken. De FAH heeft deelgenomen aan de vergaderingen van het Platform Herhuisvesting. Er is onduidelijkheid over de regels van het nieuwe puntensysteem van WoningNet/ Mijn DĀK en wat dat betekent voor stadsvernieuwingssurgenten.

Werkgroep Jongerenhuisvesting

De problemen rond jongerenhuisvesting worden hier besproken. Het jongerencontact is verbeterd en versterkt. De inzet van de corporaties was: geen afspraken. Alle afspraken, die nu zijn gemaakt, zijn er dankzij de huurders en gemeente. Zo wordt daar waar het jongerencontract niet passend is, dit ook niet toegepast.

Woningen, verhuurd met een jongerencontract, zijn in principe maximaal 40 m² binnen de Ring A10 (exclusief stadsdeel Noord) en maximaal 50 m² buiten de Ring A10 (inclusief stadsdeel Noord) op basis van het Woning WaarderingsSysteem (WWS)

Maximaal 5 procent van de toegewezen woningen die opnieuw verhuurd worden met een jongerencontract mogen groter dan deze grenzen zijn. We streven naar een redelijke spreiding over de stad. Jaarlijks monitoren we het aantal aan jongeren toegewezen woningen met en zonder jongerencontract.

Financieel ijkpunt

Het financieel ijkpunt laat de financiële effecten zien van de voorgenomen plannen van de corporaties voor de komende vijf jaar. Het valt op dat er minder op woningproductie wordt ingezet en meer op het terugdringen EFG-labels. De vraag is of de gepresenteerde aantallen gehaald worden.

Elk jaar wordt het financieel ijkpunt door de corporaties gemaakt met de jaarrekening en een doorkijkje naar de komende 5 jaar. De corporaties mogen in dit financieel overzicht niet failliet gaan, dus laten corporaties verschillende zaken weg om het financiële plaatje rond te krijgen. Volgens het overzicht gaat het pas fout na 2027 en na afloop van de huidige prestatieafspraken, maar niet alles is meegerekend en volgens de corporaties staat de helft van de inspanningen op knappen door verschillende omstandigheden. In het BO kwam naar voren dat er ook veel aandacht in de media is omdat de huurders te lang en te zwaar belast worden. De corporaties zeggen, door onder andere de OZB, niet anders te kunnen.

Monitor

Het goede nieuws is dat we voor de lopende periode op koers zijn.

De meeste afspraken zijn behaald. Met name de resultaten op het gebied van verduurzaming en groei van de voorraad maken dit goed zichtbaar. Er zijn ongeveer 7.800 woningen verbeterd en verduurzaamd en 553 permanente, zelfstandige sociale huurwoningen bijgekomen. Binnen de onvoorspelbare landelijke context zijn we als woningcorporaties, huurderskoepels en gemeente trots op deze resultaten. Tegelijkertijd realiseren we ons dat de opgave veel groter is. Zo hebben bijvoorbeeld te veel huurders last van vocht- en schimmelproblemen. Hoewel de sociale huurvoorraad groeit, is deze groei niet toereikend om de stijgende behoefte aan betaalbare huisvesting in de stad op te vangen.

Wonen en zorg

De regering wil de regie nemen op passende woonruimte voor ouderen door woningbouw te versnellen, ouderen beter te informeren en te ontzorgen bij verhuizing om zo de doorstroming te verbeteren. Het is daarbij de bedoeling om een leefomgeving te creëren die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. In dit programma ontbreekt een rol voor de huurders.

Een nieuwe ontwikkeling is het label zorgwoning. De FAH maakt zich daar zorgen over. Als een woning dat label krijgt, wordt deze verhuurd aan een zorgpartner en zal deze niet meer via WoningNet / Mijn Dak worden toegewezen. Daardoor wordt de woning onttrokken aan sociale woningvoorraad.

De FAH pleit ervoor dat voorgenomen besluiten over zorgwoningen met de huurderskoepels besproken worden en dat er om advies gevraagd wordt. De FAH signaleert dat nadelige gevolgen voor de inwonende, langstlevende partner/mantelzorger, die alleen in de zorgwoning overblijft, voorkomen moeten worden.



Laurierhof (fotografie: Eigen Haard)

Lang Leven Thuis Flats (LLTF)

Er zijn bewonerscoaches in de LLT-flats die het verschil moeten gaan maken voor de bewoners. De FAH was ook betrokken bij een onderzoek van de Hogeschool van Amsterdam waarbij behoorlijk wat bewonerscoaches aanwezig waren.

In het verslagjaar zijn bestaande complexen voor ouderen omgevormd naar Lang Leven Thuis-flats. Met dit onderwerp doen verschillende corporaties ervaringen op en de bewoners worden in de ontwikkelingen meegenomen.

Er zijn afspraken gemaakt tussen corporaties en zorgpartijen over het leveren van zorg in de flat in combinatie met welzijnsorganisaties voor het verzorgen van sociaal-culturele invulling. Het idee is dat zorg aan huis geleverd wordt als dat nodig is, zodat mensen niet hoeven te verhuizen. Voor deze vorm van zorg is een goede mix van zorgvragende en zorgdragende mensen nodig.

Centraal in 2025 staat het incidentele karakter van de financiering van het programma LLTF, die in 2025 nog bestond uit incidentele subsidies. De zoektocht is gestart naar structurele financiering van het programma LLTF. Het betreft hier zorg, coaching en gemeenschappelijke ruimten (welzijn). De FAH wil voorkomen dat de kosten afgewenteld worden op de huurders. ◀

Consultaties

Internetconsultatie voorgenomen wijziging van de huur- en woningwetgeving

De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) heeft haar reactie ingediend op de internetconsultatie over de voorgenomen wijziging van de huur- en woningwetgeving. In dit wetsvoorstel vertaalt het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) drie onderdelen uit de Nationale Prestatieafspraken 2025–2035 naar wetgeving:

1. Een nieuwe berekenmethode voor de maximale huursomstijging.
2. Een hogere huurgrens bij passend toewijzen voor energiezuinige woningen.
3. Een uniform format voor nieuwbouwplannen.

De FAH onderschrijft het belang van duidelijkheid en voorspelbaarheid in het huurbeleid, maar stelt dat de voorgestelde maatregelen onvoldoende bijdragen aan de betaalbaarheid van wonen. De FAH pleit voor een langjarige, gematigde huurontwikkeling met een maximale huursomstijging van 2,5% per jaar over tien jaar, zodat huurders en corporaties meer financiële zekerheid krijgen. Daarnaast waarschuwt de FAH dat de voorgestelde hogere huurgrens voor energiezuinige woningen in de praktijk juist kan leiden tot minder betaalbare woningen, doordat het energielabel dubbel meetelt in de huurprijs.

Positief beoordeelt de FAH het voorstel voor een uniform format voor nieuwbouwplannen, dat landelijke vergelijking en kennisdeling vergemakkelijkt. De FAH benadrukt dat de stem van huurders in dit proces onmisbaar is voor een evenwichtig en rechtvaardig woonbeleid.

EU-Consultatie over meer marktfalen, meer staatssteun; het vervagen tussen de strenge scheiding tussen DAEB en niet-DAEB.

Overall wordt met bloed, zweet en tranen gewerkt aan het aanpakken van de woningcrisis. Ook in Europa. In Brussel is een voorstel in de maak om staatssteun mogelijk te maken voor betaalbare huisvesting om het woningtekort te verkleinen. Op de tekentafel ligt een nieuw voorstel van de Dienst van Algemeen Economisch Belang, kortweg DAEB. DAEB-regelgeving zorgt ervoor dat een woningcorporatie staatssteun mag ontvangen, zonder dat dit in strijd is met de Europese regels over mededinging. Deze regels behelzen onder meer dat overheden bedrijven niet zomaar financieel mogen bevoordelen als dat de concurrentie kan verstoren. Zodra regels verruimd worden let de FAH op of die niet tegelijkertijd de sociale huurders in de knel brengen.

Het nieuwe DAEB-besluit voorziet in een nieuwe categorie meldingsvrijstellingen voor betaalbare huisvesting. Op grond hiervan kan staatssteun worden verleend zonder deze bij de Europese Commissie aan te melden. Het gaat hierbij om: “Huisvesting voor huishoudens die, door marktomstandigheden en met name marktfalen (in de oorspronkelijke tekst heet het ‘market failures’), geen toegang hebben tot huisvesting onder betaalbare voorwaarden”.

Het voorstel voor betaalbare huisvesting is niet alleen gericht op steun voor corporaties maar ook voor particuliere verhuurders en investeerders. Juist hier gaat het vaak mis in Amsterdam. Particulieren en investeringsmaatschappijen verhuren marktgericht. Dit vergroot de steeds verdere stijging van huurprijzen uit winstoogmerk of groter rendement.

- Belangrijk is dat huurbescherming en regelgeving over huurprijzen, zoals de Wet Betaalbare Huur, in stand blijven en aangescherpt worden wanneer ook particuliere verhuurders gebruik kunnen gaan maken van subsidies, zoals de EU nu voorstelt. De FAH vindt hier: gelijke rechten dan ook gelijke plichten (als sociale verhuurders hebben).

Corporaties zijn terughoudend in investeringen van nieuwbouw in middenhuur- en vrijesectorwoningen. Zij willen niet dat die investeringen ten koste gaan van de grote nieuwbouw- en duurzaamheidsopgave in de sociale woningbouw. In het DAEB-voorstel wordt een nieuwe categorie (huishoudens die geen toegang hebben tot betaalbare huisvesting) toegevoegd aan de meldingsvrijstelling voor betaalbare huisvesting.

- Onduidelijk is wat betaalbare huisvesting in huurhoogte precies is.

De mogelijkheid voor corporaties om met deze verruiming van de staatssteun door geborgde leningen meer middenhuurwoningen te bouwen is positief als het doorstroming bevordert.

- Zorgelijk is dat het plafond van deze verruiming, bedoeld voor borging voor de sociale woningbouw, over een paar jaar al in zicht is.
- De rentelasten van corporaties op leningen zijn hoog, waardoor dit geld niet uitgegeven kan worden aan onderhoud, noch aan duurzaamheid en nieuwbouw.

Daarnaast vindt de FAH dat oplettendheid geboden is:

- De verruiming naar middenhuur mag niet leiden tot het onttrekken van financiële middelen uit de huidige sociale huur (DAEB sociale huisvesting).
- Noch mag dit leiden tot minder gebruik van geborgde leningen in sociale woningbouw.
- Huurders in de sociale huisvesting mogen niet, nog meer, de dupe worden van deze verruiming door grote huurverhogingen.
- Er dienen nationaal, strakke afspraken gemaakt te worden, als de huidige strenge scheiding tussen DAEB en niet-DAEB verdwijnt. Er moet dan een scheiding komen tussen sociale en betaalbare huisvesting.

Wetsvoorstel minister Keijzer: Geen voorrang statushouders

In maart 2025 is minister Keijzer een internetconsultatie gestart voor een wetsvoorstel waardoor statushouders geen voorrang meer mogen hebben op het krijgen van een sociale huurwoning. Deze maatregel is een van de afspraken uit het regeerprogramma. De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) is van mening dat de woningnood in onze steden niet wordt veroorzaakt door te veel statushouders, maar door een groot tekort aan sociale huurwoningen en het falende woonbeleid van de overheid. De wachtlijsten kunnen écht verkort worden als er meer sociale huurwoningen worden gebouwd.

Daar komt nog bij dat deze voorrangsregeling er niet voor niets is. Statushouders zijn gevlucht voor gevaar, hebben geen vangnet en komen direct uit de jarenlange opvang zonder opgebouwde wachttijd. Zij hebben recht op een eerlijke start. Door het wetsvoorstel dreigen grote uitvoeringsproblemen. De alternatieven die het kabinet voorstelt zijn niet haalbaar of duren te lang. Nu al raken opvanglocaties overvol en stopt de doorstroom. Bovendien krijgen gemeenten er een onmogelijke opdracht bij: wel een taakstelling, maar geen instrumenten om die taakstelling te behalen.

Samengevat lost naar de mening van de FAH het wetsvoorstel niets op en maakt het de situatie alleen maar erger. De FAH is geen voorstander van de wetswijziging die voorligt en die voorrang tenietdoet.

Consultatie EFG-labels

Internetconsultatie EFG-labels en minimum energieprestatie-eisen voor huurwoningen

De FAH maakt zich grote zorgen. De Amsterdamse corporaties halen de gestelde doelen om de EFG-labels tot minimaal D niveau in 2028 verduurzaamd te hebben niet, zo geven zij nu al aan. Het hebben van EFG-labels van woningen beschouwen wij als een gebrek, omdat regulier en planmatig onderhoud vaak is uitgesteld.

Daarnaast zijn er ook problemen met bijvoorbeeld funderingen, waardoor kosten en dus haalbaarheid onder grote druk staan.

Door het vergroten van de uitzonderingen wordt voor een grotere groep huurders een betere, kwalitatieve en comfortabele woning niet gehaald. Sterker nog, deze huurders betalen vaak een hoge huur en hoge bedragen voor warmte en energie.

Het is goed dat er een energieprestatie-eis is gemaakt, waardoor verhuurders ruimte hebben om deze te halen. Toch zien we in de praktijk ook, dat het label D halen, door het aanleggen van bijvoorbeeld ventilatiesystemen, belangrijker is dan het wooncomfort en de besparing voor de huurder. Een minimale eis zou tenminste moeten zijn om eerst de gehele schil te isoleren.

De huidige plannen zijn in de ogen van de FAH niet ambitieus genoeg. De huidige ambitie leidt tot aanpassing van een label naar minimaal D.

Dit is niet voldoende. De FAH pleit al langer bij de prestatieafspraken in Amsterdam voor minimaal C. Het halen van label D is voor betaalbaarheid en woonlasten een slecht label. Zo kan een woning label D hebben, maar ook nog steeds enkel glas. Dit kan anno 2025 echt niet meer. Woningen met slechte labels zouden fors verlaagd moeten worden door verhuurders financieel te stimuleren om te investeren.

Daarnaast gaat het niet alleen om een energielabel, maar bovenal om een kwalitatieve goede woning. Een gedeeltelijk geïsoleerde woning zonder goede ventilatie leidt tot binnenklimaatproblemen zoals schimmelvorming.

De FAH is van mening dat de huurders minder beschermd worden, dan nu het geval is. Er moeten nodig stappen gezet worden om meer bescherming te bieden.

Het aantal uitzonderingen is vergroot en met name in de vve's waar nota bene door de corporatie zelf is verkocht zijn veel huurwoningen. Hier kunnen huurders door de regelgeving ook niet met een redelijk voorstel komen, want corporaties geven nu al aan, dat ze er niets aan hoeven te doen.

Ook het weer gaan nadenken om huurverhoging voor de verbeteringen weer mogelijk te maken, is een inperking van de bescherming. Tenslotte zijn woningen met EFG-labels niet van deze tijd. Ook kan het ertoe leiden, dat huurders niet meer akkoord gaan met verduurzaming uit angst voor de hogere maandelijkse kosten die dit met zich meebrengt. Hierdoor zullen plannen niet meer kunnen doorgaan, wat voor niemand goed is. Beter is om te kijken of er subsidies op de investeringen gegeven kunnen worden. Hierdoor blijven woningen betaalbaar en wordt de rekening niet bij de huurder gelegd. ◀

Overleggen

Kwartaaloverleg AFWC

De FAH overlegt 1 maal per kwartaal met het AFWC over onderwerpen die op dat moment actueel zijn rond de samenwerking tussen AFWC en de FAH. In deze overleggen ging het bijvoorbeeld over de financiële situatie van de FAH en de zorgen rond de participatie van Rochdale-huurders.

Werkgroep Kaderafspraken

In 2025 hebben de FAH, Arcade, AFWC en gemeente aanvullende afspraken gemaakt over de rol van huurders bij renovatie. Deze afspraken, onder de noemer Amsterdamse Kaderafspraken, bieden een betere positie voor huurder dan bij wet geregeld. De kaderafspraken liepen in het verslagjaar af en daarom is de evaluatie van de huidige kaderafspraken in 2024 van start gegaan. In 2025 is in verschillende werkgroepen over specifieke onderdelen gesproken en zijn de onderhandelingen over de nieuwe kaderafspraken van start gegaan.

Het was niet eenvoudig voor partijen om tot elkaar te komen, maar uiteindelijk is dat in december 2025 gelukt en zijn begin 2026 de nieuwe kaderafspraken tussen huurders, corporaties en gemeente in Amsterdam ondertekend.

De afspraken zijn een Amsterdamse aanvulling op het Huurrecht en de Overlegwet tussen huurder en verhuurder. De nieuwe afspraken bevatten

onder andere een terugkeergarantie onder voorwaarden bij sloop of renovatie en een betere participatie bij verduurzaming.

De FAH is blij met de vernieuwde kaderafspraken, omdat deze de positie van huurders versterken en zorgen voor duidelijke, eerlijke spelregels bij vernieuwings- en verbeteringsprojecten. De afspraken bieden meer zekerheid, betere participatie en heldere regelingen op momenten die grote impact hebben op het dagelijks leven van huurders. Daarmee voelen bewoners zich serieuzer genomen en beter beschermd in ingrijpende trajecten.

Positie huurders in vve's

In de prestatieafspraken is een afspraak gemaakt over de rol van huurders in gemengde vve's. Afspraak 1.3 luidt: Tussen corporaties, huurderskoepels en gemeente is afgesproken om in 2024 met elkaar de kaders van een vve-proces uit te werken, waarin ook de rol van huurders goed is opgenomen.

Corporaties, huurderskoepels en gemeente werken de kaders van een goed vve-proces uit. Kenmerken van dit vve-proces zijn:

1. Veel aandacht voor de rol van huurders in vve-complexen.
2. Vve's moeten in staat worden gesteld om het gebouw te verbeteren en verduurzamen.
3. De 3 partijen werken er samen aan om bij zoveel mogelijk vve's met EFG-labels een verduurzamingsplan te initiëren. Dit is onderdeel van het programmeringsgesprek.

Tijdelijke contracten en tijdelijke woningen

De FAH is van mening dat tijdelijke huurcontracten de huurders nauwelijks perspectief geven en hen veel onzekerheid en stress brengen. Om vergelijkbare redenen is de FAH geen voorstander van tijdelijke

woningen. De grote woningnood en de snellere bouw maken het bouwen van tijdelijke woningen acceptabeler. Een noodzakelijke voorwaarde is dat huurders van flexwoningen een regulier contract krijgen. Het zal een contract voor bepaalde tijd moeten worden, namelijk tot de tijdelijke woning wordt opgeheven.

De FAH is verheugd dat in 2024 de wet vaste huurcontracten in werking is getreden. Deze wet regelt dat tijdelijke huurcontracten worden afgeschaft. Dit zorgt voor meer zekerheid voor huurders. Sinds 2015 waren tijdelijk huurcontracten toegestaan. Vaste contracten worden nu weer de norm.

Voor specifieke doelgroepen – zoals jongeren tot 28 jaar, urgent woningzoekenden en studenten (campuscontract) – is een tijdelijk contract in de wet mogelijk gemaakt. Deze uitzonderingen staan in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Zowel de wet als de AMvB zijn op 1 juli 2024 van kracht geworden.

Huisvestingsverordening

De FAH heeft deelgenomen aan de consultatie op de Huisvestingsverordening 2025. Een aantal van de ingebrachte punten:

- **Beperken groei aantal tweede woningen**

Het college wil de groei van het aantal tweede woningen (pied-à-terres) beperken. Dit zijn woningen die niet als hoofdverblijf gebruikt worden, ook niet verhuurd worden en waar dus een groot deel van de tijd niemand woont. De FAH is voorstander van een dergelijke regel.

De regeling geldt voor nieuwe gevallen en ook behouden mensen die al een tweede woning hebben het recht om ook na 2026 gebruik te maken van hun tweede woning in Amsterdam.

- **Escalatieladder en strengere maatregelen vakantieverblijf**

Woningen zijn bedoeld om in te wonen, niet als vakantieverblijf. Het college stelt voor om vanaf april 2026 met een ‘escalatieladder vakantieverblijf’ te gaan werken. Met vakantieverblijf bedoelen we dat er toeristen in een woning verblijven als de bewoner zelf weg is. Met de escalatieladder wil het college begrijpelijk en helder laten zien welke stappen het wil nemen om de overlast door vakantieverblijf wijkgericht aan te pakken en de leefbaarheid in wijken te verbeteren.

De FAH is een groot voorstander voor strengere maatregelen voor vakantieverblijf. De leefbaarheid van buurten is door de vakantieverblijf onder druk komen te staan en het is hoog tijd dat de gemeente ingrijpt. Terecht wordt gesteld dat woningen bedoeld zijn om in te wonen. Het zou goed zijn om in de wijken waar nu veel overlast is, zoals het Centrum en de Pijp, de vakantieverblijf helemaal te verbieden.

- **Toewijzing betaalbare koop**

Het college wil starten met een proef met betaalbare koopwoningen voor koopstarters. Bij deze pilot (Koopstart) geeft de ontwikkelaar korting op de koopprijs. Bij verkoop moet de koper de korting terugbetalen en deelt de ontwikkelaar in de winst of het verlies. De helft van deze woningen is specifiek bedoeld voor bepaalde maatschappelijke beroepsgroepen: zorg, politie en onderwijs. Met de koopstartregeling wordt een korting gegeven op de koopprijs.

De FAH is voorstander van het bouwen van woningen voor mensen die een huis willen kopen maar daar nu onvoldoende middelen voor hebben. In Amsterdam zou het mogelijk een goede doorstromingsmaatregel kunnen zijn. Als het helpt om de business case voor bouw van sociale woningen sneller rond te krijgen, is het ook slimme maatregel.

- **Directe hulp bij verhuizen met ‘Van Groot Naar Beter’**

Veel Amsterdammers wonen niet passend. Sommige Amsterdammers wonen bijvoorbeeld in een te grote sociale huurwoning. Ook zijn er huishoudens die in een te grote rolstoelwoning wonen of die helemaal geen rolstoelwoning meer nodig hebben. Dit is zorgelijk, want er is een groot tekort aan grote woningen en rolstoelwoningen. De gemeente en woningcorporaties hebben daarom de verhuisregelingen Van Groot Naar Beter (VGNB) en Verhuizen uit Rolstoelwoningen (VuR) bedacht.



Koekoeksplein (fotografie: Eigen Haard)

De FAH is al geruime tijd voorstander van directe hulp bij het verhuizen met de regeling “Van Groot Naar Beter”. Vooral senioren die wel willen verhuizen uit een grote woning, maar niet zelfstandig kunnen zoeken, omdat ze bijvoorbeeld niet digitaal vaardig zijn, zouden baat hebben bij dit voorstel. De FAH is wel van mening dat de corporaties de voorwaarden moeten regelen wanneer wel of niet directe bemiddeling wordt aangeboden.

- **Meer kans voor grote gezinnen door uitbreiden voorrang voor gezinnen met doelgroepencontract**

Het college wil dat grote gezinnen gemakkelijker een passende woning kunnen vinden. Sommige woningcorporaties werken al met speciale contracten voor gezinnen. Aanvullend wil het college gezinnen met 8 of meer personen voorrang geven op extra grote woningen en gezinnen, die uit zo’n grote woning vertrekken, hulp bieden bij het vinden van een nieuwe woning en een verhuiskostenvergoeding geven. Dit helpt om woningen beter te verdelen en is onderdeel van het Doorstroomoffensief. Omdat de categorie huishoudens waar dit afwijkende huurcontract voor geldt duidelijk omschreven is, steunt de FAH dit voorstel om grote gezinnen voorrang te verlenen.

- **Herziening voorrangsregels rolstoelwoningen**

Sinds 2022 hebben gezinnen met 3 kinderen voorrang op rolstoelwoningen met 4 kamers. Dit blijkt niet goed te werken. Gezinnen met 2 kinderen die veel dringender moeten verhuizen, komen hierdoor vaak achteraan. Daarom stelt het college voor om deze voorrang te schrappen.

De FAH is voorstander om deze gezinnen een “dringende” status te geven. De wijziging is in overleg met de FAH tot stand gekomen.



Brasa Village (fotografie: Eigen Haard)

!WOON

Met medewerkers van !WOON heeft de FAH regelmatig overleg over de terugkeergarantie in de buurt (bij sloop en renovatie). De FAH is – naar wens van de huurders – voorstander van terugkeren naar de nieuwbouw in renovatieprojecten.

Huurders Netwerk Amsterdam (HNA)

HNA is in het verslagjaar omgevormd tot een vereniging. Op de eerste ALV is een nieuw bestuur gekozen. De FAH volgt de ontwikkelingen bij het HNA. In 2025 zijn enkele gesprekken gevoerd met het bestuur onder andere over de prestatieafspraken.

De FAH vindt het belangrijk om de visie van alle groepen huurders in de stad mee te nemen.

Actiegroepen

In 2025 hebben gesprekken plaatsgevonden met de actiegroep Niet te Koop en Huurdersbelang Zuid en Huurdersvereniging Centrum (BAH) over de verkoop van sociale huurwoningen in de stad.

Federatie Huurders Commerciële Sector (FHCS)

Er is regelmatig contact met de Federatie Huurders Commerciële Sector (FHCS) over samenwerking met andere organisaties, speerpunten en het versterken van elkaars organisatie. De FAH heeft begrip voor de benarde positie waarin de vrijesectorhuurders zich bevinden en blijft een constructief overleg voeren met de FHCS. Veel van de standpunten en plannen van de FHCS zijn zaken die op landelijk niveau geregeld zouden moeten worden.

Cliëntenbelang

In 2025 is de FAH aanwezig geweest bij meerdere bijeenkomsten van de themagroep Wonen van Cliëntenbelang. Er zijn diverse onderwerpen besproken waarvan de FAH de informatie meeneemt naar de diverse overleggen.

Woonbond

Bij de Woonbond volgen de bestuursleden regionale en provinciale bijeenkomsten en colleges over diverse onderwerpen. Met medewerkers van de Woonbond zijn gesprekken gevoerd over nationale en provinciale prestatieafspraken en directe participatie van huurders bij het maken van deze prestatieafspraken. ◀

Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH)

Werkplan 2025

Enkele dagen na de bestuursvergadering van 18 september 2025 is via e-mail het werkplan 2026 van de FAH vastgesteld.

Achterbanbijeenkomsten FAH

Op 3 juli 2025 en 11 december 2025 waren er drukbezochte achterbanbijeenkomsten van de FAH. De bijeenkomst van 3 juli had als onderwerpen het huurbeleid in de toekomst en de Amsterdamse kaderafspraken. Deze bijeenkomst is voorbereid door een aantal adviseurs van !WOON. Alle deelnemers, bestuurders van de aangesloten huurderskoepels, namen deel aan de twee genoemde subgroepen over de onderwerpen: Huurbeleid in de toekomst en de Kaderafspraken.

1e bijeenkomst - Huurbeleid in de toekomst

De FAH had Marcel Trip van de Woonbond bereid gevonden om een inleiding te geven op het onderwerp huurbeleid. Tijdens de bijeenkomst werd stilgestaan bij de ontwikkeling van dit beleid in het verleden, de huidige situatie en de verwachtingen voor de toekomst

Een goed huurbeleid kan rekenen op draagvlak onder huurders, is voorspelbaar voor huurders en verhuurders, voorkomt grote huursprongen en is makkelijk te controleren. Dus: hoe komen we daar?

1. *Meer rust en duidelijkheid voor huurders*

Tijdens de bijeenkomst werd duidelijk dat huurders vooral behoefte hebben aan rust en duidelijkheid. Het huurbeleid verandert nu te vaak en is sterk afhankelijk van de politiek van dat moment. Dat zorgt voor onzekerheid bij huurders en woningcorporaties.

2. *Verandering van de rol van de overheid*

Ook de rol van de overheid moet volgens velen veranderen. De indruk bestaat dat het in het huurbeleid steeds meer draait om geld binnenhalen, in plaats van om het zorgen voor betaalbare woningen.

3. *Versimpeling van het systeem*

Een ander probleem is dat het hele systeem rond huren, regels en toeslagen enorm ingewikkeld is geworden. Er zijn zó veel regels en die veranderen zo vaak, dat zelfs professionals het moeilijk vinden om alles bij te houden. Voor huurders is het bijna niet meer te volgen. Dat zorgt voor onduidelijkheid en onrecht.

Er is volgens de achterban dringend behoefte aan een eerlijker en eenvoudiger huurbeleid. De huren zouden minder afhankelijk moeten zijn van marktprijzen of van de waarde van de woning volgens de WOZ. Ook de koppeling aan het inkomen of de inflatie zorgt voor onvoorspelbaarheid. In plaats daarvan zou een vaste, gematigde jaarlijkse stijging veel meer zekerheid geven aan huurders.

4. *Kritischer kijken naar de rol van de woningcorporaties*

De aanwezige bestuurders van de huurderskoepels vinden ook dat woningcorporaties kritischer moeten kijken naar hun eigen rol. Ze zien dat corporaties huurverhogingen soms bagatelliseren met het

idee dat de huurtoeslag het wel opvangt. Maar in werkelijkheid geldt die toeslag lang niet voor iedereen. Soms lijken corporaties hun huren juist af te stemmen op het maximale bedrag waarover toeslag wordt gegeven. Daardoor stijgen de huren tot het plafond, terwijl het toeslagensysteem daar niet voor bedoeld is. Ook is er kritiek op het zogeheten ‘**duurzaam prestatie model**’, waarbij de nadruk steeds meer ligt op het binnenhalen van huurinkomsten in plaats van op de maatschappelijke waarde van de woningvoorraad.

5. Eerlijkere verdeling van overheidssteun

Op dit moment gaat er veel meer geld naar huiseigenaren via hypotheekrenteaftrek dan naar huurders via de huurtoeslag. Dat verschil moet kleiner worden, zodat ook huurders meer kansen krijgen en de ongelijkheid niet verder toeneemt.

6. Lange termijn: grote hervorming

Voor de lange termijn pleiten de huurdersorganisaties voor een grote hervorming. Wonen moet weer worden gezien als een recht, en de overheid moet haar verantwoordelijkheid nemen om dat mogelijk te maken. Dat betekent: investeren in nieuwbouw van sociale huurwoningen, bijvoorbeeld via gemeentelijke woningbedrijven, en financiële steun bieden waar nodig.

Het was een geslaagde, dynamische bijeenkomst. De conclusies en uitgangspunten zijn inmiddels bestuurlijk vastgesteld en zijn in het verslagjaar gepubliceerd.

Achterbanbijeenkomst van 11 december 2025: Gemeenteraadsverkiezingen 18 maart 2026

Een tweede achterbanbijeenkomst die gehouden is op 11 december 2025, had als onderwerp de gemeenteraadsverkiezingen van 18 maart 2026. Een adviseur van !WOON gaf een presentatie over de verkiezingsprogramma's van de politieke partijen gecombineerd met een quiz. Daarna volgde onder voorzitterschap van de directeur van !WOON een inhoudelijke discussie aan de hand van stellingen. Ook over deze bijeenkomst waren de aanwezigen bijzonder enthousiast.

Communicatie

Het werk van de FAH speelt zich goeddeels af aan overleg- en vergadertafels, in commissies en werkgroepen, in onderhandelingen met gemeente en corporaties. Daarnaast wordt met regelmaat getoetst bij de achterban of de visie en de werkzaamheden nog steeds op instemming kunnen rekenen. De FAH heeft te maken met veel stakeholders, behalve huurders, koepels, corporaties en gemeente ook met ambtenaren, journalisten en politici. Om die relaties te kunnen onderhouden en ervoor te zorgen dat men de FAH kan vinden, is communicatie nodig. Dat loopt van een actuele website, waarop ook nieuws en opinies te lezen zijn, tot het uitgeven van een nieuwsbrief, het organiseren van bijeenkomsten en het te woord staan van de pers. Omdat aan communicatie de afgelopen jaren relatief weinig aandacht is besteed, wordt dit in 2026 stevig op opgepakt. ◀

Organisatie FAH

Aangesloten huurderskoepels per 1 januari 2025:

- Huurders Ymere Amsterdam (HYA), huurderskoepel Ymere
- HBO Argus, huurderskoepel Eigen Haard
- Huurgenoot, huurderskoepel Stadgenoot
- Huurders Belangenvereniging de Alliantie Amsterdam (HBVA Amsterdam), huurderskoepel de Alliantie
- Duwoners, huurdersorganisatie Duwo
- Amsterdamse Huurders Woonzorg (AHW), huurderskoepel Woonzorg

Bestuur

Het bestuur komt eens in de drie weken bij elkaar. Het bestond op 1 januari 2025 uit:

- Peter Weppner (HYA), voorzitter
- Nelleke Lindhout (HBO Argus), secretaris
- Cees Fenenga (HYA), penningmeester

Zij vormen het dagelijks bestuur.

- Levina Schüller – de Lange (HBVA Amsterdam)
- Scarlett Enneking (HBVA Amsterdam)
- Chris Vonk (Huurgenoot)
- Henk van Veen (Huurgenoot)
- Rob Mulder (Amsterdamse Huurders Woonzorg)
- Albert Prins (Amsterdamse Huurders Woonzorg)
- Dimitry Grootenboer (Duwoners)
- Gineke Ranzijn (HBO Argus)

Eind juli is Chris Vonk plotseling overleden. Met verdriet namen wij afscheid van onze gewaardeerde collega-bestuurder. Vanaf de oprichting van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) was Chris een betrokken en betrouwbaar lid van ons bestuur. Hij was onder meer jarenlang een actieve kracht binnen zijn bewonerscommissie en de huurdersvereniging van Stadgenoot, Huurgenoot. In die hoedanigheid trad hij ook toe tot de FAH, waar wij hem leerden kennen als een trouw aanwezige en waardevolle medebestuurder. Zijn vriendelijke en bescheiden aard, gecombineerd met zijn grote gevoel voor verantwoordelijkheid, droegen bij aan de warme en prettige sfeer binnen ons bestuur. Wij herinneren Chris als iemand die altijd bereid was om mee te denken, te helpen en bij te dragen aan het welzijn van huurders in Amsterdam. Zijn inzet en aanwezigheid zullen wij zeer missen.

Albert Prins is op 5 juni 2025 uitgetreden uit het bestuur. Wij danken hem voor zijn betrokkenheid en inzet voor huurders in Amsterdam.

Roos de Jong (Huurgenoot) is op 20 november 2025 benoemd als bestuurslid van de FAH.

Bewonersraad Rochdale (BWR)

Het is betreurenswaardig dat de Raad van Bestuur begin 2024 het vertrouwen in de Bewonersraad Rochdale (BWR) op heeft moeten zeggen.

In de afgelopen twee jaar is veel ondernomen, maar er is nog geen vervangende huurderskoepel opgericht en dus ook niet aangesloten bij de FAH. De FAH blijft zich echter óók inzetten voor de huurders van Rochdale en draagt daar waar kan bij aan de totstandkoming van een huurdersvertegenwoordiging die passend is voor een grote corporatie van onze stad.

De FAH heeft begrepen dat we waarschijnlijk binnenkort een huurderskoepel van de huurders van Rochdale kunnen verwelkomen.

Medewerkers en adviseurs

- Denise Grobben, administratief ondersteuner
- Kevin van Beek, adviseur werkgroep Kaderafspraken
- Sven Ringelberg, adviseur duurzaamheid
- Eliane Schoonman, adviseur communicatie
- Wisso Wissing, beleidsadviseur

Eliane Schoonman is per 1 januari 2025 onafhankelijk voorzitter van de bestuursvergaderingen. Zij is voormalig voorzitter van HBO Argus en Alert en voormalig bestuurslid van de FAH. Zij volgt Frank Ratelband op die in december 2024 afscheid nam.

Amsterdam, 19 maart 2026

Afkortingen in jaarverslag 2025

FAH	Federatie Amsterdamse Huurderskoepels
AFWC	Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
AAV	Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting
BO	Bestuurlijk overleg
DO	Directieoverleg
BOB	Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang (= sociale huur)
niet-DAEB	Vrijesector- / sociale huurwoningen op de nominatie voor liberalisering
IAH	Inkomensafhankelijke huurverhoging
NPA	Nationale Prestatieafspraken
vve's	Verenigingen van Eigenaars
ATAD	Anti Tax Avoidance Directive
VpB	Vennootschapsbelasting



Jaarrekening 2025

*De jaarrekening 2025 is voorzien van
een accountantsverklaring*

Balans

Activa		31 december 2025	31 december 2024
Vlottende activa			
	Vorderingen	-	-
	Overlopende activa	888	888
	Liquide middelen	198.003	215.122
	Totaal activa	198.891	216.010
Passiva		31 december 2025	31 december 2024
Passief			
Reserve	Algemene reserve	176.041	157.435
	Exploitatieresultaat lopend boekjaar	-31.064	18.606
	Totaal reserve	144.977	176.041
Kortlopende schulden	Crediteuren	49.114	22.669
	Overlopende passiva	4.800	17.300
		53.914	39.969
		198.891	216.010

Staat van baten en lasten

Baten	31 december 2025	31 december 2024
Opbrengsten	300.000	282.340
Totaal baten	300.000	282.340
Lasten	31 december 2025	31 december 2024
Office Management	67.147	55.840
Organisatiekosten bestuur & personeel	21.033	22.101
Huisvestingskosten	28.002	14.231
Specifieke ondersteuning	181.586	148.094
Overige organisatiekosten	33.296	23.468
Totaal lasten	331.064	263.734
Saldo baten en lasten	-31.064	18.606
Resultaat	-31.064	18.606



FEDERATIE
AMSTERDAMSE
HURDERS
KOEPELS

BEZOEKADRES Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX Amsterdam

TELEFOON 06 - 308 321 62

EMAIL info@fah.nu

WEBSITE www.fah.nu