Schaarsterapportage ten behoeve van de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025

1. Inleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten in een huisvestingsverordening regels opnemen met betrekking tot de verdeling van huurwoningen en met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad van zowel huur- als koopwoningen. Voor de inzet van een huisvestingsverordening dient de gemeente aan te tonen dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste op de woningmarkt. In het geval van schaarste kan de gemeente een huisvestingsverordening opstellen voor een periode van vier jaar en daarin aangeven welke maatregelen worden doorgevoerd om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Mogelijke maatregelen zijn verdelingsregels met betrekking tot gereguleerde huurwoningen, beleid ten aanzien van woningdelen, toeristische verhuur en de regeling opkoopbescherming.

Amstelveen is voor wat betreft de verdeling van de gereguleerde of sociale huurwoningen gelegen in de (voormalige) stadsregio Amsterdam. Dit omvat de regio's:

- Zaanstreek-Waterland (Zaanstad, Wormerland, Edam-Volendam, Oostzaan, Purmerend, Landsmeer en Waterland);
- Amsterdam en
- Amstelland-Meerlanden (Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Uithoorn en Ouder-Amstel).

We spreken in deze rapportage verder over de 'sociale huurwoningmarktregio Amsterdam'. Met betrekking tot de koopwoningmarkt is Amstelveen gelegen in de NVM-regio Amsterdam (samen met Abcoude, Amsterdam, Diemen en Ouder-Amstel).

Deze rapportage geeft inzicht in de schaarste op de regionale woningmarkt in de regio Amsterdam. Het begint in paragraaf 2 met een definitie van schaarste en een beschrijving van het woningtekort. In paragraaf 3 beschrijven we de effecten van het actuele woningtekort in de regio. In paragraaf 4 geven wij een samenvatting van de constateringen in deze rapportage. Paragraaf 5 bevat de conclusies. In de bijlagen is specifieke informatie te vinden over de woningmarkt in Amstelveen.

2 Aanbod en vraag

De woningmarkt is het krachtenveld van vraag naar en aanbod van woonruimte in een bepaald gebied. Het aanbod van woonruimte bestaat uit woonruimte die gekocht en gehuurd kan worden. De vraag bestaat uit de woningbehoefte van bestaande huishoudens en nieuwe huishoudens. De nieuwe huishoudens ontstaan door huishoudensvorming, bijvoorbeeld jongeren, die het ouderlijk huis verlaten en daarnaast binnen- en buitenlandse migratie. Er is sprake van schaarste, wanneer de vraag naar woningruimte onevenredig groot is ten opzichte van het aanbod.

Woningtekort
Om de vraag te beantwoorden of er sprake is van schaarste op de woningmarkt kijken we naar het woningtekort. Het woningtekort is geen nieuw verschijnsel in Nederland. Dit

tekort is eigenlijk na de Tweede Wereldoorlog nooit verdwenen maar vertoont in de tijd wel fluctuaties die onder meer te maken hebben met de economische conjunctuur.

Bij de berekening van de woningbehoefte, de woningvoorraadontwikkeling en het woningtekort wordt al jaren lang gewerkt met de PRIMOS-prognose van onderzoeksbureau ABF. In het ministeriële rapport 'Staat van de Woningmarkt' wordt op grond daarvan beschreven hoe het woningtekort vlak na de Tweede Wereldoorlog 14% bedroeg, in 1960 nog altijd 8%. Daarna werd het woningtekort snel kleiner, totdat in de jaren '80 van de 20e eeuw het tekort was teruggedrongen tot circa 2% van de woningvoorraad en het niet langer als een maatschappelijk probleem gezien werd.

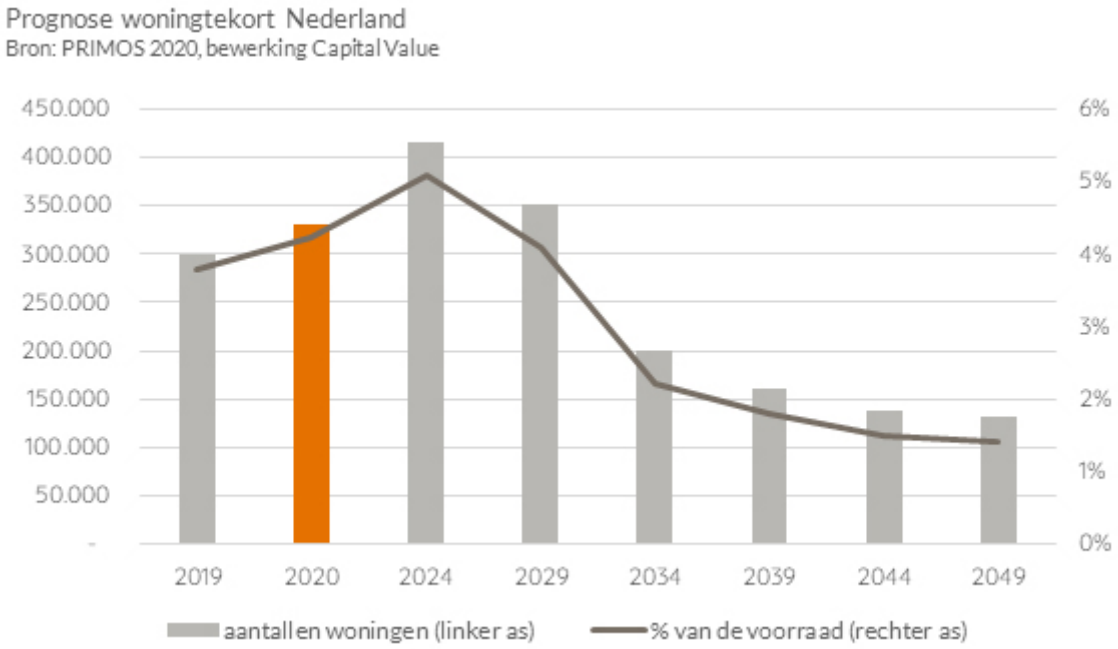
Onderstaande figuur geeft een overzicht over de ontwikkeling van het woningtekort sinds 1945. Uit de tabel valt op dat het woningtekort sinds de crisis rond 2010 weer gestaag oploopt.

Jaar	Absoluut	%
1945	300.000	14,0
1960	217.000	8,0
1970	77.100	2,0
1978	110.000	2,4
1986	127.000	2,4
1990	134.000	2,2
1994	127.000	2,1
1998	90.000	1,4
2002	173.000	2,5

Jaar	Absoluut	%
2006	167.000	2,4
2010	139.000	1,9
2012	162.000	2,2
2015	134.000	1,8
2016	138.000	1,8
2017, oude benadering	209.000	2,7
2017, nieuwe benadering	242.000	3,2
2018	263.000	3,4
2021	285.000	3,8

Bron: Ministerie van BZK/ABF-Research

Zoals onderstaande figuur laat zien is het de verwachting dat de stijging van het woningtekort de komende jaren verder doorzet. Pas vanaf het midden van dit decennium wordt een daling verwacht. Voorwaarde voor deze daling is wel dat het ambitieuze woningbouwprogramma ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.



Alternatieve woonvormen
Het grootste deel (93,5%) van de huishoudens in Nederland woont zelfstandig (als enig huishouden) in een woning. Daarnaast is er een groep huishoudens met een 'alternatieve' woonvorm: zij delen een woning of wonen in een woonvorm. Huishoudens in een alternatieve woonvorm doen dit voor een deel noodgedwongen, namelijk omdat zij geen (betaalbare) reguliere woning kunnen vinden. Deze huishoudens spelen een belangrijke rol in de nieuwe benadering van het tekort. Begin 2017 woonden 508.000 huishoudens in een van deze alternatieve woonvormen, dat komt neer op 6,5% van alle particuliere huishoudens in Nederland. Het grootste deel van deze groep (82%) deelt een woning. Daarbij gaat het ook om studentenhuizen met meerdere kamers en gedeelde voorzieningen.

Bij de oorspronkelijke benadering waarmee het woningtekort berekend werd, waren de huishoudens met een 'alternatieve' woonvorm niet goed in beeld. Voor het woningtekort is dit echter een belangrijke groep van huishoudens die – veelal tijdelijk – andere woonoplossingen vinden omdat (betaalbare) reguliere woningen niet voldoende beschikbaar zijn.

Regionale woningenbehoefte
In opdracht van de provincie Noord-Holland heeft Rigo een onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in de MRA. Deze resultaten geven een goede weergave van de schaarste van woningen in de MRA en daarbij ook in Amstelveen. De opgave voor de regio is op te delen in twee componenten. Ten eerste de additionele behoeften. Dit betreft demografische veranderingen, waaronder de groei van het aantal huishoudens. Daarnaast moet het bestaande tekort aan woningen worden teruggedrongen. Om zowel het bestaande tekort als de groei van het aantal huishoudens op te vangen zijn er tot en met 2031 142.750 extra woningen in de MRA nodig.

In welke prijsklassen is een woningtekort?
Het grootste tekort ligt bij starters. Dit zijn mensen die onderdeel zijn van een huishouden, maar nog niet zelfstandig wonen of over een eigen woning beschikken. Dit is een

heterogene groep, bestaande uit jongeren die nog thuiswonen of antikraak wonen, scheidingsgevallen en expats die een woning delen. Wat deze groep gemeen heeft is dat ze op korte termijn een volwaardige woning voor zichzelf nodig hebben.

Ongeveer de helft van de opgave in de MRA zit in het lage segment: sociale huur tot €901,- (prijspeil 2025). Daarnaast is er een grote markt voor middeldure huur (tot €1.184,- (prijspeil 2025) en vrijesectorhuur. Het niet sociale huursegment vervult een belangrijke functie voor nieuwkomers en spoedzoekers. Daarnaast is er een tekort aan koopwoningen dit bedraagt circa 18%. Om het tekort van circa 45.700 en de huishoudensgroei in te kunnen lopen, is het de verwachting dat scenario b (kleiner en betaalbaar) van onderstaande tabel het meest realistische scenario is om dit doel te bereiken. Dan is er minder 35% sociale huur nodig, 8% middeldure huur en 14% vrijesectorhuur. 43% van de opgave zit in het koopsegment.

MRA	**Huur**			**Koop**		**Totaal**
	< €901	< €1.184	> €1.184	< €390.000	> €390.000	
In te lopen tekort 2024-2031	50%	12%	20%	11%	7%	45.700
a. Trendscenario	35%	7%	14%	14%	30%	142.750
b. Kleiner en betaalbaarder	35%	8%	14%	18%	25%	142.750
c. Extra doorstroming	35%	9%	15%	21%	20%	142.750

Lokale woningbehoefte
De totale woningvoorraad in Amstelland-Meerlanden bedraagt in 2024 159.600 woningen. Er is een tekort in dit gebied van 9.300 woningen, dit bedraagt 5,8% van de voorraad. Hierbij moet wel worden aangetekend dat het tekort lokaal flink kan verschillen. Het is aannemelijk dat de delen het dichtstbij Amsterdam een hoger tekort kennen dan de randen van de regio. In het geval van Amstelveen betekent dat het woningtekort eerder richting de 7 à 8% zit (In Amsterdam bedraagt het tekort 8,7%). Het Rijk gaat ervan uit dat een tekort van 2% aanvaardbaar is. De provincie zet voor Amsterdam in op een tekort van maximaal 4%. Zolang in Amstelveen het tekort niet op of onder de 2% is gedaald is er sprake van woningschaarste.

Om te voldoen aan de huishoudensgroei in Amstelveen zijn er tot en met 2031 3.050 extra woningen nodig, oplopend tot 5.650 in 2050. Let wel, in deze prognose is niet het bestaande tekort aan woningen meegenomen. Om dit tekort weg te werken zijn er circa 3.250 woningen nodig. Dit maakt dat de totale opgave voor Amstelveen tot en met 2031 circa 6.300 woningen bedraagt op een totale bestaande voorraad van 42.900 woningen.

Aanbod sociale en middeldure huurwoningen
In Amstelveen zijn er in 2024 573 sociale huurwoningen en 71 middeldure huurwoningen verhuurd door Eigen Haard (op een totaal van 11.003 woningen). De slaagkans voor een woningzoekende in de sociale huur bedraag 0,5%. Huishoudens tussen de 28 en 65 jaar hebben de laagste slaagkans. Senioren en jongeren hebben een hogere slaagkans. Een woningzoekende heeft gemiddeld 25 woonpunten nodig om een woning te bemachtigen. Dit is hoger dan gemiddeld. In Amstelveen hebben 76.937 woningzoekende gereageerd op een woning van Eigen Haard. 4.015 komen uit de eigen gemeente. 59.846 uit de stadsregio (exclusief Amstelveen) en de rest van buiten de stadsregio. Hieruit kan geconcludeerd worden veel woningzoekenden in het sociale huursegment niet in Amstelveen wonen, maar hier wel een sociale huurwoning zoeken.

3 Effecten woningtekort

De kwestie of de Metropoolregio Amsterdam kampt met schaarste op de woningmarkt, ofwel een fors woningtekort, behoeft na het voorgaande weinig verdere toelichting. De effecten van dit woningtekort manifesteren zich zowel op de huur- als op de koopwoningmarkt.

Lange 'wachttijd' in het gereguleerde segment
In het gereguleerde deel van de woningmarkt vertaalt schaarste zich naar lang wachten. Vaak wordt gesproken over langer wordende wachtlijsten en wachttijden. Het is de inschrijfduur die samen met zoek- en situatiepunten bepaalt hoeveel kans men heeft op een woning, gelegen binnen de sociale huurwoningmarktregio Amsterdam. De wachttijd is lastiger te duiden in het huidige puntensysteem, maar ligt nu ongeveer op 16 jaar gemiddeld. Vanwege de populariteit van Amstelveen is er veel druk van personen buiten Amstelveen. Hierdoor wordt het voor Amstelveense ingezetenen en personen met een essentieel beroep nog lastiger om een woning te vinden op de plek waar ze vandaan komen of werken.

Middeldure huur
In 2024 is een groot aantal middeldure huurwoningen aan de Olympiade in verhuur gegaan. Het animo bleek enorm groot, waardoor de woningen meerdere keren verhuurd hadden kunnen worden. Hieruit blijkt ook het stevige tekort uit middeldure huurwoningen in Amstelveen. Dit, samen het met tekort dat blijkt uit het tekort over de woningbehoefte, biedt een grondslag om specifieke regels voor middeldure huurwoningen op te stellen.

Kopen om te verhuren
Uit het onderzoek koop- en huurstromenanalyse Amstelveen blijkt dat tussen 2015 en 2021 (Q3) 1.871 woningen zijn opgekocht door beleggers met een aankoopprijs tot €455.580 (prijspeil 2021). Dit is per woonwijk uitgesplitst in de onderstaande tabel. Gemiddeld over de gehele gemeente wordt 33% van woningen in het goedkope en middeldure segment opgekocht om vervolgens te verhuren.

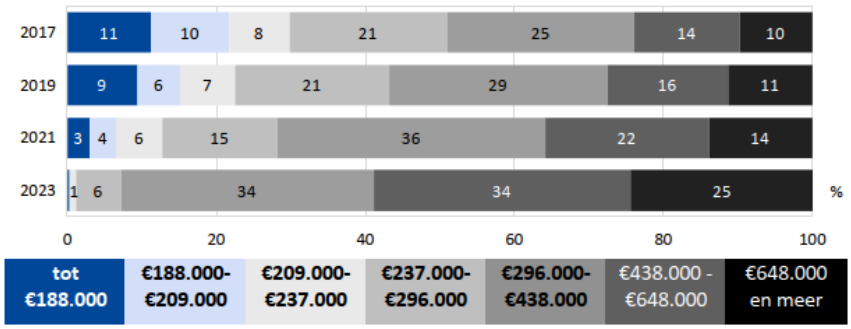
Wijk	*Door beleggers gekocht*	*Totaal aantal woningen verkocht tot grens middelduur koop hoog*	*Procentueel gekocht en verhuurd (%)*
Stadshart	253	512	49%
Elsrijk	261	658	40%
Randwijck	176	437	40%
Keizer Karelpark	390	1.168	33%
Groenelaan	168	489	34%
Bankras, Kostverloren	195	740	26%
Patrimonium	17	63	27%
Bovenkerk - Westwijk Noord	167	595	28%
Waardhuizen, Middenhoven	182	744	24%
Buitengebied Noord	1	11	9%
Buitengebied Zuid	3	23	13%
Westwijk Zuid	58	283	20%
Uilenstede, Kronenburg	0	2	0%
Totaal	**1.871**	**5.725**	**33%**

Van 1.488 van de 1.871 woningen is een aanvangshuurprijs bekend. 97,4% van de woningen werd aangeboden met een huurprijs hoger dan € 1.163 (prijspeil 2021). Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningen wordt aangeboden in het hoge huursegment.

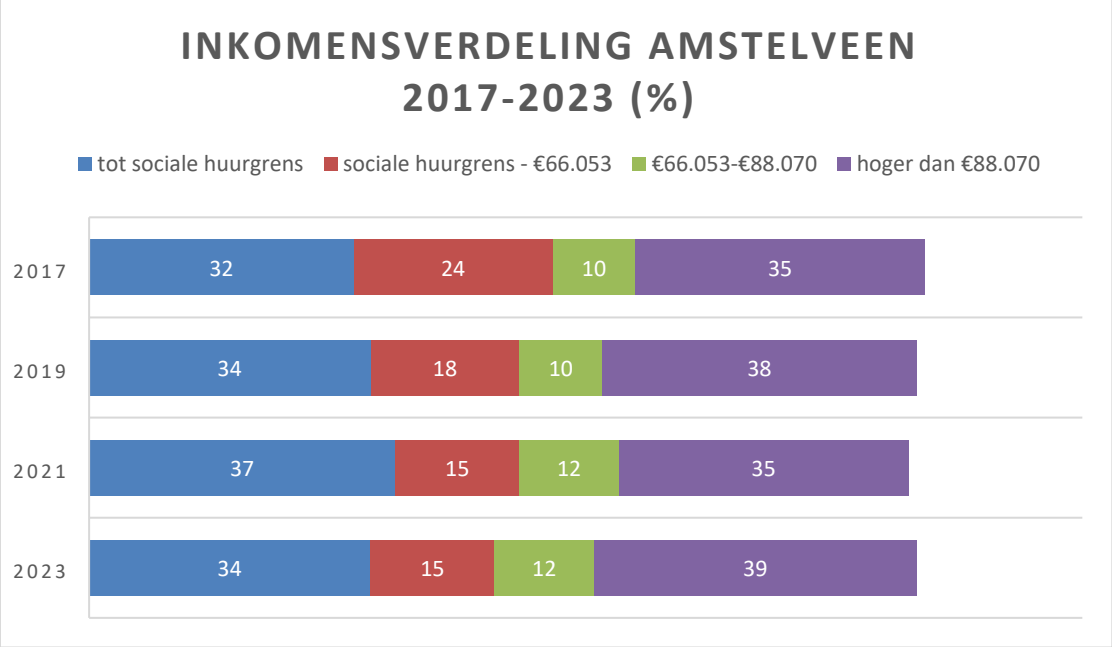
Huursegment	*Aantal woningen*	*Procentueel aandeel*
Sociaal	5	0,3%
Middeldure huur laag	18	1,2%
Middeldure huur hoog	16	1,1%
Hoge huur	1.449	97,4%
Totaal	**1.488**	**100%**

Hoge prijzen en woonlasten
Een belangrijk effect van schaarste is dat de prijzen omhooggaan in de delen van de woningmarkt die geen regulering kennen. En stijging van de prijzen leidt tot selectievere toegankelijkheid. Deze trend van opleving en latere oververhitting van de woningmarkt was het eerst zichtbaar in Amsterdam, gevolgd door de gemeenten rond Amsterdam: een golf na een steen in de vijver is een bekende metafoor. Tussen 2017 en 2023 is de waarde van koopwoningen sterk gestegen als er wordt gekeken naar de verdeling over WOZ-klassen. Het segment tot en met €237.000 is zo goed als opgedroogd in de MRA.

Woningvoorraad naar WOZ-klassen, MRA 2017-2023 in procenten

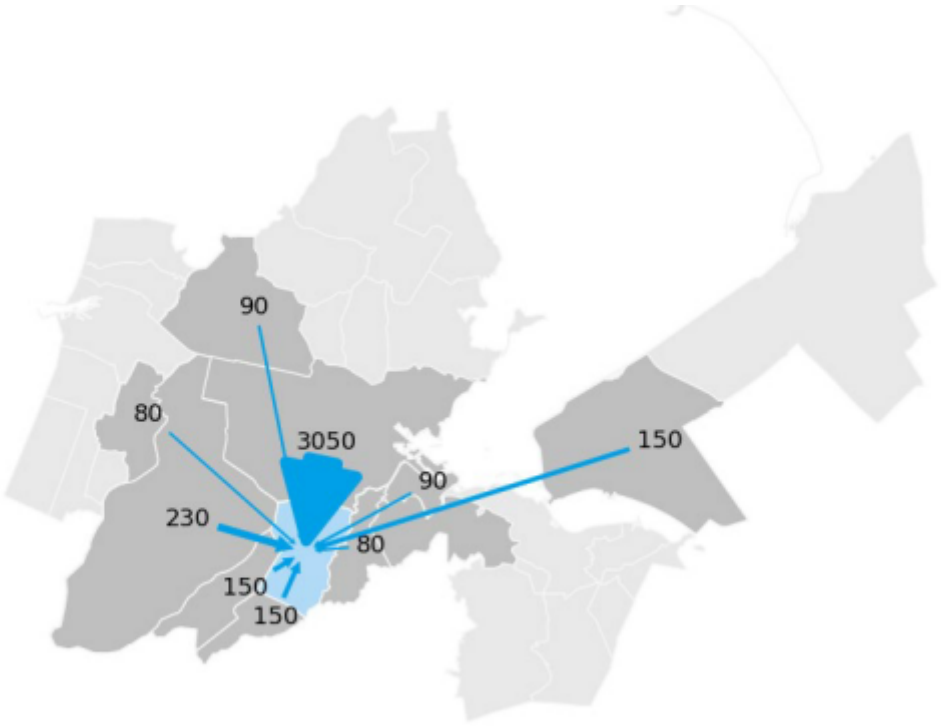


Doordat het goedkope en middeldure koopsegment opdroogt, neemt het aandeel middeninkomens in Amstelveen af. De afgelopen 7 jaar is het aandeel huishoudens met een inkomen vanaf de sociale huurgrens tot en met €66.053 met 9% afgenomen, terwijl het aandeel huishoudens met een hoog inkomen verder is gestegen. Uit onderstaande tabel kan geconcludeerd worden dat vooral de lage middeninkomens geen passende woonruimte konden vinden en zijn vertrokken uit Amstelveen.



De woningvoorraad in de verschillende gemeenten van de MRA is verschillend van samenstelling naar type. Amsterdam is de stad met de hoogste dichtheid, de hoogste graad van stapeling van appartementen met een bescheiden maatvoering en het geringste aandeel eengezinswoningen. De gemeenten in Amstelland-Meerlanden, waaronder Amstelveen kennen juist een groot aandeel grondgebonden woningen met tuin, gebouwd in een ruimere stedelijke setting. Deze verschillende woonmilieus van de MRA zijn dan ook verschillende deelmarkten en ze bedienen verschillende klantengroepen. Amsterdam is voor de andere gemeenten binnen de MRA altijd een van de grootste leveranciers van doorstromende huishoudens die een stap maken in hun wooncarrière.

Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Amstelveen 2021-2022



Misbruik van schaarste
Overal waar woningtekorten zijn, zijn er ook personen of partijen die hier misbruik van maken. Bijvoorbeeld door exorbitante huurprijzen te vragen, kortlopende of illegale huurcontracten aan te bieden, te speculeren of op een andere manier misbruik te maken van de situatie. Uit het jaarverslag van stichting !Woon blijkt dat er sinds 2020 369 trajecten zijn gestart waarvan er 79 zijn afgerond. Bij 85 van de afgeronde projecten is er sprake van een positief resultaat.

Gestarte en afgeronde trajecten naar wettelijke grond 2020-2024, Stichting !Woon

01-01-2020 - 01-01-2025

Trajecten	gestarte trajecten	afgeronde trajecten	positief resultaat	geen pos. resultaat
Toetsing aanvangshuurprijs	18	13	62%	38%
Uitsplitsen all-in huur	2	0	-	-
Onderhoudsprocedure	81	9	89%	11%
Huurverlaging punten	3	2	100%	0%
Huurverl. inkomen/huishouden	3	0	-	-
Servicekosten (afrekening, voorschot)	19	5	100%	0%
Huurverhoging	16	3	100%	0%
Voorstel woningverbetering energie	7	0	-	-
Onderhoudsgebreken geliberaliseerd	11	5	100%	0%
Servicekosten kantonrechter	8	0	-	-
Huurverhoging geliberaliseerd	9	0	-	-
Restitutie/schadevergoeding	115	38	89%	11%
Beëindiging/opzegging Huurovereenkomst	28	0	-	-
Onredelijk beding	0	0	-	-
Woningdelers specifieke problematiek	4	0	-	-
Hoog-Laag_Groot-Beter	0	0	-	-
Overige trajecten	45	4	50%	50%
Totaal	**369**	**79**	85%	15%

Vanwege de lage meldingsbereidheid is het zeer aannemelijk dat bovenstaande tabel slechts het topje van de ijsberg laat zien van de misstanden die er plaatsvinden in de huursector. Hierdoor is het noodzakelijk om huurders zoveel mogelijk te beschermen tegen misstanden, bijvoorbeeld door minimale aantallen vierkante meters van woonruimten te eisen bij woningdelen.

4 Samenvatting

In deze paragraaf een overzicht van de belangrijkste constateringen met betrekking tot de schaarste op de woningmarkt in de MRA.

Schaarste en woningtekort

- De Rijksoverheid spreekt in de nationale Woonagenda van een toenemend woningtekort en in het rapport Staat van de Woningmarkt van spanningsregio's. De Metropool Regio Amsterdam is een van die spanningsregio's.
- De Rijksoverheid heeft ooit een percentage van 2% woningtekort als niet-maatschappelijk probleem gekwalificeerd. Onderzoeksbureau ABF, dat het woningtekort al vele jaren berekent, zou willen streven naar een lager tekort om gezonde spanning op de woningmarkt te bereiken: circa 1,3%.
- Het actuele woningtekort in de MRA ligt ruim boven de 5%. Het woningtekort ligt in de Metropoolregio Amsterdam een factor 2 of 3 hoger dan wat nationaal acceptabel of wenselijk is. In Amstelveen is het woningtekort ook boven de 5%
- Met dergelijke cijfers over het woningtekort moet wel worden vastgesteld dat in Amstelveen en zijn omliggende woningmarkt grote schaarste heerst. Bovendien is deze schaarste van langdurige aard.

- Op het niveau van de nationale overheid, provincie Noord-Holland en van de regionale samenwerking (MRA) wordt dit woningtekort erkend. In de MRA zijn er tot en met 2031 142.750 woningen nodig om het tekort weg te werken en de verwachte groei bij te benen.

Aantrekkelijke metropoolregio Amsterdam

- De Metropoolregio Amsterdam is al jaren een belangrijke economische regio en krijgt door economische ontwikkelingen extra gewicht. Economische activiteiten met een accent op kennisontwikkeling en op consumptie en cultuur gerichte productie en dienstverlening zijn sterk opgekomen. Deze gevarieerde sectoren zijn sterk verweven met het wonen en leven in een stedelijke regio. De wederzijds versterkende mix van wonen en werken die in regio Amsterdam te vinden is, vormt een belangrijke aantrekkingskracht.
- Amsterdam kent een hoge instroom van personen die aan het begin van arbeids- en woningmarktcarrière staan en een hoge uitstroom van huishoudens die een fase verder zijn (gezinnen, hoger inkomen, ruimtebehoefte) en aangetrokken worden door het woningaanbod van de woningmarkt rondom Amsterdam.

Schaarste-indicatoren

- De prijzen op de vrije sector huurmarkt en de koopmarkt zijn een belangrijke indicator voor de mate van schaarste.
- De metafoor van de ‘steen in de vijver’ benadert de situatie op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam goed.
- Amsterdam is de belangrijkste motor van de woningbehoefte in de MRA. Het merendeel van de huishoudens met een verhuiswens wil in Amsterdam. Het aandeel dat werkelijk in Amsterdam blijft is in de jaren van de nieuwe eeuw ongeveer 60%, in recente jaren dalend naar 55%.
- Vanuit Amsterdam verhuizen sinds 2015 steeds meer gezinnen met kinderen naar andere gemeenten in de woningmarktregio. Amstelveen, Haarlem en Almere zijn daarbij de populairste gemeenten.
- De particuliere huursector is in snel tempo duurder geworden. Dit is mogelijk geworden door veranderingen in het nationale woningwaarderingsstelsel die in oktober 2015 is doorgevoerd, waarbij de WOZ-waarde is gaan meetellen. Een groeiend deel van deze particuliere huursector is inmiddels vrije markt geworden.
- Door de wet betaalbare die in 2023 is ingevoerd is een deel van de vrije sector gereguleerd geworden. Vanwege de hoge WOZ-waarden en ruime woningen in Amstelveen bleef het grootste deel in het vrije huursegment.
- Het prijsniveau van woningen in de gereguleerde huur (woningen met een huur beneden de € 901,- prijspeil 2025) is per definitie geen goede graadmeter voor de vraag/aanbod verhouding. Het betreft immers geen markthuur. Het aantal actief woningzoekenden in de sociale huurwoningmarkt-regio Amsterdam in combinatie met het aantal verhuringen is dat wel.
- De gemiddelde benodigde inschrijfduur bij acceptatie van de woning (ook wel ‘wachttijd’ genoemd) is een andere indicator voor de schaarste. In Amstelveen is de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een huurwoning van Eigen Haard 16 jaar (25 woonpunten).
- Uit doorrekeningen van de woningbehoefte over de MRA blijkt dat alle segmenten van de woningmarkt (goedkoop, midden en duur) ondersteuning nodig hebben in de voorraadontwikkeling. De grootste behoefte is aan kleine woningen tot circa 65 vierkante voor kleine huishoudens. Dit is in het verleden relatief weinig gerealiseerd in Amstelveen.

- De schaarste leidt tot uitwassen, waaronder te hoge huurprijzen voor hele kleine kamers te vragen, misbruik van woningen voor vakantieverhuur en verdrukking van Amstelveense ingezetenen en personen met een essentieel beroep.
- Een derde van de woningen in het goedkope en middeldure segment wordt opgekocht om vervolgens verhuurd te worden. Van deze woningen wordt 97,4% verhuurd in het hoge huursegment (huur hoger dan €1.163 (prijspeil 2021)).

5 Conclusies

Er is sprake van schaarste in alle segmenten van de woningmarkt in Amstelveen. Voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte zijn regels voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad noodzakelijk.

In het bijzonder is er sprake van schaarste in het sociale huursegment en in het goedkope en middeldure koopsegment. Voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zijn de volgende maatregelen gerechtvaardigd voor het gehele grondgebied van de gemeente Amstelveen:

- Regels voor het in gebruik nemen van sociale huurwoningen, waaronder voorrangsregels voor Amstelveense ingezetenen en personen met een essentieel beroep.
- Regels voor het in gebruik nemen van middeldure huur en betaalbare koopwoningen voor Amstelveense ingezetenen en personen met een essentieel beroep.
- Regels om te voorkomen dat schaarse koopwoningen in het goedkope en middeldure segment worden overgeheveld naar het vrije sector huursegment.
- Regels voor woningdelen om een overdaad aan verkamering te voorkomen.
- Regels om vakantieverhuur te beperken om te voorkomen dat woningen hiervoor volledig worden gebruikt.
- Verbod op het hebben van meerdere woningen binnen de stadsregio voor eigen bewoning of gebruik.
- Verbod op short stay of tijdelijk verblijf in een woonbestemming.

6 Bronnen en bijlagen:

Bronnen:

- Gemeente Amsterdam (2019), Kees Dignum: Schaarste patronen op de Amsterdamse woningmarkt
- ABF Research (2018), Woningtekort: een nieuwe benadering voor een actueel probleem
- Capital Value / ABF Research (2020), De woning(beleggings)markt in beeld
- RIGO (2025), De woningbehoefte in de MRA en Noord-Holland Noord
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2020
- Clappform (2021), koop- en huurstromenanalyse Amstelveen: een onderzoek naar koopwoningen die na aankoop worden aangeboden als huurwoning
- Woningstichting Eigen Haard (2025), Jaarrapportage Woonruimteverdeling Amstelveen 2024
- Stichting !Woon (2025) Jaarverslag 2024 stichting !Woon gemeente Amstelveen
- MRA (2024), Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2023