



JAARVERSLAG 2025



Inhoud

Van NUL20.nl en LinkedIn tot de financiering en de jaarrekening.

3 2025 in het kort

6 Bestuursverslag

8 NUL20.NL

10 Nieuwsbrief en LinkedIn

11 Financiën

12 Bijlage 1 Statistieken website

13 Bijlage 2 Best gelezen 2025

15 Bijlage 3 Begroting vs uitgaven 2025 en Balans

Cover

Appartementencomplex WoudT aan het Delflandplein, niet ver van het Schinkelkwartier. (<https://www.nul20.nl/dossiers/uniek-gelegen-schinkelkwartier-zal-nooit-helemaal-stil-wordsen>, 7 april 2025). Foto: Hans van der Vliet

2025 in het kort

In 2025 stegen het aantal volgers op LinkedIn en het aantal abonnees op de nieuwsbrief.

2025 was het eerste volle jaar van de nieuwe freelance hoofdredacteur, die ultimo 2024 is begonnen. Zijn eerste wapenfeit was het in januari lanceren van de gerestylde website, die al een tijdje bijna af op de plank lag. Maar waar nog een paar knopen doorgehakt moesten worden.

Door het jaar heen is er nog het nodige aangepast aan de site. Zo is 'Over NUL20' naar de navigatie bovenaan de homepage verhuisd en geactualiseerd, net als 'Inschrijven nieuwsbrief', en kunnen bij nieuwsberichten indien nodig fotobijschriften worden geplaatst. Ook kunnen er nu streamers in de lopende tekst worden geplaatst die verwijzen naar eerdere artikelen.

Gemeenteraadsverkiezingen

Ultimo 2025 zijn de voorbereidingen begonnen voor de extra 'nieuwsbrief gemeenteraadsverkiezingen 18 maart 2026'. Die zal tweewekelijks verschijnen (in de weken dat de reguliere nieuwsbrief niet verschijnt) tot en met de coalitievorming.

De eerste drie zijn intussen verstuurd op 29 januari 2026, 12 en 26 februari 2026 en die zijn *heel* goed gelezen; 5547 verzonden, open ratio 50,2 %.

NUL20

WONEN EN BOUWEN IN DE METROSTAD AMSTERDAM

GEMEENTERAADSVERKIEZINGEN 03 26

Politiek in Haarlemmermeer wil betaalbare woningen, maar niet per se dezelfde



Naast GL-PvdA en de lokale partij HAP pleit ook het verkiezingsprogramma van de VVD, traditioneel de grootste partij in Haarlemmermeer, voor de bouw van betaalbare woningen, maar dan vooral kleinere koopwoningen voor ouderen en jongeren. [Lees meer](#)

Terugkeer publiek woonbedrijf bepleit door kleine linkse Amsterdamse partijen



Aandacht voor de kleinere partijen in Amsterdam. Volt, BIJ1 en De Vonk poetsen een oud idee op: de wederoprichting van een gemeentelijk Woningbedrijf. De Partij voor de Dieren is verklaard tegenstander van het volbouwen van de stad. [Lees meer](#)

Politiek Almere: 'bouw woningen die bij de stad passen'



Verhuurders worden verplicht energielabels C en D uit te faseren per 2040. Dat staat in het coalitieakkoord van D66, VVD en CDA. Bij corporaties gaat dit om een aanpak van driekwart miljoen woningen. Dat is 32 procent van hun woningen. Bij particuliere verhuurders moet naar schatting een half miljoen woningen worden uitgefaseerd. Uitgaand van een investering tussen de 30.000 en 40.000 euro per woning, betekent dit voor corporaties een totale uitgave die ligt tussen de 22 en 30 miljard. Dat is al snel

Verjonging

De flexibele redactie is eind 2025 versterkt met twee jonge redacteuren (programmamanagers bij Arcam) die vanaf 1 januari 2026 voor NUL20 het nieuws over volkshuisvesting gaan verslaan. Daarnaast zullen ze van tijd tot tijd ook achtergrondverhalen schrijven.

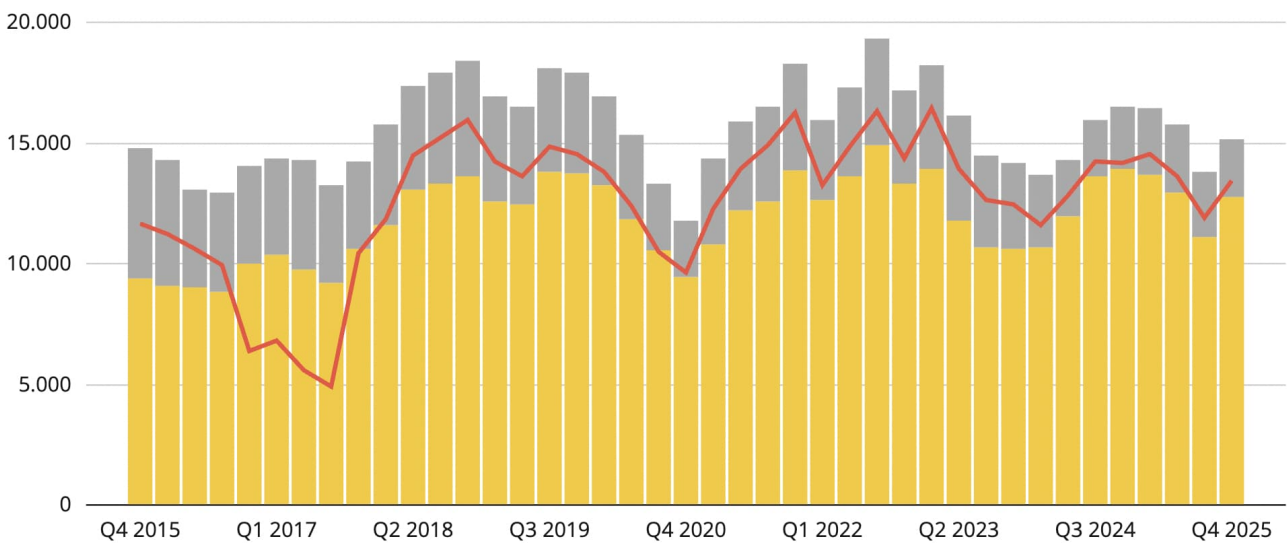
NUL20 is overgestapt op e-Boekhouden.nl voor de financiële administratie en op (gratis) Datawrapper voor de grafieken in de dashboards voor Amsterdam en de MRA (zie afbeelding hieronder). De redactieraad, met vertegenwoordigers van de AFWC, Rigo, Gemeente Amsterdam, !Woon en de MRA, kwam in 2025 vier keer bijeen.

Interactieve staafdiagram gemaakt met Datawrapper voor <https://www.nul20.nl/dossiers/woningproductie-amsterdam-op-peil-maar-mra-woondeal-onhaalbaar>.

Toename Woningvoorraad in de MRA (4kw-voortschrijdend)

Per staaf jaartotaal van voorafgaande vier kwartalen. De categorie 'Overige toevoegingen' betreft o.a. woningen die via transformatie ontstaan en woningen die na ingrijpende renovatie weer als woning worden aangemeld. In 'saldo voorraad' zijn alle mutaties, waaronder sloop, bestemmingswijzigingen en correcties verwerkt.

■ nieuwbouw ■ overige toevoeging ■ saldo voorraad



Bron: CBS/bewerking NUL20

Bestuursverslag

2025 was het tweede volledige jaar van de Stichting Nul20, opgericht op 24 november 2023 als opvolger van de eenmanszaak die het platform beheerde.

Stichting NUL20 wil het debat over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) stimuleren, achtergronden van actuele discussies inzichtelijk maken en de uitwerking van beleidsmaatregelen kritisch volgen.

Stedelijke vernieuwing, leefbaarheid en volkshuisvesting zijn belangrijke thema's van het platform. NUL20 heeft een opiniërend en informerend karakter gebaseerd op journalistieke uitgangspunten.

De stichting realiseert haar doelstelling door:

- Het publiceren van onafhankelijke, journalistieke en analytische content over woonbeleid en wonen in de MRA.
- Het duiden van beleidsontwikkelingen (achtergrondverhalen) en woningmarktcijfers (in 6 vaak geraadpleegde dashboards).
- Het faciliteren van kennisdeling en debat via publicaties en bijeenkomsten.
- Samenwerking met experts en maatschappelijke organisaties, met behoud van redactionele onafhankelijkheid.

Het bestuur voert zijn taken onbezoldigd uit en bestaat sinds de oprichting uit:

- Jacqueline van Loon (voorzitter).
- Sebastiaan Capel (secretaris).

- Keimpe Reitsma (penningmeester).

Het bestuur vergaderde in 2025 zes keer, waaronder een paar keer met de hoofdredacteur.

In december zijn partners, hoofdredacteur en bestuur fysiek bijeengekomen in het kantoor van de AFWC. Hier is stilgestaan bij het afgelopen jaar en vooruitgeblikt op 2026, en is door de partners het voornemen uitgesproken de bijdragen voort te zetten in 2026, onder voorbehoud van goedkeuring. Voor de samenwerking in de periode 2026-2030 is 16 december een



intentieverklaring ondertekend (foto).

Het bestuur bedankt alle redacteuren, de redactieraad en de partners voor de prettige samenwerking en inzet.

Namens het bestuur,

Jacqueline van Loon (vz), Keimpe Reitsma, Sebastiaan Capel

In 2025 trokken zoekmachines, de tweewekelijkse nieuwsbrief en LinkedIn 221.049 actieve gebruikers naar NUL20.nl.

In 2025 publiceerde NUL20 52 achtergrondverhalen (2024: 51) en 312 nieuwsberichten (2024: 362). Een mogelijke verklaring voor het iets lagere aantal nieuwsberichten is een strengere selectie en de start van een nieuwe hoofdredacteur, die naast productie ook tijd moest besteden aan continuïteit. We kunnen het nieuws rond volkshuisvesting niet negeren, maar onze hoofdtaak is dat nieuws te duiden. Daarom laten we nieuws over de bouw van weer een aantal woningen ergens wel eens lopen. Dat heeft een keerzijde: berichten van het type Maximaal negenhonderd woningen langs Zeeburgerpad in Amsterdam worden relatief veel gelezen (zie bijlage 2).

NUL20 herbergt duizenden artikelen over wonen en bouwen in de regio Amsterdam. Dat maakt dat Google's algoritme niet om ons heen kan. Vandaar dat we altijd hoog opduiken in zoekopdrachten. Google "Mona Keijzer huurbevriezing" en we zitten – zonder daarvoor te betalen – bij de eerste tien treffers.

Daarom weten lezers ons ook te vinden als ze op zoek zijn naar data over volkshuisvesting. Van onze dashboards staan er drie in de top 15 van meest gelezen verhalen, te weten: Amsterdamse corporaties, Woningmarkt MRA en Woningvoorraad Amsterdam (zie bijlage 2).

De columnisten schreven 20 columns (2024: 20), waarvan er twee in de top 15 van best gelezen artikelen van 2025

terechtkwamen. Ook doordat deze columns veel lezers trokken op LinkedIn. De afspraken met de columnisten zijn verlengd voor 2026. Een van de columnisten, Mirthe Biemans, is halverwege het jaar gestopt met haar column. Naar een vervanger zijn we nog op zoek.

Alle content samen trok 221.049 actieve gebruikers: bezoekers die langer dan 10 seconden blijven óf twee of meer pagina's bekijken óf een conversie doen. Een conversie is bijvoorbeeld het inschrijven voor de nieuwsbrief of het lezen van een volledig artikel. Die actieve gebruikers waren samen goed voor 425.345 pageviews.

Dat is minder dan de schatting van het aantal pageviews in 2024 van 512.000 – Google Analytics is in 2024 vier maanden uitgeschakeld geweest. Wat vergelijken lastig maakt.

Bovendien is het moeilijk te duiden wat een lager aantal pageviews zegt. Het kan simpelweg liggen aan het geringere aantal nieuwsberichten: 50 goed gelezen nieuws berichten kunnen zo goed zijn voor 80.000 pageviews. Daarbij neemt de concurrentie om de aandacht voor de lezer online jaarlijks toe.

Het is in elk geval niet zo dat NUL20 minder relevant is geworden. Integendeel. Begin 2026 nemen zowel *Het Parool* ('Nul20, het goed ingevoerde vaktijdschrift voor wonen en bouwen in Amsterdam') als *De Telegraaf* met bronvermelding een onderzoeksverhaal van ons over. En Wethouder Zita Pels haalde hetzelfde artikel aan in het Verkiezingsdebat Volkshuisvesting (op 28 min., 31 sec.) in Pakhuis De Zwijger (4/2/2026). Nul20 wordt gelezen en gewaardeerd.

Nieuwsbrief en LinkedIn

In 2025 steeg zowel het aantal abonnees op de tweewekelijkse nieuwsbrief als het aantal volgers op LinkedIn.

Nieuwsbrief

De doelstelling in 2025 was om het aantal abonnees op de nieuwsbrief te verhogen, omdat de nieuwsbrief de belangrijkste motor is voor direct verkeer naar artikelen en nieuwsberichten. Daarvoor hebben we de pop-up weer van stal gehaald. En met succes. Het aantal abonnees steeg met ruim 7% van 5.079 op 1 januari 2024 naar 5.470 op 17 december 2025 (toen de laatste nieuwsbrief van het jaar werd verstuurd).

In 2025 is 24 maal een nieuwsbrief verstuurd (127.000 nieuwsbrieven). De gemiddelde ratio's open (47,5%) en klik (15,1%) zijn onverminderd hoog, wat duidt op een trouwe lezersschare.

LinkedIn

Groei was ook de doelstelling voor de LinkedIn-pagina van NUL.20. 2025 werd afgesloten met 3.150 volgers, een stijging van 33% ten opzichte van 2024 (2366 volgers).

Via LinkedIn werden 255.000 leden bereikt, goed voor 488.000 impressies, 5.144 reacties en een interactiepercentage van 5,4.

Financiën

NUL20 wordt financieel mogelijk gemaakt door de AFWC, de gemeente Amsterdam (Wonen, Grond & Ontwikkeling), de Metropoolregio Amsterdam en !WOON.

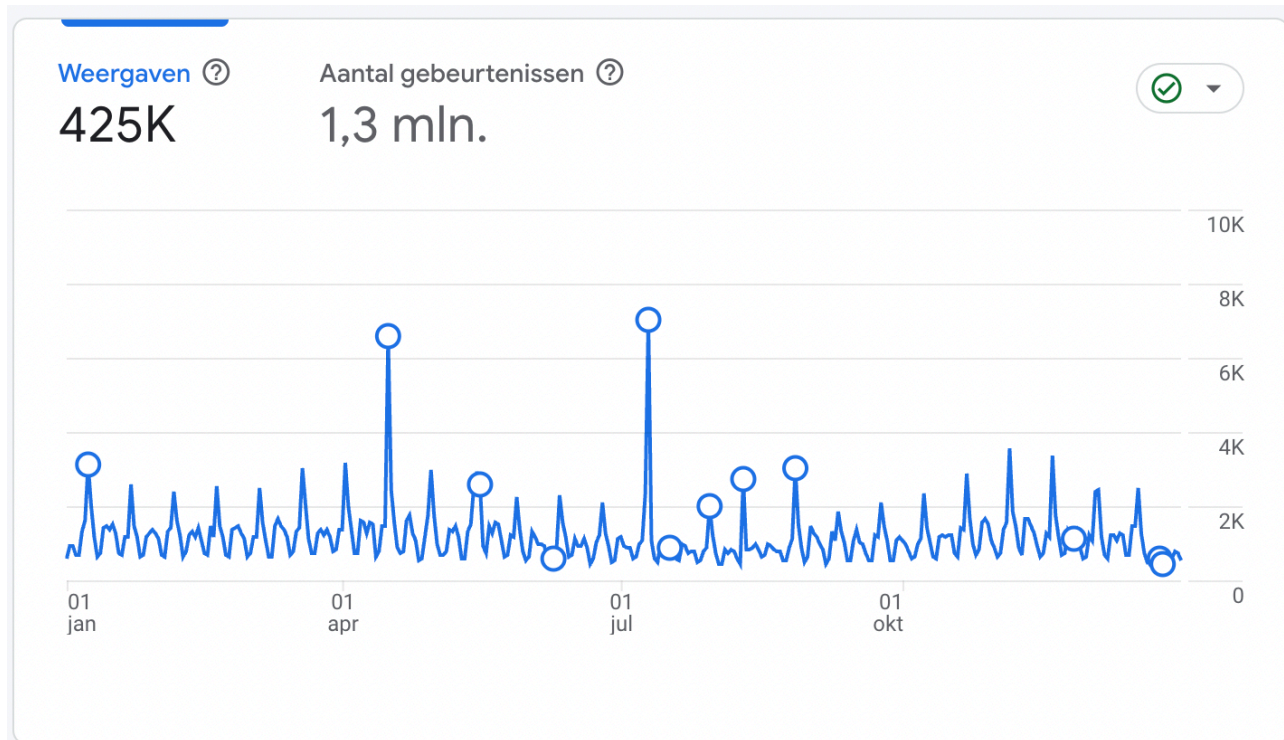
In een convenant voor 2026-2030 hebben de NUL20-partners zich ultimo 2025 gecommitteerd aan de voortgaande financiering van NUL20, die vanaf 2027 jaarlijks zal worden geïndexeerd (volgens ca-lonen). Het budget is toereikend gebleken (zie bijlage 3) en dus kon dit jaar opnieuw een bedrag aan de algemene reserve worden toegevoegd. NB De bijdrage van de gemeente Amsterdam is vanaf 2025 gewijzigd in een subsidie.

BIJDRAGEN PARTNERS

	2023	2024	2025	2026
AFWC	€ 101.109	€ 99.000	€ 99.000	€ 99.000
Wonen	€ 25.334	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
G&O	€ 25.334	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
MRA	€ 28.636	€ 28.000	€ 28.000	€ 28.000
!WOON	€ 5.044	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
TOTAAL	€ 185.457	€ 182.000	€ 182.000	€ 182.000

Bijlage 1 Statistieken website

Lezers die via de nieuwsbrief op de site komen, lezen het langst.



Uitschieters zijn de nieuwsbrieven van 16 april en 9 juli 2025.



Bijlage 2 Best gelezen in 2025

Het meest gelezen nieuwsbericht van 2025 ging over Mona Keijzer die de vennootschapsbelasting voor corporaties wilde afschaffen.

Doorstroming was het onderwerp van het meest gelezen achtergrondverhaal. Hoe zorg je ervoor dat huurders een woning vinden die past bij hun levensfase?

1. 'Mona Keijzer maakt einde aan winstbelasting voor woningcorporaties'

2. Voorjaarsnota: coalitie bevriest huren sociale sector

3. Doorstroming: iedereen op zijn beurt laten wachten werkt averechts

4. Noordelingen wantrouwen nieuwbouw: is die wel voor hen bedoeld?

5. Aedes: bevroren huren gaat ten koste van toekomstig woningaanbod

6. Dashboard Amsterdamse woningcorporaties

7. Uniek gelegen Schinkelkwartier zal nooit helemaal stil worden

8. Ymere sloopt deel van 'rode dorp' in amsterdam oost

9. Dashboard woningmarkt regio Amsterdam

10. 'Elk bouwplan begint met luisteren naar gemeenschap'

11. Maximaal negenhonderd woningen langs Zeeburgerpad

- 12. Anne Wilbers, Stadgenoot 'Ik ben voor doorbreken van systeem'**
- 13. Tweede Kamer verlangt onderzoek naar nieuwe grote woningbouwlocaties**
- 14. Voormalig politicus fFarid Azarkan lid raad van commissarissen Eigen Haard**
- 15. Ymere: 'Bezit koopwoning betekent geen recht op sociale huurwoning'**
- 16. Tijd voor nieuwe Maseratis**
- 17. Dashboard woningvoorraad Amsterdam**
- 18. Nieuwbouwlocaties Almere**
- 19. Hondsrugpark: van weg naar park naar groene stadsruimte**
- 20. Hoe rijk/arm zijn corporaties nu eigenlijk?**
- 21. Gebiedstransformatie kapseist onder geldgebrek**
- 22. Aandeel sociale huur daalt onontkoombaar naar 25 procent**
- 23. Amsterdam doet nieuwe poging om aantal pied à terres in stad te begrenzen**
- 24. Breevast begint met bouw 600 woningen aan Amstel**
- 25. Zita Pels: "Wij gaan rekening van warmtetransitie niet bij onze inwoners leggen"**
- 26. Nieuwbouw stukt door verouderd parkeerbeleid**
- 27. Uitrol van lang leven thuisflats krijgt vaart**

Bijlage 3 Begroting 2025 vs uitgaven en Balans

De administratie wordt gevoerd in e-Boekhouden.nl (Boekhoudmodule).

	Begroting 2025	Herziene begroting 2025	Uitgaven 2025
Hoofdredactie/uitgeverij	€ 70.000	€ 70.000	€ 70.000
Fotografie	€ 12.500	€ 12.500	€ 8.353
Opmaak website	€ 11.000	€ 11.000	€ 7.020
Nieuwsbrief + social media	€ 2.450	€ 2.450	€ 3.350
Tekst extern/redactie	€ 55.500	€ 60.000	€ 66.120
Website hosting/onderhoud	€ 1.400	€ 1.400	€ 2.600
Accountant/administratie	€ 1.400	€ 1.400	€ 730
Bankkosten			€ 360
Inwerken hoofdredactie	€ 5.000	€ 5.000	€ 2.194
Nieuwe digitale producten	€ 7.500	€ 5.000	€ 1.650
Reservering lezersonderzoek	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
Reservering upgrade cms	€ 3.000	€ 5.500	€ 5.500
Overige kosten	€ 4.750	€ 2.250	€ 1.112
Bestuurskosten	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.200
Inkomsten	€ 182.000	€ 182.000	€ 174.690

Balans t/m 31-12-2025 (6)

Code	Omschrijving	Activa	Passiva
1010	Bank - ING lopende rekening	13.179,13	
1011	Spaarrekening ING	23.160,31	
1700	Crediteuren		1.602,04
1801	Reserve lezersonderzoek		5.000,00
1802	Reserve upgrade CMS		8.500,00
1803	Algemene reserve		21.237,40
	Saldo		
		36.339,44	36.339,44