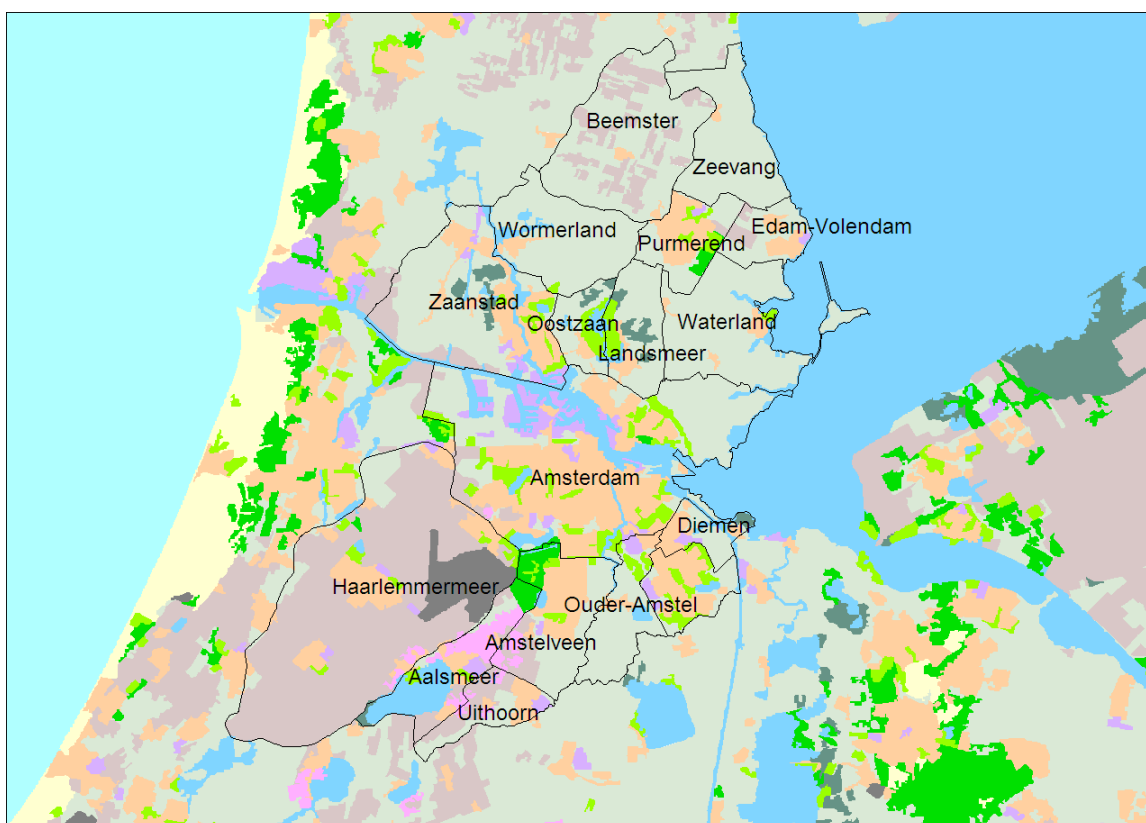


Rapportage Woonruimteverdeling 2012

Stadsregio Amsterdam



platform
woningcorporaties
noordvleugel randstad

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusie	5
Kengetallen 2010-2012	7
1 Voorraad en verhuringen in de sociale huursector	8
1.1 Media en directe bemiddeling	8
1.2 Aantal verhuringen in de Stadsregio Amsterdam	8
1.3 Verhuringen in huurklassen	11
1.4 De mutatiegraad	12
1.5 Veranderingen in de corporatievoorraad	15
2 Woningzoekenden	16
2.1 Actief woningzoekenden	17
3 Reacties en aanbiedingsresultaat	18
3.1 Het gemiddelde aantal reacties per aangeboden woning	18
3.2 Het aanbiedingsresultaat	19
4 Nieuwe huurders	20
4.1 Starters en doorstromers	20
4.2 Voorrangskandidaten	23
4.3 Inkomens nieuwe huurders	25
4.4 Toewijzing gezinnen met een laag middeninkomen	26
5 Woon- en inschrijfduur	27
5.1 Gemiddelde woon- en inschrijfduur	27
5.2 Spreiding in de woon- en inschrijfduur	32
5.3 Zoektijd	33
6 Verhuisbewegingen	34
Verklarende woordenlijst	36
Colofon	37

Samenvatting en conclusie

Aantal verhuringen in sociale huursector gedaald

In 2012 zijn 10.253 sociale huurwoningen (corporatiewoningen met een huur onder de 664 euro) verhuurd in de Stadsregio Amsterdam. Dit aantal is ten opzichte van 2011 met 2.364 verhuringen gedaald. Dit is een daling van 19 procent, een hoger percentage dan in de voorgaande jaren. De daling in het aantal verhuringen is een trend, sinds 2002 is een dalende lijn te zien. Door het dalen van het aantal verhuringen neemt de druk op de sociale voorraad toe.

Vraag op de sociale huurmarkt: minder actief woningzoekenden

Van de bij WoningNet ingeschreven woningzoekenden hebben in 2012 70.389 eenmaal of vaker gereageerd op een woning. Het aantal actief woningzoekenden is ten opzichte van 2011 met 9 procent gedaald. De helft van de actief woningzoekenden heeft tussen de 1 en 7 keer op een woning gereageerd, 17 procent tussen de 8 en 14 keer en 34 procent reageerde meer dan 14 keer op een woning.

Invoeren van jaarlijkse verlengingskosten WoningNet: daling van het aantal ingeschreven woningzoekenden

Het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden bij WoningNet is in 2012, in vergelijking met 2011, afgenomen met 45 procent. Deze daling kan worden verklaard door het invoeren van jaarlijkse verlengingskosten. Door het dalen van het totale aantal woningzoekenden is het aandeel actief woningzoekenden hoger dan voorgaande jaren: in 2011 was 17 procent van de ingeschreven woningzoekenden een actieve woningzoekende, in 2012 is dit 28 procent.

Het aantal reacties per woning en het aanbiedingsresultaat nemen toe

Het gemiddelde aantal reacties op een sociale huurwoning in de Stadsregio Amsterdam is 140 in 2012, een stijging ten opzichte van de 123 reacties in 2011. Ook het aanbiedingsresultaat is toegenomen, wat wil zeggen dat er in verhouding vaker een woning geweigerd wordt. In 2011 accepteerde kandidaat 6,9 een woning, in 2012 was dit kandidaat 8,1.

Afname van het aantal verhuringen aan voorrangskandidaten

In 2012 zijn 2.739 sociale huurwoningen verhuurd aan voorrangskandidaten (inclusief stadsvernieuwingsurgente), dit is 30 procent minder dan in 2011. 27 procent van het totale aantal verhuringen is een verhuring aan een voorrangskandidaat. Met name het aantal verhuringen aan stadsvernieuwingskandidaten en statushouders is gedaald, het aantal verhuringen aan andere categorieën voorrangskandidaten is vrijwel gelijk gebleven.

Inkomens nieuwe huurders

In 2012 is 95 procent van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 34.085 euro (de grens van de Europese beschikking), in 2011 was dit 94 procent.

Gemiddelde woonduur licht gedaald, inschrijfduur licht gestegen

De gemiddelde woonduur bij acceptatie van een sociale huurwoning is in 2012 17 jaar, iets lager dan in 2011 (17,3 jaar). De inschrijfduur is in 2012, ten opzichte van 2011, licht gestegen van 8,3 jaar naar 8,4 jaar.

De toename van de gemiddelde inschrijfduur is structureel over de afgelopen jaren (van rond de 6 jaar in 2007 naar meer dan 8 jaar in 2012). Bij de gemiddelde woonduur is deze structurele

stijging niet waar te nemen. Deze neemt het ene jaar toe om het volgende jaar weer iets af te nemen.

Amsterdam. Dit beeld is in de afgelopen jaren niet gewijzigd.

Zoektijd doorstromers gemiddeld 2,6 jaar en voor starters 4,2 jaar

De woon- en inschrijfduur geven geen goed beeld van de periode die een woningzoekende daadwerkelijk op zoek is naar een andere woning. De zoektijd geeft een realistischer beeld: deze bestrijkt de periode tussen de datum waarop de woningzoekende voor het eerst heeft gereageerd via WoningNet en de datum waarop een woning wordt geaccepteerd. Voor doorstromers is de zoektijd gemiddeld 15 procent van de woonduur (2,6 jaar in 2012) en voor starters gemiddeld 56 procent van de inschrijfduur (4,2 jaar).

Interlokale verhuisstromen

In 2012 is 76 procent van de nieuwe huurders verhuisd binnen de eigen gemeente en acht procent afkomstig van buiten de Stadsregio. De overige 16 procent is binnen de Stadsregio naar een andere gemeente verhuisd.

Het percentage nieuwe huurders dat binnen de eigen gemeente verhuist, verschilt per gemeente. De gemeentes met de hoogste percentages nieuwe huurders uit de eigen gemeente zijn Edam-Volendam (89 procent), Oostzaan (88 procent) en Amsterdam (86 procent), net als in voorgaande jaren. In Uithoorn (39 procent), Diemen (42 procent) en Amstelveen (44 procent) is minder dan de helft van de nieuwe huurders afkomstig uit de eigen gemeente.

De nieuwe huurders, die naar een andere gemeente verhuizen, blijven over het algemeen binnen de eigen deelregio. Tussen de deelregio's Noord en Zuid vinden bijna geen verhuizingen plaats. De belangrijkste verhuisstromen zijn vanuit en naar Amsterdam; zowel van buiten de Stadsregio als tussen de deelregio's en

Tabel 1: kengetallen 2010-2012 Woonruimtebemiddeling Stadsregio Amsterdam

	Deelregio Noord			Deelregio Zuid			Amsterdam			Stadsregio totaal		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Percentage huishoudens primaire doelgroep ¹	26	26	26	19	19	19	32	33	33	6)	6)	6)
Totaal aantal woningen ¹	135.103	135.103	135.103	133.003	133.003	133.003	389.230	394.500	395.875	657.336	662.606	663.981
% koop ²	57	57	57	60	60	60	26	31	27	39	42	48
% particuliere huur (goedkoop en duur) ²	8	8	8	12	12	12	25	21	26	19	16	11
% corporatiebezit (goedkoop en duur) ²	35	35	35	28	28	28	49	48	47	42	42	41
Aantal zelfstandige woningen in corporatiebezit ³	44.900	44.315	45.498	36.845	37.262	38.006	189.939	188.000	186.173	271.684	269.577	269.677
Verhuringen sociale huur	3.061	3.125	2.733	2.079	1.849	1.470	8.809	7.643	6.050	13.949	12.617	10.253
Mutatiegraad sociale huur (%) ⁴	6%	7%	6%	6%	5%	4%	5%	4%	4%	5%	5%	4%
Aantal actief woningzoekenden ⁵	11.736	10.341	9.753	10.652	9.069	8.159	58.131	50.269	45.682	89.225	77.107	70.389
Doorstromers	4.760	3.794	3.541	4.077	3.113	2.687	26.479	20.899	17.973	36.062	28.428	24.762
Starters	6.976	6.547	6.212	6.575	5.956	5.472	31.652	29.370	27.709	53.163	48.679	45.627
% actief van het totaal	15	13	23	18	15	24	22	18	32	19	16	28
Verhuringen aan voorrangskandidaten (incl. sv)	460	565	386	489	459	344	3.592	2.882	1.977	4.545	3.906	3.197
Verhuringen aan sv-kandidaten	78	174	69	46	30	42	2.015	1.442	759	2.139	1.646	870
als % van de totale verhuringen (incl. sv)	15	18	15	24	25	23	41	38	33	33	31	27
als % van de totale verhuringen (excl. sv)	13	13	12	21	23	21	18	19	20	17	18	18
Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)	8	8	9	7	8	8	8	8	8	8	8	8
Gemiddelde woonduur bij acceptatie (in jaren)	19	19	19	19	20	18	16	16	16	17	17	17
Gemiddeld aantal reacties per woning	95	76	114	134	112	117	180	143	157	155	123	140
Aanbiedingsresultaat	5	5	7	4	5	6	7	8	9	6	7	8

1) bron: deelregio's Noord en Zuid: WoOn 2009 en Amsterdam: WiA 2009, WiA 2011. De inkomensgrenzen van de primaire doelgroep staan in de verklarende woordenlijst.

2) bron: SysWov / O+S

3) bron: databank AFWC/SWZW, cijfers exclusief Edam-Volendam en Oostzaan.

4) de mutatiegraad is berekend exclusief de verhuringen en de woningen in Edam-Volendam en Oostzaan

5) Stadsregio totaal is optelling woningzoekenden uit de deelregio's en woningzoekenden van buiten de stadsregio

6) het percentage primaire doelgroep is afkomstig van verschillende bronnen (WoOn en WiA), die verschillende definities hanteren. Hierdoor is er geen gemiddelde te berekenen over de gehele Stadsregio.

overige cijfers: WoningNet

1 Voorraad en verhuringen in de sociale huursector

Sociale huurwoningen (woningen in het bezit van corporaties met een huur onder de 664 euro, prijspeil 2012) in de Stadsregio Amsterdam worden door de corporaties aangeboden en verhuurd via WoningNet, met uitzondering van de woningen van Woningbouwvereniging

Oostzaanse Volkshuisvesting in Oostzaan (80 woningen verhuurd in 2012) en de woningen van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang in Volendam (94 verhuringen in 2012). Deze rapportage gaat over alle sociale huurwoningen in de Stadsregio Amsterdam.

Tabel 1.1

Verhuringen via de media van WoningNet en directe bemiddeling, per gemeente*

	verhuringen via de media (incl. nieuwbouw)	verhuringen via directe bemiddeling	totaal aantal verhuringen	directe bemiddeling als % van het totaal
Aalsmeer	70	17	87	20%
Amstelveen	430	84	514	16%
Amsterdam	4.572	1478	6.050	24%
Beemster	24	5	29	17%
Diemen	98	12	110	11%
Edam-Volendam	20	8	28	29%
Haarlemmermeer	401	102	503	20%
Landsmeer	32	3	35	9%
Oostzaan	16	0	16	0%
Ouder-Amstel	65	2	67	3%
Purmerend	452	156	608	26%
Uithoorn	168	21	189	11%
Waterland	130	10	140	7%
Wormerland	115	25	140	18%
Zaanstad	1.121	400	1.521	26%
Zeevang	29	13	42	31%
deelregio Noord	1.939	620	2.559	24%
deelregio Zuid	1.232	238	1.470	16%
Stadsregio totaal	7.743	2.336	10.079	23%

* In deze tabel zijn alleen verhuringen via WoningNet weergegeven, dus exclusief verhuringen van de Vooruitgang en de WOV.

1.1 Media en directe bemiddeling

De verhuringen van de bij WoningNet aangesloten corporaties verlopen gemiddeld voor 77 procent via de media van WoningNet (internet) en voor 23 procent via directe bemiddeling door de betreffende corporaties, bijvoorbeeld bij woningzoekenden met een medische of sociale urgentie. In tabel 1.1 wordt de verhouding tussen de verhuringen via de media en de directe bemiddeling per gemeente weergegeven.

Het percentage directe bemiddeling is in 2012 met twee procentpunt gedaald ten opzichte van 2010 en 2011. In deelregio Noord en Amsterdam (beide 24 procent) wordt in verhouding meer direct bemiddeld dan in deelregio Zuid (16 procent).

1.2 Aantal verhuringen in de Stadsregio Amsterdam

In 2012 zijn in de Stadsregio Amsterdam 10.253 sociale huurwoningen verhuurd aan

nieuwe huurders. Dit is inclusief de verhuringen via de media, directe bemiddeling en verhuringen van niet-WoningNet aanbieders, en exclusief de verhuur van studentenwoningen en vrije sector huurwoningen.

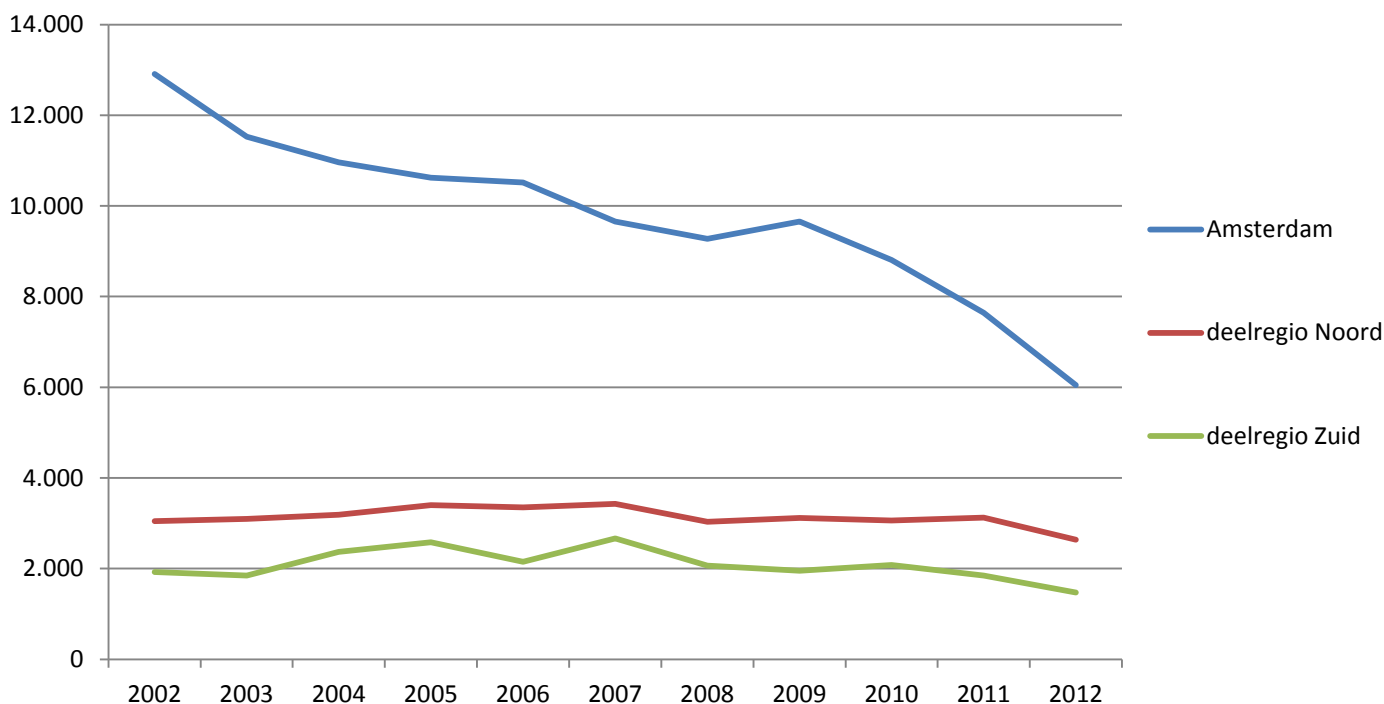
Het aantal verhuringen is ten opzichte van 2011 met 2.364 woningen gedaald, dit is een daling van 19 procent. In alle drie de deelregio's is het aantal verhuringen gedaald: in Amsterdam met 21 procent (1.593 minder verhuringen) in deelregio Zuid met 20 procent (379 minder verhuringen) en in deelregio Noord is het aantal verhuringen gedaald met 392 woningen (een daling van 13 procent).

De daling in het totaal aantal verhuringen is een trend. In tien jaar tijd is het aantal verhuringen in de Stadsregio met 43 procent gedaald (van 17.881 verhuringen in 2002 naar 10.253 in 2012). In 2009 was nog een lichte stijging te zien van 2

procent ten opzichte van 2008, deze stijgende lijn zet niet door in 2010 en latere jaren. De piek in 2009 kan zijn veroorzaakt door het toevoegen van nieuwbouw.

Met name de verhuringen in Amsterdam zijn gedaald vanaf 2002. Het aantal verhuringen in 2012 is minder dan de helft van het aantal verhuringen in 2002 (van bijna dertienduizend naar zesduizend). In de deelregio Noord is het aantal verhuringen tot aan 2011 stabiel, rond de drieduizend verhuringen per jaar. Vanaf 2011 is ook hier het aantal verhuringen gedaald. In de deelregio Zuid schommelt het aantal verhuringen tussen de 1.500 en de 2.700 verhuringen, de pieken in deze regio worden veroorzaakt door de oplevering van nieuwbouwwoningen. Ook in deze regio is het aantal verhuringen gedaald vanaf 2011. In figuur 1.1 wordt de daling van het aantal verhuringen in de afzonderlijke deelregio's weergegeven.

Figuur 1.1
Verhuringen van corporatiewoningen, per deelregio vanaf 2002



Tabel 1.2

Aantal verhuringen van corporatiewoningen met een huurprijs onder de 664 euro, per gemeente en deelregio

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	% verschil 2011 - 2012
Aalsmeer	300	143	216	224	94	87	-7%
Amstelveen	585	659	618	736	533	514	-4%
Amsterdam	9.657	9.276	9.659	8.809	7.643	6.050	-21%
Beemster	28	34	43	50	52	29	-44%
Diemen	141	159	105	91	113	110	-3%
Edam-Volendam	106	170	133	110	113	122	8%
Haarlemmermeer	1.166	739	641	704	703	503	-28%
Landsmeer	61	59	57	27	48	35	-27%
Oostzaan	58	66	85	94	39	96	146%
Ouder-Amstel	20	40	46	57	85	67	-21%
Purmerend	1.040	868	857	795	857	608	-29%
Uithoorn	418	301	290	230	321	189	-41%
Waterland	96	136	100	88	77	140	82%
Wormerland	136	108	135	145	116	140	21%
Zaanstad	1.909	1.595	1.703	1.758	1.787	1.521	-15%
Zeevang	33	26	45	31	36	42	17%
deelregio Noord	3.429	3.036	3.119	3.061	3.125	2.733	-13%
deelregio Zuid	2.668	2.067	1.955	2.079	1.849	1.470	-20%
Stadsregio	15.754	14.379	14.733	13.949	12.617	10.253	-19%

In deelregio Noord is in 2012 in de helft van de gemeenten het aantal verhuringen gedaald ten opzichte van 2011. In Beemster is het aantal verhuringen in 2012 met 44 procent gedaald ten opzichte van 2011, in Landsmeer zijn 27 procent minder verhuringen, in Purmerend 29 procent en in Zaanstad 15 procent. In de gemeenten Oostzaan, Waterland, Wormerland en Zeevang is het aantal verhuringen ten opzichte van 2011 juist gestegen. De stijging is procentueel het grootste in de gemeenten Oostzaan (146 procent, van 39

verhuringen in 2011 naar 96 verhuringen in 2012) en Waterland (82 procent, van 77 verhuringen in 2011 naar 140 verhuringen in 2012).

In deelregio Zuid zijn de verhuringen in alle gemeenten in 2012 ten opzichte van 2011 gedaald. In de gemeenten Haarlemmermeer (-28 procent), Ouder-Amstel (-21 procent) en Uithoorn (-41 procent) is in 2012 de grootste daling te zien in het aantal verhuringen, ten opzichte van 2011.

1.3 Verhuringen in huurklassen

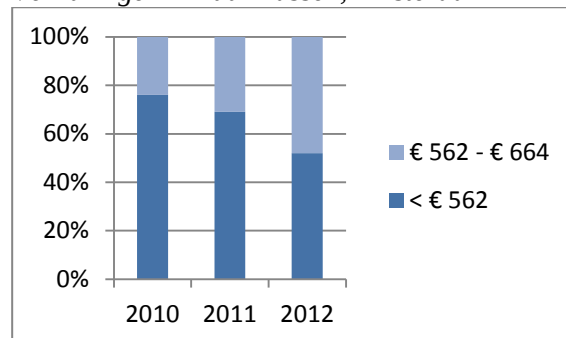
Van de 10.079 sociale huurwoningen die in 2012 in de Stadsregio zijn verhuurd (exclusief de woningen van de Vooruitgang in Volendam en de WOV in Oostzaan) zijn 5.653 woningen verhuurd met een huurprijs onder de 562 euro (de hoge aftoppingsgrens, prijspeil 2012). De overige 4.426 verhuurde woningen hebben een huurprijs tussen 562 en 664 euro per maand (de huursubsidiegrens).

In Amsterdam zijn in 2012 in verhouding minder sociale huurwoningen verhuurd met een huurprijs onder 562 euro (52 procent) dan in deelregio Noord (64 procent) en deelregio Zuid (61 procent). Over de gehele Stadsregio is in 2012 56 procent van de sociale huurwoningen verhuurd met een huurprijs onder de 562 euro. Dit is exclusief de verhuur van zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen.

Over de gehele Stadsregio wordt in vergelijking met eerdere jaren een kleiner aandeel woningen verhuurd met een huurprijs onder de 562 euro: in 2011 was dit 71 procent en in 2010 nog 75 procent. In alle deelregio's neemt het aandeel verhuringen onder de 562 euro af. In Amsterdam is deze afname sterker dan in de andere deelregio's. In de figuren 1.2 tot en met 1.4 wordt de ontwikkeling van de huurklassen per deelregio weergegeven.

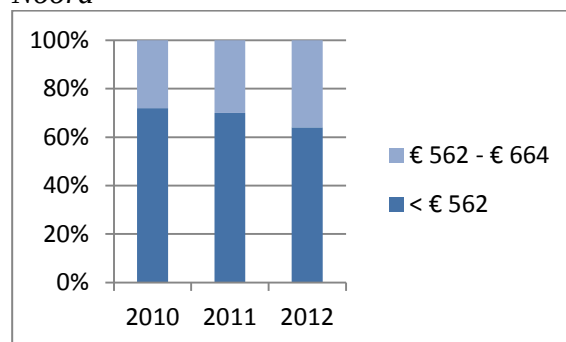
Figuur 1.2

Verhuringen in huurklassen, Amsterdam



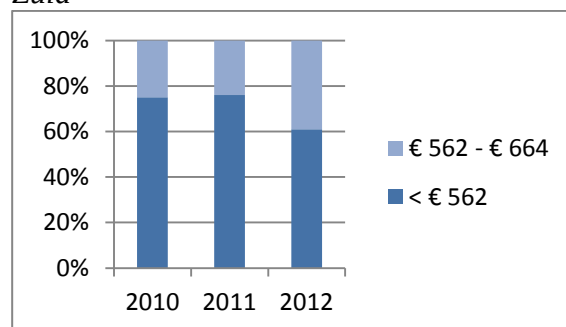
Figuur 1.3

Verhuringen in huurklassen, deelregio Noord



Figuur 1.4

Verhuringen in huurklassen, deelregio Zuid



1.4 De mutatiegraad

In 2012 bedroeg de mutatiegraad (het aantal reguliere verhuringen gedeeld door het aantal zelfstandige huurwoningen) in de gehele Stadsregio 3,7 procent. In 2011 was de mutatiegraad nog 4,6 procent. In de

deelregio's Noord en Zuid is de mutatiegraad in 2012 1,1 procentpunt lager dan in 2011 en Amsterdam is dit 0,9 procentpunt.

*Tabel 1.3
Mutatiegraad 2010-2012 per deelregio**

		Aantal zelfst. woningen in corporatiebezit*	Verhuringen sociale huur	Mutatiegraad sociale huur**
deelregio Noord	2010	44.900	2.894	6,4%
	2011	44.315	2.973	6,7%
	2012	45.498	2.531	5,6%
deelregio Zuid	2010	36.845	2.079	5,6%
	2011	37.262	1.849	5,0%
	2012	38.006	1.470	3,9%
Amsterdam	2010	189.939	8.809	4,6%
	2011	188.000	7.643	4,1%
	2012	186.173	6.050	3,2%
Stadsregio totaal	2010	271.684	13.782	5,1%
	2011	269.577	12.465	4,6%
	2012	269.677	10.035	3,7%

* Bron: databank AFWC/PWNR, exclusief de woningen en de verhuringen in Edam-Volendam en Oostzaan.

** De mutatiegraad is berekend op basis van alle zelfstandige corporatiewoningen (inclusief vrije sector en studentenwoningen).

Als we kijken naar de mutatiegraad per gemeente (de tabellen 1.4a en 1.4b) valt op dat het beeld per gemeente wel verschilt. De mutatiegraden in 2012 lopen uiteen van 2,9 procent in Aalsmeer en Landsmeer tot 8,8 procent in Zeevang. In 2011 was de gemeente met de laagste mutatiegraad Landsmeer (2,3 procent) en de gemeente met hoogste mutatiegraad Uithoorn met 7,7 procent. In Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Wormerland en Zeevang is het verschil tussen de

mutatiegraad in 2011 en 2012 minder dan één procentpunt. In de gemeenten Beemster (3,8 procentpunt), Haarlemmermeer (1,3 procentpunt), Landsmeer (1,1 procentpunt), Ouder-Amstel (1,2 procentpunt), Purmerend (2,3 procentpunt), Uithoorn (3,2 procentpunt) en Zaanstad (1,1 procentpunt) is de mutatiegraad in verhouding meer afgenomen. In de gemeente Waterland is de mutatiegraad juist toegenomen met 3,2 procentpunt.

Tabel 1.4a
Mutatiegraad 2011-2012, per gemeente*

	2011			2012		
	verhuringen sociale huur	aantal zelfst. woningen in corporatiebezit*	mutatiegraad sociale huur**	verhuringen sociale huur	aantal zelfst. woningen in corporatiebezit*	mutatiegraad sociale huur**
Aalsmeer	94	2.975	3,2%	87	2.973	2,9%
Amstelveen	533	10.940	4,9%	514	11.256	4,6%
Amsterdam	7.643	188.000	4,1%	6.050	186.173	3,2%
Beemster	52	689	7,5%	29	781	3,7%
Diemen	113	3.549	3,2%	110	3.546	3,1%
Haarlemmermeer	703	13.822	5,1%	503	14.162	3,6%
Landsmeer	48	1.209	4,0%	35	1.198	2,9%
Ouder-Amstel	85	1.790	4,7%	67	1.911	3,5%
Purmerend	857	11.833	7,2%	608	12.468	4,9%
Uithoorn	321	4.186	7,7%	189	4.158	4,5%
Waterland	77	1.880	4,1%	140	1.976	7,1%
Wormerland	116	1.990	5,8%	140	1.985	7,1%
Zaanstad	1.787	26.265	6,8%	1.521	26.615	5,7%
Zeevang	36	449	8,0%	42	475	8,8%
deelregio Noord	2.973	44.315	6,7%	2.531	45.498	5,6%
deelregio Zuid	1.849	37.262	5,0%	1.470	38.006	3,9%
Stadsregio	12.465	269.577	4,6%	10.035	269.677	3,7%

* Bron: databank AFWC/PWNR, exclusief de woningen en de verhuringen in Edam-Volendam en Oostzaan.

** De mutatiegraad berekend op basis van alle zelfstandige woningen in het bezit van corporaties (inclusief vrije sector huurwoningen en de woningen van DUWO)

In tabel 1.4a zijn alle zelfstandige corporatiewoningen meegenomen voor het berekenen van de mutatiegraad. Vrije sector huurwoningen (corporatiewoningen met een huur van meer dan 664 euro) en studentenwoningen (die verhuurd worden via StudentenwoningWeb) maken ook onderdeel uit van het aantal zelfstandige corporatiewoningen. Bij de verhuringen

wordt echter een strikte scheiding gemaakt tussen woningen met een huur onder en boven de 664 euro en worden studentenwoningen niet meegeteld. In tabel 1.4b wordt daarom voor 2012 ook de mutatiegraad getoond zonder het meetellen van de vrije sector huurwoningen en de woningen van DUWO (studentenwoningen).

Tabel 1.4b
Mutatiegraad 2012, per gemeente

	verhuringen sociale huur	aantal zelfst. sociale huurwoningen in corporatiebezit*	mutatiegraad sociale huur**
Aalsmeer	87	2.903	3,0%
Amstelveen	514	10.113	5,1%
Amsterdam	6.050	177.191	3,4%
Beemster	29	605	4,8%
Diemen	110	3.126	3,5%
Haarlemmermeer	503	12.729	4,0%
Landsmeer	35	1.137	3,1%
Ouder-Amstel	67	1.756	3,8%
Purmerend	608	11.353	5,4%
Uithoorn	189	3.962	4,8%
Waterland	140	1.912	7,3%
Wormerland	140	1.965	7,1%
Zaanstad	1.521	25.256	6,0%
Zeevang	42	473	8,9%
deelregio Noord	2.531	42.701	5,9%
deelregio Zuid	1.470	34.589	4,2%
Stadsregio	10.035	254.481	3,9%

* Bron: databank AFWC/PWNR, exclusief DUWO, vrije sector en de woningen in Edam-Volendam en Oostzaan.

** De mutatiegraad sociale huur is berekend op basis van alleen de zelfstandige sociale huurwoningen in het bezit van corporaties (exclusief vrije sector huurwoningen en de woningen van DUWO).

1.5 Veranderingen in de corporatievoorraad

Door sloop, nieuwbouw en verkoop wijzigt de voorraad woningen in corporatiebezit. In Amsterdam daalt deze voorraad sterker dan in de rest van de Stadsregio. Gemeente

en corporaties streven in Amsterdam naar meer differentiatie in het woningaanbod. Dat uit zich in een afnemende omvang van de corporatiesector.

Tabel 1.5

Ontwikkeling aantal zelfstandige woningen corporatiebezit 2002-2012*, op 1 januari 2012

	2002	2005	2009	2010	2011**	2012	verschil 2002 – 2005	verschil 2005 – 2012
Aalsmeer	2.548	2.564	2.811	2.891	2.975	2.973	16	409
Amstelveen	10.727	10.867	10.625	10.659	10.940	11.256	140	389
Amsterdam	201.639	199.279	190.549	189.939	188.000	186.173	-2.360	-13.106
Beemster	768	763	700	712	689	781	-5	18
Diemen	3.155	3.113	3.547	3.552	3.549	3.546	-42	433
Haarlemmermeer	12.388	12.993	13.779	13.812	13.822	14.162	605	1.169
Landsmeer	1.194	1.189	1.188	1.188	1.209	1.198	-5	9
Ouder-Amstel	1.811	1.816	1.809	1.841	1.790	1.911	5	95
Purmerend	12.453	12.313	12.346	12.451	11.833	12.468	-140	155
Uithoorn	4.017	4.007	4.061	4.090	4.186	4.158	-10	151
Waterland	1.836	1.970	1.880	1.886	1.880	1.976	134	6
Wormerland	1.993	2.000	1.993	1.999	1.990	1.985	7	-15
Zaansstad	26.285	26.327	26.958	26.198	26.265	26.615	42	288
Zeevang	461	461	461	466	449	475	0	14
deelregio Noord	44.990	45.023	45.526	44.900	44.315	45.498	33	475
deelregio Zuid	34.646	35.360	36.632	36.845	37.262	38.006	714	2.646
Stadsregio	281.275	279.662	272.707	271.684	269.577	269.677	-1.613	-9.985

* Bron: databank AFWC/PWNR, exclusief de woningen in Edam-Volendam en Oostzaan.

** Op de cijfers van 2011 heeft een administratieve correctie plaatsgevonden

2 Woningzoekenden

Om te kunnen reageren op woningen, moeten woningzoekenden in de Stadsregio Amsterdam ingeschreven staan bij WoningNet. Eind 2012 stonden er 248.981 woningzoekenden bij WoningNet ingeschreven. Dit zijn 204.000 woningzoekenden minder dan eind 2011, een daling van 45 procent.

Deze daling kan worden verklaard door het invoeren van jaarlijkse verlengingskosten. Met ingang van 1 juli 2012 betalen ingeschreven woningzoekenden jaarlijks tien euro verlengingskosten om de kosten van de woonruimteverdeling via WoningNet te dekken. De invoering van deze verlengingskosten heeft ertoe geleid dat een groot aantal woningzoekenden is uitgeschreven, omdat zij niet hebben

gereageerd op het verzoek de verlengingskosten te betalen.

Het totaal aantal ingeschrevenen zegt echter niet veel. Om aan te kunnen geven of personen echt woningzoekend zijn, is niet zozeer de inschrijving bij WoningNet van belang, als wel de mate waarin woningzoekenden zich actief begeven op de woningmarkt. Om deze reden zullen wij in deze paragraaf aandacht besteden aan de actief woningzoekenden. Als een ingeschreven woningzoekende niet reageert op aangeboden woningen op WoningNet, wil dit niet zeggen dat hij niet woningzoekend is. Woningzoekenden maken op basis van de hoogte van hun woon- of inschrijfduur een afweging over hun kansen op de woningmarkt.

Tabel 2.1

Actief woningzoekenden* in 2012 per gemeente naar starters en doorstromers

	doorstromer	starter	totaal actief woningzoekenden	% actief
Aalsmeer	193	411	604	22%
Amstelveen	701	1.510	2.211	23%
Amsterdam	17.973	27.709	45.682	32%
Beemster	37	95	132	18%
Diemen	362	678	1.040	27%
Edam-Volendam	64	164	228	24%
Haarlemmermeer	1.033	2.099	3.132	25%
Landsmeer	55	199	254	17%
Oostzaan	27	75	102	19%
Ouder-Amstel	107	249	356	21%
Purmerend	893	1.856	2.749	21%
Uithoorn	291	525	816	24%
Waterland	118	321	439	16%
Wormerland	154	253	407	20%
Zaanstad	2.153	3.189	5.342	25%
Zeevang	40	60	100	20%
Elders	561	6.234	6.795	22%
deelregio Noord	3.541	6.212	9.753	23%
deelregio Zuid	2.687	5.472	8.159	24%
Stadsregio totaal	24.762	45.627	70.389	28%

* Betreft uitsluitend actief woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet.

** De woningzoekende is afkomstig van buiten de Stadsregio Amsterdam. Een doorstromer van buiten de Stadsregio is afkomstig uit Almere.

2.1 Actief woningzoekenden

Van de bij WoningNet ingeschreven woningzoekenden hebben er in 2012 70.389 eenmaal of vaker gereageerd op een woning, dit is een daling van negen procent ten opzichte van 2011. Het aantal doorstromers onder de actief woningzoekenden is in vergelijking met 2011 gedaald met 3.666 woningzoekenden, het aantal starters onder de actief woningzoekenden is gedaald met 3.052 woningzoekenden.

Het aandeel actief woningzoekenden als percentage van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2012 28 procent, dit is elf procentpunt hoger dan in 2011. Deze stijging is te verklaren door de grote afname van het totale aantal woningzoekenden door het invoeren van de verlengingskosten: de actief woningzoekenden maken nu een groter deel uit van het totale aantal ingeschreven woningzoekenden.

Woningzoekenden in Amsterdam zijn met 32 procent het meest actief in de Stadsregio. De woningzoekenden in Waterland (16 procent), Landsmeer (17

procent) en Beemster (18 procent) zijn het minst actief in de Stadsregio.

In alle gemeenten maken de starters een groter deel uit van de actief woningzoekenden dan de doorstromers. In de totale Stadsregio is van de actief woningzoekenden 35 procent een doorstromer en 65 procent een starter. Het aandeel starters onder de actief woningzoekenden is toegenomen: in 2011 was 63 procent van de actief woningzoekenden een starter en in 2010 was dit nog 60 procent.

Iets meer dan de helft van de actief woningzoekenden (51 procent) heeft in 2012 tussen de één en de zeven keer gereageerd. Van de actief woningzoekenden reageert 33 procent meer dan 14 keer per jaar. Deze percentages zijn vergelijkbaar met 2010 en 2011.

Het aantal keren dat een woningzoekende per jaar reageert, zegt alleen iets over zijn activiteit, niet of deze ook een woning vindt. In 2012 konden woningzoekenden twee keer per week reageren op een woning binnen het aanbod op WoningNet.

Tabel 2.2

Actief woningzoekenden naar aantal reacties per huishouden

aantal reacties	aantal huishoudens	%
1 t/m 7	35.652	51%
8 t/m 14	11.301	16%
meer dan 14 keer	23.436	33%
totaal	70.389	100%

3 Reacties en aanbiedingsresultaat

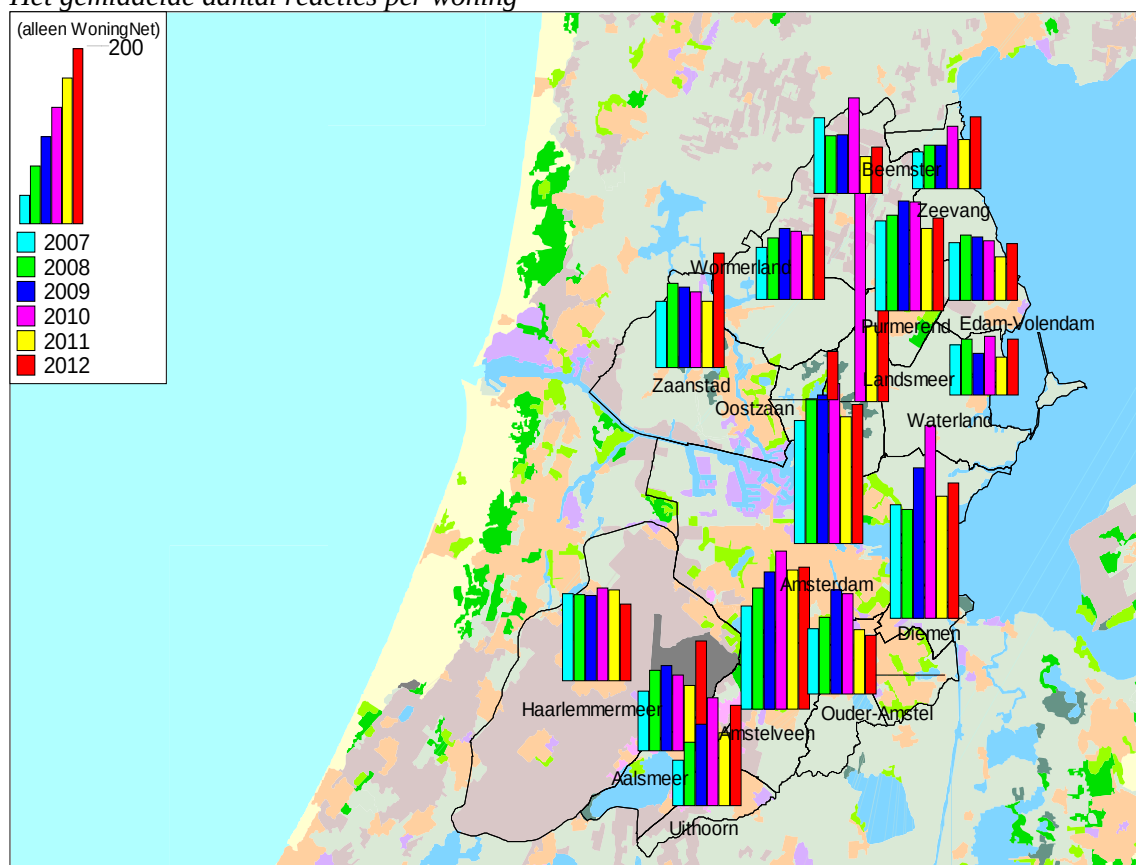
3.1 Het gemiddelde aantal reacties per aangeboden woning

In de afgelopen jaren nam het gemiddelde aantal reacties op sociale huurwoningen in de Stadsregio Amsterdam toe. In 2006 waren er gemiddeld 99 reacties per woning, in 2009 146 en in 2010 155. In

2011 was een kentering te zien met een gemiddelde van 123 reacties. Die zet zich echter niet door in 2012 met een gemiddelde van 140 reacties per sociale huurwoning.

Figuur 3.1

Het gemiddelde aantal reacties per woning



Als we kijken naar het aantal reacties per gemeente in 2012, dan blijken Amstelveen (160), Amsterdam (157) en Diemen (152) het hoogste gemiddelde te hebben in aantal reacties per woning. In Beemster en Waterland wordt relatief het minst gereageerd, met gemiddeld 53 en 63 reacties per woning.

In bijna alle gemeenten is het gemiddelde aantal reacties gestegen tussen 2011 en 2012. De grootste stijging doet zich voor in de gemeenten Aalsmeer (van 74 naar 124

reacties), Landsmeer (van 86 naar 118 reacties), Uithoorn (van 83 naar 113), Wormerland (van 73 naar 114) en Zaanstad (van 75 naar 129 reacties). In de gemeenten Haarlemmermeer en Ouder-Amstel is het gemiddelde aantal reacties juist gedaald: in Haarlemmermeer van 103 reacties in 2011 naar 87 in 2012 en in Ouder-Amstel van gemiddeld 73 reacties in 2011 naar 67 reacties in 2012.

Er is geen eenduidige relatie te leggen tussen het aantal reacties en het aanbod van sociale huurwoningen. Het aantal reacties is afhankelijk van het aanbod en de vraag op het moment van reageren.

Gemiddeld reageren in Amsterdam 157 woningzoekenden op een aangeboden

woning, in de deelregio Noord (114 reacties) en Zuid (117 reacties) ligt dit aantal beduidend lager. In Amsterdam en deelregio Zuid zijn de maisonnettes het meest populair, in deelregio Noord wordt gemiddeld het meest gereageerd op eengezinswoningen.

3.2 Het aanbiedingsresultaat

Het aanbiedingsresultaat is het aantal keren dat een woning wordt aangeboden, inclusief de aanbieding waarmee de verhuring tot stand komt. Het aanbiedingsresultaat zegt dus iets over hoe vaak woningzoekenden een woning weigeren. In 2012 is het gemiddelde aanbiedingsresultaat in de Stadsregio 8,1. Dit wil zeggen dat gemiddeld kandidaat 8,1 de woning accepteert en dat de eerdere kandidaten, die hoger stonden op de ranglijst, de woning hebben geweigerd.

Binnen de totale Stadsregio zijn grote verschillen te zien met betrekking tot het aanbiedingsresultaat. In de deelregio's Noord en Zuid ligt het aanbiedingsresultaat lager dan in Amsterdam, in die deelregio's worden de aangeboden woningen dus eerder geaccepteerd. Zowel in de deelregio's Noord en Zuid als in Amsterdam is het aanbiedingsresultaat tussen 2011 en 2012 toegenomen. Woningen worden dus vaker geweigerd.

*Tabel 3.1
Gemiddeld aanbiedingsresultaat naar deelregio*

Aanbiedingsresultaat		
deelregio Noord	2010	4,8
	2011	5,0
	2012	6,7
deelregio Zuid	2010	4,3
	2011	4,5
	2012	6,1
Amsterdam	2010	7,1
	2011	8,2
	2012	9,2
Stadsregio totaal	2010	6,2
	2011	6,9
	2012	8,1

4 Nieuwe huurders

Het hoofdstuk 'Nieuwe huurders' gaat over de huurders van de woningen die in 2012 zijn verhuurd binnen de Stadsregio Amsterdam. Allereerst wordt ingegaan op verhuringen aan starters en doorstromers. En vervolgens op de verhuringen aan voorrangskandidaten. Tenslotte wordt ingegaan op de inkomens van de nieuwe huurders.

4.1 Starters en doorstromers

Een starter is een huurder die geen zelfstandige woning achterlaat binnen de Stadsregio. Het kan bijvoorbeeld gaan om een jongere die op zichzelf gaat wonen,

een student die vanuit een studentenwoning doorstroomt (studentenwoningen, ook als deze zelfstandig zijn, hebben een aparte status en vallen niet onder de zelfstandige woningen) of een huurder die afkomstig is van buiten de Stadsregio. Doorstromers laten wel een zelfstandige woning achter in één van de gemeenten van de Stadsregio of in Almere. Huurders uit Almere worden binnen WoningNet geregistreerd als afkomstig van elders, maar worden wel gekwalificeerd als doorstromer wanneer ze een zelfstandige woning achterlaten in Almere.

Tabel 4.1

Nieuwe huurders in de sociale huursector naar label starter/doorstromer (inclusief voorrangskandidaten), weergegeven in procenten

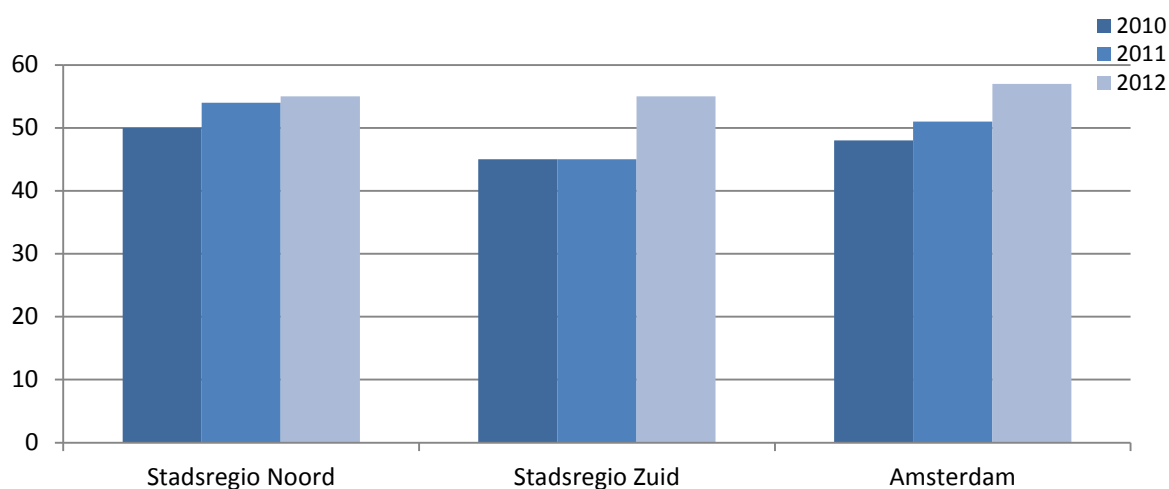
	2012		2011		2010	
	doorstromers	starters	doorstromers	starters	doorstromers	starters
Aalsmeer	40	60	48	52	61	39
Amstelveen	47	53	62	38	62	38
Amsterdam	42	58	49	51	53	47
Beemster	31	69	50	50	60	40
Diemen	62	38	50	50	51	49
Edam-Volendam	67	33	38	62	42	58
Haarlemmermeer	45	55	52	48	52	48
Landsmeer	40	60	35	65	*	*
Oostzaan	43	57	38	62	61	39
Ouder-Amstel	37	63	45	55	43	57
Purmerend	48	52	54	46	48	52
Uithoorn	39	61	56	44	43	57
Waterland	38	62	44	56	51	49
Wormerland	45	55	48	52	52	48
Zaanstad	45	55	42	58	50	50
Zeevang	38	62	33	67	29	71
Deelregio Noord	44	56	46	54	50	50
Deelregio Zuid	45	55	55	45	55	45
Stadsregio totaal	43	57	49	51	52	48
* Over de verhouding doorstromers en starters in de toewijzingen in Landsmeer in 2010 zijn geen gegevens bekend						

Van de nieuwe huurders binnen de Stadsregio Amsterdam is in 2012 43 procent doorstromer en 57 procent starter. In 2011 waren er bijna net zoveel starters als doorstromers.

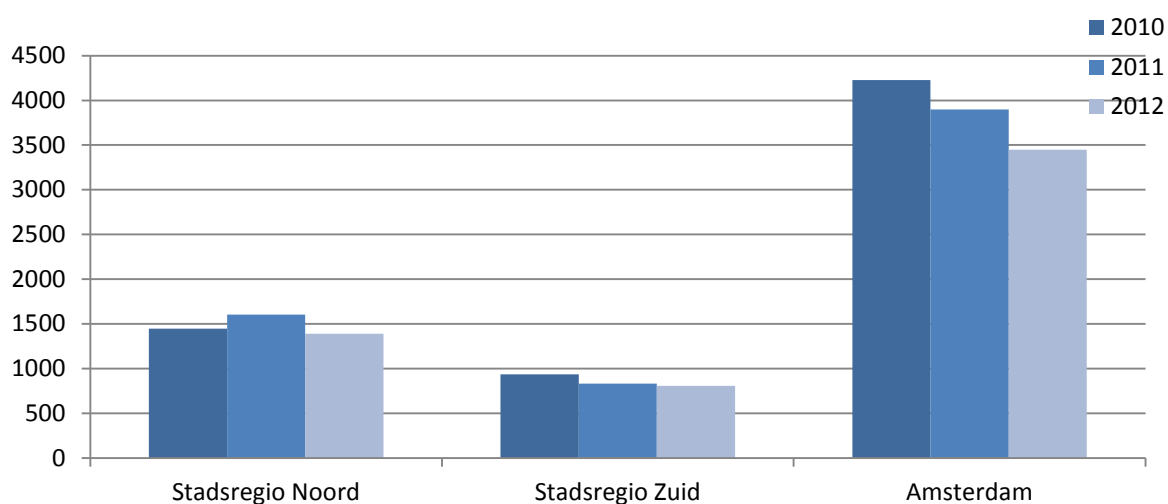
Relatief is er in 2012 meer woonruimte voor starters, absoluut is dit echter niet het geval. In 2012 zijn er 5.731 woningen verhuurd aan starters, in 2011 waren dit er

nog 6.378 (51 procent van het totaal) en in 2010 6.582 woningen (48 procent van het totaal). Als er, zowel relatief als absoluut, minder doorstromers verhuizen naar een andere sociale huurwoning komen er in totaal minder woningen vrij, wat zorgt voor een nog lagere doorstroming. Onderstaande grafieken laten dit beeld in de drie deelregio's zien.

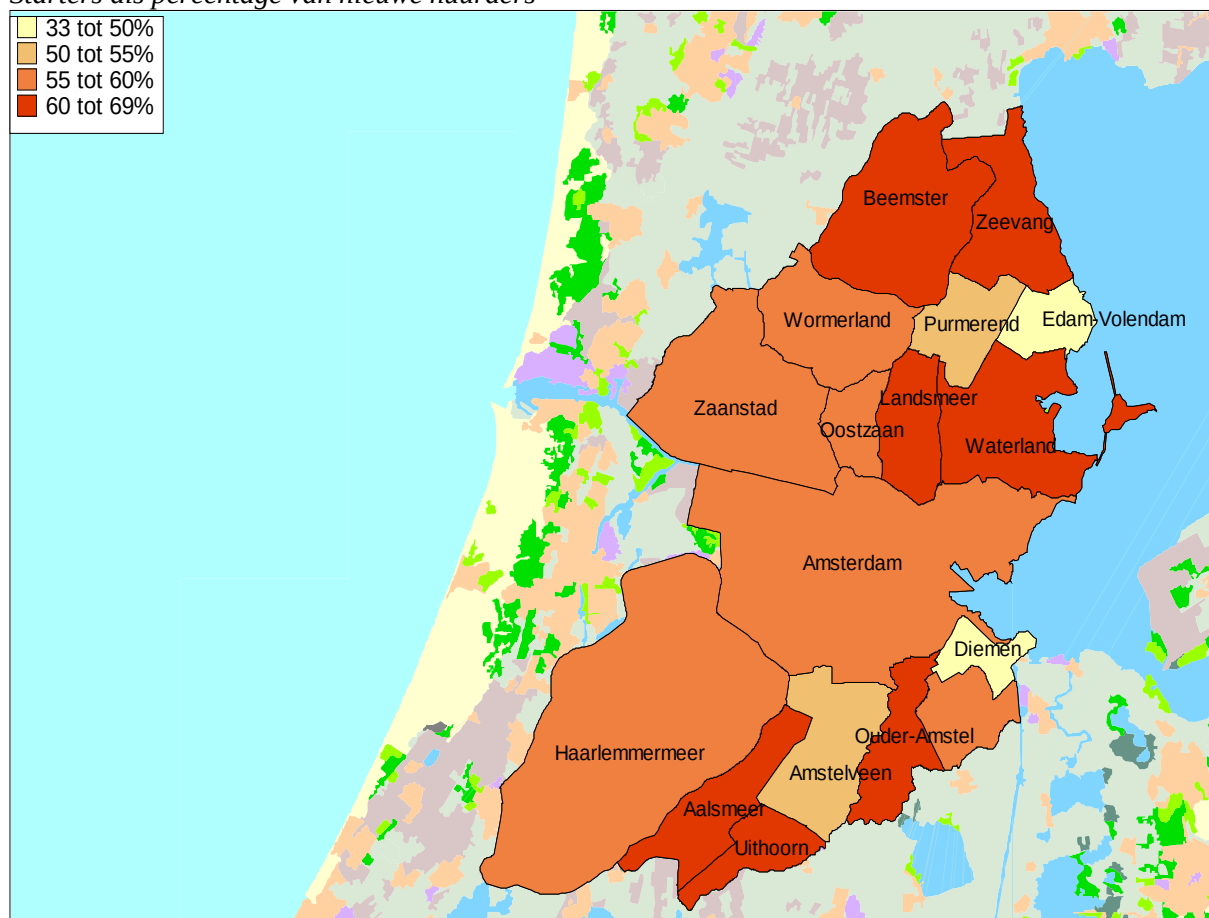
Figuur 4.1
Starters als percentage van de nieuwe verhuringen



Figuur 4.2
Nieuwe verhuringen aan starters



Figuur 4.3
Starters als percentage van nieuwe huurders



Uit hoofdstuk 2.1 over de actief woningzoekenden komt naar voren dat in de Stadsregio de starters onder de actief woningzoekenden in de meerderheid zijn, met 65 procent. Bij de verhuringen is dit percentage iets lager, namelijk 57 procent. Deze verhouding tussen de actief woningzoekenden en de verhuringen is gelijk gebleven ten opzichte van eerdere jaren.

In bijna alle gemeenten zijn de starters in de meerderheid bij de nieuwe verhuringen. Alleen in Diemen en Edam-Volendam zijn

de doorstromers in de meerderheid met respectievelijk 62 en 67 procent.

De grootste wijzigingen hebben zich voorgedaan in Amstelveen (van 38 procent starters in 2011 naar 53 procent in 2012), Amsterdam (van 51 procent starters in 2011 naar 58 procent in 2012), Beemster (van 50 procent starters in 2011 naar 69 procent in 2012), Diemen (van 50 procent starters in 2011 naar 38 procent in 2012) en Uithoorn (van 44 procent starters in 2011 naar 61 procent in 2012).

4.2 Voorrangskandidaten

In 2012 zijn 2.739 sociale huurwoningen verhuurd aan voorrangs- en stadsvernieuwingskandidaten, dit is een daling van 30 procent ten opzichte van 2011 (3.913 verhuringen). Ook ten opzichte van eerdere jaren is er sprake van een absolute daling (4.545 in 2010 en 5.051 verhuringen in 2009).

De grote daling van het aantal voorrangskandidaten ten opzichte van 2011 is

voornamelijk te verklaren door de afname van het aantal toewijzingen aan stadsvernieuwingskandidaten en statushouders met respectievelijk 47 en 35 procent. Het aantal verhuringen op basis van een sociaal- medische urgentie en de beroepsgroepenregeling is ook afgenomen, respectievelijk met 12 en 20 procent. Het aantal verhuringen in het kader van de maatwerkregeling is afgenomen met negen procent.

Tabel 4.2

Nieuwe huurders in de sociale huursector naar voorrangstatus in 2012

	sv-kandidaat ¹	statushouders ²	sociaal-medisch urgent ³	uitstroominstellingen ⁴	beroepsgroepen ⁵	maatwerkregeling ⁶	overig voorrang	totaal voorrang
Aalsmeer	0	4	7	0	0	8	3	22
Amstelveen	31	17	41	22	5	18	0	134
Amsterdam	759	159	505	140	138	242	34	1.977
Beemster	0	2	3	0	0	0	0	5
Diemen	1	1	11	0	0	6	1	20
Edam-Volendam	3	4	24	0	0	4	0	35
Haarlemmermeer	10	23	41	14	0	45	5	138
Landsmeer	3	0	0	2	0	1	0	6
Oostzaan	0	2	3	0	0	0	5	10
Ouder-Amstel	0	0	2	0	0	0	2	4
Purmerend	5	8	53	6	0	6	0	78
Uithoorn	0	4	8	0	0	13	1	26
Waterland	0	3	3	0	0	0	0	6
Wormerland	7	1	7	2	0	5	0	22
Zaanstad	51	24	66	58	0	51	0	250
Zeevang	0	2	4	0	0	0	0	6
deelregio Noord	69	46	163	68	0	67	5	418
deelregio Zuid	42	49	110	36	5	90	12	344
Stadsregio totaal	870	254	778	244	143	399	51	2.739

¹ Stadsvernieuwingskandidaten zijn huishoudens die vanwege sloop of renovatie hun woning moeten verlaten. Zij krijgen een voorrangstatus die is afgestemd op de sloopdatum van de woning.

² Statushouders zijn personen die op basis van rijksregelingen verblijfsrechtig zijn in Nederland. Het Rijk stelt vast hoeveel statushouders gemeenten moeten huisvesten.

³ Urgent op basis van sociale of medische gronden.

⁴ Urgent op basis van uitstroom uit een maatschappelijke instelling na afronding van een hulpverleningstraject. Over het aantal toewijzingen aan deze groep urgenten worden lokaal afspraken gemaakt tussen gemeenten, de instellingen voor maatschappelijke opvang en corporaties.

⁵ De beroepsgroepenregeling is een afspraak tussen gemeenten en corporaties over het verhuren van een bepaald aantal woningen aan mensen afkomstig uit de beroepsgroepen politie, zorg en onderwijs. Met ingang van 1 januari 2013 is de beroepsgroepen regeling komen te vervallen.

⁶ Een corporatie kan maximaal vijf procent van haar leegkomende woningen verhuren door middel van de zogeheten maatwerkregeling. Hieronder vallen het oplossen van diverse knelpunten zoals burenoverlast, leefbaarheid en dergelijke.

In 2012 wordt de uitstroom uit instellingen voor het eerst apart benoemd in de tabel. Voorheen vielen deze toewijzingen onder het kopje sociaal-medisch urgent. Het gaat hierbij om uitstroom uit instellingen als de maatschappelijke opvang, vrouwenopvang en dak- en thuislozenopvang. Over het aantal toewijzingen aan deze groep urgenten worden lokaal afspraken gemaakt tussen gemeenten, de instellingen voor maatschappelijke opvang en corporaties.

In Amsterdam is het aantal verhuringen aan voorrangskandidaten gedaald van 2.882 in 2011 naar 1.977 in 2012. Het aantal verhuringen aan stadsvernieuwingskandidaten is gedaald met 683 verhuringen. In de deelregio's Noord en Zuid is het aantal verhuringen aan voorrangskandidaten ook afgenomen. Deze daling is het grootst in Purmerend (van 181 verhuringen aan voorrangskandidaten in 2011 naar 78 in 2012), vooral door een daling in het aantal toewijzingen aan stadsvernieuwingskandidaten, van 85 verhuringen in 2011 naar vijf verhuringen in 2012.

Voorrangskandidaten (inclusief stadsvernieuwingskandidaten) blijven een groot aandeel uitmaken van het totale aantal

nieuwe huurders, ook al is er een lichte daling te zien ten opzichte van eerdere jaren. In 2012 werd 27 procent van de vrijgekomen woningen in de Stadsregio aan een voorrangskandidaat verhuurd, in 2011 was dit 31 procent en in 2010 33 procent. De consequentie van het hoge percentage voorrangskandidaten is dat er voor huurders zonder voorrangslabel, in verhouding minder woningen beschikbaar komen.

In Amsterdam werd in 2012 33 procent van de woningen verhuurd aan een voorrangskandidaat (inclusief verhuringen aan stadsvernieuwingskandidaten), dit is vijf procentpunt minder dan in 2011. In de deelregio's Noord en Zuid ligt dit percentage lager met respectievelijk 15 en 23 procent. In beide regio's is het aantal toewijzingen in 2012 gedaald ten opzichte van 2011. Zonder de toewijzingen aan stadsvernieuwingskandidaten liggen de percentages in Amsterdam en deelregio Zuid dicht bij elkaar met 20 en 21 procent. In de deelregio's Noord en Zuid is het percentage toewijzingen aan voorrangskandidaten (exclusief stadsvernieuwingskandidaten) licht gedaald, in Amsterdam is het percentage licht gestegen.

Tabel 4.3

Voorrangskandidaten als percentage van het totale aantal verhuringen

		verhuringen aan voorrangskandidaten (incl. sv)	verhuringen aan sv- kandidaten	als % van de verhuringen (incl. sv)	als % van de verhuringen (excl. sv)
deelregio Noord	2010	464	78	15	13
	2011	565	174	18	13
	2012	386	68	15	12
deelregio Zuid	2010	489	46	24	21
	2011	459	30	25	23
	2012	344	42	23	21
Amsterdam	2010	3.592	2.015	41	18
	2011	2.882	1.442	38	19
	2012	1.977	759	33	20
Stadsregio totaal	2010	4.545	2.139	33	17
	2011	3.906	1.646	31	18
	2012	3.197	870	27	18

4.3 Inkomens nieuwe huurders

Op 1 januari 2011 is de Europese beschikking ingegaan. Deze beschikking houdt in dat corporaties 90 procent van de woningen tot de huurtoeslaggrens toe moeten wijzen aan huishoudens met een inkomen onder 34.085 euro (peildatum 1 januari 2012). De overige 10 procent van de sociale huurwoningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven deze grens. De regeling geldt per corporatie en niet per gemeente.

Het merendeel van de corporaties in de Stadsregio werkt in meerdere gemeenten, waardoor de 90 procent norm niet per gemeente gehaald hoeft te worden. Hierdoor kan het percentage per gemeente verschillen. Daarnaast mogen in het berekenen van het percentage ook verhueringen van studentenwoningen en tijdelijke verhuur worden meegeteld. Studentenwoningen en tijdelijke verhuur laten we in deze rapportage echter buiten beschouwing. Het percentage verhueringen aan de 'Europadoelgroep' ligt dus feitelijk nog iets hoger.

*Tabel 4.4
Percentage nieuwe huurders per inkomensgroep*

	primaire doelgroep*	< €34.085 (incl. primair)	> €34.085	onbekend	totaal < €34.085	totaal	% onder €34.085
Aalsmeer	54	26	6	1	80	87	92%
Amstelveen	348	152	9	5	500	514	97%
Amsterdam	4.532	1.149	209	160	5.681	6.050	94%
Beemster	22	6	1	0	28	29	97%
Diemen	88	18	4	0	106	110	96%
Edam-Volendam	113	5	4	0	118	28	97%
Haarlemmermeer	363	123	5	12	486	503	97%
Landsmeer	25	7	2	1	32	35	91%
Oostzaan	46	34	16	0	80	96	83%
Ouder-Amstel	37	28	0	2	65	67	97%
Purmerend	456	129	17	6	585	608	96%
Uithoorn	138	48	1	2	186	189	98%
Waterland	83	50	1	6	133	140	95%
Wormerland	93	36	8	3	129	140	92%
Zaanstad	1.041	389	56	35	1.430	1.521	94%
Zeevang	34	7	0	1	41	42	98%
deelregio noord	1.913	663	105	52	2.576	2.733	94%
deelregio zuid	1.028	395	25	22	1.423	1.470	97%
Totaal Stadsregio	7.473	2.207	339	234	9.680	10.253	94%

*De inkomensgrenzen van de primaire doelgroep zijn afhankelijk van de leeftijd van de hoofdbewoner en de gezinssamenstelling. De inkomensgrenzen van de primaire doelgroep worden toegelicht in de verklarende woordenlijst aan het eind van deze rapportage.

Uit tabel 4.4 blijkt dat in 2012 94 procent van de nieuwe huurders van sociale huurwoningen een inkomen heeft tot 34.085 euro, eenzelfde percentage als in 2011.

In deelregio Noord en Amsterdam is het percentage toewijzingen tot 34.085 euro gelijk met 94 procent, in Zuid ligt het percentage drie procentpunt hoger.

4.4 Toewijzing gezinnen met een laag middeninkomen

De corporaties in de Stadsregio Amsterdam hebben in 2012 besloten om een deel van hun woningen open te stellen voor gezinnen (minimaal één volwassene en één kind jonger dan 18) met een jaarinkomen tot 38.532 euro. Door de Europese regelgeving was het voor de meeste woningzoekenden met een jaarinkomen boven de 34.085 euro niet meer mogelijk om een sociale huurwoning te huren. Vooral gezinnen met een laag middeninkomen vielen vervolgens tussen wal en schip: het inkomen is te hoog voor een sociale huurwoning en te laag voor de vrije sector huur of een koopwoning. De corporaties gebruiken daarom een deel van

hun tien procent vrije ruimte om iets voor deze groep te doen. Een deel van de woningen met drie of meer kamers en een huur tussen 561,99 euro en 664,66 euro staat open voor gezinnen met een laag middeninkomen. Deze gezinnen krijgen geen voorrang op andere huishoudens: er geldt alleen een aangepaste inkomenstoets voor deze groep.

In 2012 zijn 20 woningen verhuurd aan gezinnen met een jaarinkomen tussen de 34.085 en 38.532 euro. De corporaties hebben 880 woningen opengesteld voor deze groep. Dat er niet meer woningen zijn verhuurd aan deze groep komt omdat andere groepen blijkbaar meer woon- of inschrijfduur hadden opgebouwd voor deze woningen (bijvoorbeeld gezinnen met een inkomen onder 34.085 euro).

5 Woon- en inschrijfduur

Woningzoekenden bouwen woonduur en/of inschrijfduur op. Doorstromers laten een zelfstandige woning achter in de Stadsregio Amsterdam of Almere, starters niet. De woonduur van doorstromers is het aantal jaren dat de woningzoekende in zijn vorige woning heeft gewoond, op het moment dat hij een nieuwe woning betreft. Sinds eind 2008 reageren doorstromers ook op basis van hun inschrijfduur bij WoningNet, tenzij hun woonduur langer is dan hun inschrijfduur. Woonduur voor doorstromers is iets anders dan wachttijd. Een woonduur van zeventien jaar wil niet zeggen dat woningzoekenden ook zeventien jaar op zoek zijn naar andere woning. Pas na een aantal jaren bewoning zullen bewoners zich weer actief als woningzoekende op de woningmarkt begeven. Aan het einde van het hoofdstuk wordt de zoektijd weergegeven, dit is de periode tussen de eerste reactie van de woningzoekende en de acceptatie van een andere woning.

5.1 Gemiddelde woon- en inschrijfduur

De gemiddelde woonduur bij de acceptatie van een nieuwe huurwoning is in 2012 17 jaar en de gemiddelde inschrijfduur 8,4 jaar. Ten opzichte van 2011 is de woonduur over de gehele stadsregio licht gedaald met vier maanden. In Amsterdam is de woonduur licht gestegen, net als in deelregio Noord. In deelregio Zuid is de woonduur gedaald met 2,1 jaar. De gemiddelde inschrijfduur is in de gehele Stadsregio licht gestegen, in Amsterdam is de inschrijfduur gelijk gebleven.

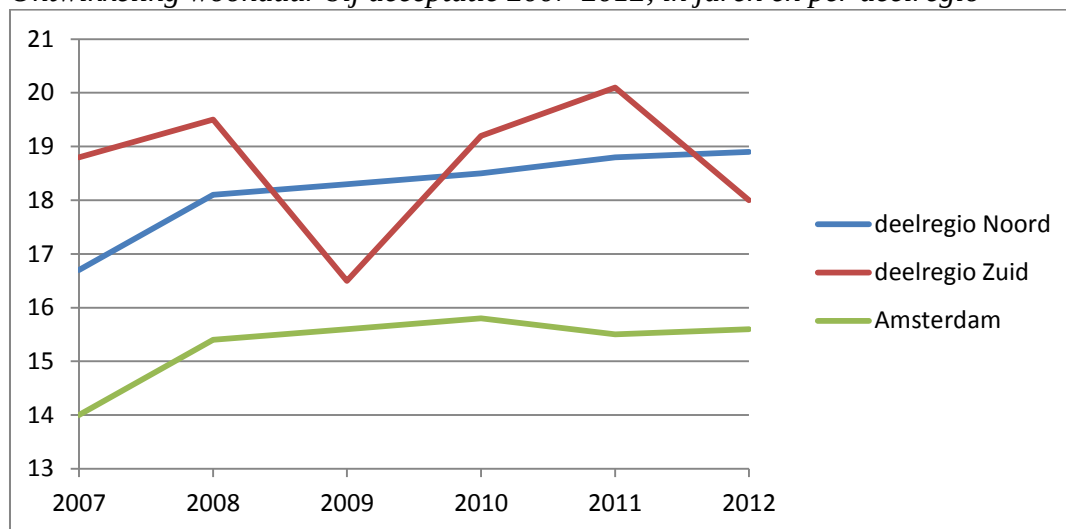
De toename van de gemiddelde inschrijfduur is structureel over de afgelopen jaren, de gemiddelde woonduur neemt het ene jaar toe om het volgende jaar weer iets af te nemen. In tabel 5.1 en de figuren 5.1 en 5.2 is de ontwikkeling van de gemiddelde woon- en inschrijfduur in de gehele Stadsregio af te lezen.

*Tabel 5.1
Gemiddelde woon- en inschrijfduur per deelregio*

		Gemiddelde woonduur bij acceptatie (in jaren)	Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)
Deelregio Noord	2010	18,5	8,2
	2011	18,8	8,1
	2012	18,9	8,7
Deelregio Zuid	2010	19,2	7,3
	2011	20,1	7,9
	2012	18,0	8,3
Amsterdam	2010	15,8	7,9
	2011	15,5	8,3
	2012	15,6	8,3
Stadsregio totaal	2010	17,3	7,9
	2011	17,3	8,3
	2012	17,0	8,4

Figuur 5.1

Ontwikkeling woonduur bij acceptatie 2007-2012, in jaren en per deelregio

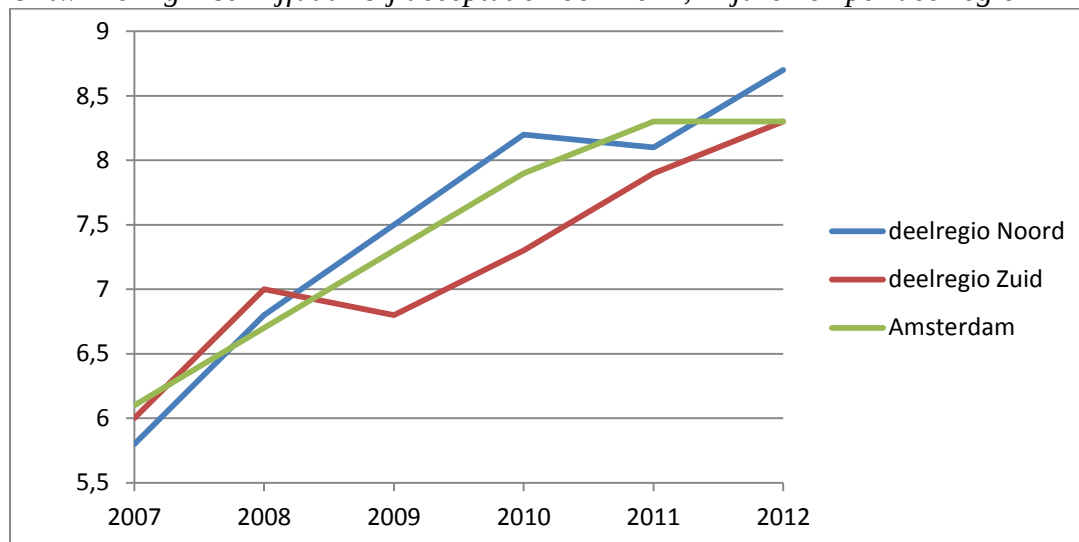


De drie verschillende deelregio's laten een ander beeld zien in de ontwikkeling van de gemiddelde woonduur van doorstromers. De gemiddelde woonduur in deelregio Noord is vooral toegenomen tussen 2007 en 2008 (van 16,7 jaar naar 18,1 jaar) daarna stijgt de woonduur licht tot 18,9

jaar in 2012. In de deelregio Zuid schommelt de woonduur meer van jaar op jaar met 16,5 jaar in 2009 en 20,1 jaar in 2011 als uitschieters. In Amsterdam is de woonduur licht stijgend van 14 jaar in 2007 tot 15,6 jaar in 2012.

Figuur 5.2

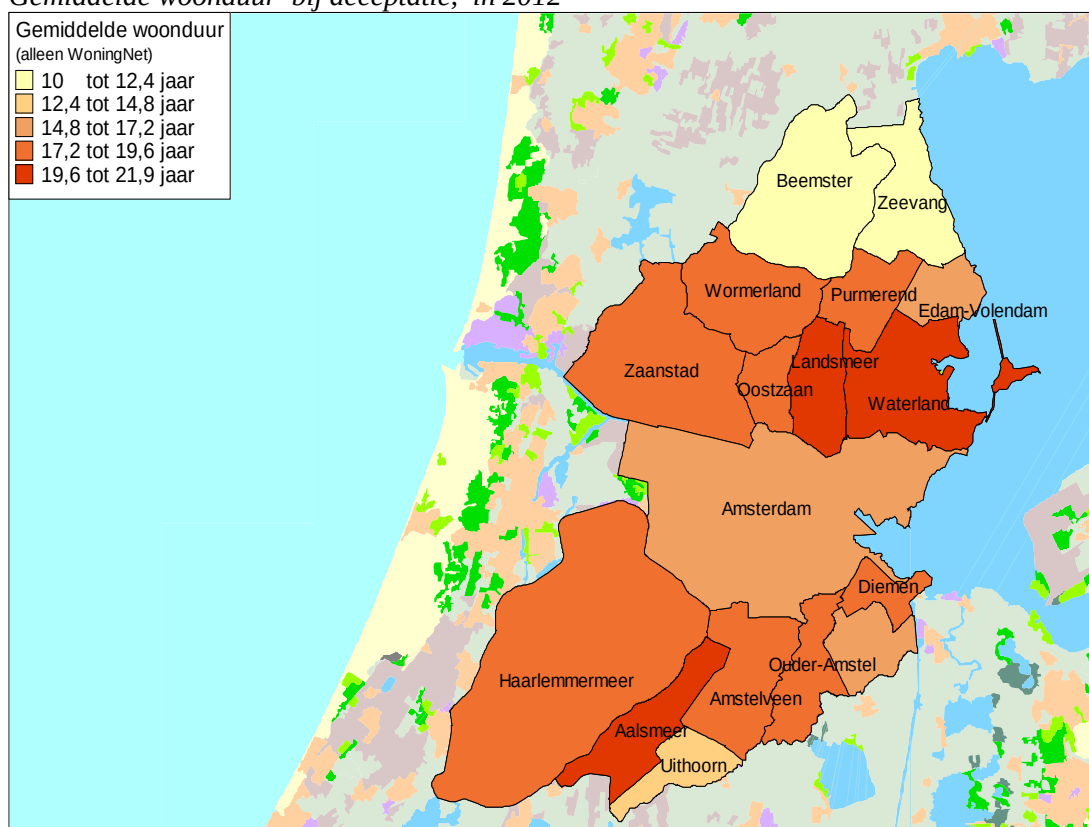
Ontwikkeling inschrijfduur bij acceptatie 2007-2012, in jaren en per deelregio



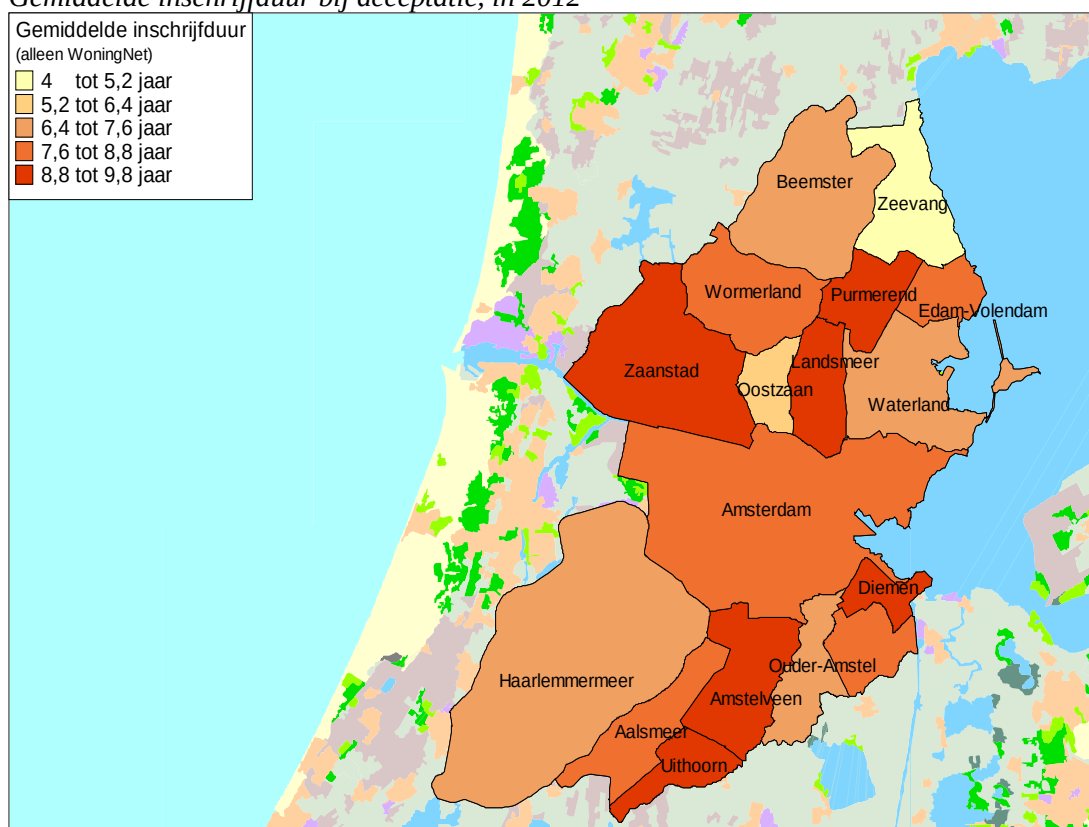
In alle drie de deelregio's is de gemiddelde inschrijfduur van starters bij acceptatie van een woning gestegen vanaf 2007, van rond

de 6 jaar in 2007 naar meer dan 8 jaar in 2012.

Figuur 5.3
Gemiddelde woonduur bij acceptatie, in 2012



Figuur 5.4
Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie, in 2012



Tussen de gemeenten onderling zijn grote verschillen te zien in de gemiddelden (zie tabel 5.2 en de figuren 5.3 en 5.4). De gemiddelde woonduur bij acceptatie van een andere woning is het langst in Aalsmeer en Landsmeer. De gemiddelde woonduur is het kortst in Beemster en Zeevang. De gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie is het langst in Diemen, Amstelveen, Landsmeer en Purmerend en het kortst in Zeevang en Oostzaan.

In Aalsmeer, Landsmeer, Waterland en Zaanstad is de woonduur in 2012 ten opzichte van 2011 toegenomen en in Amstelveen, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn en Zeevang is de woonduur juist gedaald. In Amsterdam en Wormerland is de

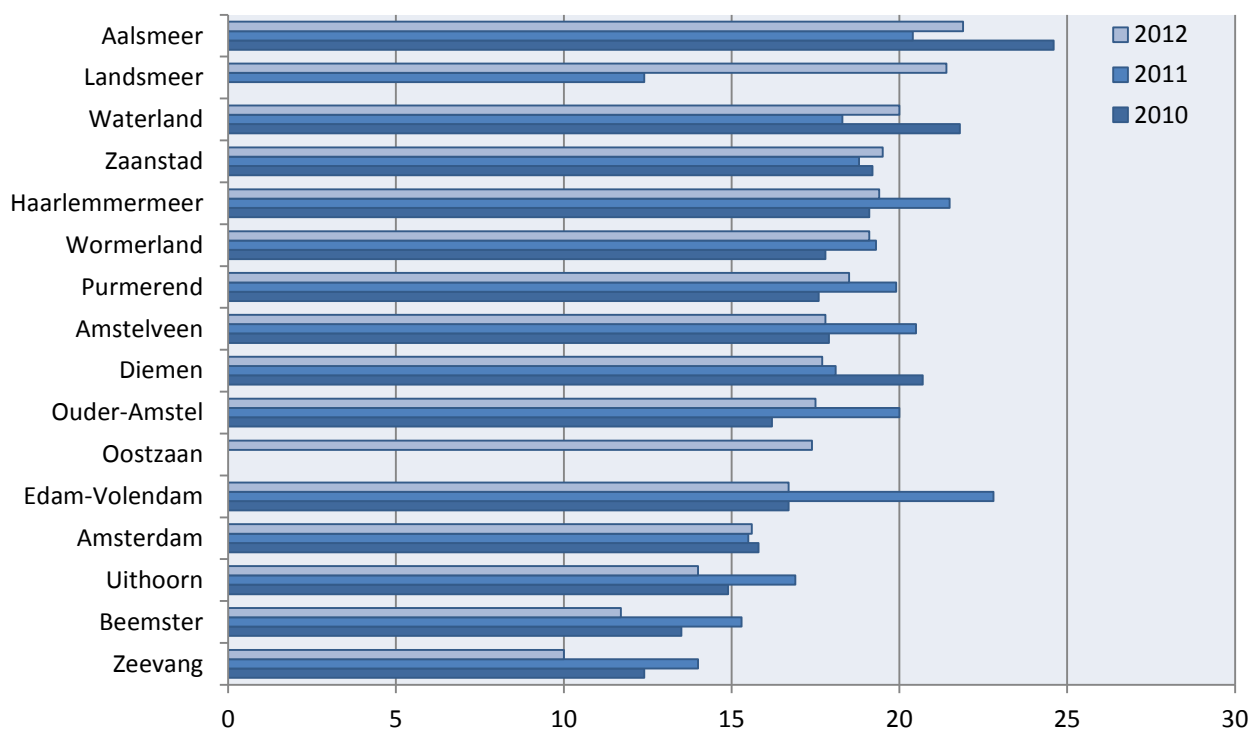
woonduur gelijk gebleven. In de gemeenten Aalsmeer, Diemen, Edam-Volendam, Purmerend, Uithoorn en Zaanstad is de inschrijfduur in 2012 ten opzichte van 2011 toegenomen en in de gemeenten Amstelveen, Landsmeer, Waterland en Zeevang is de inschrijfduur afgenomen. In Amsterdam, Beemster, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Wormerland is de inschrijfduur in 2012 zo goed als gelijk gebleven ten opzichte van 2011. Over de inschrijfduur in Oostzaan zijn pas vanaf 2012 gegevens bekend.

De figuren op de volgende pagina laten de veranderingen zien in de gemiddelde woon- en inschrijfduur. De gemeenten zijn van hoog naar laag gerangschikt op basis van de gemiddelde woon- of inschrijfduur in 2012.

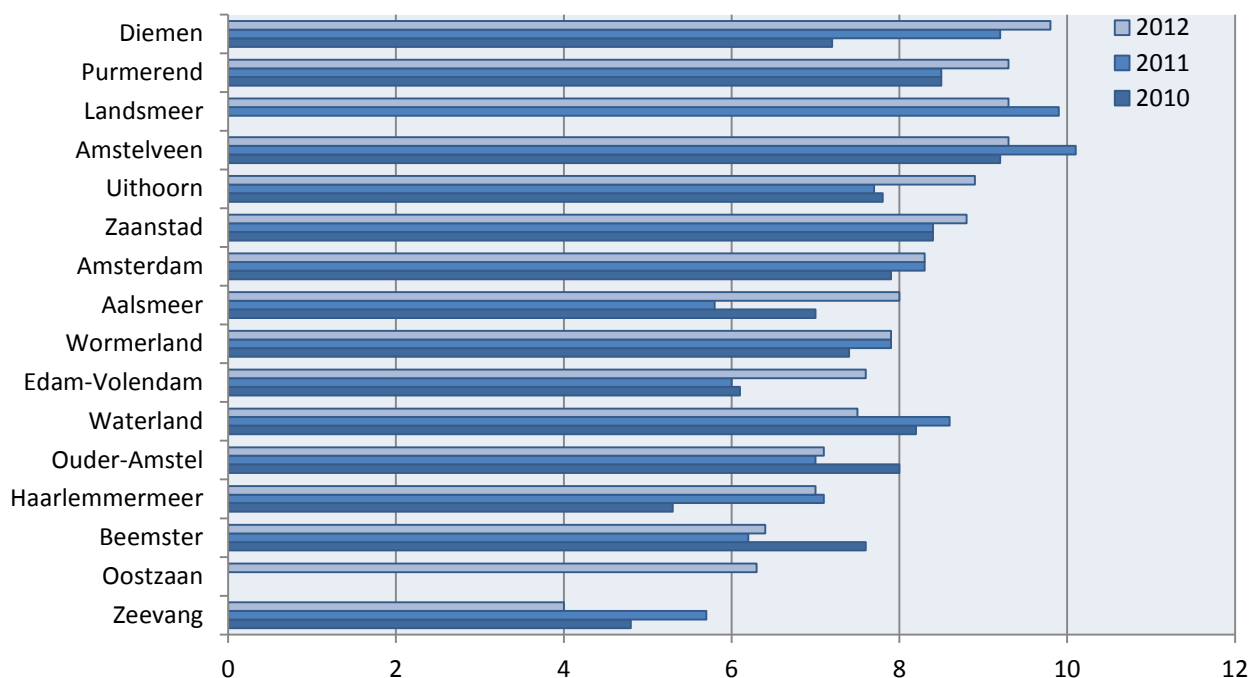
*Tabel 5.2
Gemiddelde woon- en inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)*

	gemiddelde woonduur bij acceptatie	gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie
Aalsmeer	21,9	8,0
Amstelveen	17,8	9,3
Amsterdam	15,6	8,3
Beemster	11,7	6,4
Diemen	17,7	9,8
Edam-Volendam	16,7	7,6
Haarlemmermeer	19,4	7,0
Landsmeer	21,4	9,3
Oostzaan	17,4	6,3
Ouder-Amstel	17,5	7,1
Purmerend	18,5	9,3
Uithoorn	14,0	8,9
Waterland	20,0	7,5
Wormerland	19,1	7,9
Zaanstad	19,5	8,8
Zeevang	10,0	4,0
deelregio Noord	18,9	8,7
deelregio Zuid	18,0	8,3
Stadsregio totaal	17,0	8,4

Figuur 5.1
Gemiddelde woonduur bij acceptatie van een sociale huurwoning



Figuur 5.2
Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een sociale huurwoning in jaren



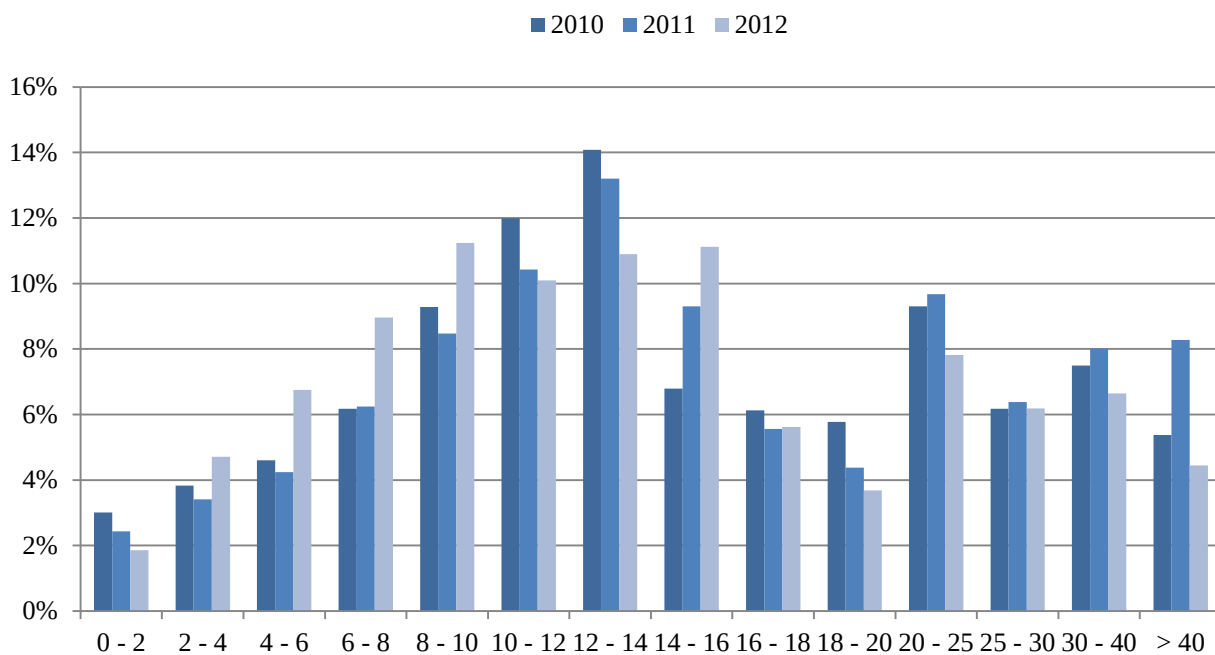
5.2 Spreiding in de woon- en inschrijfduur

De spreiding rond de gemiddelde woon- en inschrijfduur en is groot. In 2012 vindt 5 procent van de starters met minder dan 2 jaar inschrijfduur een woning en 15 procent heeft daar meer dan 12 jaar inschrijfduur voor nodig. Bij de

doorstromers heeft 14 procent minder dan 6 jaar woonduur op het moment van de acceptatie van een woning, terwijl 4 procent bij acceptatie een woonduur van meer dan 40 jaar heeft.

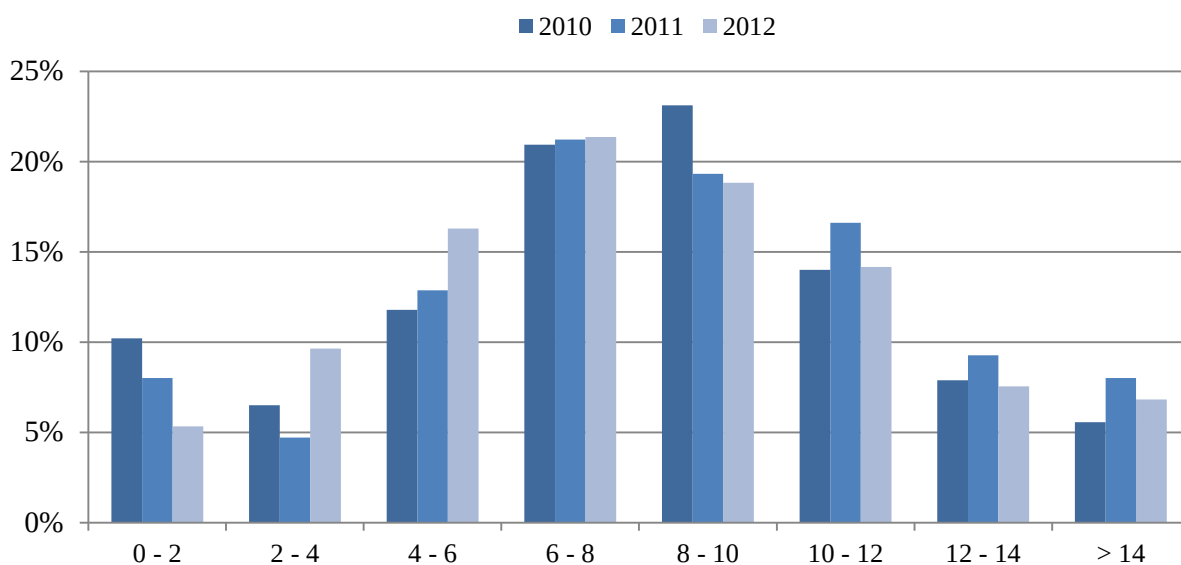
Figuur 5.3

Spreiding gemiddelde woonduur bij acceptatie van een sociale huurwoning, in jaren



Figuur 5.4

Spreiding gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een sociale huurwoning, in jaren



5.3 Zoektijd

De woon- en inschrijfduur geven geen goed beeld van de periode die een woningzoekende daadwerkelijk op zoek is naar een andere woning. De zoektijd bestrijkt de periode tussen de datum waarop een woningzoekende voor het eerst heeft gereageerd via WoningNet en de datum waarop een woning wordt geaccepteerd door een woningzoekende.

Tabel 5.3 laat zien dat de gemiddelde zoektijd in de gehele Stadsregio voor doorstromers 2,6 jaar is en voor starters 4,2 jaar. De zoektijd is in 2012 gemiddeld 15 procent van de woonduur en 56 procent van de inschrijfduur. In 2011 was de

zoektijd voor doorstromers ook 15 procent van de woonduur, voor starters was de zoektijd 52 procent van de inschrijfduur.

Per gemeente zijn grote verschillen te zien, zowel in de lengte van de zoektijd als in het percentage ten opzichte van de woon- of inschrijfduur van de woningzoekende. Voor doorstromers loopt de gemiddelde zoektijd uiteen van een half jaar in Edam-Volendam en 1,6 jaar Aalsmeer tot 3,3 jaar in Wormerland en 3,8 jaar in Uithoorn. Voor starters loopt de gemiddelde zoektijd uiteen van 1,9 jaar in Landsmeer en 2,2 jaar in Waterland tot 4,7 jaar in Diemen, Edam-Volendam en Zaanstad.

Tabel 5.3

Gemiddelde zoektijd doorstromers en starters, in jaren, per gemeente

	gemiddelde zoektijd doorstromers	zoektijd als % van de woonduur	gemiddelde zoektijd starters	zoektijd als % van de inschrijfduur
Aalsmeer	1,6	7%	4,5	56%
Amstelveen	2,2	12%	2,5	27%
Amsterdam	2,8	18%	4,5	54%
Beemster	1,8	15%	3,5	55%
Diemen	2,7	15%	4,7	48%
Edam-Volendam	0,5	3%	4,7	62%
Haarlemmermeer	1,7	9%	3,5	50%
Landsmeer	2	9%	1,9	20%
Ouder-Amstel	2,3	13%	2,8	39%
Purmerend	2,8	15%	3,7	40%
Uithoorn	3,8	27%	4,4	49%
Waterland	1,9	10%	2,2	29%
Wormerland	3,3	17%	3,7	47%
Zaanstad	2,3	12%	4,7	53%
Zeevang	2	20%	2,8	70%
deelregio Noord	2,4	13%	4,2	48%
deelregio Zuid	2,3	13%	3,4	41%
Stadsregio totaal	2,6	15%	4,2	50%

6 Verhuisbewegingen

Als we kijken naar de verhuisstromen tussen gemeenten in 2012 (zie tabel 6.1) dan blijken er van de 10.253 nieuwe huurders 1.630 naar een andere gemeente te zijn verhuisd. Zesenzeventig procent van de nieuwe huurders is in 2012 binnen de eigen gemeente verhuisd, dat is drie procentpunt lager dan in de voorgaande jaren. Bekeken over de gehele regio, blijft het aantal verhuizingen over de gemeentegrens opmerkelijk constant. Een relatief klein aantal woningen, 827, tegenover 936 in 2011 en 1.164 in 2010, wordt verhuurd aan mensen die van buiten de Stadsregio komen. Het grootste deel van de nieuwe huurders dat afkomstig is van buiten de Stadsregio, 559 verhuizingen, verhuist naar een woning in Amsterdam. De gemeentes met de hoogste percentages nieuwe huurders uit de eigen gemeente zijn Edam-Volendam (89 procent), Oostzaan (88 procent) en Amsterdam (86 procent), net als in voorgaande jaren. In Uithoorn (39 procent), Diemen (42 procent) en Amstelveen (44 procent) is minder dan de helft van de nieuwe huurders afkomstig uit de eigen gemeente.

De nieuwe huurders die naar een andere gemeente verhuizen, blijven over het algemeen binnen de eigen deelregio. Huurders die buiten hun eigen regio verhuizen, verhuizen van Amsterdam naar de deelregio's Noord en Zuid en vice versa. Tussen de deelregio's Noord en Zuid vinden bijna geen verhuizingen plaats.

Van de 2.733 nieuwe huurders in deelregio Noord is 74 procent afkomstig uit de eigen deelregio, 1,8 procent is afkomstig uit deelregio Zuid, 18,8 procent uit Amsterdam en 5,7 procent van buiten de Stadsregio. Van de 1.470 nieuwe huurders in deelregio Zuid is 62,7 procent afkomstig uit de eigen deelregio, 1,4 procent uit deelregio Noord, 28,2 procent uit Amsterdam en 7,7 procent van buiten de

Stadsregio. Van de 6.050 nieuwe huurders in Amsterdam is 85,6 procent afkomstig uit de stad zelf, 2,5 procent komt uit deelregio Noord, 2,6 procent uit Zuid en 9,2 procent van buiten de Stadsregio.

Kijkend naar het zoekgedrag zien we dat iets meer dan een kwart (27 procent) van de reacties komt van mensen uit een andere gemeente, in Amsterdam ligt dit percentage een stuk lager met 11,5 procent. Met de komst van WoningNet in 2001 is het regionale zoekgedrag weliswaar toegenomen, maar de daadwerkelijke verhuring vindt toch vaker plaats aan een lokale ingezetene. Er wordt meer regionaal gezocht dan gehuurd. Dit kan verschillende oorzaken hebben. De belangrijkste reden hiervoor is dat mensen toch het liefst in hun eigen gemeente blijven. Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde voorrangseisen en labels voor de woningen een rol kunnen spelen.

Tabel 6.1 Nieuwe huurders in de sociale huursector naar herkomst en bestemming in 2012

	deelregio Noord										deelregio Zuid							A'dam	
→ Bestemming wz naar gemeente	Beemster	Edam-Vol.	Landsmeer	Oostzaan	Purmerend	Waterland	Wormerland	Zaanstad	Zeevang	totaal Noord	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	Haarlemmermeer	Ouder-Amstel	Uithoorn	totaal Zuid	Amsterdam	totaal Stadsregio
↓ Herkomst wz naar gemeente																			
deelregio Noord																			
Beemster	19	0	0	0	15	0	0	3	2	39	0	0	0	0	0	0	0	1	40
Edam-Volendam	0	108	0	0	5	3	0	0	0	116	0	0	0	0	0	0	0	5	121
Landsmeer	0	0	24	0	3	0	1	2	0	30	0	0	0	0	0	0	0	14	44
Oostzaan	0	0	0	84	0	1	0	9	0	94	0	0	0	0	0	0	0	3	24
Purmerend	3	0	1	3	388	6	4	30	5	440	0	3	1	1	0	0	5	46	488
Waterland	0	3	0	0	3	93	0	0	0	96	0	0	0	0	0	0	0	10	106
Wormerland	0	0	0	0	1	0	77	20	0	98	0	1	0	0	0	0	1	3	102
Zaanstad	0	2	0	1	14	2	32	1.012	1	1.063	1	6	1	3	0	2	13	68	1.144
Zeevang	0	0	0	2	4	0	0	1	29	36	0	0	0	1	0	1	2	2	38
deelregio Zuid																			
Aalsmeer	0	0	0	0	1	0	0	2	0	3	53	11	0	6	0	17	87	4	94
Amstelveen	0	0	0	0	3	1	0	3	0	7	5	221	2	5	2	27	262	55	324
Diemen	0	0	0	0	4	1	1	9	0	15	2	4	46	1	4	0	57	55	127
Haarlemmermeer	0	0	0	0	2	0	1	15	0	18	2	11	0	344	0	11	368	27	413
Ouder-Amstel	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	51	0	52	8	61
Uithoorn	0	0	0	0	1	2	0	2	0	5	2	18	0	3	0	73	96	10	111
Amsterdam	3	5	10	4	113	25	20	330	3	512	20	201	56	81	8	48	414	5.180	6.106
Elders	4	4	0	2	51	5	4	83	2	151	2	38	4	57	2	10	113	559	821
totaal	29	122	35	96	608	140	140	1.521	42	2.639	87	514	110	503	67	189	1.470	6.050	10.253
% uit eigen gemeente / deelregio	66%	89%	69%	88%	64%	66%	55%	67%	69%	73%	61%	43%	42%	68%	76%	39%	63%	86%	76%
in 2011	54%	88%	60%	74%	76%	74%	47%	64%	64%	73%	53%	44%	58%	70%	74%	52%	65%	87%	78%
in 2010	66%	88%	63%		69%	59%	57%	67%	68%	73%	53%	51%	59%	68%	78%	47%	66%	87%	78%

Toelichting: deze tabel laat de herkomst en bestemming van de nieuwe huurders zien. De WoningNet gegevens gaan over de verhuringen via de media en de directe bemiddeling. Behalve de gegevens van WoningNet zijn ook de andere aanbieders meegenomen (De Vooruitgang in Volendam en de WOV in Oostzaan). Leesvoorbeeld van boven naar beneden: van de 29 nieuwe huurders in Beemster komen er 19 uit Beemster zelf, geen uit Edam-Volendam, Landsmeer en Oostzaan, 3 uit Purmerend, 3 uit Amsterdam en 4 van buiten de Stadsregio.

Verklarende woordenlijst

Corporatiebezit: alle woningen in bezit van woningcorporaties.

Mutatiegraad: de mutatiegraad is de verhouding van het aantal verhuringen ten opzichte van het totaal aantal zelfstandige corporatiewoningen.

Sociale huurwoning: een woning in het bezit van een woningcorporatie. Een sociale huurwoning heeft een huurprijs van maximaal 664,64 euro (de huurtoeslaggrens, prijspeil januari 2012). Nieuwbouw sociale huurwoningen hebben altijd een huurprijs van maximaal 664,64 euro.

Deelregio Noord: de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang.

Deelregio Zuid: de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn.

Inkomens- en huurgrenzen per 1-1-2012		Inkomens- en huurgrenzen per 1-1-2013	
Aftoppingsgrenzen huurtoeslag per 1-1-2012		Aftoppingsgrenzen huurtoeslag per 1-1-2013	
Personen jonger dan 23 jaar	€ 366,37	Personen jonger dan 23 jaar	€ 374,44
1- en 2-persoonshuishoudens vanaf 23 jaar	€ 524,37	1- en 2-persoonshuishoudens vanaf 23 jaar	€ 535,91
3- en meerpersoonshuishoudens vanaf 23 jaar	€ 561,98	3- en meerpersoonshuishoudens vanaf 23 jaar	€ 574,35
Huurtoeslaggrens	€ 664,64	Huurtoeslaggrens	€ 681,02
Inkomensgrenzen primaire doelgroep (huurtoeslag) geheel 2012		Inkomensgrenzen primaire doelgroep (huurtoeslag) geheel 2013	
Alleenstaand, niet gepensioneerd	€ 22.025	Alleenstaand, niet gepensioneerd	€ 21.025
Meerpersoons, niet gepensioneerd	€ 29.900	Meerpersoons, niet gepensioneerd	€ 28.550
Alleenstaand, gepensioneerd	€ 20.675	Alleenstaand, gepensioneerd	€ 21.100
Meerpersoons, gepensioneerd	€ 28.225	Meerpersoons, gepensioneerd	€ 28.725
Inkomensvrijstelling thuiswonende kinderen jonger dan 23 jaar	€ 4.451	Inkomensvrijstelling thuiswonende kinderen jonger dan 23 jaar	€ 4.627

Colofon

Auteurs
Cathelijn Groot
Jeroen van der Veer

Opdrachtgevers



Stadsregio Amsterdam
Postbus 626
1000 AP Amsterdam
Tel.: 020 – 527 3700
www.stadsregioamsterdam.nl

platform
woningcorporaties
noordvleugel **r**andstad

Platform Woningcorporaties Noordvleugel
Randstad
Postbus 9959
1006 AR Amsterdam
Tel.: 020 – 346 0360
www.afwc.nl

Mei 2013