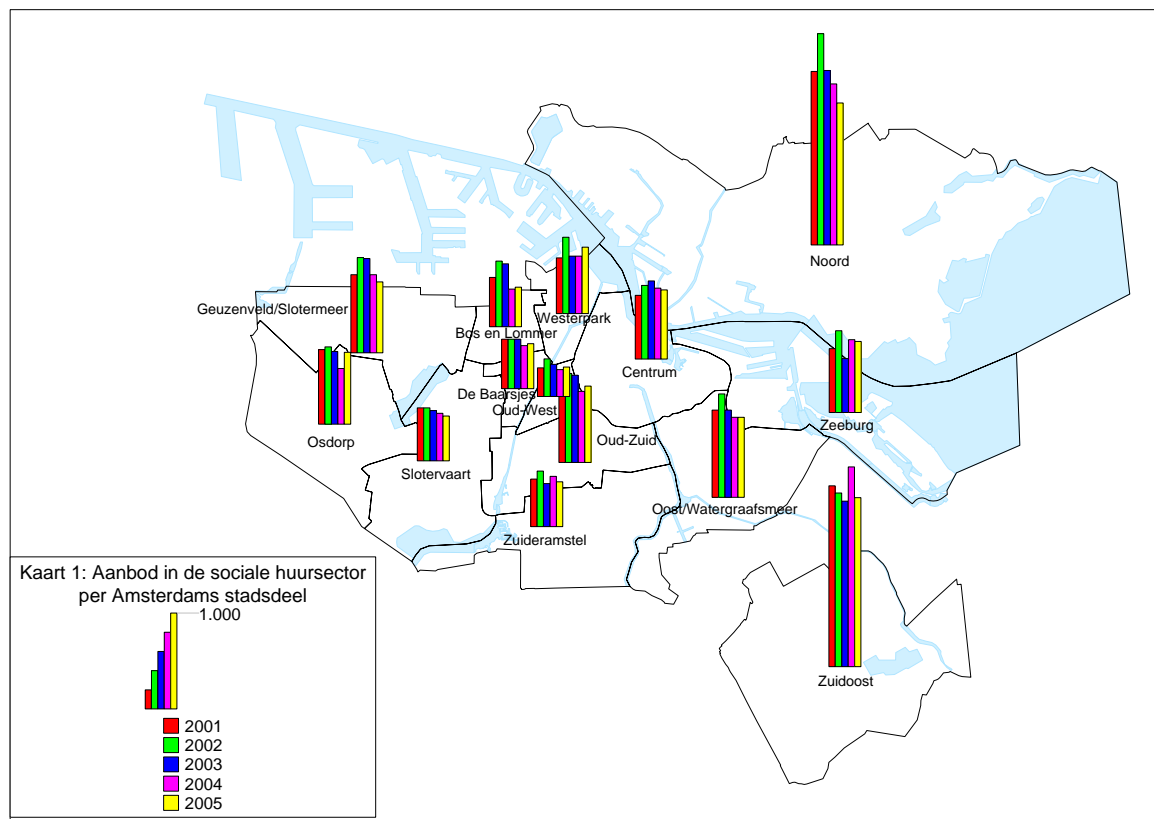


Fact sheet Woonruimtebemiddeling 2005,

ROA-gebied: Amsterdamse stadsdelen

Nummer 2, juni 2006



Samenvatting en conclusies

Lichte daling van het aantal vrijgekomen sociale huurwoningen

In 2005 zijn er 10.622 zelfstandige corporatiewoningen vrijgekomen in Amsterdam, tegen 10.963 in 2004. De daling van het aanbod aan vrijkomende sociale huurwoningen is minder sterk dan in de afgelopen jaren. Dat komt omdat de nieuwbouwproductie eindelijk op gang begint te komen.

Vraag op de sociale huurmarkt: minder actief zoekenden

Van de bij WoningNet ingeschreven woningzoekenden in het ROA-gebied hebben er in 2005 82.685 éénmaal of vaker gereageerd op een woning, waarvan 55.616 uit Amsterdam. Deze groep woningzoekenden beschouwen we als actief woningzoekenden. In 2004 waren dat er nog 85.628, waarvan 57.741 uit Amsterdam.

Aantal reacties neemt licht toe, maar er wordt veel geweigerd

Het gemiddelde aantal reacties op vrijkomende corporatiewoningen in Amsterdam is licht toegenomen van 111 in 2004 naar 114 in 2005. De verschillen tussen de stadsdelen zijn groot. De topdrie bestaat al sinds de start van het aanbodmodel in 1996 uit Centrum (187 reacties in 2005), Oud-West (165 reacties) en Oud-Zuid (157 reacties) terwijl op woningen in Zuidoost relatief het minst wordt gereageerd (77 reacties). Er wordt veel geweigerd. Gemiddeld accepteert in 2005 kandidaat nummer 6,5 de woning.

Aandeel starters licht gestegen

Het aandeel starters onder de nieuwe huurders in de Amsterdamse sociale huursector is tussen 2004 en 2005 toegenomen van 49 naar 50 procent. In Amsterdam bemachtigen dus ruwweg evenveel doorstromers een sociale huurwoning als starters. In Bos en Lommer ligt met 70 procent het aandeel starters het hoogst en in Osdorp met 33 procent het laagst.

Lichte stijging woon- en inschrijfduur

De gemiddelde woonduur die doorstromers inleveren op het moment van acceptatie van de woning is in Amsterdam licht toegenomen van 14,2 jaar in 2004 naar 14,3 jaar in 2005. De gemiddelde inschrijfduur van starters is toegenomen van 6,8 jaar in 2004 naar 7,1 jaar in 2005. De gemiddelde woon- en inschrijfduur van starters en doorstromers samen is toegenomen van 10 jaar in 2004 naar 10,1 jaar in 2005.

Inhoudsopgave

1. Aanbod in de sociale huursector	5
1.1 aanbod per stadsdeel	5
2. Woningzoekenden	5
2.1 ingeschreven woningzoekenden	5
2.2 actief woningzoekenden	6
3. Reacties	7
3.1 aantal reacties en rangordepositie per stadsdeel	7
4. Nieuwe huurders	8
4.1 nieuwe huurders naar starters en doorstromers	8
4.2 voorrangskandidaten	9
5. Gemiddelde woon- en inschrijfduur bij acceptatie	10

Van Jaarrapportage naar Fact Sheets

Tot op heden verscheen jaarlijks de Jaarrapportage woonruimtebemiddeling voor het ROA-gebied. Deze werd gemaakt door het bureau van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties in opdracht van het Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA) en het Platform Woningcorporaties ROA-gebied (PWR).

Begin 2006 hebben ROA en PWR besloten om de jaarrapportage te vervangen door verschillende fact sheets. Het voordeel van fact sheets boven een rapportage is dat de belangrijkste informatie overzichtelijk wordt gepresenteerd en eerder beschikbaar komt. Tevens kan, indien gewenst, worden ingespeeld op actuele onderwerpen.

Deze tweede fact sheet in de serie over de woonruimtebemiddeling in het ROA-gebied gaat over de Amsterdamse stadsdelen. De omvang van het aanbod in de sociale huursector in Amsterdam rechtvaardigt deze aparte fact sheet over de stadsdelen. Fact sheet nummer één presenteert de kerncijfers over de gemeenten in het ROA-gebied en verschijnt tegelijkertijd met deze fact sheet. De derde, over een nader te bepalen onderwerp, verschijnt in het najaar.

Alle fact sheets zijn te downloaden op: <http://www.afwc.nl>

1 Aanbod in de sociale huursector

1.1 Aanbod per stadsdeel

In 2005 zijn er 10.622 zelfstandige corporatiewoningen vrijgekomen in Amsterdam, tegen 10.963 in 2004, 11.528 in 2003 en 12.913 in 2002. De daling van het aanbod aan vrijkomende sociale huurwoningen is minder sterk dan in de afgelopen jaren. Dat komt omdat de nieuwbouwproductie eindelijk op gang begint te komen. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen is toegenomen van 2.233 in 2004 naar 2.890 in 2005. Door nieuwbouw worden direct sociale huurwoningen toegevoegd aan het aanbod. Bovendien zorgt de bouw van koopwoningen voor doorstroming, waardoor goedkope sociale huurwoningen vrijkomen. Hoopgevend is bovendien dat er in 2006 met de bouw van bijna 5.600 woningen is begonnen. Het is daarom de verwachting dat in 2006 meer nieuwbouwwoningen worden opgeleverd.

Tabel 1.1 Aanbod per Amsterdams Stadsdeel

	2005**	2004**	2003*	2002*	2001
Centrum	720	740	812	769	663
Westerpark	687	602	602	793	579
Oud-West	310	283	338	388	296
Zeeburg	739	755	557	848	664
Bos en Lommer	412	389	657	685	512
De Baarsjes	469	451	511	517	511
Noord	1.473	1.672	1.817	2.195	1.806
Geuzenveld/Slotermeer	738	810	978	987	810
Osdorp	750	575	755	800	779
Slotervaart	469	496	523	549	554
Zuidoost**	1.758	2.075	1.719	1.804	1.881
Oost-Watergraafsmeer	830	831	905	1.075	903
Oud-Zuid	798	737	905	927	726
Zuideramstel	468	528	449	576	494
Stadsdeel Onbekend	1	19			88
Amsterdam totaal	10.622	10.963	11.528	12.913	11.266

* Cijfers zijn afkomstig van de Dienst Wonen, m.u.v Zuidoost, ** cijfers zijn afkomstig van WoningNet

Een oorzaak van de daling van het aantal vrijkomende woningen is de stedelijke vernieuwing. Woningen die worden gerenoveerd zijn tijdelijk niet beschikbaar voor nieuwe verhuur. De te renoveren of te slopen woningen worden meestal wel tijdelijk verhuurd. Tenslotte is de toename van verkoop bij mutatie een verklaring voor de daling van het aantal vrijkomende corporatiewoningen. In het laatste geval wordt wel een woningzoekende aan een woning geholpen. Het grootste deel van de verkochte corporatiewoningen komt beschikbaar voor het middensegment (tot twee maal modaal).

2 Woningzoekenden

2.1 Ingeschreven woningzoekenden

Om te kunnen reageren op woningen, moeten woningzoekenden geregistreerd staan bij WoningNet. Het aantal woningzoekenden dat bij WoningNet staat ingeschreven is toegenomen van 293.000 op 31 december 2001 naar 370.092 op 31 december 2005. Daarvan komen er 220.886 uit Amsterdam. Het aantal woningzoekenden bij WoningNet neemt gestaag toe. Om aan te kunnen geven of personen echt woningzoekend zijn, is echter niet zozeer de inschrijving bij WoningNet van belang, als wel de mate waarin woningzoekenden zich actief begeven op de woningmarkt. Om die reden zullen wij in deze

paragraaf aandacht besteden aan de **actief woningzoekenden**, dat wil zeggen woningzoekenden die in 2005 één maal of vaker hebben gereageerd op een woning.

2.2 Actief Woningzoekenden

Van de bij WoningNet ingeschreven woningzoekenden in het ROA-gebied hebben er in 2005 82.685 éénmaal of vaker gereageerd op een woning, waarvan 55.616 uit Amsterdam. Deze groep woningzoekenden beschouwen we als actief woningzoekenden. In 2004 waren dat er nog 85.628, waarvan 57.741 uit Amsterdam. Tegenover een toenemend aantal woningzoekenden staat dus een afnemend aantal actief woningzoekenden. Van de gedurende 2005 ingeschreven woningzoekenden met herkomst Amsterdam is 23 procent actief geweest.

Tabel 2.1 Actief woningzoekenden in 2005 per stadsdeel naar starters en doorstromers*

Stadsdeel wz	doorstromer	starter	totaal	% actief
Centrum	2.121	2.905	5.026	21%
Westerpark	1.595	1.562	3.157	23%
Oud West	1.187	1.193	2.380	21%
Zeeburg	1.530	1.755	3.285	25%
Bos en Lommer	1.449	1.695	3.144	27%
De Baarsjes	1.634	1.551	3.185	24%
Noord	2.887	3.120	6.007	23%
Geuzenveld/Slotermeer	1.639	1.812	3.451	27%
Osdorp	1.603	1.849	3.452	27%
Slotervaart	1.452	1.676	3.128	25%
Zuidoost	3.406	4.178	7.584	25%
Oost/Watergraafsmeer	2.100	2.532	4.632	24%
Oud Zuid	2.344	2.578	4.922	20%
Zuideramstel	1.020	1.134	2.154	18%
Onbekend	21	88	109	20%
totaal	25.988	29.628	55.616	23%

Woningzoekenden uit Bos en Lommer, Geuzenveld/Slotermeer en Osdorp zijn het meest actief (27 procent). Van de actief zoekenden in het ROA-gebied bestaat 59 procent uit starters en 41 procent uit doorstromers. In Amsterdam ligt het aandeel starters onder de zoekenden het laagst van alle ROA-gemeenten, maar bedraagt nog altijd 53 procent. Binnen Amsterdam zijn Westerpark en de Baarsjes de enige stadsdelen waar de doorstromers in de meerderheid zijn onder de actief zoekenden.

3 Reacties

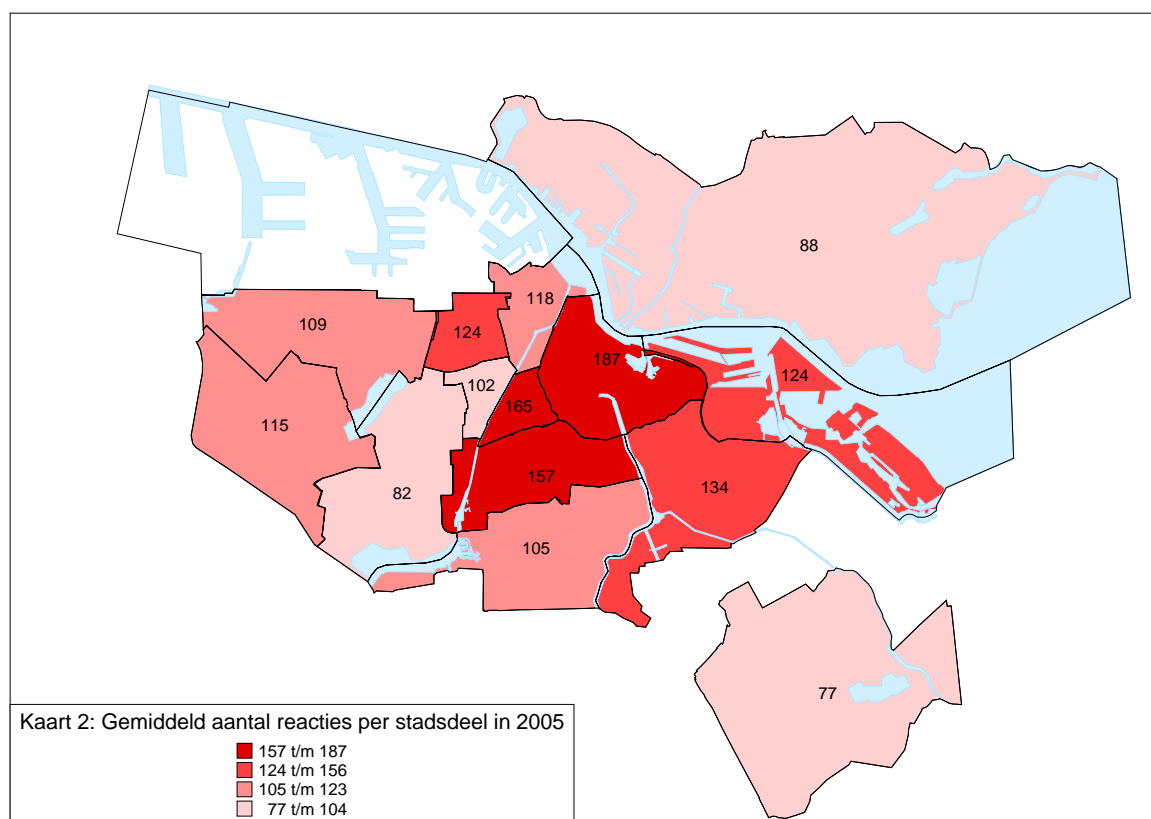
3.1 Aantal reacties en rangordepositie per stadsdeel

Het gemiddelde aantal reacties op vrijkomende corporatiewoningen in Amsterdam is licht toegenomen van 111 in 2004 naar 114 in 2005. De verschillen tussen de stadsdelen zijn groot. De topdrie bestaat al sinds de start van het aanbodmodel in 1996 uit Centrum (187 reacties in 2005), Oud-West (165 reacties) en Oud-Zuid (157 reacties) terwijl op woningen in Zuidoost relatief het minst wordt gereageerd (77 reacties). Er bestaan grote verschillen in reactiegraad, afhankelijk van woningtype en locatie. Het gemiddelde wordt sterk beïnvloed door uitschieters naar boven. Galerijflats en portieketagewoningen in naoorlogse wijken zijn minder populair dan woningen in vooroorlogse wijken.

Als er veel reacties komen op een woning, wil dat nog niet zeggen dat de woning altijd wordt geaccepteerd door de woningzoekende met de langste woon/inschrijfduur. Veel woningen worden namelijk geweigerd door de woningzoekenden. Gemiddeld accepteert in 2005 kandidaat nummer 6,5 de woning. In Oud-Zuid wordt het meest geweigerd en accepteert de negende kandidaat pas de woning. De combinatie van een hoge reactiegraad met een hoge weigeringsgraad in populaire stadsdelen toont aan dat woningzoekenden wel een gokje willen wagen, maar kritisch zijn in het accepteren van een woning. Uit een onderzoek van WoningNet naar de weigeringen blijkt dat populaire woningen vaker worden geweigerd dan minder populaire woningen. Eengezinswoningen, maisonnettes en grotere woningen worden relatief vaak geweigerd. Dit zijn woningen waarvoor een relatieve lange woon/inschrijfduur nodig is en woningzoekenden zijn voorzichtig die te verzilveren.

Tabel 3.1 Aantal reacties en rangordepositie per stadsdeel

	2005	2004	2003	2005-2004	rangorde
Centrum	187	179	187	8	7,0
Westerpark	118	128	135	-10	5,1
Oud-West	165	172	185	-7	8,0
Zeeburg	124	125	132	-1	7,0
Bos en Lommer	124	117	117	7	5,8
De Baarsjes	102	99	119	3	5,2
Noord	88	84	95	4	5,6
Geuzenveld/Slotermeer	109	98	98	11	6,3
Osdorp	115	101	99	14	5,7
Slotervaart	82	97	97	-15	6,2
Zuidoost	77	70	84	7	6,3
Oost/Watergraafsmeer	134	142	137	-8	7,8
Oud-Zuid	157	173	174	-16	8,6
Zuideramstel	105	109	105	-4	7,4
Amsterdam totaal	114	111	118	3	6,5



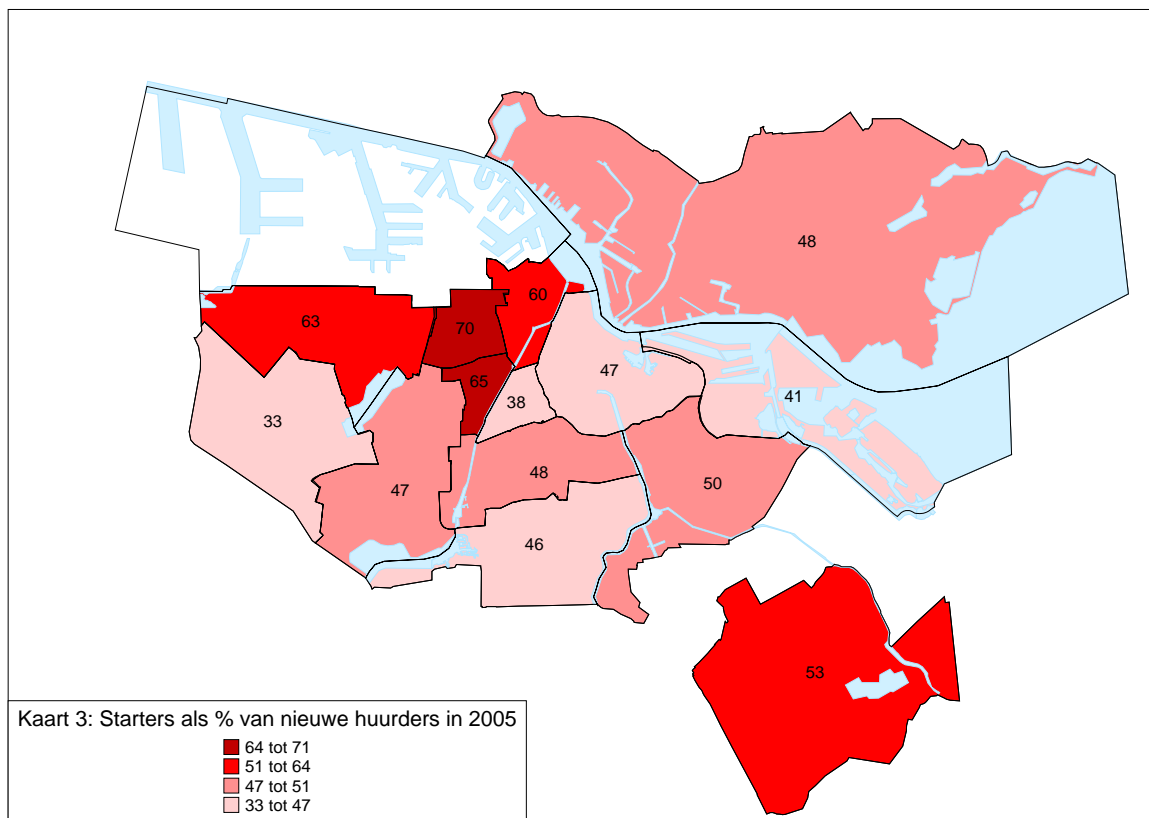
4 Nieuwe huurders

4.1 Nieuwe huurders naar starters en doorstromers

Het aandeel starters onder de nieuwe huurders in de Amsterdamse sociale huursector is tussen 2004 en 2005 toegenomen van 49 naar 50 procent. In Amsterdam bemachtigen dus ruwweg evenveel doorstromers een sociale huurwoning als starters. In Bos en Lommer ligt met 70 procent het aandeel starters het hoogst en in Osdorp met 33 procent het laagst. Het aandeel starters onder de nieuwe huurders is in Bos en Lommer de laatste jaren sterk toegenomen.

Tabel 4.1 Nieuwe huurders in de sociale huursector naar starter/doorstromer in procenten per stadsdeel

	doorstr. 2005	starters 2005	doorstr. 2004	starters 2004
Centrum	53	47	58	42
Westerpark	40	60	44	56
Oud-West	62	38	64	36
Zeeburg	59	41	60	40
Bos en Lommer	30	70	33	67
De Baarsjes	35	65	43	57
Noord	52	48	52	48
Geuzenveld/Slotermeer	37	63	36	64
Osdorp	67	33	60	40
Slotervaart	53	47	53	47
Zuidoost	47	53	51	49
Oost/Watergraafsmeer	50	50	49	51
Oud-Zuid	52	48	59	41
Zuideramstel	54	46	56	44
Amsterdam totaal	50	50	51	49



4.2 Voorrangskandidaten

In 2005 zijn er in Amsterdam 3.307 sociale huurwoningen verhuurd aan voorrangs- en stadsvernieuwingskandidaten (was 3.403 in 2004). Binnen de groep voorrangskandidaten zijn 894 woningen toegewezen aan sociale- en medische urgenten (was 992 in 2004), 1.784 aan stadsvernieuwingskandidaten (was 1.924 in 2004), 107 aan statushouders (was 88 in 2004) en 522 aan maatwerk- beroepsgroepen en overige voorrangskandidaten (was 399 in 2004). We zien dus ten opzichte van 2004 een afname van sociaal-medische kandidaten en stadsvernieuwingskandidaten enerzijds en een toename van overige voorrangskandidaten anderzijds.

Tabel 4.2 Nieuwe huurders in de sociale huursector naar voorrangstatus per stadsdeel

	sv- kand.	statush.	soc./med.	maatwerk en beroepsgr.	overig	totaal (incl. sv- kand.)	als % van verhuringen* (excl. sv- kand.)
Binnenstad	151	6	54	24	7	242	12,7
Westerpark	114	7	109	21	7	258	20,6
Oud West	62	1	23	12	7	105	15,1
Zeeburg	85	3	40	15	2	145	8,3
Bos en Lommer	70	8	79	22	7	186	26,9
De Baarsjes	51	11	74	29	7	172	27,4
Noord	109	15	118	22	14	278	11,7
Geuzenveld/Slmeer	99	12	99	15	31	256	22,4
Osdorp	187	7	43	21	81	339	20,9
Slotervaart	67	3	41	6	23	140	16,5
Zuidoost	498	5	78	13	2	596	6,2
Oost/Wgm	122	17	55	39	6	239	14,1
Oud Zuid	121	10	57	39	13	240	15,5
Zuideramstel	48	2	24	28	9	111	14,2
totaal	1784	107	894	306	216	3307	14,9

* hier is voor het totaal uitgegaan van het aantal verhuringen. Dat ligt iets lager dan het aanbod in tabel 1.1, omdat niet alle aangeboden woningen direct worden verhuurd.

5 Gemiddelde woon- en inschrijfduur bij acceptatie

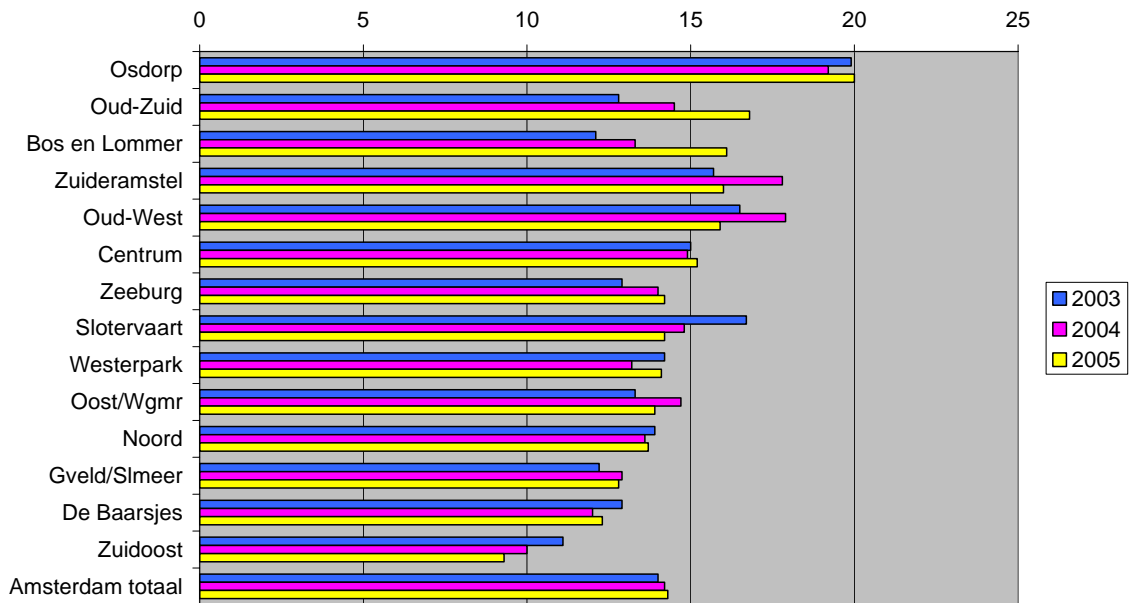
Zo zit het

Woningen worden toegewezen op basis van woonduur voor doorstromers of inschrijfduur voor starters. Doorstromers laten een zelfstandige woning achter in het ROA-gebied, starters niet. De woonduur van doorstromers in jaren is het aantal jaren dat de woningzoekende in zijn/haar vorige woning heeft gewoond op het moment dat hij/zij een woning betreft. Benadrukt dient te worden dat woonduur voor doorstromers iets anders is dan wachttijd. Een woonduur van vijftien jaar wil niet zeggen dat woningzoekenden vijftien jaar moeten wachten op een woning. Pas na een aantal jaren bewoning zullen bewoners zich weer actief als woningzoekende op de woningmarkt begeven.

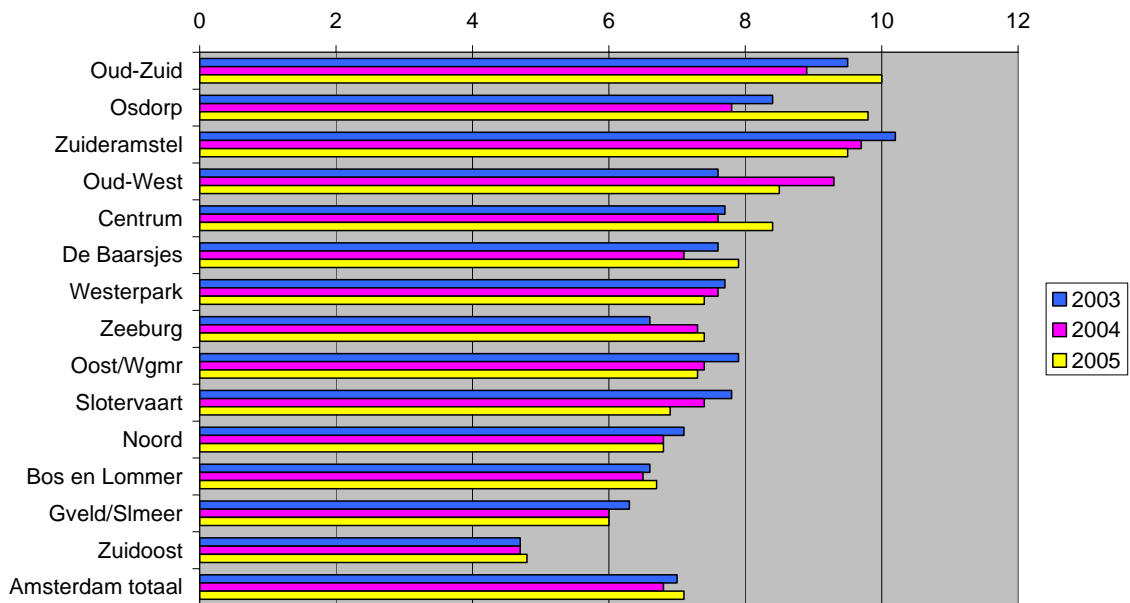
De gemiddelde woonduur die doorstromers inleveren op het moment van acceptatie van de woning is in Amsterdam licht toegenomen van 14,2 jaar in 2004 naar 14,3 jaar in 2005. De gemiddelde inschrijfduur van starters is toegenomen van 6,8 jaar in 2004 naar 7,1 jaar in 2005. De gemiddelde woon- en inschrijfduur van starters en doorstromers samen is toegenomen van 10 jaar in 2004 naar 10,1 jaar in 2005.

Binnen de sociale huursector is het niet de prijs die de schaarste weergeeft van bepaalde typen woningen maar de woon- en inschrijfduur. Het is als het ware een 'markt van geduld'. Osdorp (gemiddeld 20 jaar) en Oud-Zuid (16,8 jaar) worden gekenmerkt door een lange woonduur voor doorstromers, terwijl Zuidoost (9,3 jaar) en De Baarsjes (12,3 jaar) een relatief korte woonduur kennen. Voor een deel worden deze verschillen verklaard door de leeftijd van de nieuwe huurders. In Osdorp vinden relatief veel ouderen een woning. Ouderen hebben een langere woonduur kunnen opbouwen in hun vorige woning. De inschrijfduur voor starters op het moment van acceptatie is het kortst in Zuidoost (4,8 jaar) en het langst in Oud-Zuid (10,0 jaar).

Figuur 1: Gemiddelde woonduur van doorstromers in jaren



Figuur 2: Gemiddelde inschrijfduur van starters in jaren



Colofon

Jeroen van der Veer
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Postbus 9959
1006 AR, Amsterdam
www.afwc.nl
Juni 2006

Opdrachtgevers



Regionaal Orgaan Amsterdam
Postbus 626
1000 AP Amsterdam
Tel: 020 – 5273700
www.roa.nl



Platform Woningcorporaties ROA-gebied
Postbus 9959
1006 AR Amsterdam
Tel: 020 - 3460360