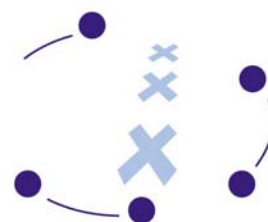
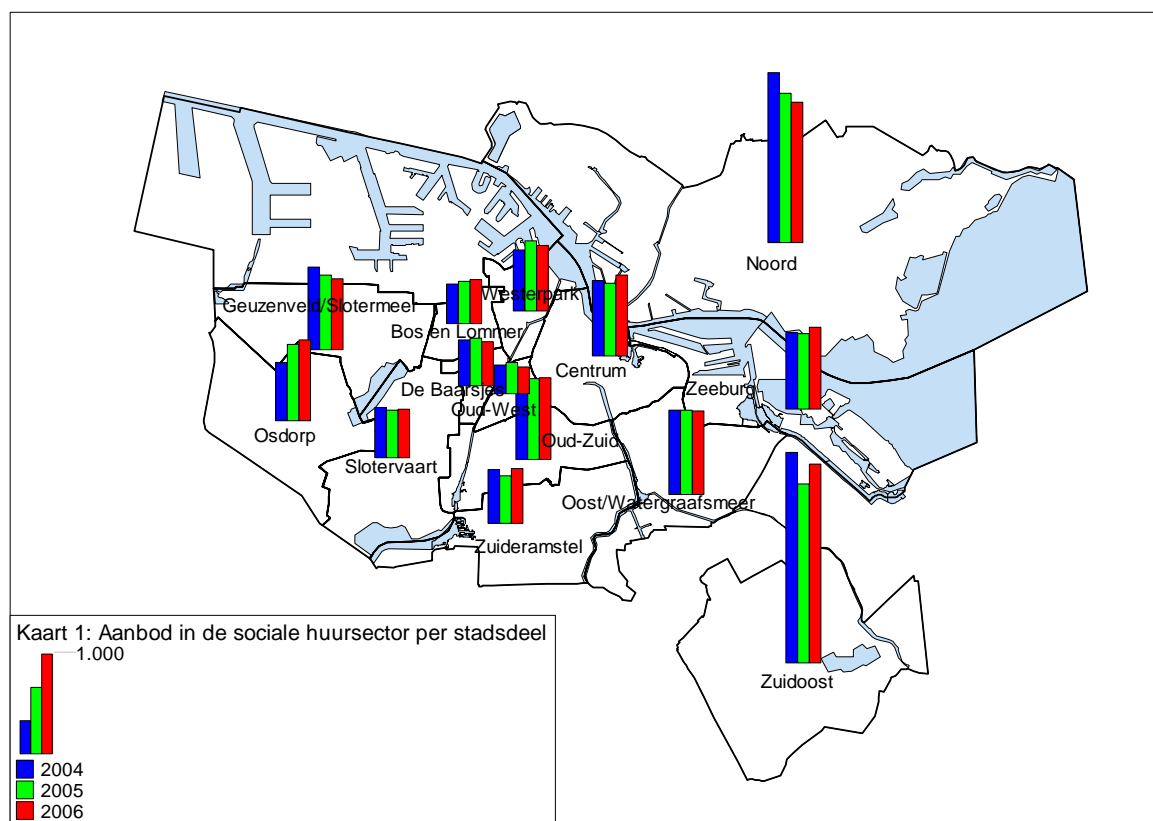


# Fact sheet Woonruimtebemiddeling 2006

## Stadsregio Amsterdam: Amsterdamse stadsdelen

Nummer 2, juli 2007



## Samenvatting en conclusies

### *Lichte stijging van het aantal vrijgekomen sociale huurwoningen*

In 2006 zijn er 10.946 zelfstandige corporatiewoningen vrijgekomen in Amsterdam. Dat is een lichte toename ten opzichte van 2005 (10.622). De stijging van het aanbod aan vrijkomende sociale huurwoningen heeft te maken met de toename van de nieuwbouwproductie.

### *Vraag op de sociale huurmarkt: minder actief woningzoekenden*

Van de bij WoningNet ingeschreven woningzoekenden in de Stadsregio Amsterdam hebben er in 2006 81.653 éénmaal of vaker gereageerd op een woning, waarvan 55.616 uit Amsterdam. In 2005 waren dat er nog 82.685 in de Stadsregio. Het aantal actief woningzoekenden uit de gemeente Amsterdam is in 2006 precies constant gebleven op 55.616.

### *Aantal reacties neemt af*

Het gemiddelde aantal reacties op vrijkomende corporatiewoningen in Amsterdam is licht gedaald van 114 reacties per woning in 2005 naar 110 in 2006. De verschillen tussen de stadsdelen zijn groot. De topdrie bestaat al sinds de start van het aanbodmodel in 1996 uit het Centrum (183 reacties in 2006), Oud-West (139 reacties) en Oud-Zuid (139 reacties) terwijl op woningen in Zuidoost relatief het minst wordt gereageerd (65 reacties).

### *Aandeel starters constant gebleven*

Het aandeel starters onder de nieuwe huurders in de Amsterdamse sociale huursector is constant gebleven op 50 procent. In Amsterdam bemachtigen dus ruwweg evenveel starters als doorstromers een sociale huurwoning. In De Baarsjes ligt met 65 procent het aandeel starters het hoogst en in Osdorp met 27 procent het laagst.

### *Daling woon- en inschrijfduur*

De gemiddelde woonduur die doorstromers inleveren op het moment van acceptatie van de woning is in Amsterdam gedaald van 14,3 jaar in 2005 naar 13,3 jaar in 2006. De gemiddelde inschrijfduur van starters is afgenomen van 7,1 jaar in 2005 naar 6,1 jaar in 2006. De gemiddelde woon- en inschrijfduur van starters en doorstromers samen is afgenomen van 10,1 jaar in 2005 naar 9 jaar in 2006. De daling van de woon- en inschrijfduur en de reactiegraad lijkt te duiden op een afnemende druk op de sociale huurmarkt.

# Inhoudsopgave

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

## **Over de fact sheets Woonruimtebemiddeling**

De Stadsregio Amsterdam en het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR) zijn gezamenlijk opdrachtgever voor deze fact sheet.

Deze tweede fact sheet in de serie over de woonruimtebemiddeling in de Stadsregio Amsterdam in 2006 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 de Stadsregio en verschijnt tegelijkertijd met deze fact sheet.

Alle fact sheets zijn te downloaden op: [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl) en [www.stadsregioamsterdam.nl](http://www.stadsregioamsterdam.nl)

# 1 Aanbod in de sociale huursector

## 1.1 Aanbod per stadsdeel

In 2006 zijn er 10.946 zelfstandige corporatiewoningen vrijgekomen in Amsterdam. Dat is een lichte toename ten opzichte van 2005 (10.622). De stijging van het aanbod aan vrijkomende sociale huurwoningen heeft te maken met de toename van de nieuwbouwproductie. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen is toegenomen van 2.890 in 2005 naar 5.110 in 2006. 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 ook dat er in 2006 met de bouw van bijna 6.500 woningen is begonnen. Daarom is de verwachting dat in 2007 meer nieuwbouwwoningen worden opgeleverd.

Dat de stijging van het vrijkomende aanbod corporatiewoningen niet sterker is, wordt veroorzaakt door stedelijke vernieuwing. Door sloop neemt het aanbod van corporatiewoningen af en woningen die worden gerenoveerd zijn tijdelijk niet beschikbaar voor nieuwe verhuur. De te renoveren en te slopen woningen worden overigens meestal wel tijdelijk verhuurd. Tenslotte zijn er in 2006 2.296 woningen verkocht. Als woningen bij mutatie worden verkocht, komt geen sociale huurwoning vrij, maar wordt wel een woningzoekende aan een woning geholpen. Het grootste deel van de verkochte corporatiewoningen ligt qua prijsklasse in het middensegment.

Tabel 1.1 Aanbod per Amsterdams stadsdeel\*

	verhuringen in 2006**	aanbod 2006***	aanbod 2005***	aanbod 2004***	aanbod 2003
Centrum	744	800	720	740	812
Westerpark	635	644	687	602	602
Oud-West	275	266	310	283	338
Zeeburg	815	804	739	755	557
Bos en Lommer	451	435	412	389	657
De Baarsjes	446	435	469	451	511
Noord	1.323	1.379	1.473	1.672	1.817
Geuzenveld/Slotermeer	696	699	738	810	978
Osdorp	740	799	750	575	755
Slotervaart	431	479	469	496	523
Zuidoost	1.745	1.953	1.758	2.075	1.719
Oost/Watergraafsmeer	779	824	830	831	905
Oud-Zuid	842	808	798	737	905
ZuiderAmstel	514	543	468	528	449
Stadsdeel onbekend	78	78	1	19	
<b>Amsterdam totaal</b>	<b>10.514</b>	<b>10.946</b>	<b>10.622</b>	<b>10.963</b>	<b>11.528</b>

\* Cijfers 2003 zijn afkomstig van de Dienst Wonen, m.u.v. Zuidoost, cijfers 2004 t/m 2006 zijn afkomstig van WoningNet

\*\*Alle bij WoningNet geregistreerde verhuringen in 2006, inclusief directe bemiddeling

\*\*\* Alle bij WoningNet geregistreerde leeggekomen woningen via de media (magazine en internet) en directe bemiddeling. Verhuringen en aanbod verschillen, omdat niet alle leeggekomen woningen worden verhuurd. Bovendien zit er een faseverschil tussen aanbod en verhuring. Een deel van de in 2006 aangeboden woningen, wordt verhuurd in 2007.

## 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 387.322 op 31 december 2006, waarvan 229.216 afkomstig 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 2006 één maal of vaker hebben gereageerd op een woning.

### 2.2 Actief woningzoekenden

Van de bij WoningNet ingeschreven woningzoekenden in de Stadsregio Amsterdam hebben er in 2006 81.653 eenmaal of vaker gereageerd op een woning, waarvan 55.616 uit Amsterdam. In 2005 waren dat er nog 82.685 in de Stadsregio. Het aantal actief woningzoekenden uit de gemeente Amsterdam is in 2006 precies constant gebleven op 55.616. Van de gedurende 2005 ingeschreven woningzoekenden met herkomst Amsterdam is 22 procent actief geweest.

Tabel 2.1 Actief woningzoekenden\* in 2006 per stadsdeel naar starters en doorstromers

Stadsdeel wz	doorstromer	starter	totaal	% actief
Centrum	1.952	2.875	4.827	19%
Westerpark	1.568	1.504	3.072	22%
Oud-West	1.100	1.086	2.186	19%
Zeeburg	1.727	1.743	3.470	25%
Bos en Lommer	1.691	1.681	3.372	27%
De Baarsjes	1.590	1.427	3.017	22%
Noord	3.292	3.109	6.401	23%
Geuzenveld-Slotermeer	2.238	2.004	4.242	30%
Osdorp	1.444	1.826	3.270	25%
Slotervaart	1.460	1.695	3.155	25%
Zuidoost	3.114	4.262	7.376	24%
Oost/Watergraafsmeer	2.050	2.496	4.546	22%
Oud-Zuid	2.083	2.435	4.518	18%
ZuiderAmstel	952	1.128	2.080	17%
Stadsdeel onbekend	14	70	84	15%
Totaal	26.275	29.341	55.616	22%

Woningzoekenden uit Geuzenveld/Slotermeer zijn het meest actief (30 procent). Van de actief woningzoekenden in de Stadsregio bestaat 59 procent uit starters en 41 procent uit doorstromers. In Amsterdam ligt het aandeel starters onder de woningzoekenden het laagst van alle gemeenten in de Stadsregio, maar bedraagt nog altijd 53 procent. Binnen Amsterdam zijn Westerpark, de Baarsjes, Noord en Geuzenveld-Slotermeer stadsdelen waar de doorstromers in de meerderheid zijn onder de actief woningzoekenden.

### 3 Reacties

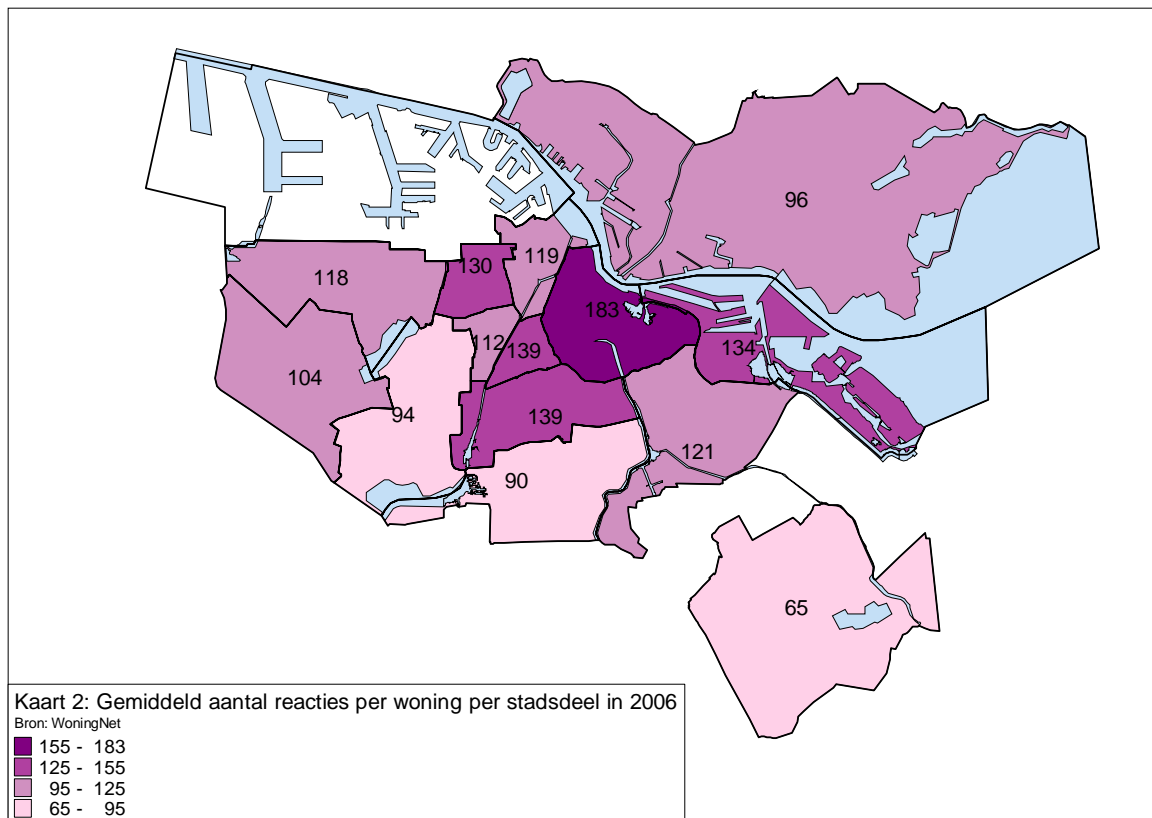
#### 3.1 Aantal reacties en rangordepositie per stadsdeel

Het gemiddelde aantal reacties op vrijkomende corporatiewoningen in Amsterdam is licht gedaald van 114 reacties per woning in 2005 naar 110 in 2006. De verschillen tussen de stadsdelen zijn groot. De topdrie bestaat al sinds de start van het aanbodmodel in 1996 uit het Centrum (183 reacties in 2006), Oud-West (139 reacties) en Oud-Zuid (139 reacties) terwijl op woningen in Zuidoost relatief het minst wordt gereageerd (65 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.

Het aantal keren dat een woning moet worden aangeboden voordat hij wordt geaccepteerd, is de afgelopen jaren gestegen. In Amsterdam accepteert gemiddeld kandidaat nummer 6,7. Als de druk op de woningmarkt groot is en de wachttijden lang, worden woningzoekenden terughoudend om hun woonduur op te geven. In het Centrum en Zeeburg wordt het meest geweigerd en accepteert gemiddeld pas kandidaat 7,8 de woning. De combinatie van een hoge reactiegraad met een hoog percentage weigeringen in populaire stadsdelen toont aan dat woningzoekenden wel een gokje willen wagen, maar zeer kritisch zijn in het accepteren van een woning.

Tabel 3.1 Aantal reacties per woning en rangordepositie per stadsdeel

	aantal reacties WoningNet 2006	aantal reacties WoningNet 2005	aantal reacties WoningNet 2004	aantal reacties WoningNet 2003	rangorde WoningNet 2006 = kandidaat die woning heeft geaccepteerd
Centrum	183	187	179	187	7,8
Westerpark	119	118	128	135	5,0
Oud-West	139	165	172	185	7,4
Zeeburg	134	124	125	132	7,8
Bos en Lommer	130	124	117	117	7,1
De Baarsjes	112	102	99	119	6,0
Noord	96	88	84	95	6,4
Geuzenveld-Slotermeer	118	109	98	98	7,0
Osdorp	104	115	101	99	6,3
Slotervaart	94	82	97	97	7,7
Zuidoost	65	77	70	84	6,1
Oost/Watergraafsmeer	121	134	142	137	7,0
Oud-Zuid	139	157	173	174	7,3
ZuiderAmstel	90	105	109	105	6,5
Totaal	110	114	111	118	6,7



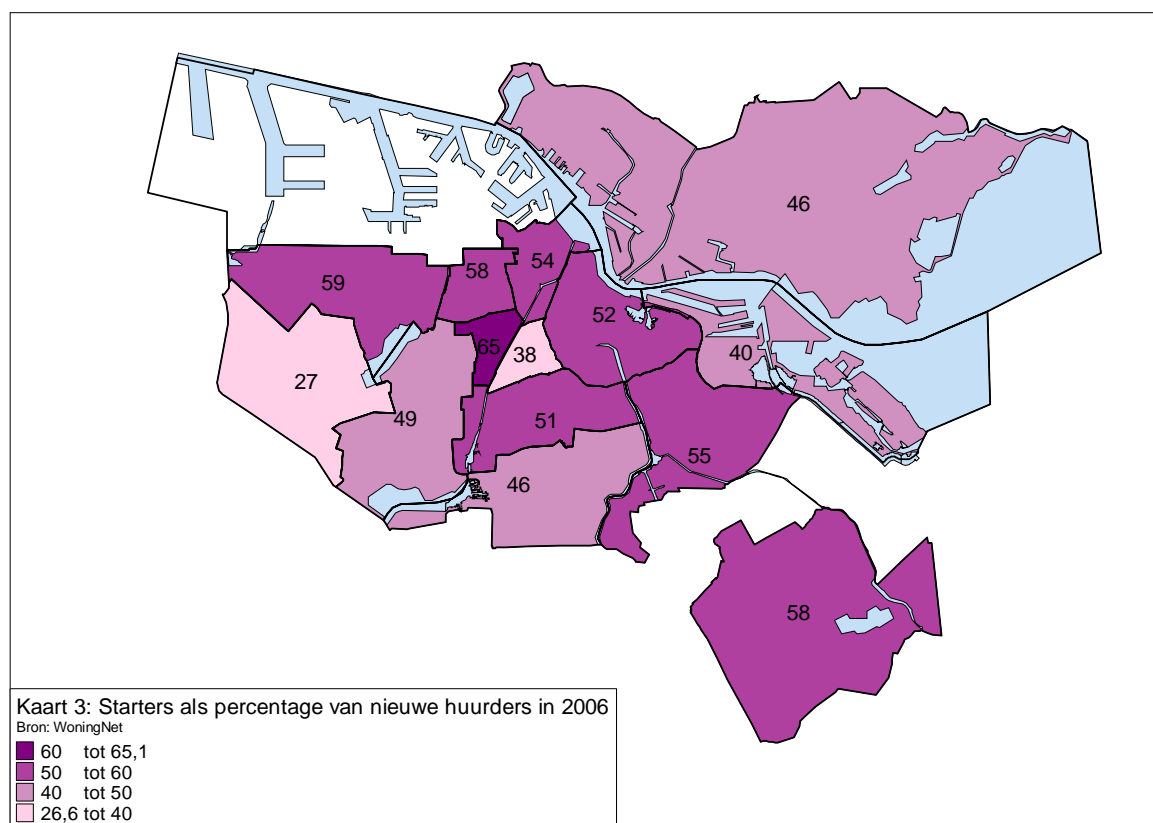
## 4 Nieuwe huurders

### 4.1 Nieuwe huurders naar starters en doorstromers

Het aandeel starters onder de nieuwe huurders in de Amsterdamse sociale huursector is constant gebleven op 50 procent. In Amsterdam bemachtigen dus ruwweg evenveel starters als doorstromers een sociale huurwoning. In De Baarsjes ligt met 65 procent het aandeel starters het hoogst en in Osdorp met 27 procent het laagst. Het aandeel starters onder de nieuwe huurders is in Bos en Lommer, Geuzenveld-Slotermeer en Osdorp is in 2006 afgenomen door de toename van stadsvernieuwingskandidaten.

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

	doorstr. 2006	starters 2006	doorstr. 2005	starters 2005	doorstr. 2004	starters 2004
Centrum	48%	52%	53%	47%	58%	42%
Westerpark	46%	54%	40%	60%	44%	56%
Oud-West	62%	38%	62%	38%	64%	36%
Zeeburg	60%	40%	59%	41%	60%	40%
Bos en Lommer	42%	58%	30%	70%	33%	67%
De Baarsjes	35%	65%	35%	65%	43%	57%
Noord	54%	46%	52%	48%	52%	48%
Geuzenveld-Slotermeer	41%	59%	37%	63%	36%	64%
Osdorp	73%	27%	67%	33%	60%	40%
Slotervaart	51%	49%	53%	47%	53%	47%
Zuidoost	42%	58%	47%	53%	51%	49%
Oost/Watergraafsmeer	45%	55%	50%	50%	49%	51%
Oud-Zuid	49%	51%	52%	48%	59%	41%
ZuiderAmstel	54%	46%	54%	46%	56%	44%
Totaal	50%	50%	50%	50%	51%	49%



#### 4.2 Voorrangskandidaten

In 2006 zijn er in Amsterdam 3.648 sociale huurwoningen verhuurd aan voorrangs- en stadsvernieuwingskandidaten (was 3.307 in 2005). Binnen de groep voorrangskandidaten zijn 855 woningen toegewezen aan sociale en medische urgenten (was 894 in 2005), 2.146 aan stadsvernieuwingskandidaten (was 1.784 in 2005), 130 aan statushouders (was 107 in 2005) en 553 aan maatwerk- beroepsgroepen en overige voorrangskandidaten (was 522 in 2005). We zien dus ten opzichte van 2005 een afname van sociaal-medische kandidaten en een toename van stadsvernieuwingskandidaten, statushouders en overige voorrangskandidaten.

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

	sv- kandidaten	status- houders	soc./med.	maatwerk en beroeps- groepen	overig	totaal (incl. sv- kand.)	als % van verhuringen* (excl. sv- kand.)
Centrum	154	6	51	19	10	240	12%
Westerpark	142	9	62	28	3	244	16%
Oud West	81	0	27	16	2	126	16%
Zeeburg	140	8	43	18	6	215	9%
Bos en Lommer	121	11	77	25	10	244	27%
De Baarsjes	90	13	63	20	5	191	23%
Noord	226	15	121	24	14	400	13%
Geuzenveld/Slotenmeer	149	11	77	23	44	304	22%
Osdorp	238	10	29	31	46	354	16%
Slotervaart	65	7	24	14	36	146	19%
Zuidoost	340	7	89	36	7	479	8%
Oost/Watergraafsmeer	141	18	54	39	3	255	15%
Oud Zuid	191	10	103	30	8	342	18%
ZuiderAmstel	61	5	35	29	7	137	15%
Onbekend	7	0	0	0	0	7	0%
<b>totaal</b>	<b>2146</b>	<b>130</b>	<b>855</b>	<b>352</b>	<b>201</b>	<b>3684</b>	<b>15%</b>

\* 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**

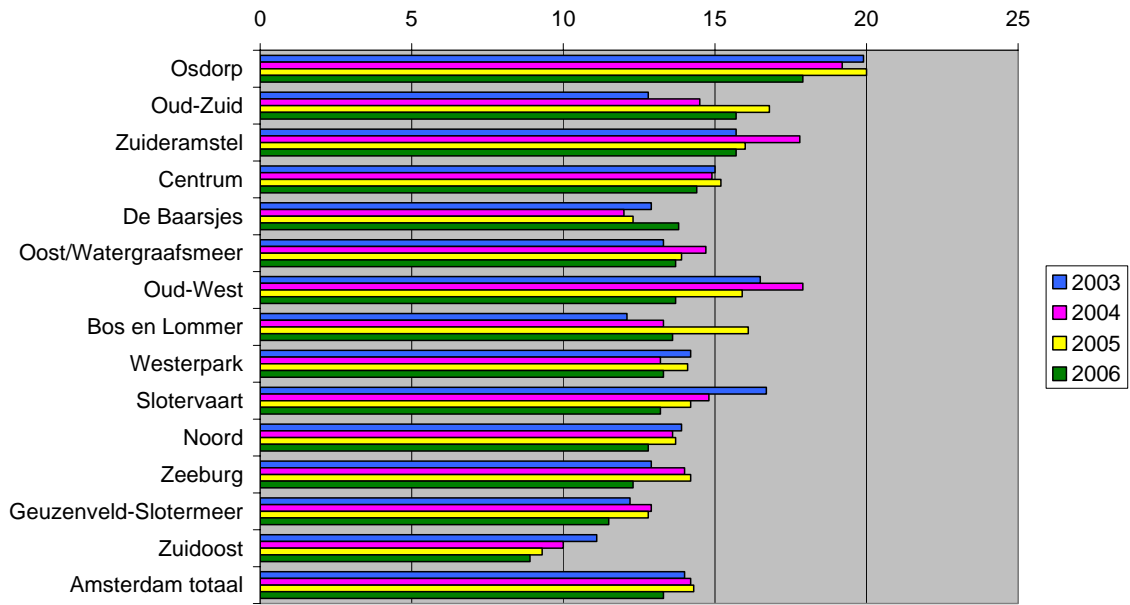
Woningen worden toegewezen op basis van woonduur voor doorstromers of inschrijfduur voor starters. Doorstromers laten een zelfstandige woning achter in de Stadsregio Amsterdam, starters niet. De woonduur van doorstromers in jaren is het aantal jaren dat de woningzoekende in zijn vorige woning heeft gewoond op het moment dat hij 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 gedaald van 14,3 jaar in 2005 naar 13,3 jaar in 2006. De gemiddelde inschrijfduur van starters is afgenomen van 7,1 jaar in 2005 naar 6,1 jaar in 2006. De gemiddelde woon- en inschrijfduur van starters en doorstromers samen is afgenomen van 10,1 jaar in 2005 naar 9 jaar in 2006. De daling van de woon- en inschrijfduur en de reactiegraad lijkt te duiden op een afnemende druk op de sociale huurmarkt.

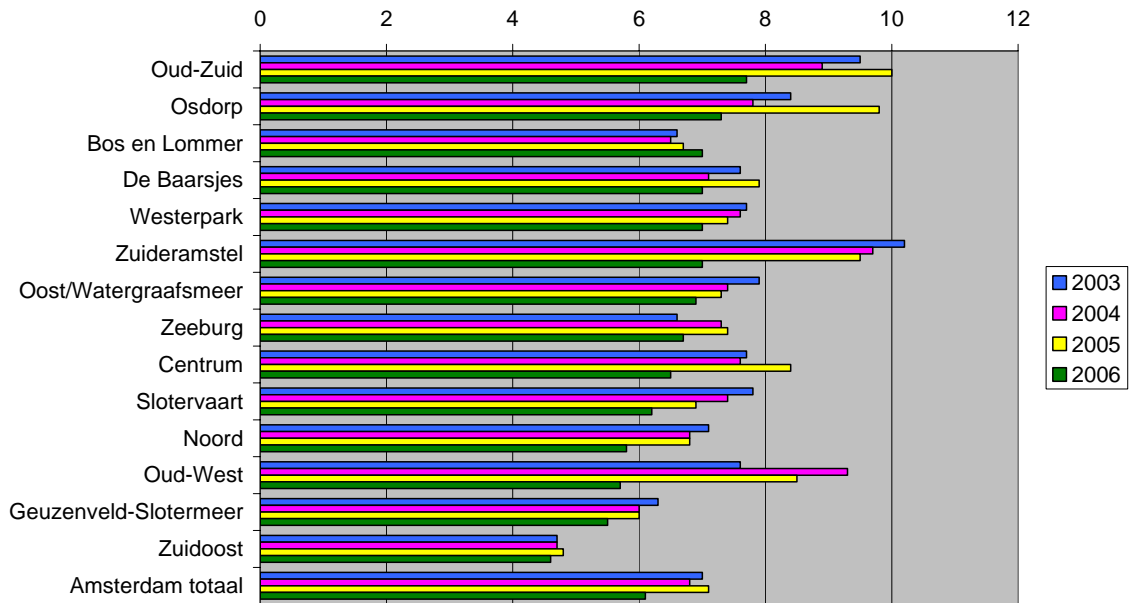
Een andere verklaring voor deze daling is het vervallen van de overgangsregelingen. Per 1 januari 2006 zijn de 'oude rechten' op basis van een lidmaatschap van een corporatie of een voormalige urgentieverklaring komen te vervallen. Een lidmaatschapsrecht of een voormalige urgentieverklaring gaven sinds 1996, toen het aanbodstelsel werd ingevoerd, recht op een fictieve woon- of inschrijfduur, die berekend werd vanaf de datum van het lidmaatschap of de datum van de urgentieverklaring. Vanaf 1 januari 2006 wordt die fictieve duur niet meer meegeteld, waardoor het gemiddelde is gedaald.

De inschrijfduur van starters op het moment van acceptatie is het meest gedaald in Oud-West (van 8,5 naar 5,7 jaar) en de woonduur van doorstromers in Bos en Lommer (van 16,1 naar 13,6 jaar). De verschillen in woon- en inschrijfduur tussen de stadsdelen zijn sterk afgenomen. Zuidoost blijft het stadsdeel met de kortste woon- (8,9 jaar) en inschrijfduur (4,6 jaar) op het moment van acceptatie.

**Figuur 1: Gemiddelde woonduur van doorstromers in jaren**



**Figuur 2: Gemiddelde inschrijfduur van starters in jaren**



## Colofon

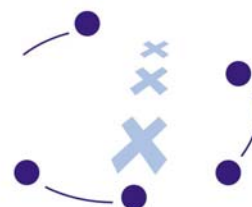
Jeroen van der Veer  
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties  
Postbus 9959  
1006 AR Amsterdam  
**[www.afwc.nl](http://www.afwc.nl)**

**Juli 2007**

## Opdrachtgevers



Stadsregio Amsterdam  
Postbus 626  
1000 AP Amsterdam  
Tel: 020 – 5273700  
**[www.stadsregioamsterdam.nl](http://www.stadsregioamsterdam.nl)**



**Platform Woningcorporaties  
Noordvleugel Randstad**

Postbus 9959  
1006 AR Amsterdam  
Tel: 020 - 3460360