



MK2015

# Rapportage woonruimteverdeling

Stadsregio Amsterdam 2014



platform  
woningcorporaties  
noordvleugel randstad

# Inhoudsopgave



Pagina 4	Samenvatting en conclusie
Pagina 7	Inleiding
Pagina 8	1 Voorraad en verhuringen in de sociale huursector
	1.1 Media en directe bemiddeling
	1.2 Aantal verhuringen in de Stadsregio Amsterdam
	1.3 Verhuringen naar huurklasse
	1.4 Mutatiegraad
Pagina 12	2 Woningzoekenden
	2.1 Actief woningzoekenden
Pagina 16	3 Reacties en aanbiedingsresultaat
Pagina 18	4 Nieuwe huurders
	4.1 Starters en doorstromers
	4.2 Voorrangskandidaten
	4.3 Inkomens nieuwe huurders
Pagina 26	5 Woon- en inschrijfduur
	5.1 Gemiddelde woon- en inschrijfduur
	5.2 Spreiding in de woon- en inschrijfduur
	5.3 Zoektijd
	5.4 Loting
Pagina 34	6 Verhuisbewegingen
	6.1 Interregionale verhuisstromen en verhuringen aan Amsterdammers
	6.3 Verhuisbewegingen Stadsvernieuwingsurgenten
	6.4 Verhuisbewegingen lage inkomensgroepen
Pagina 40	Verklarende woordenlijst
Pagina 41	Colofon

# 1 Samenvatting en conclusies

FIGUUR 1.0

Kengetallen 2012 - 2014 woonruimtebemiddeling Stadsregio Amsterdam (2012 - 2014)

	deelregio Noord			deelregio Zuid			Amsterdam			Stadsregio totaal		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Percentage huishoudens primaire doelgroep (1)		19	19		16	16		32	32	6)	27	27
Percentage toewijzing primaire doelgroep	72	76	76	71	68	76	77	77	79	75	75	77
Aantal woningen (1)	139.552	140.812	140.812	142.182	142.960	142.960	395.875	398.565	398.565	677.609	682.337	682.337
% koop (2)	57	60	60	60	61	61	32	32	32	43	43	43
% particuliere huur (goedkoop en duur) (2)	8	6	6	12	11	11	21	22	22	16	16	16
% corporatiebezit (goedkoop en duur) (2)	35	34	34	28	28	28	47	46	46	41	41	41
Aantal zelfstandige sociale huurwoningen in corporatiebezit (3)			46.640			34.284			168.184			249.108
Verhuringen sociale huur (4)	2.733	2.862	2.496	1.470	1.352	1.944	6.050	5.864	6.027	10.253	10.078	10.467
% verhuurd onder hoge aftoppingsgrens	64%	59%	60%	61%	50%	54%	52%	49%	52%	56%	52%	55%
% verhuurd onder huurtoeslaggrens	36%	41%	40%	39%	50%	36%	48%	51%	48%	44%	48%	45%
Mutatiegraad sociale huur (%)	6%	6%	5%	4%	4%	6%	4%	3%	4%	4%	4%	4%
Aantal actief woningzoekenden (5)	9.753	9.942	10.475	8.159	8.243	9.017	45.682	44.192	47.459	70.389	69.168	74.463
Aantal actief woningzoekenden van buiten de Stadsregio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.795	6.791	7.512
Doorstromers	3.541	3.721	3.950	2.687	2.897	3.311	17.973	16.777	17.761	24.762	23.946	25.575
Starters	6.212	6.221	6.525	5.472	5.346	5.706	27.709	27.415	29.698	45.627	45.222	48.888
% actief van het totaal	12%	19%	20%	13%	21%	22%	16%	26%	28%	14%	23%	24%
Verhuringen aan voorrangskandidaten (incl sv)	386	715	430	344	324	419	1.977	1.581	1.846	2.739	2.394	2.695
Verhuringen aan sv-kandidaten	68	107	77	42	63	103	759	608	776	869	778	956
als % van de totale verhuringen (incl sv)	15%	17%	18%	23%	25%	22%	33%	27%	31%	27%	24%	26%
als % van de totale verhuringen (excl sv)	12%	13%	14%	21%	20%	16%	20%	17%	18%	18%	16%	17%
Aantal verlate woningen	n.v.t.	192	209	n.v.t.	41	129	n.v.t.	300	505	n.v.t.	533	843
als % van de totale verhuringen	n.v.t.	11%	13%	n.v.t.	5%	9%	n.v.t.	9%	12%	n.v.t.	9%	11%
Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)	9	8	9	8	8	8	8	8	9	8	8	9
Gemiddelde zoektijd bij acceptatie (in jaren) - starters	4,2	3,9	4,3	3,4	4,4	4,1	4,5	4,5	5,3	4,2	4,3	4,9
Gemiddelde woonduur bij acceptatie (in jaren)	19	19	20	18	20	20	16	16	17	17	17	18
Gemiddelde zoektijd bij acceptatie (in jaren) - doorstromers	2,4	2,4	2,1	2,3	2,8	2,6	2,8	3	3,2	2,6	2,8	2,8
Gemiddeld aantal reacties per woning	114	136	189	117	114	151	157	179	255	140	158	221
Aanbiedingsresultaat	7	6	6	6	6	6	9	9	10	8	8	9

1) bron: deelregio's Noord en Zuid: CBS / O+S (2011 en 2012) en Amsterdam: WiA 2011 (2011 en 2012).

Voor 2013 zijn voor alle deelregio's de cijfers uit WIRA 2013 gebruikt.

2) bron: SysWov / O+S en Wonen in de regio 2013.

3) bron: databank AFWC/SWZW. In 2014 zijn de cijfers herberekend, zonder de studentenwoningen en de vrije sectorwoningen.

Over de eerdere jaren zijn deze cijfers niet beschikbaar.

4) 2012 en 2013 zijn exclusief de verhuringen in Edam-Volendam en Oostzaan.

In 2014 zijn de verhuringen van de Vooruitgang en de WOV wel meegenomen.

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

overige cijfers: WoningNet

## Voor het eerst einde aan de jarenlange daling van het aantal verhuringen

Het aantal reguliere verhuringen op de sociale huurmarkt in de Stadsregio is gedaald van bijna 18.000 in 2002 naar ruim 10.000 in 2013. In de gemeente Amsterdam zien we in dezelfde periode zelfs een daling van 13.000 verhuringen naar 6.000. Deze afname is het gevolg van stedelijke vernieuwing,

sloop, verkoop en de laatste jaren ook liberalisatie van sociale huurwoningen naar het vrije sector huursegment. Daar komt bij dat de doorstroming op de woningmarkt is afgenomen. Wel moet daarbij aangetekend worden dat de corporaties altijd al meer woningen verhuurden dan via WoningNet (via instellingen, studentenwoningen, vrije sectorhuurwoningen en tijdelijke verhuur). Verschillende 'segmenten' bedienen overigens

verschillende doelgroepen. De Monitor Betaalbare Voorraad, die in het najaar van 2015 verschijnt, geeft een beeld van het totaalaanbod van corporaties.

Na een jarenlange daling van het aantal verhuringen in de Stadsregio, zien we in 2014 voor het eerst een lichte stijging van de reguliere sociale verhuringen (van 10.078 naar 10.467). Vooral in de deelregio Zuid is het aantal verhuringen sterk gestegen van 1.352 naar 1.944, gedeeltelijk door nieuwbouw.

### Druk op het sociale segment blijft groot, maar er wordt veel geweigerd

De druk op de regio blijft echter onverminderd groot. De gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van de woning is toegenomen van 6 jaar in 2007 naar 9 jaar in 2014. Woningzoekenden moeten dus gemiddeld steeds langer wachten op een woning. Daar komt bij dat in 2014 het aantal toewijzingen aan voorrangskandidaten is toegenomen. Voor de komende periode wordt een verdere stijging verwacht als gevolg van een toename van het aantal te huisvesten vergunninghouders en de uitstroom uit de maatschappelijke instellingen. Dat betekent dat er minder aanbod beschikbaar is voor gewone woningzoekenden. Tegelijkertijd is zowel het aantal ingeschreven woningzoekenden als het aantal actief zoekenden gestegen in 2014. Ook wordt er veel meer gereageerd op woningen. De stijging van het aantal reacties wordt overigens gedeeltelijk veroorzaakt door het hoge aantal reacties op woningen die worden verloot. Op lotingwoningen werd gemiddeld 686 maal gereageerd tegen 164 voor het 'gewone' aanbod. Het aantal verhuurde lotingwoningen is toegenomen van 9 procent van het aanbod via de media van WoningNet in 2013 naar 11 procent in 2014. We zien dat lotingwoningen veel vaker worden betrokken door jongeren. Deze groepen hebben voor het reguliere aanbod onvoldoende inschrijfduur opgebouwd om een woning te kunnen bemachtigen. Loting betekent voor hen een goede extra mogelijkheid en is daarom populair, vooral in Amsterdam.

Tegenover een hoog aantal reacties staat een hoog aantal weigeringen. Ieder jaar wordt er weer meer geweigerd. In 2014 accepteert gemiddeld kandidaat nummer 8,5 de woning. In Amsterdam is dat zelfs gemiddeld de 10<sup>e</sup> kandidaat. Deze cijfers tonen aan dat woningzoekenden voorzichtig zijn om hun woonduur/inschrijfduur te verzilveren. Wellicht dat de oplopende benodigde inschrijfduur hierbij ook een rol speelt.

### Na jaren van forse daling nu stabilisatie aandeel aanbod onder tweede aftoppingsgrens

Het aandeel woningen in het aanbod met een huur beneden de hoge aftoppingsgrens nam tussen 2011 en 2013 regiobreed fors af, vooral in Zuid en Amsterdam. In 2014 stabiliseert dit en neemt het aanbod in Amsterdam en Zuid zelfs licht toe. De betaalbaarheid van het aanbod is daarmee regiobreed in 2014 niet verder afgenomen.

### Woningzoekenden blijven vooral lokaal gericht

Bij de verhuistromen zien we nog altijd een sterke oriëntatie op de eigen gemeente. Vijfenzeventig procent van de nieuwe huurders is verhuisd binnen de eigen gemeente en negen procent komt van buiten de stadsregio. Deze cijfers zijn door de jaren heen redelijk constant. Bij de verhuizingen van stadsvernieuwingsurgente zien wij een nog sterkere oriëntatie op de eigen gemeente dan bij alle woningzoekenden.

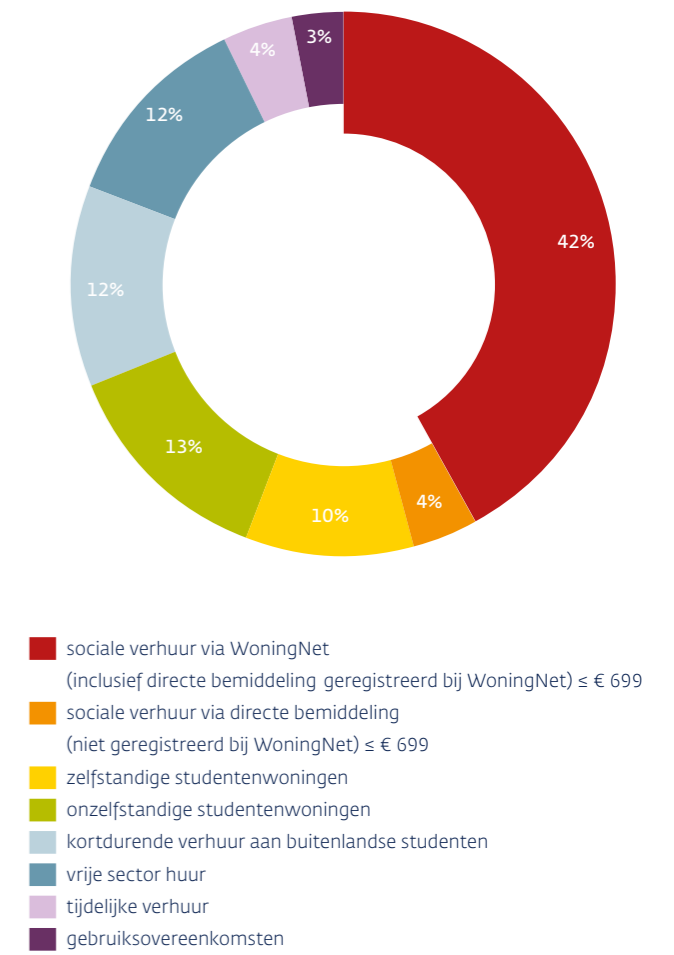
# Inleiding

**Deze Rapportage Woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2014 is geschreven door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties in opdracht van de Stadsregio Amsterdam en het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR). In de rapportage wordt verslag gedaan van de resultaten van de woonruimteverdeling over 2014. Achtereenvolgens gaan we in op: Voorraad en verhuringen, Woningzoekenden, Reacties en aanbiedingsresultaat, Nieuwe huurders, Woon- en inschrijfduur en Verhuisbewegingen.**

De rapportage heeft betrekking op de 'reguliere' verhuringen van sociale huurwoningen (corporatiewoningen met een huur onder de 699 euro, prijspeil 2014) in de Stadsregio. Deze woningen worden aangeboden en verhuurd via de website WoningNet of via directe bemiddeling, afgemeld via WoningNet. De cijfers zijn afkomstig van WoningNet, daarnaast zijn cijfers meegenomen van de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting in Oostzaan en Stichting Woningbeheer de Vooruitgang in Volendam. Deze twee corporaties bieden woningen aan via een ander kanaal dan WoningNet.

Corporaties verhuren niet alle woningen via WoningNet. Zij verhuren ook woningen via instellingen voor bijvoorbeeld daklozen die weer een kans krijgen om zelfstandig te gaan wonen of aan mensen met een geestelijke of lichamelijke beperking. Bovendien worden zelfstandige en onzelfstandige studenteneenheden verhuurd en brengen de corporaties steeds meer vrije sector huurwoningen op de markt. Daarnaast verhuren corporaties tijdelijk woningen. In deze rapportage wordt echter alleen verslag gedaan van de verhuringen via WoningNet, WOV en Vooruitgang en de directe bemiddeling, afgemeld via WoningNet.

FIGUUR 1.1 Verhuringen corporaties in 2013, gehele Stadsregio



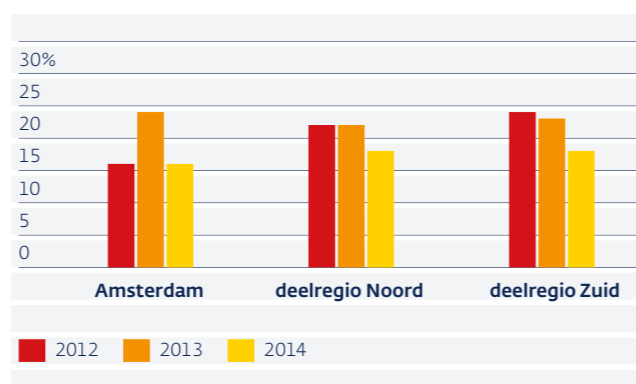
In 2013 was 42 procent van het totaal aantal verhuringen van corporaties een verhuring van een reguliere sociale huurwoning via WoningNet, WOV of de Vooruitgang, dit is het rode deel in het cirkeldiagram.

# 1 Voorraad en verhuringen in de sociale huursector

## 1.1 Media en directe bemiddeling

Evenals in voorgaande jaren verloopt het grootste deel van de verhuringen van de bij WoningNet aangesloten corporaties via de media van WoningNet. 77 procent van de woningen wordt verhuurd via het internet, de overige verhuringen verlopen via directe bemiddeling. Er is sprake van directe bemiddeling als een corporatie een woning direct aan een woningzoekende verhuurt, zonder de tussenkomst van WoningNet. Het aandeel directe bemiddeling was in 2014 bijna een kwart van het totaal aantal verhuringen. In de deelregio's Noord en Amsterdam werd de afgelopen jaren tussen de 20 en 25 procent direct bemiddeld. In deelregio Zuid ligt dit aandeel onder de 20 procent.

**FIGUUR 1.3**  
Directe bemiddeling als percentage van de totaal nieuwe verhuringen bij WoningNet (2012 - 2014)



**FIGUUR 1.2**  
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	124	20	144	14%
Amstelveen	571	183	754	24%
Amsterdam	4.542	1.485	6.027	25%
Beemster	26	3	29	10%
Diemen	97	13	110	12%
Edam-Volendam	24	12	36	33%
Haarlemmermeer	474	56	530	11%
Landsmeer	96	6	102	6%
Oostzaan	27	-	27	-
Ouder-Amstel	66	18	84	21%
Purmerend	489	165	654	25%
Uithoorn	265	57	322	18%
Waterland	80	9	89	10%
Wormerland	96	20	116	17%
Zaanstad	969	337	1.306	26%
Zeevang	17	3	20	15%
deelregio Noord	1.823	555	2.378	23%
deelregio Zuid	1.597	347	1.944	18%
<b>totaal</b>	<b>7.967</b>	<b>2.387</b>	<b>10.354</b>	<b>23%</b>

\* Exclusief de verhuringen van de Oostzaanse Volkshuisvesting en de Vooruitgang in Volendam

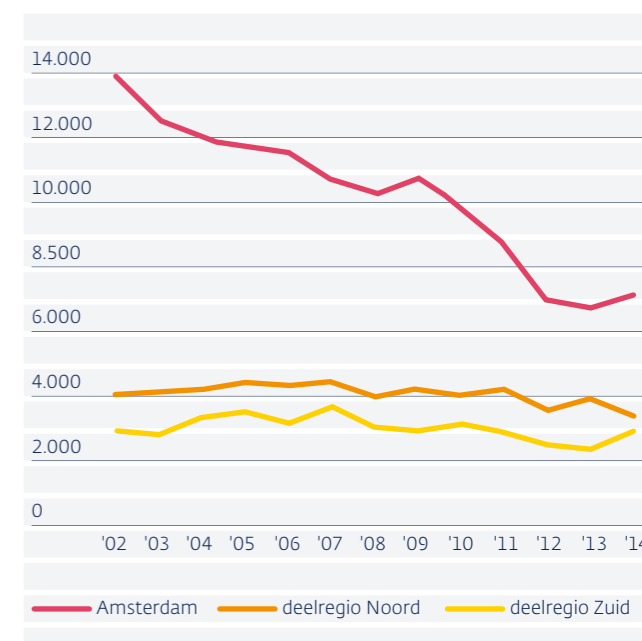
**FIGUUR 1.4**  
Aantal verhuringen van corporatiewoningen met een huurprijs onder de 699 euro, per gemeente en deelregio (2007 - 2014)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aalsmeer	300	143	216	224	94	87	123	144
Amstelveen	585	659	618	736	533	514	308	754
Amsterdam	9.657	9.276	9.659	8.809	7.643	6.050	5.864	6.027
Beemster	28	34	43	50	52	29	44	29
Diemen	141	159	105	91	113	110	128	110
Edam-Volendam	106	170	133	110	113	122	226	95
Haarlemmermeer	1.166	739	641	704	703	503	472	530
Landsmeer	61	59	57	27	48	35	44	101
Oostzaan	58	66	85	94	39	96	73	86
Ouder-Amstel	20	40	46	57	85	67	125	84
Purmerend	1.040	868	857	795	857	608	685	654
Uithoorn	418	301	290	230	321	189	196	322
Waterland	96	136	100	88	77	140	122	89
Wormerland	136	108	135	145	116	140	147	116
Zaanstad	1.909	1.595	1.703	1.758	1.787	1.521	1.482	1.306
Zeevang	33	26	45	31	36	42	39	20
deelregio Noord	3.429	3.036	3.119	3.061	3.125	2.733	2.862	2.496
deelregio Zuid	2.668	2.067	1.955	2.079	1.849	1.470	1.352	1.944
<b>Stadsregio</b>	<b>15.754</b>	<b>14.379</b>	<b>14.733</b>	<b>13.949</b>	<b>12.617</b>	<b>10.253</b>	<b>10.078</b>	<b>10.467</b>

## 1.2 Aantal verhuringen in de Stadsregio Amsterdam

Na een periode van dalende verhuringen in de Stadsregio zien we in 2014 weer een lichte toename van het aantal verhuurde sociale huurwoningen via WoningNet, zoals in figuur 1.4 is af te lezen. In 2014 werden in totaal 10.467 sociale woningen verhuurd, een stijging van vier procent ten opzichte van 2013. Een verklaring voor deze stijging is de toename in het aantal verhuringen in deelregio Zuid (verschil van 44 procent ten opzichte van 2013), mede door de toevoeging van nieuwbouw in onder andere Amstelveen en Uithoorn. In deelregio Noord is het aantal verhuringen juist afgenomen. Landsmeer vormt daarop een uitzondering door de oplevering van nieuwbouw. Beschouwen wij een langere periode, dan blijkt dat het aantal verhuringen in Amsterdam vanaf 2002 drastisch is afgenomen van zo'n 13.000 naar 6.000 verhuringen, terwijl het aantal verhuringen in de deelregio's Noord en Zuid de afgelopen jaren redelijk stabiel blijft.

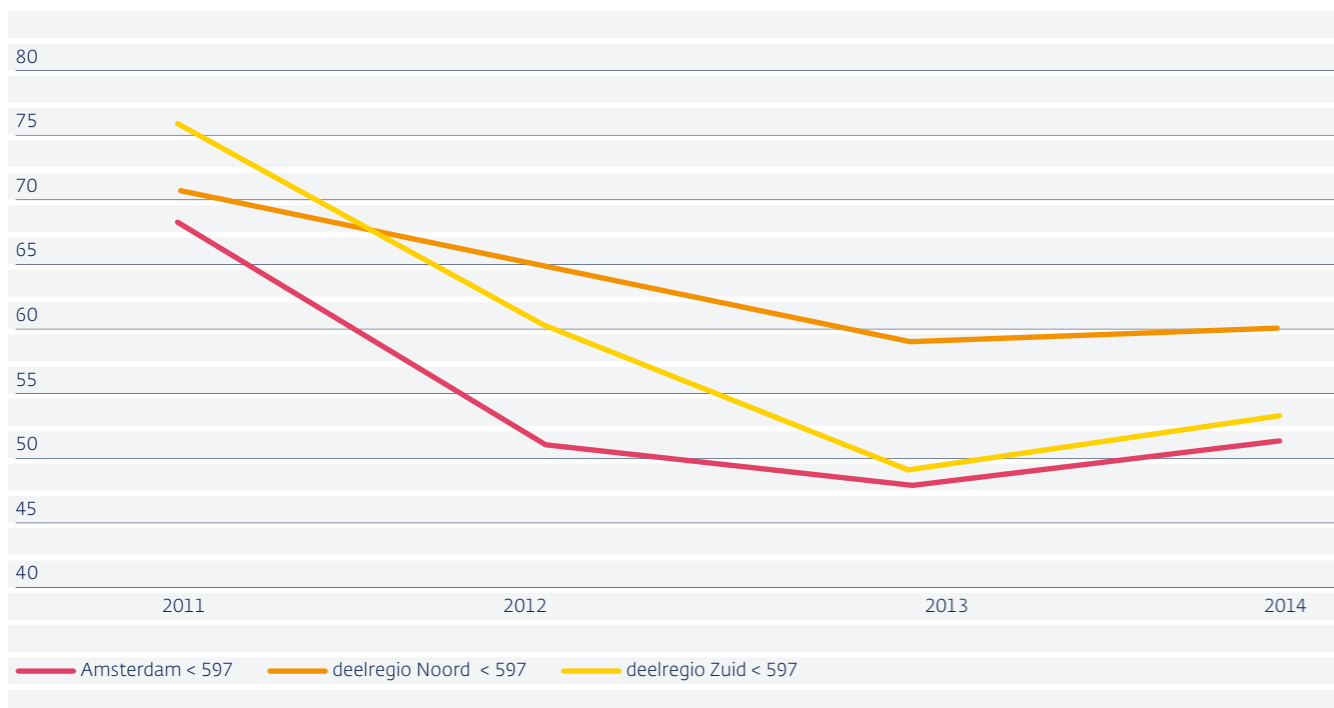
**FIGUUR 1.5**  
Verhuringen van corporatiewoningen, per deelregio (2002 - 2014)



- ➔ Inhoudsopgave ➔ Samenvatting en conclusies ➔ Inleiding ➔ Voorraad en verhuringen in de sociale huursector
- ➔ Woningzoekenden ➔ Reacties en aanbiedingsresultaat ➔ Nieuwe huurders ➔ Woon- en inschrijfduur
- ➔ Verhuisbewegingen ➔ Verklarende woordenlijst

**FIGUUR 1.6**

**Verhuringen van woningen onder de hoge aftoppingsgrens, in percentage (2011 - 2014)**  
(exclusief woningen die naderhand worden afgetopt en directe bemiddeling niet bekend bij WoningNet)



### 1.3 Verhuringen naar huurklasse

In figuur 1.6 is de trend van het aandeel verhuurde woningen onder de hoge aftoppingsgrens ( 597 euro rekenuur) te zien (peildatum 2014). Tussen 2011 en 2013 zien we een afname van het aandeel verhuringen onder de hoge aftoppingsgrens. Met name in deelregio Zuid is het aandeel tussen 2011 en 2013 afgenomen met ruim 25 procent, in deelregio Noord is de daling het kleinst. In 2014 zien we echter een licht herstel in alle deelregio's, in deelregio Zuid is sprake van een stijging van vier procent ten opzichte van het voorgaande jaar.

In werkelijkheid ligt het aandeel verhuurde woningen onder de 597 euro hoger dan in deze rapportage wordt weergegeven. Corporaties toppen namelijk ook af bij de verhuur aan de nieuwe huurder, op basis van het inkomen. De definitieve cijfers komen in de Monitor Betaalbare Voorraad die in het najaar verschijnt.

### 1.4 Mutatiegraad

De mutatiegraad in deze rapportage gaat alleen over de sociale huurwoningen die via WoningNet zijn verhuurd. Tijdelijke huurwoningen, studentenwoningen, vrije sector huurwoningen, woningen die zijn verkocht of te koop staan en woningen die gesloopt worden, zijn niet meegerekend. In de voorgaande rapportages was de mutatiegraad op eenzelfde manier berekend. In 2014 is in de voorraad voor het eerst het onderscheid gemaakt tussen reguliere sociale huurwoningen en studentenwoningen. De cijfers over de mutatiegraad zijn daarom niet vergelijkbaar met eerdere jaren.

De mutatiegraad voor de hele Stadsregio Amsterdam is in 2014 4,2 procent. Amsterdam kent de laagste mutatiegraad (3,6 procent) gevolgd door Beemster (4 procent) en Landsmeer (8,7 procent) de hoogste. Zoals al eerder is aangegeven, ligt de feitelijke mutatiegraad met name

**FIGUUR 1.7**

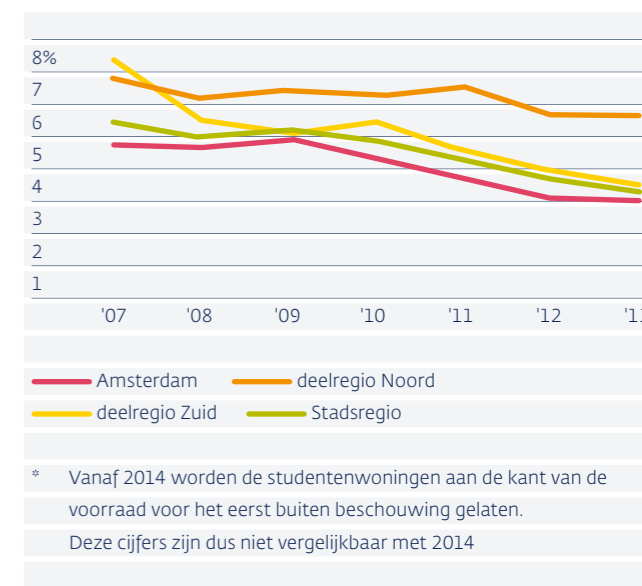
**Mutatiegraad sociale huurwoningen, per gemeente**

Deelregio	Verhuringen sociale huur	Aantal zelfstandige sociale huurwoningen in corporatiebezit*	Mutatiegraad sociale huur*
Aalsmeer	144	2777	5,2%
Amstelveen	754	10.002	7,5%
Amsterdam	6.027	168.184	3,6%
Beemster	29	731	4,0%
Diemen	110	2.668	4,1%
Edam-Volendam	95	1.944	4,9%
Haarlemmermeer	530	13.045	4,1%
Landsmeer	101	1.164	8,7%
Oostzaan	86	1.010	8,5%
Ouder-Amstel	84	1.757	4,8%
Purmerend	654	11.832	5,5%
Uithoorn	322	4.035	8,0%
Waterland	89	1.891	4,7%
Wormerland	116	2.026	5,7%
Zaanstad	1.306	25.590	5,1%
Zeevang	20	452	4,4%
deelregio Noord	2.496	46.640	5,4%
deelregio Zuid	1.944	34.284	5,7%
<b>Stadsregio</b>	<b>10.467</b>	<b>249.108</b>	<b>4,2%</b>

\* Bron: databank AFWC/PWNR, exclusief vrije sectorwoningen, onzelfstandige woningen en studentenwoningen

**FIGUUR 1.8**

**Mutatiegraad sociale huurwoningen, per gemeente\* (2007 - 2013)**



in Amsterdam veel hoger, omdat corporaties veel meer woningen verhuren dan via WoningNet.

Wanneer we kijken naar de trend vanaf 2007 tot 2013, inclusief de studentenwoningen in de voorraad (in figuur 1.8) zien we dat de mutatiegraad voor de totale Stadsregio Amsterdam is gedaald. Die daling geldt ook voor de deelregio Zuid en Amsterdam. De mutatiegraad is door de jaren heen voor Amsterdam het laagst. In deelregio Noord is de mutatiegraad meer constant en vanaf 2008 blijft deze het hoogst in vergelijking met de andere regio's en de Stadsregio als totaal. Na 2011 daalt de mutatiegraad ook in Noord.

## 2 Woningzoekenden

Om te kunnen reageren op woningen, moeten woningzoekenden in de Stadsregio Amsterdam ingeschreven staan bij WoningNet. In 2014 stonden er 264.007 woningzoekenden ingeschreven. Dit zijn 11.273 woningzoekenden meer dan eind 2013. Dat wil niet zeggen dat zij ook allemaal actief op zoek zijn naar een woning. Woningzoekenden maken op basis van de hoogte van hun woon- of inschrijfduur een afweging over hun kansen op de woningmarkt. Velen schrijven zich alvast in om over een paar jaar kans te maken op een woning. We spreken van een actief woningzoekende als iemand het afgelopen jaar minimaal eenmaal heeft gereageerd op een woning.

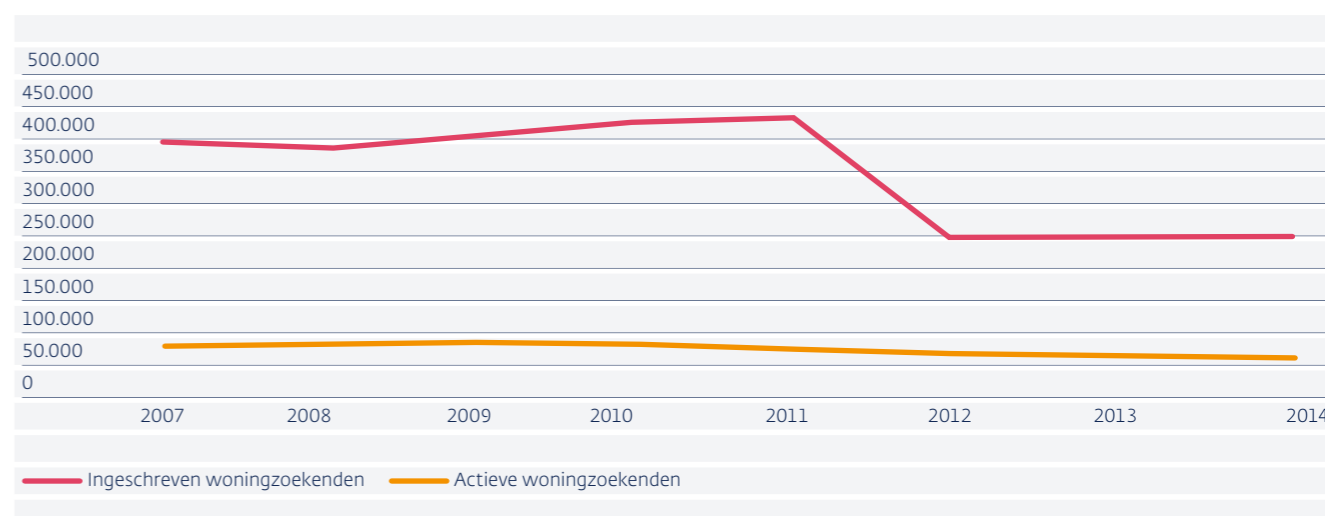
In deze paragraaf wordt de focus gelegd op de actief woningzoekenden.

Figuur 2.1 laat zien dat er vanaf 2007 tot 2011 een toename is van zowel het aantal ingeschreven woningzoekenden als het aantal actieve woningzoekenden. Tussen 2011 en 2012 nemen beide aantallen sterk af, er is zelfs sprake van een daling van ruim 45 procent van het aantal ingeschreven woningzoekenden. Dit valt te verklaren door de invoering van de verlengingskosten bij WoningNet: vanaf 1 juli 2012 betalen woningzoekenden tien euro per jaar om ingeschreven te blijven. De invoering van de

inkomensgrens van 34.000 euro per 1 januari 2011 is deels een verklaring voor de sterke afname van actieve woningzoekenden tussen 2010 en 2011.

In 2014 zien we dat het aantal ingeschreven woningzoekenden toeneemt met 11.273, een stijging van 4,5 procent. Het aandeel actieve woningzoekenden is met 7,7 procent gestegen in vergelijking met 2013.

**FIGUUR 2.1**  
Ingeschreven woningzoekenden en actieve woningzoekenden (2007 - 2014)



### 2.1 Actief woningzoekenden

In figuren 2.2 en 2.3 wordt het aandeel actief woningzoekenden als percentage van het totaal aantal woningzoekenden weergegeven. Het aandeel actief woningzoekenden is het hoogst in de grote gemeenten Amsterdam (28 procent), Haarlemmermeer (23 procent) en Zaanstad (22 procent) en het kleinst in de gemeenten Waterland, Landsmeer en Oostzaan (alle 13 procent).

Wanneer we kijken naar de trend vanaf 2007 zien we dat het aandeel actief woningzoekenden ten opzichte van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden is gestegen.

De figuren 2.5 en 2.6 geven een beeld van de kenmerken van actief zoekenden naar leeftijd en huishoudensamenstelling. Wat vooral opvalt is dat bijna 60 procent van de actief woningzoekenden alleenstaand is.

**FIGUUR 2.2**

Actief woningzoekenden\*, per gemeente, naar starters en doorstromers

	doorstromer	starter	totaal actief woningzoekenden	% actief
Aalsmeer	201	436	637	18%
Amstelveen	897	1.580	2.477	22%
Amsterdam	17.761	29.698	47.459	28%
Beemster	44	94	138	16%
Diemen	394	787	1.181	25%
Edam-Volendam	51	138	189	17%
Haarlemmermeer	1.318	2.129	3.447	23%
Landsmeer	45	193	238	13%
Oostzaan	24	55	79	13%
Ouder-Amstel	105	262	367	19%
Purmerend	1.090	1.951	3.041	19%
Uithoorn	396	512	908	21%
Waterland	111	285	396	13%
Wormerland	177	266	443	18%
Zaanstad	2.373	3.480	5.853	22%
Zeevang	35	63	98	16%
Elders**	553	6.959	7.512	18%
deelregio Noord	3.950	6.525	10.475	20%
deelregio Zuid	3.311	5.706	9.017	22%
<b>Stadsregio totaal</b>	<b>25.575</b>	<b>48.888</b>	<b>74.463</b>	<b>24%</b>

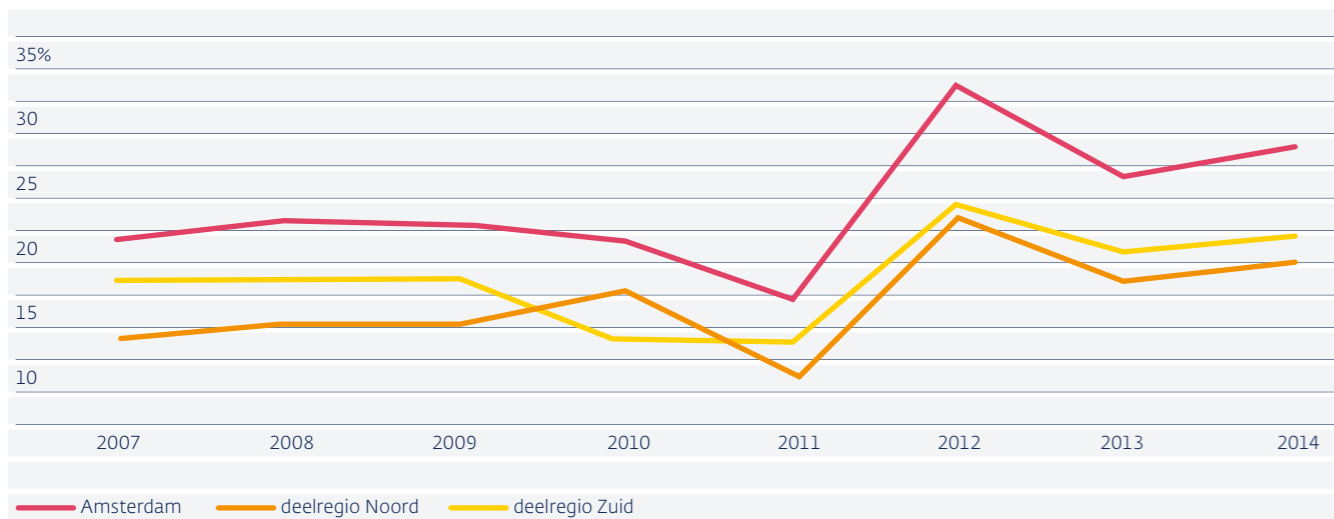
\* Betreft uitsluitend actief woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet.

\*\* Elders betekent dat de woningzoekende afkomstig is van buiten de Stadsregio Amsterdam.

Een doorstromer van buiten de Stadsregio is afkomstig uit Almere.

**FIGUUR 2.3**

Actief woningzoekenden als percentage van de totaal ingeschreven woningzoekenden (2007 - 2014)



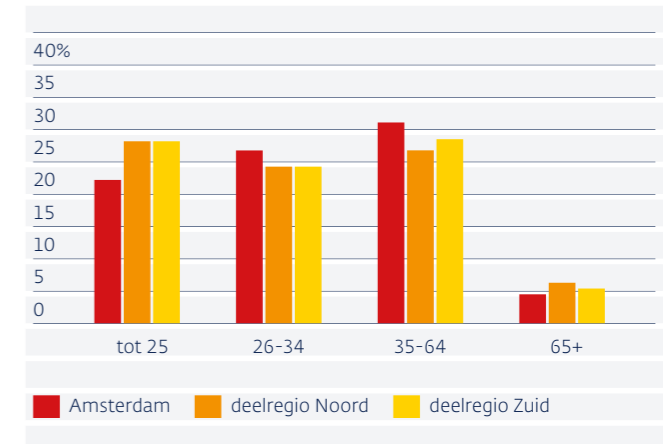
**FIGUUR 2.4**

Actief woningzoekenden naar aantal reacties per huishouden

aantal reacties	aantal huishoudens	%
1 t/m 7	33.534	45%
8 t/m 14	11.177	15%
meer dan 14 keer	29.752	40%
<b>totaal</b>	<b>74.463</b>	<b>100%</b>

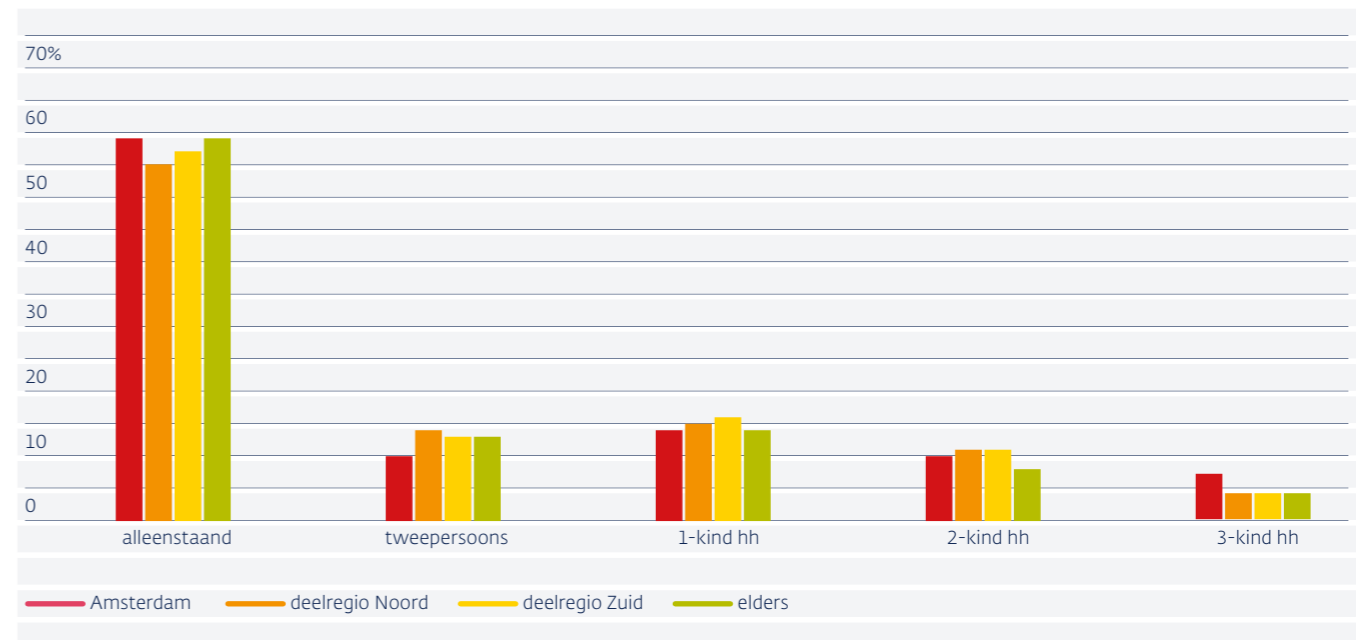
**FIGUUR 2.5**

Actief woningzoekenden naar leeftijdsklasse per deelregio



**FIGUUR 2.6**

Actief woningzoekenden naar huishoudensamenstelling per deelregio in procenten



- ➔ Inhoudsopgave ➔ Samenvatting en conclusies ➔ Inleiding ➔ Voorraad en verhuringen in de sociale huursector
- ➔ Woningzoekenden ➔ Reacties en aanbiedingsresultaat ➔ Nieuwe huurders ➔ Woon- en inschrijfduur
- ➔ Verhuisbewegingen ➔ Verklarende woordenlijst



# 3 Reacties en aanbiedingsresultaat

De toenemende druk op de woningmarkt uit zich in een stijging van het aantal reacties. Tegenover een hoog aantal reacties staat wel een hoog aantal weigeringen. Ieder jaar wordt er weer meer

geweigerd. In 2014 accepteert gemiddeld kandidaat nummer 8,5 de woning. In Amsterdam is dat zelfs gemiddeld de 10<sup>e</sup> kandidaat.

**FIGUUR 3.1**  
Het gemiddelde aantal reacties per woning (2007 - 2014)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013**	2014**
Aalsmeer	68	91	96	86	74	124	92	167
Amstelveen	116	136	155	178	157	160	159	179
Amsterdam	139	163	167	180	143	157	146	180
Beemster	86	66	67	108	42	53	60	97
Diemen	128	123	169	217	138	152	147	207
Edam-Volendam	66	74	72	68	50	65	92	80
Haarlemmermeer	98	97	96	105	103	87	76	115
Landsmeer	-	-	-	259	86	118	131	115
Oostzaan*	-	-	-	-	-	55	15	181
Ouder-Amstel	74	87	117	113	73	67	111	152
Purmerend	102	108	124	123	93	105	107	135
Uithoorn	52	72	92	122	83	113	119	144
Waterland	57	63	48	67	43	63	71	142
Wormerland	59	70	80	77	73	114	87	118
Zaanstad	75	95	91	86	75	129	123	150
Zeevang	42	50	50	71	56	82	71	113
deelregio Noord	78	94	95	95	76	114	146	180
deelregio Zuid	93	107	120	134	112	117	111	140
<b>Stadsregio totaal</b>	<b>120</b>	<b>141</b>	<b>146</b>	<b>155</b>	<b>123</b>	<b>140</b>	<b>134</b>	<b>164</b>

\* Tot en met 2011 werden er in Oostzaan geen woningen aangeboden via WoningNet

\*\* Voor 2013 en 2014 is het gemiddeld aantal reacties per woning exclusief de reacties op lotingwoningen

Het gemiddeld aantal reacties op een woning in de Stadsregio is toegenomen van 134 in 2013 naar 164 in 2014. In deze cijfers zijn lotingwoningen buiten beschouwing gelaten. Op lotingwoningen – waarover in hoofdstuk vijf meer – wordt gemiddeld veel meer gereageerd.

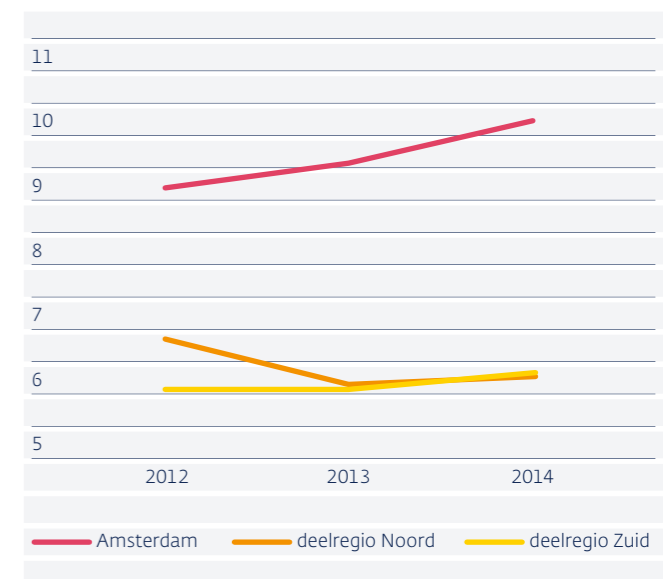
In de gehele Stadsregio is een toenemend aantal reacties te zien tot 2011. Door de invoering van de Europese beschikking (alleen inkomens tot 34.000 euro) in 2011 daalt het gemiddeld aantal reacties. Daarna nemen deze weer toe, gevolgd door een daling in 2013. De gemeenten Diemen (207 reacties), Oostzaan (181 reacties) en Amsterdam (180 reacties) kennen relatief het hoogste gemiddeld aantal reacties.

**FIGUUR 3.2**  
Gemiddeld aanbiedingsresultaat per deelregio en gemeente (2012 - 2014)

	Aanbiedingsresultaat		
	2012	2013	2014
Aalsmeer	6,3	5,4	5,5
Amstelveen	8,1	5,6	6,9
Amsterdam	9,2	9,4	10,2
Beemster	4,3	8,2	3,2
Diemen	7,7	10	8,4
Edam-Volendam	3,4	4,5	4,4
Haarlemmermeer	3,5	4,7	4,7
Landsmeer	4,3	4,6	5,7
Oostzaan	1	5,8	3,2
Ouder-Amstel	4,8	4,1	8,1
Purmerend	5,2	5,5	5,5
Uithoorn	7,7	8,4	7,2
Waterland	6,4	7,5	7,6
Wormerland	14,1	4,5	3,7
Zaanstad	6,8	6,6	6,8
Zeevang	6,9	3,6	4,5
deelregio Noord	6,7	6,1	6,2
deelregio Zuid	6,1	6	6,2
<b>Stadsregio</b>	<b>8,1</b>	<b>8,1</b>	<b>8,5</b>

Het aanbiedingsresultaat is het aantal keren dat een woning wordt aangeboden, inclusief de aanbidding waarmee verhuring tot stand komt. Met andere woorden, het aanbiedingsresultaat geeft een indicatie van de weigering van een woning door een woningzoekende. In 2014 is het gemiddelde aanbiedingsresultaat 8,5, oftewel kandidaat 8,5 accepteert de woning nadat de eerdere kandidaten, die hoger stonden op de ranglijst, de woning hebben geweigerd. In figuur 3.3 is de trend weergegeven vanaf 2012. Hieruit blijkt dat in Amsterdam het aanbiedingsresultaat vanaf 2012 elk jaar is gestegen, van 9,2 naar 10,2 in 2014. In deelregio Noord en Zuid is het aanbiedingsresultaat vergeleken met 2012 juist gedaald.

**FIGUUR 3.3**  
Gemiddeld aanbiedingsresultaat per deelregio (2012 - 2014)



# 4 Nieuwe huurders

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 (on)zelfstandige studentenwoning doorstroomt naar een reguliere woning 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. Nieuwe huurders afkomstig uit Almere worden binnen WoningNet geregistreerd als afkomstig van elders, maar worden wel gekwalificeerd als doorstromer wanneer ze een zelfstandige woning achterlaten in Almere.

FIGUUR 4.1

Nieuwe huurders in de sociale huursector naar label starter/doorstromer (inclusief voorrangskandidaten), weergegeven in procenten (2012 - 2014)

	2012		2013		2014	
	doorstromers	starters	doorstromers	starters	doorstromers	starters
Aalsmeer	40	60	38	62	40	60
Amstelveen	47	53	49	51	46	54
Amsterdam	42	58	38	62	40	60
Beemster	31	69	25	75	21	79
Diemen	62	38	50	50	47	53
Edam-Volendam	67	33	50	50	53	47
Haarlemmermeer	45	55	42	58	53	47
Landsmeer	40	60	39	61	36	64
Oostzaan	43	57	41	59	44	56
Ouder-Amstel	37	63	54	46	42	58
Purmerend	48	52	48	52	48	52
Uithoorn	39	61	41	59	44	56
Waterland	38	62	34	66	52	48
Wormerland	45	55	50	50	43	57
Zaanstad	45	55	44	56	42	58
Zeevang	38	62	26	74	45	55
deelregio Noord	44	56	45	55	44	56
deelregio Zuid	45	55	45	55	47	53
<b>Stadsregio</b>	<b>43</b>	<b>57</b>	<b>41</b>	<b>59</b>	<b>42</b>	<b>58</b>

## 4.1 Starters en doorstromers

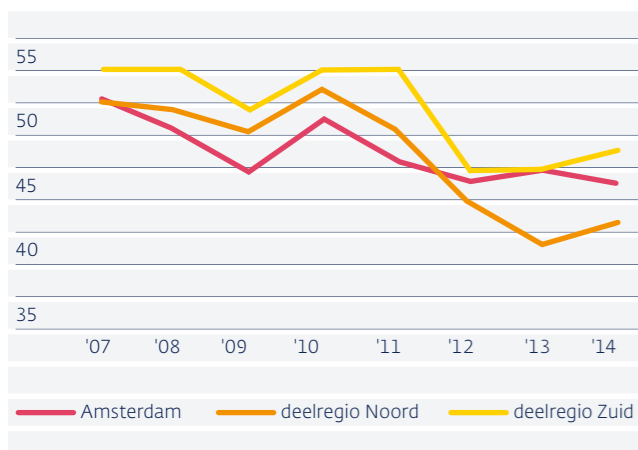
Van de nieuwe huurders binnen de Stadsregio Amsterdam is in 2014 58 procent een starter en 42 procent een doorstromer. Vergeleken met 2012 en 2013 is de verhouding tussen doorstromers en starters nagenoeg gelijk gebleven, waarbij het aandeel starters hoger ligt dan het aandeel doorstromers. Tot 2010 waren de doorstromers nog de grootste groep. We zien weliswaar tussen 2011 en 2013 een toenemend aandeel verhuringen aan starters, maar het aantal verhuringen aan starters is in deze periode afgenomen, met name in Amsterdam. Een lagere doorstroming betekent dat er minder woningen vrijkomen voor starters.

## 4.2 Voorrangskandidaten

In 2014 zijn 2.695 sociale huurwoningen via WoningNet verhuurd aan voorrangs- en stadsvernieuwingskandidaten, dit is een stijging van 12 procent ten opzichte van 2013. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door een stijging van het aantal toewijzingen aan stadsvernieuwingskandidaten (van 778 in 2013 naar 956 in 2014), aan statushouders (van 238 huishoudens in 2013 naar 438 huishoudens in 2014) en aan uitstromers uit instellingen (van 176 in 2013 naar 201 in 2014). In Amsterdam wordt het merendeel van de voorrangskandidaten in de Stadsregio (bijna 70%) gehuisvest.

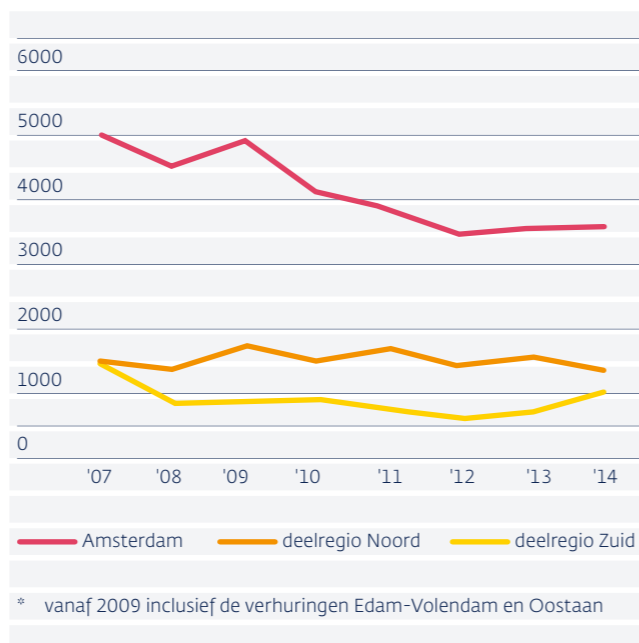
FIGUUR 4.2

Doorstromers als percentage van de nieuwe huurders in de sociale huursector (2007 - 2014)



FIGUUR 4.3

Nieuwe verhuringen aan starters, in aantal verhuringen\* (2007 - 2014)



In zowel Amsterdam als deelregio Zuid is het aantal verhuringen aan voorrangskandidaten gestegen. In deelregio Noord is het aantal verhuringen aan voorrangskandidaten juist gedaald met ruim 12 procent (van 489 in 2013 naar 430 in 2014).

In figuur 4.5 is te zien dat het aandeel verhuringen aan voorrangskandidaten in de Stadsregio Amsterdam ruim een kwart is van het totale aantal verhuringen. Amsterdam kent met 31 procent het hoogste percentage in 2014 en deelregio Noord verhuurt relatief gezien de minste woningen aan voorrangskandidaten (18 procent).

FIGUUR 4.4

Nieuwe huurders in de sociale huursector naar voorrangstatus

	sv-kandidaten 1)	status- houders 2)	sociaal / medisch 3)	uitstroom instellingen 4)	maatwerk- regeling 5)	maatwerk als % van het totaal aantal verhuringen	overig voorrang	totaal voorrang	totale verhuringen
Aalsmeer	4	12	14	-	6	4%	-	36	144
Amstelveen	27	55	37	3	23	3%	3	148	754
Amsterdam	776	258	428	151	176	3%	57	1.846	6.027
Beemster	-	1	1	-	-	0%	-	2	29
Diemen	-	5	14	-	5	5%	1	25	110
Edam-Volendam	-	6	9	-	3	3%	-	18	95
Haarlemmermeer	37	12	37	7	15	3%	1	109	530
Landsmeer	1	1	-	-	3	3%	-	5	101
Oostzaan	-	1	-	-	-	0%	-	1	86
Ouder-Amstel	2	6	5	-	2	2%	-	15	84
Purmerend	9	18	85	8	1	0%	-	121	654
Uithoorn	33	14	18	-	20	6%	1	86	322
Waterland	-	1	3	-	-	0%	-	4	89
Wormerland	10	4	3	-	3	3%	-	20	116
Zaanstad	57	44	81	32	44	3%	-	258	1.306
Zeevang	-	-	1	-	-	0%	-	1	20
deelregio Noord	77	76	183	40	54	2%	-	430	2.496
deelregio Zuid	103	104	125	10	71	4%	4	419	1.944
<b>totaal</b>	<b>956</b>	<b>438</b>	<b>736</b>	<b>201</b>	<b>301</b>	<b>3%</b>	<b>61</b>	<b>2.695</b>	<b>10.467</b>

- 1) Stadsvernieuwingskandidaten zijn huishoudens die vanwege sloop of renovatie hun woning moeten verlaten. Zij krijgen een voorrangstatus die is afgestemd met de sloop- of start renovatiedatum.
- 2) Statushouders zijn personen die op basis van Rijksregelingen verblijfsgerechtigd zijn in Nederland. Het Rijk stelt vast hoeveel statushouders gemeenten moeten huisvesten. Deze cijfers gaan over het aantal huishoudens en niet over het aantal personen dat gehuisvest is.
- 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) 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.

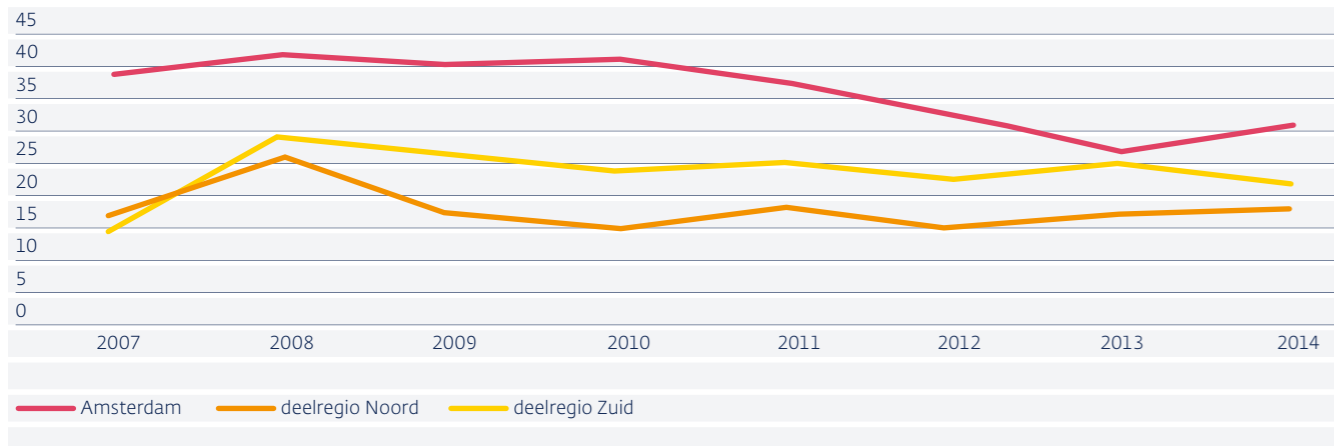
FIGUUR 4.5

Voorrangskandidaten als percentage van het totaal aantal verhuringen (2012 - 2014)

		verhuringen aan		als % van de totale verhuringen (incl sv)	als % van de totale verhuringen (excl. sv)
		voorrangskandidaten (incl sv)	verhuringen aan sv-kandidaten		
Amsterdam	2012	1.977	759	33	20
	2013	1.581	608	27	17
	2014	1.846	776	31	18
deelregio Noord	2012	386	68	15	12
	2013	489	107	17	13
	2014	430	77	18	14
deelregio Zuid	2012	344	42	23	21
	2013	324	63	25	20
	2014	419	103	22	16
<b>Stadsregio totaal</b>	<b>2012</b>	<b>2.739</b>	<b>870</b>	<b>27</b>	<b>18</b>
	<b>2013</b>	<b>2.394</b>	<b>778</b>	<b>24</b>	<b>16</b>
	<b>2014</b>	<b>2.695</b>	<b>956</b>	<b>26</b>	<b>17</b>

FIGUUR 4.6

Verhuringen aan voorrangskandidaten (incl sv) als percentage van de totale verhuringen (2007 - 2014)



FIGUUR 4.7

Aantal verhuurde woningen die aangeboden zijn met het label voorrang voor eigen inwoners

	lokale beleidsruimte volgens het convenant, in procenten	aantal woningen aangeboden met het label voorrang voor eigen inwoners	gelabelde woningen, als percentage van het totale aantal verhuringen	aantal woningen verhuurd aan eigen inwoners	verhuurd aan eigen inwoners, als percentage van het totale aantal verhuringen	totale verhuringen
Aalsmeer	50	-	-	56	39%	144
Amstelveen	50	377	50%	464	62%	754
Amsterdam	20	-	-	5.018	83%	6.027
Beemster	70	15	52%	18	62%	29
Diemen	50	2	2%	56	51%	110
Edam-Volendam	50	14	15%	74	78%	95
Haarlemmermeer	30	61	12%	341	64%	530
Landsmeer	70	-	-	55	54%	101
Oostzaan	70	-	-	56	65%	86
Ouder-Amstel	70	30	36%	44	52%	84
Purmerend	30	26	4%	434	66%	654
Uithoorn	50	-	-	123	38%	322
Waterland	70	80	90%	60	67%	89
Wormerland	70	56	48%	81	70%	116
Zaanstad	30	-	-	913	70%	1.306
Zeevang	70	13	65%	14	70%	20
deelregio Noord	nvt	204	8%	1.705	68%	2.496
deelregio Zuid	nvt	483	25%	1.084	56%	1.944
<b>Stadsregio totaal</b>	<b>nvt</b>	<b>674</b>	<b>6%</b>	<b>7.807</b>	<b>75%</b>	<b>10.467</b>

De trend vanaf 2007 (zie figuur 4.6) laat zien dat het aandeel verhuringen aan voorrangskandidaten vanaf 2007 gedaald is. Wat tevens opvalt is dat Amsterdam, in vergelijking met de deelregio's Noord en Zuid, het hoogste aandeel verhuringen aan voorrangskandidaten kent. Wel is duidelijk een sterke daling te zien vanaf 2010, mede door de afname van het aandeel stadsvernieuwingskandidaten, waarna in 2014 het aandeel verhuringen aan voorrangskandidaten weer stijgt.

Gemeenten in de Stadsregio zetten samen met corporaties lokale beleidsruimte in om vrijkomende woningen op WoningNet te labelen voor inwoners uit de eigen gemeente. De gemeenten en de corporaties hebben in het convenant

woonruimteverdeling afspraken gemaakt over het percentage van het totaal aantal verhuurde woningen dat met een label mag worden aangeboden. In figuur 4.7 staat een overzicht van dit percentage per gemeente en van het aantal woningen dat met dit label is aangeboden. Dit wil niet zeggen dat de woningen ook daadwerkelijk verhuurd zijn aan huishoudens afkomstig uit de eigen gemeente.

In 2014 zijn 674 woningen aangeboden met voorranglabel voor eigen inwoners. De gemeenten Amstelveen, Waterland en Zeevang maken het meest gebruik van de mogelijkheid lokaal te labelen voor eigen inwoners.

- ➔ Inhoudsopgave ➔ Samenvatting en conclusies ➔ Inleiding ➔ Voorraad en verhuringen in de sociale huursector
- ➔ Woningzoekenden ➔ Reacties en aanbiedingsresultaat ➔ Nieuwe huurders ➔ Woon- en inschrijfduur
- ➔ Verhuisbewegingen ➔ Verklarende woordenlijst

**FIGUUR 4.8**

Percentage nieuwe huurders per inkomensgroep\*\*

	primaire doelgroep*	< € 34.678 (incl. primair)	> € 34.678	% onder € 34.678	% toewijzing aan primaire doelgroep	totaal inkomen bekend
Aalsmeer	115	142	2	99%	80%	144
Amstelveen	563	735	13	98%	75%	748
Amsterdam	4.696	5.762	163	97%	79%	5.925
Beemster	23	28	1	97%	79%	29
Diemen	92	105	1	99%	87%	106
Edam-Volendam	85	92	2	98%	80%	94
Haarlemmermeer	398	515	8	98%	76%	523
Landsmeer	70	100	1	99%	69%	101
Oostzaan	76	81	5	94%	88%	86
Ouder-Amstel	57	76	4	95%	71%	80
Purmerend	466	619	27	96%	72%	646
Uithoorn	234	311	11	97%	73%	322
Waterland	68	85	2	98%	78%	87
Wormerland	84	110	4	96%	74%	114
Zaanstad	988	1.234	42	97%	77%	1.276
Zeevang	15	20	0	100%	75%	20
deelregio Noord	1.875	2.369	77	97%	76%	2.446
deelregio Zuid	1.459	1.884	39	98%	76%	1.923
<b>totaal</b>	<b>7.919</b>	<b>10.015</b>	<b>279</b>	<b>97%</b>	<b>77%</b>	<b>10.294</b>

\* 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 de rapportage.

\*\* In deze tabel zijn alleen de verhuringen meegenomen waarvan het inkomen van de nieuwe huurder bekend is.

Bij verhuringen via instellingen is het inkomen niet bekend in WoningNet.

### 4.3 Inkomens nieuwe huurders

Op 1 januari 2011 is de Europese beschikking ingegaan wat inhoudt dat corporaties tenminste 90 procent van de woningen tot de huurtoeslaggrens moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder 34.678 euro (peildatum 1 januari 2014). 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 procentnorm niet per gemeente gehaald hoeft te worden.

In figuur 4.8 is te zien dat in 2014 van de nieuwe huurders (waarvan het inkomen bekend is) 97 procent een inkomen heeft onder de 34.678 euro, dit vergelijkbaar met 2013. Tussen de gemeenten en deelregio's is weinig verschil. Het aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep (het inkomen waarmee huishoudens in aanmerking komen voor huurtoeslag) ligt in 2014 gemiddeld op 77 procent en dat is ongeveer gelijk in de deelregio's Noord en Zuid. In Amsterdam ligt het aandeel toewijzing aan de primaire doelgroep nog iets hoger op 79 procent. Op gemeenteniveau ligt het aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep tussen de 69 procent in Landsmeer en 88 procent in Oostzaan.

**FIGUUR 4.9**

Procentuele toewijzing aan primaire doelgroep (2007 en 2014)

	2007	2014
Aalsmeer	27%	80%
Amstelveen	59%	75%
Amsterdam	71%	79%
Beemster	68%	79%
Diemen	69%	87%
Edam-Volendam	60%	80%
Haarlemmermeer	59%	76%
Landsmeer	*	69%
Oostzaan	*	88%
Ouder-Amstel	51%	71%
Purmerend	54%	72%
Uithoorn	51%	73%
Waterland	43%	78%
Wormerland	65%	74%
Zaanstad	65%	77%
Zeevang	63%	75%
deelregio Noord	62%	76%
deelregio Zuid	54%	77%
<b>Stadsregio totaal</b>	<b>67%</b>	<b>77%</b>

\* Voor 2007 zijn geen gegevens bekend over de toewijzing in Landsmeer en Oostzaan

Het aandeel toewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen is door de Europese beschikking fors toegenomen. Het percentage verhuringen aan de primaire doelgroep is toegenomen van 67 procent in 2007 naar 77 procent in 2014. Vanaf 2016 moeten corporaties voldoen aan de 95-procentnorm voor het verplicht passend toewijzen van huurwoningen aan mensen met recht op huurtoeslag. Deze passendheidsnorm houdt in dat aan ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag die in dat jaar een woning betrekken een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Dat is de grens waaronder zij bij eventuele huurverhoging (grotendeels) worden gecompenseerd door de huurtoeslag. De tabellen 4.8 en 4.9 geven een overzicht van het percentage verhuringen aan de primaire doelgroep in 2014. Dit zegt echter nog niets over de passendheid van de huur.

# 5 Woon/ inschrijfduur en loting

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. Een lange woonduur wil echter niet zeggen dat woningzoekenden ook lang op zoek zijn naar een andere woning. Pas na een aantal jaren bewoning zullen bewoners zich weer actief als woningzoekende op de woningmarkt begeven.

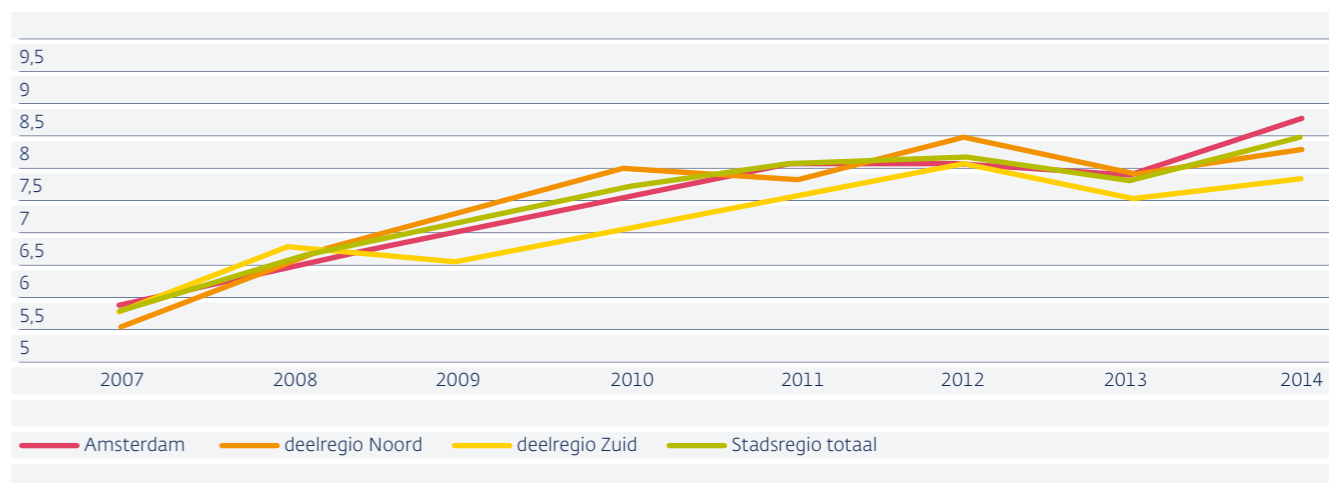
**FIGUUR 5.1**  
Gemiddelde woon- en inschrijfduur per deelregio (2012 - 2014)

		Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)	Gemiddelde woonduur bij acceptatie (in jaren)
Amsterdam	2012	8,3	15,6
	2013	8,2	16,1
	2014	9	16,7
deelregio Noord	2012	8,7	18,9
	2013	8,2	19
	2014	8,5	19,8
deelregio Zuid	2012	8,3	18
	2013	7,8	19,8
	2014	8,1	19,7
Stadsregio totaal	2012	8,4	17
	2013	8,1	17,5
	2014	8,7	18,2

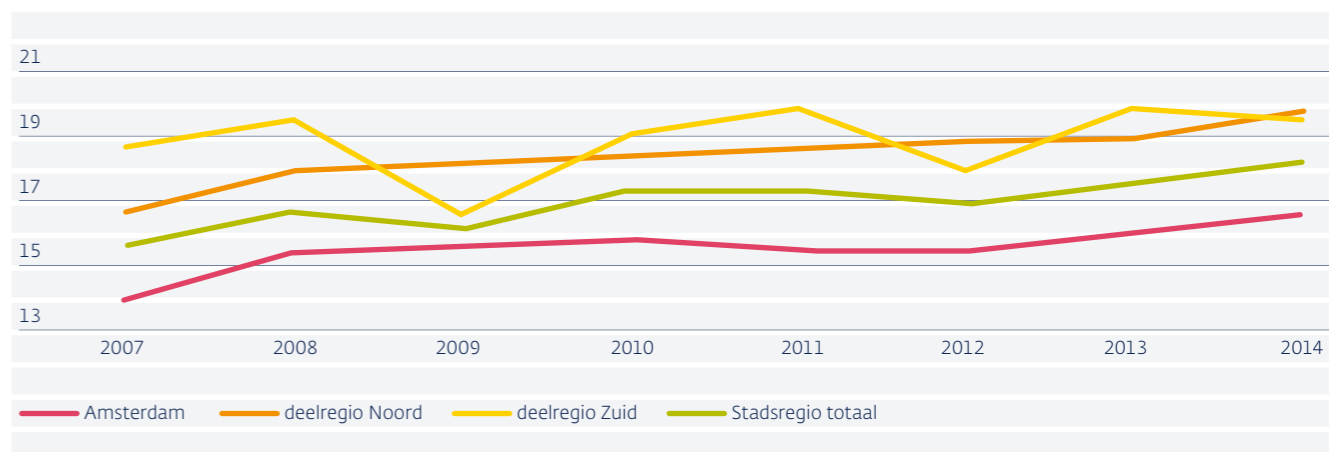
## 5.1 Gemiddelde woon- en inschrijfduur

In figuur 5.1 wordt de gemiddelde woon- en inschrijfduur weergegeven, bij acceptatie van een andere woning. In 2014 bedroeg de gemiddelde inschrijfduur voor starters in de gehele Stadsregio 8,7 jaar en de gemiddelde woonduur voor doorstromers 18,2 jaar. Van de verschillende deelregio's kent Amsterdam de hoogste inschrijfduur (9 jaar) en deelregio Noord de hoogste gemiddelde woonduur in 2014 (19,8 jaar). Wanneer we kijken naar de trendmatige ontwikkeling vanaf 2007 (de figuren 5.2 en 5.3), zien we dat wat betreft

**FIGUUR 5.2**  
Ontwikkeling inschrijfduur bij acceptatie, in jaren (2007 - 2014)



**FIGUUR 5.3**  
Ontwikkeling woonduur bij acceptatie, in jaren (2007 - 2014)



de inschrijfduur de verschillende regio's een vergelijkbare ontwikkeling hebben doorgemaakt. Zowel voor Amsterdam als deelregio Noord en deelregio Zuid zien we vanaf 2007 tot 2012 een stijging. In 2013 zien we een trendbreuk, de gemiddelde inschrijfduur daalt, waarna deze in 2014 weer stijgt.

De stijgende trend is minder uitgesproken voor de gemiddelde woonduur bij acceptatie dan bij de inschrijfduur. In de regio Noord en Amsterdam zien we een geleidelijke stijging, terwijl

deelregio Zuid sterke schommelingen in de woonduur laat zien. In kleine gemeenten fluctueert de gemiddelde woonduur als gevolg van het geringe aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt. De gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie is iets minder veranderlijk binnen de verschillende gemeentes. Zeevang kent in 2014 met 5 jaar veruit de laagste gemiddelde inschrijfduur en Diemen de hoogste met een gemiddelde van 9,7 jaar.

- ➔ Inhoudsopgave ➔ Samenvatting en conclusies ➔ Inleiding ➔ Voorraad en verhuringen in de sociale huursector
- ➔ Woningzoekenden ➔ Reacties en aanbiedingsresultaat ➔ Nieuwe huurders ➔ Woon- en inschrijfduur
- ➔ Verhuisbewegingen ➔ Verklarende woordenlijst

**FIGUUR 5.4**

Gemiddelde woon- en inschrijfduur bij acceptatie, in jaren (2012 - 2013)

	gemiddelde woonduur bij acceptatie			gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Aalsmeer	21,9	28,7	22,4	8	7,9	7,3
Amstelveen	17,8	21,4	17	9,3	8,9	8,5
Amsterdam	15,6	16,1	16,7	8,3	8,2	9
Beemster	11,7	15	31,5	6,4	5,1	5,9
Diemen	17,7	17,2	19,1	9,8	9,8	9,7
Edam-Volendam	16,7	17,5	19,5	7,6	4,6	8
Haarlemmermeer	19,4	21,2	23,4	7	6,9	7,3
Landsmeer	21,4	20,3	13,9	9,3	11,9	8,3
Oostzaan	17,4	10,3	21,8	6,3	*	8,7
Ouder-Amstel	17,5	19	19,9	7,1	6,6	6,7
Purmerend	18,5	18,4	20,7	9,3	9,7	9,3
Uithoorn	14	14,1	16,9	8,9	8,3	8,8
Waterland	20	13,2	20,1	7,5	6,1	7,4
Wormerland	19,1	17,8	18,3	7,9	7,6	7,7
Zaanstad	19,5	20,7	19,5	8,8	8,6	8,6
Zeevang	10	15,5	8,2	4	5	5
deelregio Noord	17,1	16,5	19,8	7,5	7,3	8,5
deelregio Zuid	18,1	19,8	19,7	8,4	8,1	8,1
<b>Stadsregio totaal</b>	<b>17,4</b>	<b>17,8</b>	<b>18,2</b>	<b>7,8</b>	<b>7,7</b>	<b>8,7</b>

**5.2 Spreiding in de woon- en inschrijfduur**

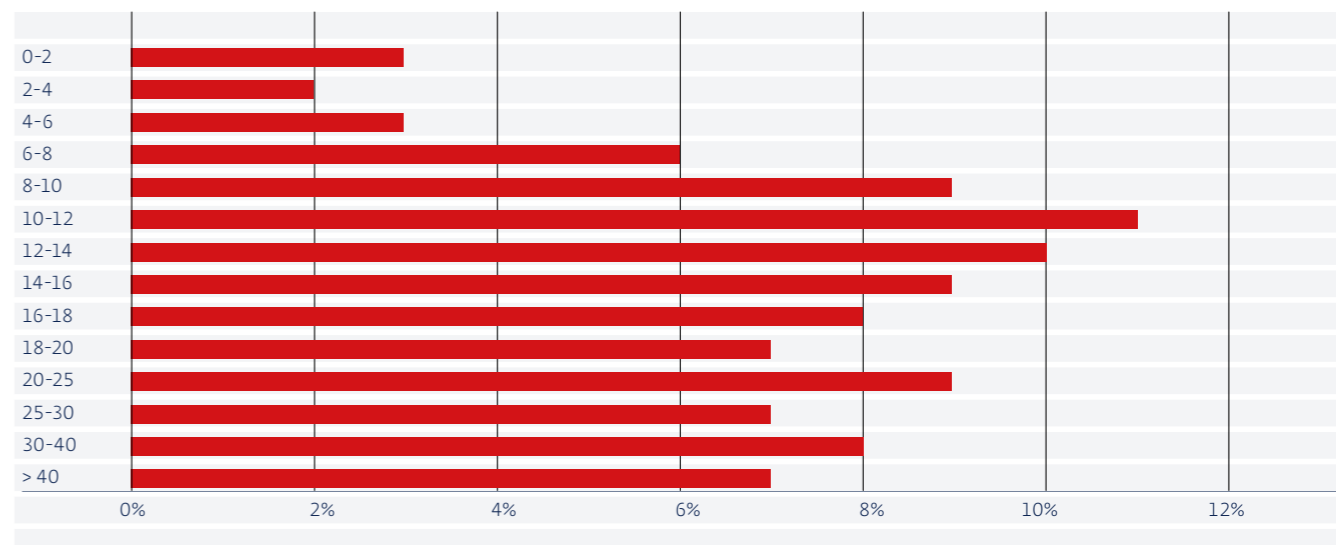
In de figuren 5.5 en 5.6 is de spreiding van de gemiddelde woon- en inschrijfduur te zien. Zowel bij de doorstromers als bij de starters is de spreiding groot. Zo heeft 8 procent van de starters minder dan 6 jaar woonduur op het moment van de acceptatie van de woning. Zeven procent van de doorstromers heeft een gemiddelde woonduur van meer dan veertig jaar opgebouwd op het moment van acceptatie. In 2014 vindt 11 procent van de starters met minder dan twee jaar inschrijfduur een woning, dit ligt één procent lager dan vorig jaar.

**5.3 Zoektijd**

De gemiddelde woon- en inschrijfduur bij acceptatie geven geen volledig beeld van de periode die een woningzoekende daadwerkelijk op zoek is naar een andere woning. Dat geldt zeker voor woonduur, omdat mensen ook woonduur opbouwen als ze niet op zoek zijn naar een woning. De zoektijd bestrijkt de periode tussen de datum waarop een woningzoekende voor het eerst heeft gereageerd via WoningNet en de datum waarop een andere woning wordt geaccepteerd. De zoektijd is daarmee niet per se gelijk aan de wachttijd van een woningzoekende omdat het kan voorkomen dat een woningzoekende wacht met reageren totdat hij denkt dat zijn kansen op de woningmarkt gunstig zijn.

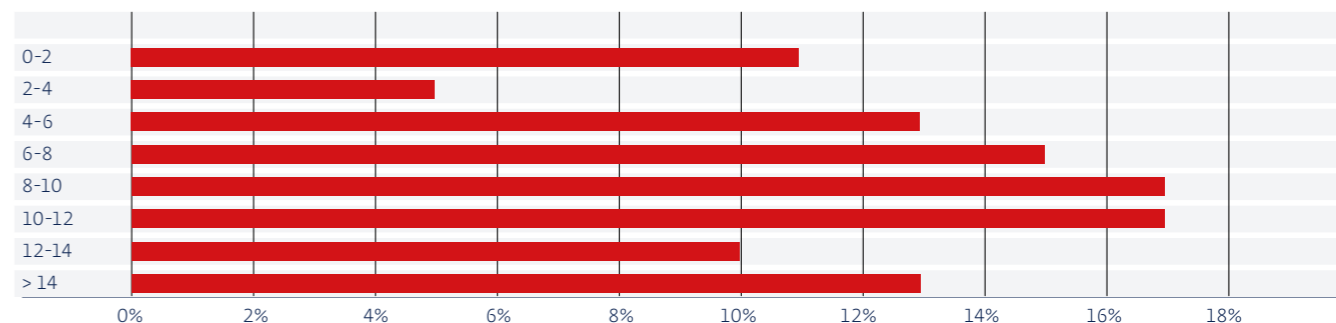
**FIGUUR 5.5**

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



**FIGUUR 5.6**

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



**FIGUUR 5.7**

Gemiddelde zoektijd doorstromers en starters, in jaren

	gemiddelde zoektijd doorstromers	zoektijd als % van de woonduur	gemiddelde zoektijd starters	zoektijd als % van de inschrijfduur
Aalsmeer	2,5	11%	4	55%
Amstelveen	2,1	12%	3,3	39%
Amsterdam	3,2	19%	5,3	59%
Beemster	0,3	1%	2,5	42%
Diemen	4	21%	6,3	65%
Edam-Volendam	2,9	15%	3,9	49%
Haarlemmermeer	2,3	10%	3,6	49%
Landsmeer	3	22%	5,1	61%
Oostzaan	0,7	3%	1	11%
Ouder-Amstel	4	20%	3,1	46%
Purmerend	1,9	9%	3,9	42%
Uithoorn	3,7	22%	5,8	66%
Waterland	1,7	8%	2,9	39%
Wormerland	1,9	10%	4,4	57%
Zaanstad	2,5	13%	4,7	55%
Zeevang	1,4	17%	3,8	76%
deelregio Noord	2,1	11%	4,3	51%
deelregio Zuid	2,6	13%	4,1	51%
<b>Stadsregio totaal</b>	<b>2,8</b>	<b>15%</b>	<b>4,9</b>	<b>56%</b>

**FIGUUR 5.8A**

Gemiddelde zoektijd, in jaren (2012 - 2014)

	Gemiddelde zoektijd doorstromers		
	2012	2013	2014
Deelregio Noord	2,4	2,4	2,1
Deelregio Zuid	2,3	2,8	2,6
Amsterdam	2,8	3	3,2
<b>Stadsregio Totaal</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>

**FIGUUR 5.8B**

Gemiddelde zoektijd, in jaren (2012 - 2014)

	Gemiddelde zoektijd starters		
	2012	2013	2014
Deelregio Noord	4,2	3,9	4,3
Deelregio Zuid	3,4	4,4	4,1
Amsterdam	4,5	4,5	5,3
<b>Stadsregio Totaal</b>	<b>4,2</b>	<b>4,3</b>	<b>4,9</b>

In figuur 5.7 is te zien dat voor de gehele Stadsregio, doorstromers bijna drie jaar zoeken om hun gemiddelde woonduur van ruim 18 jaar te verzilveren. Starters hebben bijna twee jaar langer nodig (4,9 jaar) om hun opgebouwde inschrijfduur te verzilveren.

Voor deelregio Noord en Zuid liggen de gemiddelden van zowel de zoektijd voor doorstromers als starters dicht bij elkaar. Met name wat betreft de gemiddelde zoektijd voor starters verschilt Amsterdam van de andere twee deelregio's. In de figuren 5.8a en 5.8b is de ontwikkeling van de zoektijd per deelregio opgenomen, vanaf 2012. Hieruit blijkt dat Amsterdam door de jaren heen de langste zoektijd kent, die bovendien vanaf 2012 is gestegen.

**FIGUUR 5.9**

Aantal verlate woningen per categorie en als percentage van het totaal aantal verhuurde woningen

	loting voor iedereen	loting voor doorstromers van de betrokken corporaties	totaal verlate woningen	totaal verhuurde woningen via media	loting als % van de verhuurde
Aalsmeer	38	9	47	124	38%
Amstelveen	10	12	22	389	6%
Amsterdam	434	71	505	4.327	12%
Beemster	1	0	1	26	4%
Diemen	1	0	1	97	1%
Edam-Volendam	2	0	2	24	8%
Haarlemmermeer	12	5	17	474	4%
Landsmeer	0	0	0	89	0%
Oostzaan	0	0	0	5	0%
Ouder-Amstel	4	0	4	66	6%
Purmerend	31	14	45	368	12%
Uithoorn	29	9	38	265	14%
Waterland	2	1	3	77	4%
Wormerland	0	0	0	96	0%
Zaanstad	117	39	156	925	17%
Zeevang	1	1	2	17	12%
deelregio Noord	154	55	209	1.627	13%
deelregio Zuid	94	35	129	1.415	9%
<b>Stadsregio totaal</b>	<b>682</b>	<b>161</b>	<b>843</b>	<b>7.369</b>	<b>11%</b>

**5.4 Loting**

In 2013 zijn de corporaties Stadgenoot, Eigen Haard, Rochdale, De Key, Ymere, Parteon, Intermaris, ZVH en Wooncompagnie begonnen met het verloten van een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen. Afgesproken is om jaarlijks ongeveer 15 procent van de geadverteerde sociale huurwoningen via loting aan te bieden. Loting is ingevoerd om mensen die nog weinig woon- of inschrijfduur hebben opgebouwd een kans te geven op de

woningmarkt. Iedere woningzoekende heeft een gelijke kans op een woning; woon- en inschrijfduur speelt bij loten geen rol. In 2015 wordt de regeling geëvalueerd.

Uit figuur 5.9 blijkt dat in de gehele Stadsregio 843 woningen via loting zijn aangeboden, 11 procent van de totaal verhuurde woningen via de media van WoningNet. Dit zijn er ruim 300 meer dan in 2013. De gemeenten verschillen onderling sterk wat betreft het aandeel lotingwoningen. Aalsmeer verhuurt in 2014 veruit het grootste aandeel lotingwoningen (38 procent).

- ➔ Inhoudsopgave ➔ Samenvatting en conclusies ➔ Inleiding ➔ Voorraad en verhuringen in de sociale huursector
- ➔ Woningzoekenden ➔ Reacties en aanbiedingsresultaat ➔ Nieuwe huurders ➔ Woon- en inschrijfduur
- ➔ Verhuisbewegingen ➔ Verklarende woordenlijst



**FIGUUR 5.10**

Gemiddeld aantal reacties voor lotingwoningen en niet-lotingwoningen (2013 en 2014)

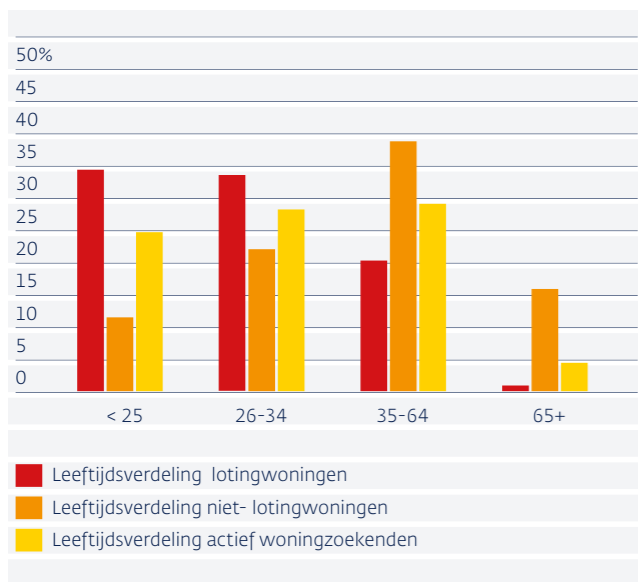
	Niet loting		Loting	
	2013	2014	2013	2014
Aalsmeer	92	167	80	121
Amstelveen	159	179	140	177
Amsterdam	146	180	679	865
Beemster	60	97	235	389
Diemen	147	207	297	511
Edam-Volendam	92	80	288	332
Haarlemmermeer	76	115	330	284
Landsmeer	131	115	0	0
Oostzaan	15	181	453	0
Ouder-Amstel	111	152	460	788
Purmerend	107	135	415	601
Uithoorn	119	144	77	185
Waterland	71	142	263	238
Wormerland	87	118	0	0
Zaanstad	123	150	383	556
Zeevang	71	113	317	304
deelregio Noord	111	140	383	556
deelregio Zuid	113	150	182	195
<b>Stadsregio totaal</b>	<b>134</b>	<b>164</b>	<b>535</b>	<b>686</b>

Het verschil in gemiddeld aantal reacties op een lotingwoning en op een niet loting woning is groot. In figuur 5.10 is te zien dat er gemiddeld 164 keer gereageerd wordt op een reguliere woning vergeleken met 686 reacties op een lotingwoning. Beide gemiddelden zijn vergeleken met 2013 fors gestegen.

Ook de leeftijdsverdeling bij loting -en niet-lotingwoningen verschilt sterk. Uit figuur 5.11 blijkt dat 76 procent van de nieuwe huurders van een lotingwoning onder de 34 is. Voor nieuwe huurders van reguliere huurwoningen is dit 38 procent. Het aandeel jongeren ligt bij reguliere verhuringen aanzienlijk lager dan het aandeel jongeren in de actief zoekenden. Bij lotingwoningen ligt dit juist hoger. Door loting worden dus de kansen van jongeren op een sociale huurwoning vergroot.

**FIGUUR 5.11**

Leeftijdsverdeling loting- en niet loting woningen en actief woningzoekenden



# 6 Verhuisbewegingen

Bij de verhuisstromen zien we nog altijd een sterke oriëntatie op de eigen gemeente.

Vijfenzeventig procent van de nieuwe huurders is verhuisd binnen de eigen gemeente en negen procent komt van buiten de stadsregio. Deze cijfers zijn door de jaren heen redelijk constant. Bij de verhuizingen van stadsvernieuwingsurgente zien wij een nog sterkere oriëntatie op de eigen gemeente dan bij alle woningzoekenden.

## 6.1 Interregionale verhuisstromen en verhuringen aan Amsterdammers

In Amsterdam (83 procent) en Edam-Volendam (78 procent) zijn naar verhouding de meeste nieuwe huurders uit de eigen gemeente afkomstig. Een relatief klein aantal woningen (999), is verhuurd aan mensen die van buiten de Stadsregio komen. Deze instroom van buiten de Stadsregio (die vooral op Amsterdam is gericht) is wel toegenomen met 18 procent ten opzichte van het gemiddelde van 2012 en 2013.

Net als in voorgaande jaren vinden de verhuizingen met name plaats binnen de eigen deelregio. Verhuizingen tussen de deelregio's Noord en Zuid zijn er weinig: van alle nieuwe huurders in deelregio Noord is slechts twee procent afkomstig uit deelregio Zuid, en andersom. Daarentegen komen verhuizingen tussen de deelregio's van en naar Amsterdam veel meer voor; van de verhuringen in Noord kwam 17,6 procent uit Amsterdam en van de verhuringen in Zuid zelfs 24 procent. Van de 6.027 nieuwe verhuringen in Amsterdam komt 3,3 procent uit deelregio Zuid en 2,4 procent uit deelregio Noord.

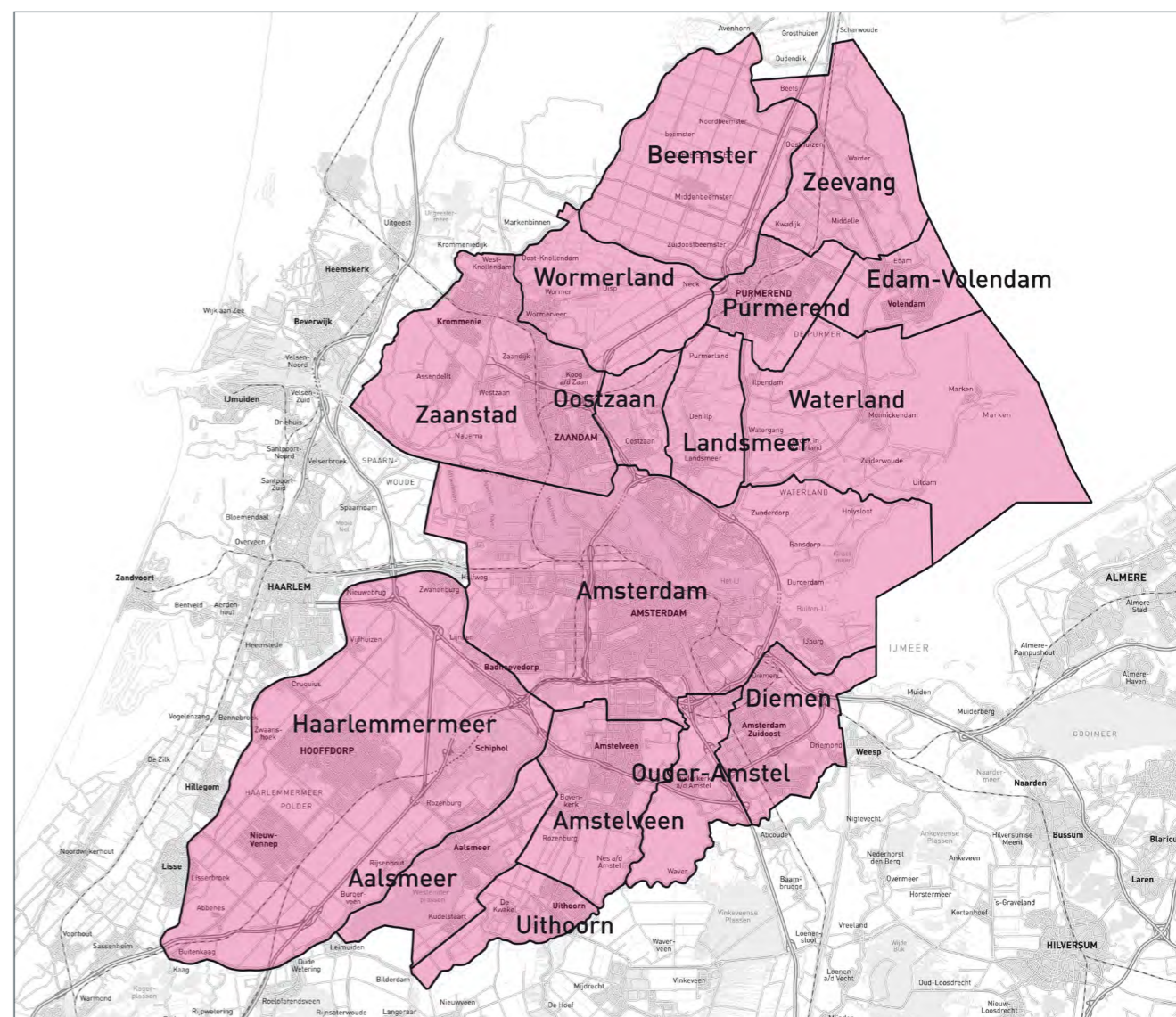
## 6.3 Verhuisbewegingen Stadsvernieuwingsurgente

In figuur 6.2 zijn de interlokale verhuisstromen weergegeven voor stadsvernieuwingskandidaten. Uit hoofdstuk vier bleek dat in 2014 in de gehele Stadsregio 956 stadsvernieuwingskandidaten zijn geherhuisvest. In figuur 6.2 zien we dat van deze stadsvernieuwingsurgente in vrijwel alle gemeenten het grootste aandeel uit de eigen gemeente afkomstig is. En evenals bij de reguliere verhuizingen wordt er door stadsvernieuwingskandidaten voornamelijk binnen de eigen regio verhuisd. We kunnen concluderen dat stadsvernieuwingsurgente zeer gericht zijn op hun eigen gemeente en deelregio.

## 6.4 Verhuisbewegingen lage inkomensgroepen

In deze rapportage besteden we specifieke aandacht aan de verhuisstromen van de lage inkomensgroepen tussen de gemeenten. Uit figuur 6.3 is het aantal toewijzingen aan de primaire doelgroep weergegeven. Bovendien is aangegeven of de nieuwe huurders uit de eigen gemeente komen of uit andere gemeenten (en van buiten de Stadsregio). In Zaanstad zijn bijvoorbeeld in 2014 988 woningen verhuurd aan huishoudens uit de primaire doelgroep waarvan 696 uit Zaanstad en 292 uit overige gemeenten.

Naast verhuringen aan inwoners uit de Stadsregio hebben er ook 999 verhuringen plaatsgevonden aan woningzoekenden van buiten de Stadsregio, waarvan 819 tot de primaire doelgroep behoren. Daarvan zijn er 571 naar Amsterdam verhuisd. De instroom vanuit de rest van Nederland naar de sociale huursector in de Stadsregio bestaat dus vooral uit mensen met een laag inkomen die voor de overgrote meerderheid in de gemeente Amsterdam terecht komen.



- ➔ Inhoudsopgave
- ➔ Samenvatting en conclusies
- ➔ Inleiding
- ➔ Voorraad en verhuringen in de sociale huursector
- ➔ Woningzoekenden
- ➔ Reacties en aanbiedingsresultaat
- ➔ Nieuwe huurders
- ➔ Woon- en inschrijfduur
- ➔ Verhuisbewegingen
- ➔ Verklarende woordenlijst

FIGUUR 6.1

Nieuwe huurders in de sociale huursector naar herkomst en bestemming

→ Bestemming wz naar gemeente																			
deelregio Noord											deelregio Zuid						A'dam		
	Beemster	Edam-Vol.	Landsmeer	Oostzaan	Purmerend	Waterland	Wormerland	Zaanstad	Zeevang	totaal Noord	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	Ouder-Amstel	Uithoorn	totaal Zuid	Amsterdam	totaal Stadsregio
↓ Herkomst wz naar gemeente																			
deelregio Noord																			
Beemster	18	-	-	-	10	-	-	2	-	30	-	-	-	-	-	-	-	-	30
Edam-Volendam	-	74	-	-	3	-	-	-	-	77	-	-	-	-	-	-	-	-	77
Landsmeer	-	-	55	-	4	-	-	1	-	60	1	-	-	-	-	-	1	7	68
Oostzaan	-	-	-	56	3	-	-	3	-	62	-	-	-	-	-	-	-	2	64
Purmerend	3	4	2	-	434	3	3	34	1	484	1	7	1	5	-	2	16	39	538
Waterland	-	2	-	-	8	60	-	1	-	71	-	-	-	-	-	-	-	7	77
Wormerland	-	-	-	1	3	-	81	8	-	93	-	1	1	1	-	-	3	5	101
Zaanstad	2	-	2	5	17	-	13	913	1	953	6	6	-	7	1	4	24	81	1.058
Zeevang	-	-	-	4	4	1	-	-	14	23	-	-	-	-	-	-	-	1	24
totaal deelregio Noord										1.853							44		
deelregio Zuid																			
Aalsmeer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56	7	-	8	-	17	88	8	96
Amstelveen	-	-	1	-	3	1	1	4	-	10	5	464	-	4	3	18	494	66	570
Diemen	-	-	1	-	3	-	-	4	-	8	1	7	56	1	1	4	70	46	124
Haarlemmermeer	-	-	1	-	3	1	-	15	-	20	11	14	-	341	2	18	386	51	457
Ouder-Amstel	-	-	-	-	2	-	-	1	-	3	1	5	1	1	44	2	54	11	68
Uithoorn	-	-	1	1	-	-	-	7	-	9	7	26	-	5	-	123	161	19	188
totaal deelregio Zuid										50							1.253		
<b>Amsterdam</b>	5	7	32	17	110	17	10	238	4	440	38	141	39	122	27	100	467	5.018	5.921
Elders	1	8	6	2	47	6	8	75	-	153	17	76	12	35	6	34	180	666	999
totaal	29	95	101	86	654	89	116	1.306	20	2.496	144	754	110	530	84	322	1.944	6.027	10.467
% uit eigen gemeente /																			
deelregio *	62%	78%	54%	65%	66%	67%	70%	70%	70%	74%	39%	62%	51%	64%	52%	38%	64%	83%	75%
in 2013	68%	82%	61%	79%	67%	69%	62%	69%	56%	75%	59%	52%	44%	62%	71%	45%	65%	84%	76%
in 2012	66%	89%	69%	88%	64%	66%	55%	67%	69%	74%	61%	43%	42%	68%	76%	39%	63%	86%	76%

Toelichting: deze tabel laat de herkomst en bestemming van nieuwe huurders in de Stadsregio zien. Leesvoorbeeld van boven naar beneden: van de 29 nieuwe huurders in Beemster komen er 18 uit Beemster zelf, geen uit Edam-Volendam, Landsmeer en Oostzaan, 3 uit Purmerend, 2 uit Zaanstad, 5 uit Amsterdam en 1 van buiten de Stadsregio. 62 procent van de nieuwe huurders in Beemster komt uit Beemster zelf.

- Inhoudsopgave → Samenvatting en conclusies → Inleiding → Voorraad en verhuringen in de sociale huursector
- Woningzoekenden → Reacties en aanbiedingsresultaat → Nieuwe huurders → Woon- en inschrijfduur
- Verhuisbewegingen → Verklarende woordenlijst

FIGUUR 6.2

Stadsvernieuwingsurgenten in de sociale huursector naar herkomst en bestemming (alleen WoningNet)

→ Bestemming wz naar gemeente									
deelregio Noord					deelregio Zuid				
Landsmeer	Purmerend	Wormerland	Zaanstad	totaal Noord	Aalsmeer	Amstelveen	H'meer	Ouder-Amstel	
↓ Herkomst wz naar gemeente									
<b>deelregio Noord</b>									
Landsmeer	1	-	-	1	-	-	-	-	-
Purmerend	-	9	-	10	-	-	-	-	-
Wormerland	-	-	10	10	-	-	-	-	-
Zaanstad	-	-	44	44	-	-	-	-	-
totaal deelregio Noord				65					
<b>deelregio Zuid</b>									
Aalsmeer	-	-	-	-	4	-	-	-	-
Amstelveen	-	-	-	-	-	4	-	-	-
Haarlemmermeer	-	-	-	-	-	-	24	-	-
Ouder-Amstel	-	-	-	-	-	1	-	2	-
Uithoorn	-	-	5	5	-	10	3	-	-
totaal deelregio Zuid				5					
<b>Amsterdam</b>	-	-	7	7	-	12	10	-	-
totaal	1	9	10	57	4	27	37	2	
<b>% uit eigen gemeente / deelregio *</b>									
	100%	100%	100%	77%	84%	100%	15%	65%	100%

FIGUUR 6.3

Toewijzing aan primaire doelgroep naar herkomst

		Amsterdam	
Uithoorn	totaal Zuid	Amsterdam	totaal Stadsregio
-	-	-	1
-	-	1	11
-	-	-	10
-	-	2	46
-	-	-	-
-	4	-	4
-	4	-	4
-	24	-	24
-	3	-	3
33	46	7	58
-	81	-	-
-	22	766	795
33	108	776	956
100%	75%	99%	83%

	Aantal toewijzingen primaire doelgroep	Aantal toewijzingen uit eigen gemeenten	Aantal toewijzingen uit andere gemeenten
Aalsmeer	115	40	75
Amstelveen	563	340	223
Amsterdam	4.696	3.873	823
Beemster	23	15	8
Diemen	92	46	46
Edam-Volendam	28	20	8
Haarlemmermeer	398	249	149
Landsmeer	70	36	34
Oostzaan	22	8	14
Ouder-Amstel	57	28	29
Purmerend	466	308	158
Uithoorn	234	81	153
Waterland	68	48	20
Wormerland	84	61	23
Zaanstad	988	696	292
Zeevang	15	10	5
deelregio Noord	1.764	1.202	562
deelregio Zuid	1.459	784	675
<b>Stadsregio totaal</b>	<b>7.919</b>	<b>5.859</b>	<b>2.060</b>

# Verklarende woordenlijst en Colofon

Corporatiebezit: alle woningen in bezit van woningcorporaties.

Mutatiegraad: de mutatiegraad is de verhouding van het aantal verhuringen van sociale huurwoningen ten opzichte van het totaal aantal zelfstandige corporatiewoningen met een huurprijs onder de 699 euro.

Sociale huurwoning: een woning in het bezit van een woningcorporatie. Een sociale huurwoning heeft een huurprijs

van maximaal 699 euro (de huurtoeslag-grens, prijspeil januari 2014). Nieuwbouw sociale huurwoningen hebben altijd een huurprijs van maximaal 699 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 1-1-2014

Aftoppingsgrenzen huurtoeslag per 1-1-2014	
Personen jonger dan 23	€ 389,05
1- en 2-persoonshuishoudens vanaf 23 jaar	€ 556,82
3- en meerpersoonshuishoudens vanaf 23 jaar	€ 596,75
Huurtoeslaggrens	€ 699,48

Inkomensgrenzen primaire doelgroep (huurtoeslag) geheel 2014	
Alleenstaand, niet gepensioneerd	€ 21.600
Meerpersoons, niet gepensioneerd	€ 29.325
Alleenstaand, gepensioneerd	€ 21.600
Meerpersoons, gepensioneerd	€ 29.400
Inkomensvrijstelling thuiswonende kinderen jonger dan 23 jaar	

## Inkomens- en huurgrenzen per 1-1-2015

Aftoppingsgrenzen huurtoeslag per 1-1-2015	
Personen jonger dan 23	€ 403,06
1- en 2-persoonshuishoudens vanaf 23 jaar	€ 576,87
3- en meerpersoonshuishoudens vanaf 23 jaar	€ 618,24
Huurtoeslaggrens	€ 710,68

Inkomensgrenzen primaire doelgroep (huurtoeslag) geheel 2015	
Alleenstaand, niet gepensioneerd	€ 21.950
Meerpersoons, niet gepensioneerd	€ 29.800
Alleenstaand, gepensioneerd	€ 21.950
Meerpersoons, gepensioneerd	€ 29.825
Inkomensvrijstelling thuiswonende kinderen jonger dan 23 jaar	

## Rapportage woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2014

Mei 2015

### Auteurs

Myrthe Baaij  
Cathelijn Groot  
Jeroen van der Veer

### Ontwerp en productie

LandofPlenty (Antoin Buissink)

### Omslagbeeld

Max Kisman

### Opdrachtgevers



Stadsregio Amsterdam

Postbus 626

1000 AP Amsterdam

020 – 527 3700

www.stadsregioamsterdam.nl

## platform woningcorporaties noordvleugel randstad

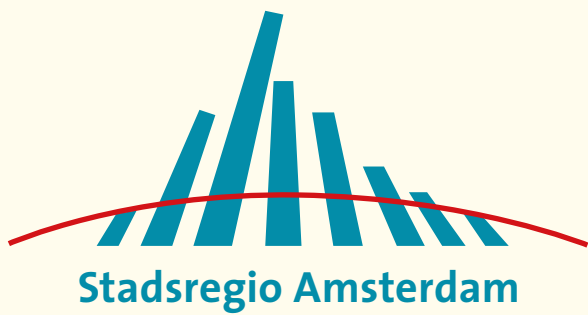
Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad

Postbus 9959

1006 AR Amsterdam

020 – 346 0360

www.pwnr.nl



platform  
woningcorporaties  
noordvleugel randstad