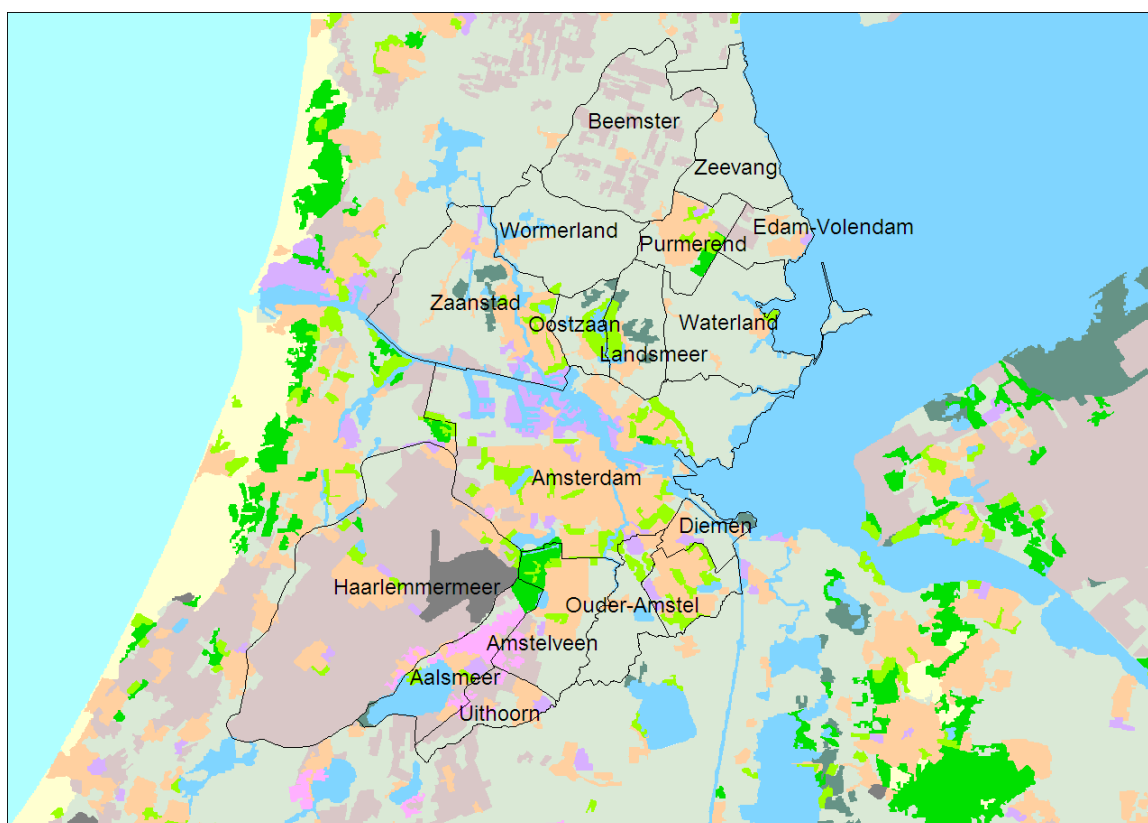


# Rapportage Woonruimteverdeling 2011

## Stadsregio Amsterdam



platform  
woningcorporaties  
noordvleugel randstad



## Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies .....	4
1 Kengetallen 2009-2011 .....	7
2 Voorraad en verhuringen in de sociale huursector .....	8
2.1 Verhuringen via WoningNet .....	8
2.2 Aantal verhuringen in de Stadsregio Amsterdam .....	8
2.3 De mutatiegraad .....	10
2.4 Veranderingen in de corporatievoorraad .....	11
3 Verhuringen van studentenwoningen .....	13
4 Woningzoekenden .....	14
4.1 Actief woningzoekenden .....	14
4.2 Veranderingen in de populatie actief woningzoekenden .....	15
5 Reacties en aanbiedingsresultaat .....	17
5.1 Het gemiddelde aantal reacties per aangeboden woning .....	17
5.2 Het aanbiedingsresultaat .....	18
6 Nieuwe huurders .....	19
6.1 Starters en doorstromers .....	19
6.2 Voorrangskandidaten .....	21
6.3 Inkomens nieuwe huurders .....	22
7 Woon- en inschrijfduur .....	24
7.1 Gemiddelde woon- en inschrijfduur .....	24
7.2 Spreiding in de woon- en inschrijfduur .....	28
7.3 Zoektijd .....	29
8 Verhuisbewegingen .....	30
Verklarende woordenlijst .....	32
Colofon .....	33

## Samenvatting en conclusies

### *Aantal verhuringen in de sociale huursector gedaald*

In 2011 zijn 12.617 sociale huurwoningen (corporatiewoningen) verhuurd in de Stadsregio Amsterdam. Dit aantal is ten opzichte van 2010 met 1.332 verhuringen gedaald. Dit is een daling van 10 procent.

### *Aantal verhuringen van studentenwoningen gedaald*

In 2011 zijn 2.807 studentenwoningen via Studentenwoningweb verhuurd in de Stadsregio Amsterdam. 55 procent van de verhuurde studentenwoningen is een onzelfstandige woning en de overige 45 procent is een zelfstandige studentenwoning. Ten opzichte van 2010 zijn in 2011 277 minder studentenwoningen verhuurd, dit is een daling van 9 procent. De verhouding tussen de verhuring van onzelfstandige en zelfstandige woningen is wel gelijk gebleven.

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

Van de bij WoningNet ingeschreven woningzoekenden hebben er in 2011 77.107 eenmaal of vaker gereageerd op een woning. Het aantal actief woningzoekenden is ten opzichte van 2010 met 13 procent gedaald. Deze daling wordt met name veroorzaakt doordat woningzoekenden met een inkomen boven de € 33.614 (de inkomensnorm in de Europese beschikking) niet op woningen met een huur onder de € 652,52 kunnen reageren. De helft van de actief woningzoekenden heeft tussen de 1 en 7 keer op een woning gereageerd, 17 procent tussen de 8 en 14 keer en 34 procent reageerde meer dan 14 keer op een woning.

### *Het aantal reacties per woning neemt af, het aanbiedingsresultaat neemt toe*

Het gemiddelde aantal reacties op een sociale huurwoning in de Stadsregio Amsterdam is 123 in 2011. Dit is een trendbreuk met voorgaande jaren, toen was een stijgende lijn te zien: van gemiddeld 99 reacties in 2006 naar 155 in 2010. Het aanbiedingsresultaat is wel toegenomen, wat wil zeggen dat er in verhouding vaker geweigerd wordt. In 2010 accepteerde kandidaat 6,2 een woning, in 2011 was dit kandidaat 6,9.

### *Afname van het aantal verhuringen aan voorrangskandidaten*

In 2011 zijn 3.913 sociale huurwoningen verhuurd aan voorrangskandidaten (inclusief stadsvernieuwingsurgenten), dit is 14 procent minder dan in 2010. Dertig procent van het totale aantal verhuringen is een verhuring aan een voorrangskandidaat, twee procentpunt minder dan in voorgaande jaren.

### *Inkomens nieuwe huurders*

In 2011 is 94 procent van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614, in 2010 was dit 83 procent. Op 1 januari 2011 is de Europese beschikking ingegaan. Deze beschikking houdt in dat corporaties 90 procent van de woningen tot de huurtoeslaggrens toe moeten wijzen aan huishoudens met een inkomen onder € 33.614,- (peildatum 1 januari 2011).

### *Gemiddelde woontijd doorstromers gelijk gebleven, inschrijfduur starters gestegen*

De gemiddelde woontijd bij acceptatie van een sociale huurwoning is in 2011 17,3 jaar, net als in 2010. De inschrijfduur is in 2011, ten opzichte van 2010, licht gestegen van 7,9 jaar naar 8,3 jaar. Deze cijfers zijn gemiddelden, de spreiding in zowel de woon- als de inschrijfduur is groot. In 2011 accepteerde 8 procent van de starters een woning met minder dan 2 jaar inschrijfduur en 17 procent met een inschrijfduur van meer dan 12 jaar. Bij de

doorstromers heeft 10 procent minder dan 6 jaar woontijd op het moment van de acceptatie van een woning, terwijl 6 procent bij acceptatie een woontijd van meer dan 40 jaar heeft.

*Zoektijd doorstromers gemiddeld 2,7 jaar en voor starters 4,3 jaar*

De woon- en inschrijftijd geven geen goed beeld van de periode die een woningzoekende daadwerkelijk op zoek is naar een andere woning. De zoektijd geeft een realistischer beeld: het bestrijkt de periode tussen de datum waarop de woningzoekende voor het eerst heeft gereageerd via WoningNet en de datum waarop een woning wordt geaccepteerd. Voor doorstromers is de zoektijd gemiddeld 15 procent van de woontijd (2,7 jaar in 2011) en voor starters gemiddeld 52 procent van de inschrijftijd (4,3 jaar).

*Interlokale verhuisstromen*

In 2011 is 78 procent van de nieuwe huurders verhuisd binnen zijn eigen gemeente en 7 procent is afkomstig van buiten de Stadsregio. De nieuwe huurders die afkomstig zijn van buiten de Stadsregio komen voor het grootste deel uit Almere. De overige 15 procent is binnen de Stadsregio naar een andere gemeente verhuisd. De nieuwe huurders, die naar een andere gemeente verhuizen, blijven over het algemeen binnen de eigen subregio. Tussen de subregio's Noord en Zuid vinden bijna geen verhuizingen plaats. De belangrijkste verhuisstromen zijn vanuit en naar Amsterdam; zowel van buiten de Stadregio als tussen de subregio's en Amsterdam. Dit beeld is in de afgelopen jaren niet gewijzigd.

Tabel 1: kengetallen 2009-2011 Woonruimtebemiddeling Stadsregio Amsterdam

	Stadsregio Noord			Stadsregio Zuid			Amsterdam			Stadsregio totaal		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Percentage huishoudens primaire doelgroep <sup>1</sup>	26	26	<b>26</b>	19	19	<b>19</b>	32	32	<b>33</b>	6	6	6
Aantal woningen <sup>1</sup>	135.103	135.103	<b>135.103</b>	133.003	133.003	<b>133.003</b>	389.230	389.230	<b>394.500</b>	657.336	657.336	<b>662.606</b>
% koop <sup>2</sup>	57	57	<b>57</b>	60	60	<b>60</b>	26	26	<b>31</b>	39	39	<b>42</b>
% particuliere huur (goedkoop en duur) <sup>2</sup>	8	8	<b>8</b>	12	12	<b>12</b>	25	25	<b>21</b>	19	19	<b>16</b>
% corporatiebezit (goedkoop en duur) <sup>2</sup>	35	35	<b>35</b>	28	28	<b>28</b>	49	49	<b>48</b>	42	42	<b>42</b>
Aantal zelfstandige woningen in corporatiebezit <sup>3</sup>	46.382	44.900	<b>44.242</b>	36.632	36.845	<b>38.670</b>	190.549	189.939	<b>188.000</b>	273.563	271.684	<b>270.912</b>
Verhuringen sociale huur	3.119	3.061	<b>3.125</b>	1.955	2.079	<b>1.849</b>	9.659	8.809	<b>7.643</b>	14.733	13.949	<b>12.617</b>
Mutatiegraad sociale huur (%) <sup>4</sup>	6,3%	6,4%	<b>6,7%</b>	5,3%	5,6%	<b>4,8%</b>	5,1%	4,6%	<b>4,1%</b>	5,3%	5,1%	<b>4,6%</b>
Verhuringen studentenwoningen SWW	nvt	nvt	<b>nvt</b>	1.213	1.109	<b>1.128</b>	1.804	1.975	<b>1.679</b>	3.017	3.084	<b>2.807</b>
Aantal actief woningzoekenden <sup>5</sup>	11.814	11.736	<b>10.341</b>	10.795	10.652	<b>9.069</b>	59.594	58.131	<b>50.269</b>	82.203	89.225	<b>77.107</b>
Doorstromers	4.631	4.760	<b>3.794</b>	4.120	4.077	<b>3.113</b>	26.628	26.479	<b>20.899</b>	35.379	36.062	<b>28.428</b>
Starters	7.183	6.976	<b>6.547</b>	6.675	6.575	<b>5.956</b>	32.966	31.652	<b>29.370</b>	55.026	53.163	<b>48.679</b>
% actief van het totaal	16	15	<b>13</b>	19	18	<b>15</b>	23	22	<b>18</b>	20	19	<b>16</b>
Verhuringen aan voorrangskandidaten (incl. sv)	571	460	<b>572</b>	540	489	<b>459</b>	4.046	3.592	<b>2.882</b>	5.147	4.541	<b>3.913</b>
Verhuringen aan sv-kandidaten	99	78	<b>174</b>	50	46	<b>30</b>	1.785	2.015	<b>1.442</b>	1.934	2.139	<b>1.646</b>
als % van de totale verhuringen (incl. sv)	19	15	<b>18</b>	28	24	<b>25</b>	42	41	<b>38</b>	35	33	<b>31</b>
als % van de totale verhuringen (excl. sv)	15	13	<b>13</b>	25	21	<b>23</b>	23	18	<b>19</b>	22	17	<b>18</b>
Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)	7,5	8,2	<b>8,1</b>	6,8	7,3	<b>7,9</b>	7,3	7,9	<b>8,3</b>	7,3	7,9	<b>8,3</b>
Gemiddelde woonduur bij acceptatie (in jaren)	18,3	18,5	<b>18,8</b>	16,5	19,2	<b>20,1</b>	15,6	15,8	<b>15,5</b>	16,4	17,3	<b>17,3</b>
Gemiddeld aantal reacties per woning	95	95	<b>76</b>	120	134	<b>112</b>	167	180	<b>143</b>	146	155	<b>123</b>
Aanbiedingsresultaat	4,8	4,8	<b>5,0</b>	5,0	4,3	<b>4,5</b>	7,5	7,1	<b>8,2</b>	6,6	6,2	<b>6,9</b>

1) bron: subregio's Noord en Zuid: WoOn 2009 (cijfers 2009, 2010 en 2011) en Amsterdam: WiA 2009 (cijfers 2009 en 2010) en 2011 (cijfer 2011)

2) bron: SysWov / O+S

3) bron: databank AFWC/SWZW, cijfers exclusief de zelfstandige woningen in corporatiebezit in Edam-Volendam en Oostzaan.

4) De mutatiegraad wordt berekend exclusief de verhuringen in Edam-Volendam en Oostzaan.

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

6) zie toelichting

overige cijfers: WoningNet

## 1 Kengetallen 2009-2011

In tabel 1 worden de kengetallen van de woningmarkt Stadsregio Amsterdam over het jaar 2011 weergegeven en vergeleken met de jaren 2009 en 2010.

Voor het berekenen van het percentage primaire doelgroep<sup>1</sup> worden van oudsher verschillende bronnen gebruikt: in Amsterdam wordt gebruik gemaakt van Wonen in Amsterdam (WiA) en in de rest van de Stadsregio van WoonOnderzoek Nederland (WoOn). De inkomensgegevens in WiA zijn gebaseerd op vragenlijsten die bewoners zelf invullen en de inkomensgegevens in WoOn zijn gebaseerd op gegevens van de belastingdienst. Doordat er twee verschillende bronnen worden gebruikt is er geen totaalcijfer voor de Stadsregio te geven en hangen de cijfers tussen de verschillende subregio's niet met elkaar samen: een daling in de ene subregio heeft geen duidelijke relatie met de stijging in de andere subregio.

Voor de Subregio's Noord en Zuid zijn met betrekking tot het percentage huishoudens dat behoort tot de primaire doelgroep geen nieuwe cijfers bekend over het jaar 2011. In 2013 komt een nieuwe rapportage WoOn beschikbaar.

In Amsterdam is de primaire doelgroep in 2011 met één procentpunt toegenomen ten opzichte van 2009 en 2010.

In de Rapportage Woonruimteverdeling 2011 zijn voor het eerst ook de verhuringen van studentenwoningen via Studentenwoningweb (SWW) opgenomen. De reguliere verhuringen en de verhuringen van studentenwoningen worden besproken in verschillende hoofdstukken. Alleen in de tabel over de nieuwe huurders naar inkomensgroep zijn de verhuringen van zowel reguliere sociale huurwoningen als van studentenwoningen samengebracht. De reden hiervan is dat de verhuringen van studentenwoningen voor de corporaties meetellen in de Europese beschikking.

---

<sup>1</sup> Onder de primaire doelgroep worden alle huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gerekend. In 2011 was de huurtoeslaggrens voor eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar € 21.450 (netto jaarinkomen) en voor meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar € 29.125.

## **2 Voorraad en verhuringen in de sociale huursector**

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de voorraad en de verhuringen in de sociale huursector aan de hand van de volgende onderwerpen: de verhuringen via WoningNet, het aantal verhuringen in de Stadsregio Amsterdam, de mutatiegraad en de veranderingen in de woningvoorraad.

### **2.1 Verhuringen via WoningNet**

Het grootste deel van de sociale huurwoningen in de Stadsregio Amsterdam wordt in 2011 aangeboden door corporaties die zijn aangesloten bij WoningNet, met uitzondering van de woningen van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang in Volendam (78 woningen verhuurd in 2011) en de woningen van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting in Oostzaan (39 woningen verhuurd in 2011).

De verhuringen van de bij WoningNet aangesloten corporaties verlopen gemiddeld voor 75 procent via de media van WoningNet (internet) en voor 25 procent via directe bemiddeling door de betreffende corporaties, bijvoorbeeld bij woningzoekenden met een medische of sociale urgentie. Het percentage directe bemiddeling is in 2011 gelijk gebleven ten opzichte van 2009 en 2010. Tussen 2007 en 2008 was er wel een stijging van 17 naar 24 procent, waarschijnlijk als gevolg van de stijging van het aantal voorrangskandidaten. Bij het aantal verhuringen in tabel 2.1 zijn alle verhuurde woningen via de media, de verhuringen van nieuwbouw, de verhuringen via directe bemiddeling en de verhuringen van de niet-WoningNet-aanbieders bij elkaar opgeteld.

### **2.2 Aantal verhuringen in de Stadsregio Amsterdam**

In 2011 zijn in de Stadsregio Amsterdam 12.617 sociale huurwoningen (corporatiewoningen) verhuurd aan nieuwe huurders. Het aantal verhuringen is ten opzichte van 2010 met 1.332 woningen gedaald, dit is een daling van 10 procent. Deze daling wordt veroorzaakt door 1.213 minder verhuringen in Amsterdam (een daling van 13 procent) en 230 minder verhuringen in de subregio Zuid, dit is een daling van 11 procent. In de subregio Noord zijn in 2011 juist 64 woningen meer verhuurd dan in 2010, een stijging van 2 procent.

De daling in het totaal aantal verhuringen is een trend. Vanaf het jaar 2005 is een dalende lijn in het totaal aantal verhuringen te zien. In zes jaar tijd is het aantal verhuringen in de Stadsregio met 21 procent gedaald. In 2009 was nog een lichte stijging te zien van 2 procent ten opzichte van 2008, deze stijgende lijn zet zich niet door in 2010 en 2011. De piek in 2009 kan zijn veroorzaakt door het toevoegen van nieuwbouwwoningen aan de sociale voorraad.

Van de verhuurde woningen bevindt 60 procent zich in Amsterdam, ten opzichte van 63 in 2010. Vijfentwintig procent van de verhuurde woningen bevindt zich in de subregio Noord, drie procentpunt meer dan in 2010. Vijftien procent van de verhuurde woningen bevindt zich in de subregio Zuid, ten opzichte van 2010 is dit percentage gelijk gebleven.



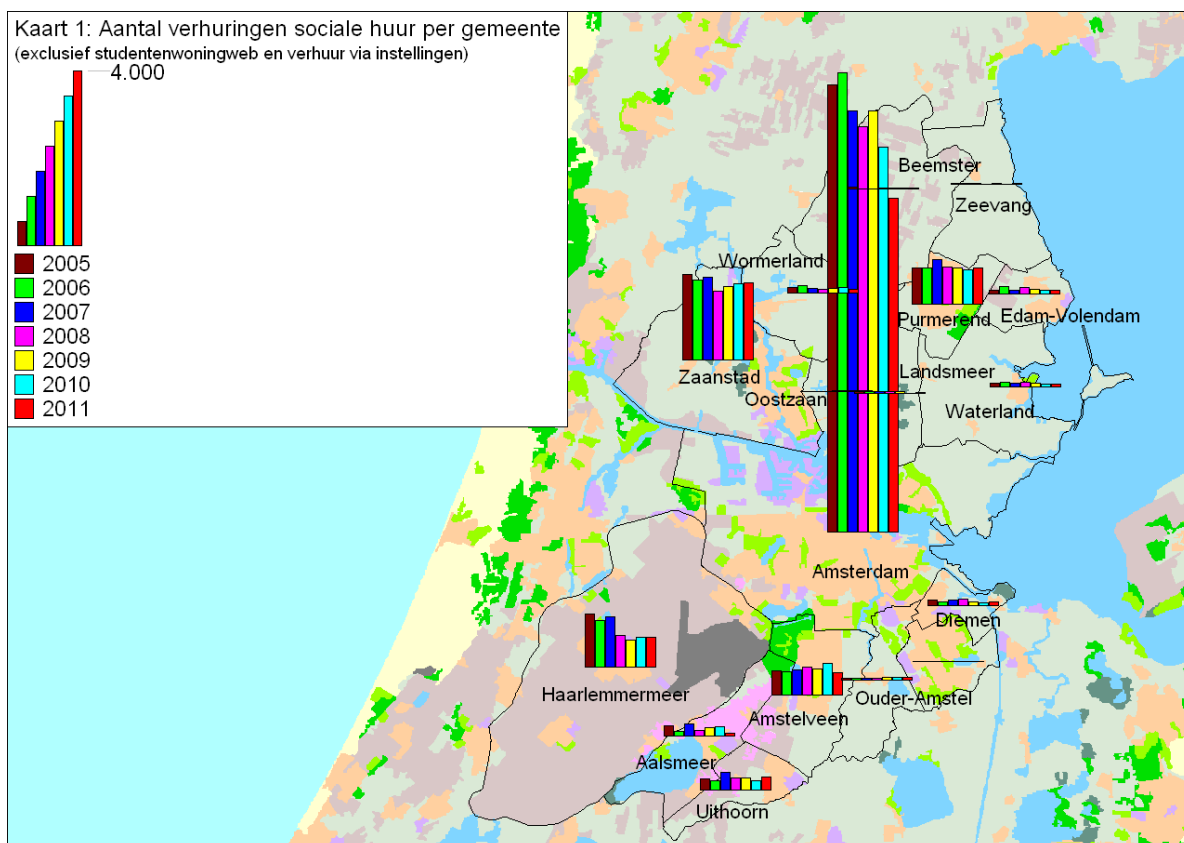
Tabel 2.1 Aantal verhuringen\* van corporatiewoningen, per gemeente en regio

	2011	2010	2009	2008	2007
Aalsmeer	94	224	216	143	300
Amstelveen	533	736	618	659	585
Amsterdam	7.643	8.809	9.659	9.276	9.657
Beemster	52	50	43	34	28
Diemen	113	91	105	159	141
Edam-Volendam	113	110	133	170	106
Haarlemmermeer	703	704	641	739	1.166
Landsmeer	48	27	57	59	61
Oostzaan	39	57	46	40	20
Ouder-Amstel	85	94	85	66	58
Purmerend	857	795	857	868	1.040
Uithoorn	321	230	290	301	418
Waterland	77	88	100	136	96
Wormerland	116	145	135	108	136
Zaanstad	1.787	1.758	1.703	1.595	1.909
Zeevang	36	31	45	26	33
<b>subregio Noord</b>	<b>3.125</b>	<b>3.061</b>	<b>3.119</b>	<b>3.036</b>	<b>3.429</b>
<b>subregio Zuid</b>	<b>1.849</b>	<b>2.079</b>	<b>1.955</b>	<b>2.067</b>	<b>2.668</b>
<b>Stadsregio</b>	<b>12.617</b>	<b>13.949</b>	<b>14.733</b>	<b>14.379</b>	<b>15.754</b>

\* In 2011 zijn geen vrije sectorwoningen (met een huurprijs > 652,52) verhuurd via WoningNet, in de voorgaande jaren was dit wel het geval. In 2010 zijn via WoningNet 136 vrije sectorwoningen verhuurd, in 2009 waren dit er 178 en in 2008 ging het om 225 verhuringen.

In de subregio Noord is in 2011 in bijna alle gemeenten het aantal verhuringen toegenomen ten opzichte van 2010. In de gemeenten Oostzaan, Waterland en Wormerland is het aantal verhuringen ten opzichte van 2010 gedaald. In Oostzaan met 32 procent, in Waterland met 13 procent en in Wormerland met 20 procent.

In de subregio Zuid laten de gemeenten een verdeeld beeld zien. In de gemeenten Aalsmeer en Amstelveen is het aantal verhuringen in 2011 ten opzichte van 2010 flink gedaald, respectievelijk met 58 en 28 procent. In Diemen en Uithoorn is het aantal verhuringen juist veel toegenomen in 2011, respectievelijk met 24 en 40 procent. De toename in het aantal verhuringen in deze gemeenten wordt verklaard door de toevoeging van nieuwbouwwoningen in de sociale huursector. In gemeenten Haarlemmermeer en Ouder-Amstel zijn de verhuringen bijna gelijk gebleven.



### 2.3 De mutatiegraad

In 2011 bedroeg de mutatiegraad (het aantal reguliere verhuringen gedeeld door het aantal zelfstandige huurwoningen) in de gehele Stadsregio 4,6 procent. In 2010 was de mutatiegraad 5,1 procent. In subregio Noord is de mutatiegraad met 0,2 procentpunt licht gestegen, in subregio Zuid is de mutatiegraad met 0,8 procentpunt afgenomen en in Amsterdam is de mutatiegraad met 0,5 procentpunt gedaald.

Tabel 2.2 Mutatiegraad 2009-2011 per subregio\*

		Aantal zelfst. woningen in corporatiebezit**	Verhuringen sociale huur	Mutatiegraad sociale huur
Subregio Noord	2009	45.526	2.940	6,5%
	2010	44.900	2.894	6,4%
	<b>2011</b>	<b>44.242</b>	<b>2.973</b>	<b>6,7%</b>
Subregio Zuid	2009	36.632	1.955	5,3%
	2010	36.845	2.079	5,6%
	<b>2011</b>	<b>38.670</b>	<b>1.849</b>	<b>4,8%</b>
Amsterdam	2009	190.549	9.659	5,1%
	2010	189.939	8.809	4,6%
	<b>2011</b>	<b>188.000</b>	<b>7.643</b>	<b>4,1%</b>
Stadsregio totaal	2009	272.707	14.554	5,3%
	2010	271.684	13.782	5,1%
	<b>2011</b>	<b>270.912</b>	<b>12.465</b>	<b>4,6%</b>

\* exclusief de woningen en de verhuringen in Edam-Volendam en Oostzaan

\*\* Bron: databank AFWC/PWNR.

Als we kijken naar de mutatiegraad per gemeente (tabel 2.6, exclusief de gemeenten Edam-Volendam en Oostzaan) valt op dat het beeld per gemeente verschilt. De mutatiegraden in 2011 lopen uiteen van 2,6 procent in Diemen tot 8 procent in Zeevang. In 2010 was de gemeente met de laagste mutatiegraad Landsmeer (2,3 procent) en de hoogste mutatiegraad was in Aalsmeer (7,7 procent).

Tabel 2.3 Mutatiegraad 2010-2011 per gemeente\*

	2011			2010		
	Verhuringen sociale huur	Aantal zelfst. woningen in corporatiebezit**	Mutatiegraad sociale huur	Verhuringen sociale huur	Aantal zelfst. woningen in corporatiebezit**	Mutatiegraad sociale huur
Aalsmeer	94	2.975	3,2%	224	2.891	7,7%
Amstelveen	533	10.940	4,9%	736	10.659	6,9%
Amsterdam	7.643	188.000	4,1%	8.809	189.939	4,6%
Beemster	52	689	7,5%	50	712	7,0%
Diemen	113	4.352	2,6%	91	3.552	2,6%
Haarl'meer	703	14.426	4,9%	704	13.812	5,1%
Landsmeer	48	1.209	4,0%	27	1.188	2,3%
Ouder-Amstel	85	1.790	4,7%	94	1.841	5,1%
Purmerend	857	11.834	7,2%	795	12.451	6,4%
Uithoorn	321	4.187	7,7%	230	4.090	5,6%
Waterland	77	1.990	3,9%	88	1.886	4,7%
Wormerland	116	1.615	7,2%	145	1.999	7,3%
Zaanstad	1.787	26.456	6,8%	1.758	26.198	6,7%
Zeevang	36	449	8,0%	31	466	6,7%
<b>subr Noord</b>	<b>2.973</b>	<b>44.242</b>	<b>6,7%</b>	<b>2.894</b>	<b>44.900</b>	<b>6,4%</b>
<b>subr Zuid</b>	<b>1.849</b>	<b>38.670</b>	<b>4,8%</b>	<b>2.079</b>	<b>36.845</b>	<b>5,6%</b>
<b>Stadsregio</b>	<b>12.465</b>	<b>270.912</b>	<b>4,6%</b>	<b>13.782</b>	<b>271.684</b>	<b>5,1%</b>

\* exclusief de woningen en de verhuringen in Edam-Volendam en Oostzaan

\*\* Bron: databank AFWC/PWNR.

In de gemeenten Amsterdam, Beemster, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zaanstad is het verschil tussen de mutatiegraad in 2010 en 2011 minder dan één procentpunt. In de gemeenten Landsmeer (1,7 procentpunt), Uithoorn (2 procentpunt) en Zeevang (1,4 procentpunt) is de mutatiegraad meer dan gemiddeld toegenomen. In de gemeenten Aalsmeer en Amstelveen is de mutatiegraad meer dan gemiddeld afgenomen, respectievelijk met 4,6 en 2 procentpunt.

## 2.4 Veranderingen in de corporatievoorraad

Door sloop, nieuwbouw en verkoop wijzigt de voorraad woningen in corporatiebezit. In Amsterdam daalt deze voorraad sterker dan in de rest van de Stadsregio. Gemeente en corporaties streven in Amsterdam naar meer differentiatie in het woningaanbod en een hoger aandeel koopwoningen. Dat uit zich in een afnemende omvang van de sociale huursector. Ook in subregio Noord is een afname te zien, deze afname wordt veroorzaakt door een daling van het aantal sociale huurwoningen in Purmerend en Wormerland. De afname van het aantal sociale huurwoningen in Purmerend wordt verklaard door de overdracht van vier flats van Wherestad aan de Ooster- en Westervenne met ruim 400 woningen aan het Wooninvesteringsfonds (WIF). In Zaanstad neemt de sociale huursector in 2011 juist iets toe door nieuwbouw.

De sociale huursector groeit in absolute zin juist in de Subregio Zuid, de toename door nieuwbouw is in deze regio groter dan de afname door verkoop en sloop. In de gemeenten Aalsmeer, Diemen en Haarlemmermeer is de voorraad in verhouding het meest toegenomen. De corporatievoorraad neemt dus vooral af in Amsterdam, waar het percentage sociale huurwoningen hoog ligt. Dit geldt andersom voor de subregio Zuid, waar de sociale huursector relatief klein is. Dit komt overeen met het streven naar een gedifferentieerde voorraad in stad en regio.

*Tabel 2.4 Ontwikkeling aantal zelfstandige woningen corporatiebezit 2002-2010, op 1 januari 2011.*

	2002	2005	2009	2010	2011	verschil 2002 - 2005	verschil 2005 - 2011
Aalsmeer	2.548	2.564	2.811	2.891	<b>2.975</b>	16	411
Amstelveen	10.727	10.867	10.625	10.659	<b>10.940</b>	140	73
Amsterdam	201.639	199.279	190.549	189.939	<b>188.000</b>	-2.360	-11.279
Beemster	768	763	700	712	<b>689</b>	-5	-74
Diemen	3.155	3.113	3.547	3.552	<b>4.352</b>	-42	1.239
Haarlemmermeer	12.388	12.993	13.779	13.812	<b>14.426</b>	605	1.433
Landsmeer	1.194	1.189	1.188	1.188	<b>1.209</b>	-5	20
Ouder-Amstel	1.811	1.816	1.809	1.841	<b>1.790</b>	5	-26
Purmerend	12.453	12.313	12.346	12.451	<b>11.834</b>	-140	-479
Uithoorn	4.017	4.007	4.061	4.090	<b>4.187</b>	-10	180
Waterland	1.836	1.970	1.880	1.886	<b>1.990</b>	134	20
Wormerland	1.993	2.000	1.993	1.999	<b>1.615</b>	7	-385
Zaanstad	26.285	26.327	26.958	26.198	<b>26.456</b>	42	129
Zeevang	461	461	461	466	<b>449</b>	0	-12
Subregio Noord*	44.990	45.023	45.526	44.900	<b>44.242</b>	33	-781
Subregio Zuid	34.646	35.360	36.632	36.845	<b>38.670</b>	714	3.310
Stadsregio Totaal*	281.275	279.662	272.707	271.684	<b>270.912</b>	-1.613	-8.750

\* Bron: databank AFWC/PWNR (exclusief Edam-Volendam en Oostzaan)

### 3 Verhuringen van studentenwoningen

In de Stadsregio Amsterdam worden studentenwoningen en –kamers gedeeltelijk aangeboden via Studentenwoningweb (SWW). Studentenwoningweb is een onderdeel van WoningNet. Niet alle studentenwoningen in de Stadsregio Amsterdam worden verhuurd via SWW, een deel van de woningen wordt direct via de corporaties verhuurd. Het gaat hierbij met name om onzelfstandige eenheden.

In 2011 zijn via SWW 2.807 studentenwoningen verhuurd, hiervan zijn 1.536 woningen onzelfstandig en 1.271 zelfstandig. Ten opzichte van 2010 zijn in 2011 277 minder studentenwoningen verhuurd, dit is een daling van 9 procent. De verhouding tussen de verhuring van onzelfstandige en zelfstandige woningen is wel gelijk gebleven, 55 procent van de verhuurde studentenwoningen is onzelfstandig en 45 procent zelfstandig.

Tabel 3.1 Aantal verhuringen van studentenwoningen, per gemeente

	2011			2010			2009		
	onzelfst.	zelfst.	totaal	onzelfst.	zelfst.	totaal	onzelfst.	zelfst.	totaal
Amstelveen	548	27	575	587	16	603	688	29	717
Amsterdam	592	1.087	1.679	742	1.233	1.975	697	1.107	1.804
Diemen	211	156	367	221	127	348	183	104	287
Haarlemmermeer	185	1	186	157	1	158	200	9	209
<b>totaal SWW</b>	<b>1.536</b>	<b>1.271</b>	<b>2.807</b>	<b>1.707</b>	<b>1.377</b>	<b>3.084</b>	<b>1.768</b>	<b>1.249</b>	<b>3.017</b>

Bron: Studentenwoningweb

In de Stadsregio Amsterdam bevinden de studentenwoningen zich in de gemeenten Amstelveen, Amsterdam, Diemen en Haarlemmermeer, zoals te zien is in tabel 3.1. Van de in 2011 verhuurde studentenwoningen staat 60 procent in Amsterdam, 20 procent in Amstelveen, 13 procent in Diemen en 7 procent in de gemeente Haarlemmermeer.

## 4 Woningzoekenden

Om te kunnen reageren op woningen die te huur staan, moeten woningzoekenden ingeschreven staan bij WoningNet. Het aantal woningzoekenden dat bij WoningNet staat ingeschreven was op 31 december 2011 490.991. Ten opzichte van 2010 is het aantal ingeschreven woningzoekenden gestegen met iets meer dan 20 duizend inschrijvingen, een stijging van 4,3 procent. De introductie van de Europese richtlijn met een maximuminkomen van € 33.614 voor de sociale huursector heeft blijkbaar niet geleid tot een daling van het aantal woningzoekenden. Het totaal aantal ingeschrevenen zegt echter niet veel. Om aan te kunnen geven of personen echt woningzoekend zijn, is niet zozeer de inschrijving bij WoningNet van belang, als wel de mate waarin woningzoekenden zich actief begeven op de woningmarkt. Om deze reden zullen wij in deze paragraaf aandacht besteden aan de actief woningzoekenden.

### 4.1 Actief woningzoekenden

Van de bij WoningNet ingeschreven woningzoekenden hebben er in 2011 77.107 eenmaal of vaker gereageerd op een woning, dit is een daling van 13 procent ten opzichte van 2010. Het aantal doorstromers onder de actief woningzoekenden is in vergelijking met 2010 gedaald met 7.600 woningzoekenden, het aantal starters onder de actief woningzoekenden is gedaald met 4.400 woningzoekenden.

Het aandeel actief woningzoekenden als percentage van het totaal aantal woningzoekenden is drie procentpunt gedaald ten opzichte van 2010. In 2011 is 16 procent van de ingeschrevenen een actieve woningzoekende.

Tabel 4.1 Actief woningzoekenden\* in 2011 per gemeente naar starters en doorstromers

	doorstromer	starter	totaal	% actief
Aalsmeer	202	428	630	13
Amstelveen	800	1.593	2.393	14
Amsterdam	20.899	29.370	50.269	18
Beemster	46	102	148	11
Diemen	369	771	1.140	16
Edam-Volendam	50	161	211	11
Haarlemmermeer	1.305	2.316	3.621	16
Landsmeer	56	200	256	11
Oostzaan	27	70	97	10
Ouder-Amstel	123	307	430	15
Purmerend	1.008	2.067	3.075	14
Uithoorn	314	541	855	15
Waterland	125	341	466	11
Wormerland	186	263	449	11
Zaanstad	2.260	3.264	5.524	13
Zeevang	36	79	115	11
Elders**	622	6.806	7.428	10
subregio Noord	3.794	6.547	10.341	13
subregio Zuid	3.113	5.956	9.069	15
Stadsregio totaal	28.428	48.679	77.107	16

\* 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.

De woningzoekenden in Amsterdam zijn met 18 procent het meest actief. De woningzoekenden in de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Waterland, Wormerland en Zeevang zijn met 10 en 11 procent het minst actief in de Stadsregio.

Het percentage actief woningzoekenden in de gemeentes Edam-Volendam en Oostzaan is relatief laag, dit zegt echter niets over de activiteit van alle woningzoekenden in deze gemeenten. Dit lagere percentage wordt veroorzaakt doordat in deze gemeentes sociale huurwoningen niet (of gedeeltelijk) worden aangeboden via WoningNet. De woningzoekenden die reageren op woningen aangeboden door Stichting Woningbeheer De Vooruitgang in Volendam en Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting in Oostzaan zijn niet in tabel 4.1 opgenomen.

Wat opvalt is dat het aantal ingeschreven woningzoekenden is gestegen met 4 procent, terwijl het aantal actief woningzoekenden is gedaald met 13 procent. Woningzoekenden zijn minder actief geworden op de woningmarkt. De economische crisis zorgt ervoor dat mensen minder geneigd zijn te verhuizen. Daarnaast kunnen woningzoekenden met een inkomen boven de €33.614 niet meer op een sociale huurwoning reageren via WoningNet.

In alle gemeenten maken de starters een groter deel uit van de actief woningzoekenden dan de doorstromers. In de totale Stadsregio is van de actief woningzoekenden 37 procent een doorstromer en 63 procent een starter.

Bijna de helft van de actief woningzoekenden (49 procent) heeft in 2011 tussen de één en de zeven keer gereageerd. Van de actief woningzoekenden reageert 34 procent meer dan 14 keer per jaar. Deze percentages zijn vergelijkbaar met 2009 en 2010.

*Tabel 4.2 Actief woningzoekenden naar aantal reacties per huishouden*

aantal reacties per huishouden	aantal huishoudens	in procenten
1 t/m 7	37.785	49%
8 t/m 14	13.217	17%
> 14	26.105	34%
totaal	77.107	100%

Het aantal keren dat een woningzoekende per jaar reageert, zegt alleen iets over zijn activiteit, niet over of een woningzoekende een woning vindt. In 2011 konden woningzoekenden maximaal 72 keer reageren op een woning binnen het aanbod op WoningNet.

#### **4.2 Veranderingen in de populatie actief woningzoekenden**

Als we kijken naar de aard van de populatie actief woningzoekenden is er een duidelijke verschuiving te zien in de inkomens van actief woningzoekenden (tabel 4.3): in 2011 had 97 procent van de actief woningzoekenden een inkomen van minder dan € 33.614, in 2010 was dit 84 procent. Deze verschuiving wordt mede veroorzaakt doordat in WoningNet is geprogrammeerd dat alleen woningzoekenden met een inkomen onder € 33.614 kunnen reageren op woningen.

Tabel 4.3 Actief woningzoekenden naar inkomen, per subregio in procenten

		primaire doelgroep	< 33.614 incl. prim. doelgroep	> 33.614	onbekend
<b>Subregio Noord</b>	2010	61	82	17	1
	<b>2011</b>	<b>68</b>	<b>97</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Subregio Zuid</b>	2010	58	80	19	1
	<b>2011</b>	<b>68</b>	<b>97</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Amsterdam</b>	2010	68	85	14	1
	<b>2011</b>	<b>75</b>	<b>97</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Stadsregio totaal</b>	2010	66	84	15	1
	<b>2011</b>	<b>73</b>	<b>97</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Qua verdeling in leeftijdsklassen is tussen 2010 en 2011 de groep 23 tot 34 jaar gegroeid ten koste van de leeftijdsgroep 35 tot 64 jaar, zie tabel 4.4. Bij de gezinssamenstelling valt op dat het aandeel alleenstaanden is toegenomen, terwijl het aandeel stellen is gedaald (tabel 4.5). Beide veranderingen kunnen te maken hebben met de verandering in de inkomensverdeling: woningzoekenden in de leeftijdsgroep 23 tot 34 jaar en alleenstaanden hebben in verhouding een lager inkomen dan woningzoekenden in de leeftijdsgroep 35 tot 64 jaar en meerpersoonshuishoudens.

Tabel 4.4 Actief woningzoekenden naar leeftijd, per subregio in procenten

		< 23 jaar	23-34 jaar	35-64 jaar	> 65 jaar
<b>Subregio Noord</b>	2010	18	43	32	7
	<b>2011</b>	<b>18</b>	<b>46</b>	<b>30</b>	<b>7</b>
<b>Subregio Zuid</b>	2010	19	44	32	6
	<b>2011</b>	<b>19</b>	<b>46</b>	<b>29</b>	<b>6</b>
<b>Amsterdam</b>	2010	12	44	39	5
	<b>2011</b>	<b>12</b>	<b>45</b>	<b>37</b>	<b>5</b>
<b>Stadsregio totaal</b>	2010	14	44	37	5
	<b>2011</b>	<b>14</b>	<b>46</b>	<b>35</b>	<b>5</b>

Tabel 4.5 Actief woningzoekenden naar gezinssamenstelling, per subregio in procenten

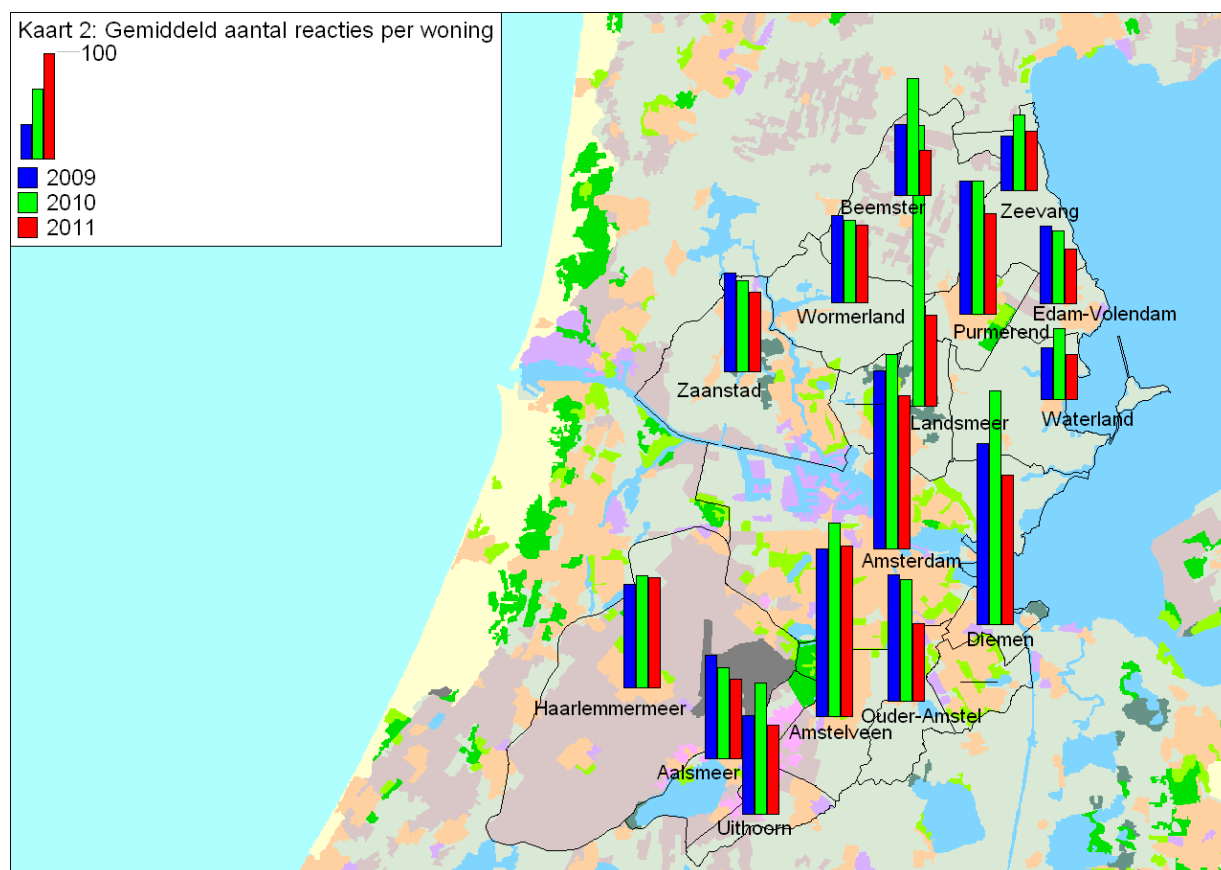
		1 pers. hh	2 pers. hh	hh met 1 kind	hh met 2 kinderen	hh met 3 kinderen of meer	overig
<b>Subregio Noord</b>	2010	53	16	15	10	3	2
	<b>2011</b>	<b>59</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>Subregio Zuid</b>	2010	54	17	15	11	3	2
	<b>2011</b>	<b>61</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>Amsterdam</b>	2010	54	12	16	10	7	2
	<b>2011</b>	<b>59</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>1</b>
<b>Stadsregio totaal</b>	2010	55	13	15	10	5	2
	<b>2011</b>	<b>59</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>1</b>



## 5 Reacties en aanbiedingsresultaat

### 5.1 Het gemiddelde aantal reacties per aangeboden woning

In de afgelopen jaren was het een trend dat het gemiddelde aantal reacties op sociale huurwoningen in de Stadsregio Amsterdam toenam. In 2006 waren er gemiddeld 99 reacties per woning, 2009 146 en in 2010 155. In 2011 is er een kentering te zien met een gemiddelde van 123 reacties per sociale huurwoning.



Als we kijken naar het aantal reacties per gemeente in 2011, dan blijken Amstelveen (157), Amsterdam (143) en Diemen (138) het hoogste gemiddelde aantal reacties per woning te hebben. In Beemster en Waterland wordt relatief het minst gereageerd, met gemiddeld 42 en 43 reacties per woning.

In alle gemeenten is het gemiddelde aantal reacties gedaald tussen 2010 en 2011. De grootste daling in het gemiddelde aantal reacties per woning doet zich voor in de gemeenten Landsmeer (van 259 naar 86 reacties), Beemster (van 108 naar 42 reacties) en Diemen (van 217 naar 138 reacties). De verandering in het aantal reacties in de gemeente Landsmeer kan worden verklaard doordat de woningen in deze gemeente vanaf 1 augustus 2010 verhuurd worden via WoningNet, er was in 2010 een piek in het aantal reacties.

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

Gemiddeld reageren in Amsterdam 143 woningzoekenden op een aangeboden woning, in de subregio Noord (76 reacties) en Zuid (112 reacties) ligt dit aantal beduidend lager. In Amsterdam en subregio Zuid zijn de maisonnettes het meest populair, in subregio Noord wordt er gemiddeld het meest gereageerd op eengezinswoningen.

## 5.2 Het aanbiedingsresultaat

Het aanbiedingsresultaat is het aantal keren dat een woning wordt aangeboden, inclusief de aanbieding waarmee de verhuring tot stand komt. Het aanbiedingsresultaat zegt iets over hoe vaak woningzoekenden een woning weigeren. In 2011 is het gemiddelde aanbiedingsresultaat in de Stadsregio 6,9. Dit wil zeggen dat gemiddeld kandidaat 6,9 de woning accepteert en dat de eerdere kandidaten, die hoger stonden op de ranglijst, de woning hebben geweigerd.

Tabel 5.1 Gemiddeld aanbiedingsresultaat naar subregio

	Aanbiedingsresultaat	
<b>subregio Noord</b>	2009	4,8
	2010	4,8
	<b>2011</b>	<b>5,0</b>
<b>subregio Zuid</b>	2009	5,0
	2010	4,3
	<b>2011</b>	<b>4,5</b>
<b>Amsterdam</b>	2009	7,5
	2010	7,1
	<b>2011</b>	<b>8,2</b>
<b>Stadsregio totaal</b>	2009	6,6
	2010	6,2
	<b>2011</b>	<b>6,9</b>

Binnen de totale Stadsregio zijn grote verschillen te zien met betrekking tot het aanbiedingsresultaat. In de subregio's Noord en Zuid ligt het aanbiedingsresultaat lager dan in Amsterdam, in de subregio's worden de aangeboden woningen dus eerder geaccepteerd. Zowel in de subregio's Noord en Zuid als in Amsterdam is het aanbiedingsresultaat tussen 2010 en 2011 toegenomen. Woningen worden dus vaker geweigerd.

## 6 Nieuwe huurders

Het hoofdstuk ‘nieuwe huurders’ gaat over de huurders van de woningen die in 2011 zijn verhuurd binnen de Stadsregio Amsterdam. Allereerst gaan wij in op verhuringen aan starters en doorstromers. Vervolgens bespreken wij de voorrangskandidaten. Daarnaast zal worden ingegaan op de inkomens van de nieuwe huurders.

### 6.1 Starters en doorstromers

Een starter is een huurder die geen woning achterlaat binnen de Stadsregio, hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om een jongere die op zichzelf gaat wonen, een student die vanuit een studentenwoning doorstroomt (studentenwoningen hebben een aparte status en vallen niet onder de zelfstandige woningen binnen WoningNet) of een huurder die afkomstig is van buiten de Stadsregio. Doorstromers laten wel een woning achter in één van de gemeenten van de Stadsregio of in Almere. Huurders afkomstig uit Almere worden binnen WoningNet geregistreerd als afkomstig van elders, maar worden wel gekwalificeerd als doorstromer als zij een zelfstandige woning achterlaten in Almere.

*Tabel 6.1 Nieuwe huurders in de sociale huursector naar label starter/doorstromer (inclusief voorrangskandidaten), weergegeven in procenten*

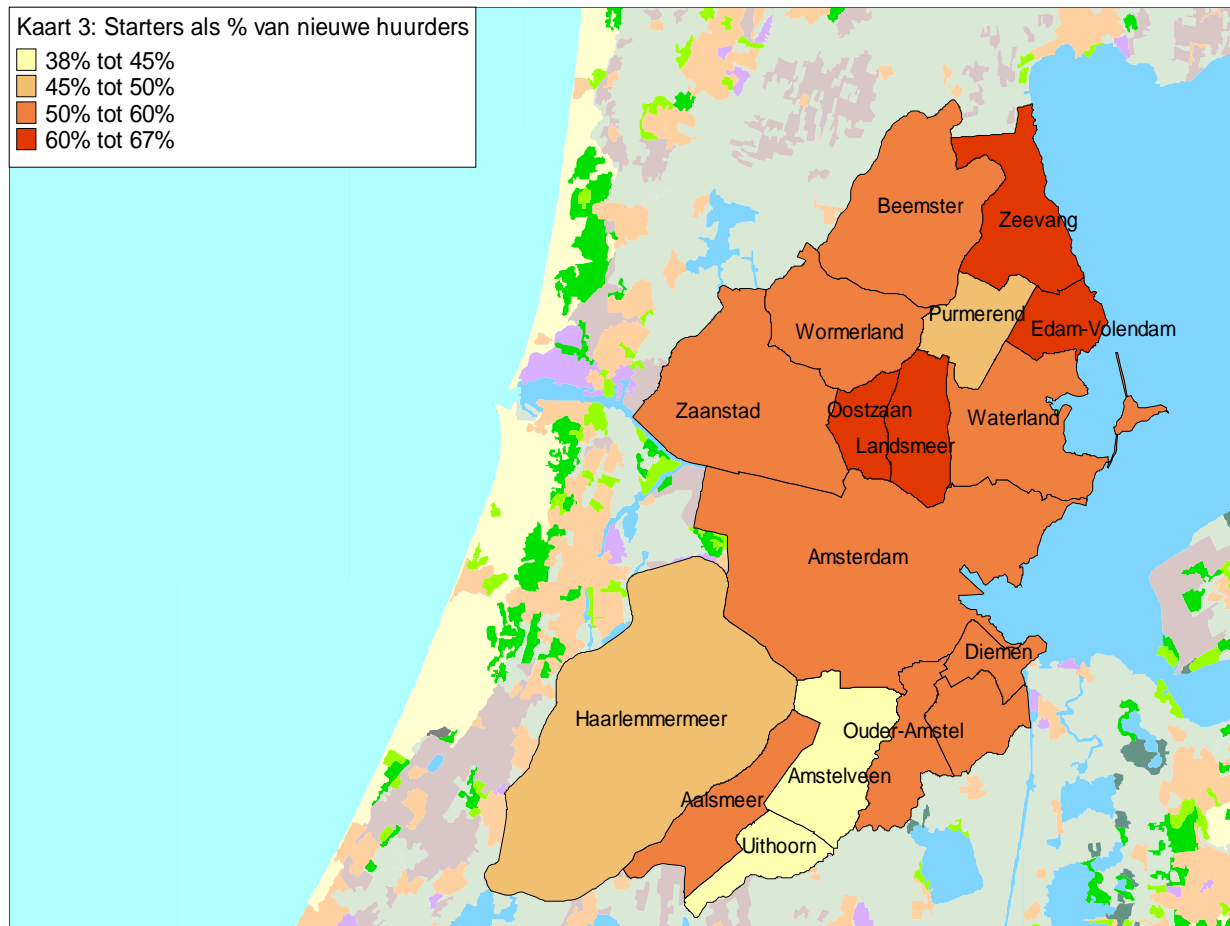
	2011		2010		2009	
	doorstr	starters	doorstr	starters	doorstr	starters
Aalsmeer	48	52	61	39	45	55
Amstelveen	62	38	62	38	60	40
Amsterdam	49	51	53	47	49	51
Beemster	50	50	60	40	44	56
Diemen	50	50	51	49	50	50
Edam-Volendam	38	62	42	58	42	58
Haarlemmermeer	52	48	52	48	47	53
Landsmeer	35	65	*	*	*	*
Ouder-Amstel	45	55	43	57	48	52
Oostzaan	38	62	61	39	35	65
Purmerend	54	46	48	52	47	53
Uithoorn	56	44	43	57	43	57
Waterland	44	56	51	49	52	48
Wormerland	48	52	52	48	50	50
Zaanstad	42	58	50	50	44	56
Zeevang	33	67	29	71	27	73
Subregio Noord	46	54	50	50	45	55
Subregio Zuid	55	45	55	45	51	49
Stadsregio	49	51	52	48	48	52

\* Over de jaren 2009 en 2010 zijn geen gegevens beschikbaar over de verhouding tussen starters en doorstromers in de gemeente Landsmeer.

Van de nieuwe huurders binnen de Stadsregio Amsterdam is in 2011 49 procent doorstromer en 51 procent starter. In 2010 waren er in verhouding iets meer doorstromers dan starters.

In het hoofdstuk over de actief woningzoekenden komt naar voren dat in de Stadsregio de starters onder de actief woningzoekenden in de meerderheid zijn met 63 procent. Bij de

verhuring is dit percentage lager, namelijk 51 procent. Deze verhouding tussen actief woningzoekenden en verhuringen is gelijk gebleven ten opzichte van eerdere jaren.



In de gemeenten Amstelveen, Haarlemmermeer, Purmerend en Uithoorn zijn er onder de nieuwe verhuringen meer doorstromers dan starters. In Beemster en Diemen is de verdeling 50/50 en in de overige gemeenten zijn de starters in de meerderheid. De grootste wijzigingen hebben zich voorgedaan in Aalsmeer (van 61 procent verhuringen aan doorstromers in 2010 naar 48 procent in 2011), Beemster (van 60 procent verhuringen aan doorstromers in 2010 naar 50 procent in 2011), Oostzaan (van 61 procent doorstromers in 2010 naar 38 procent in 2011), Purmerend (van 48 procent in 2010 naar 54 in 2011), Uithoorn (van 43 procent in 2010 naar 56 in 2011), Waterland (van 51 procent in 2010 naar 44 in 2011) en Zaanstad (van 50 procent in 2010 naar 42 in 2011).

Het verschil in de verdeling tussen verhuringen aan starters en doorstromers blijft het grootst in Amstelveen (62 procent doorstromers en 38 procent starters) en Zeevang (33 procent doorstromers en 67 procent starters). Bij de actief woningzoekenden is de verdeling tussen beide gemeenten gelijk, 68 procent is starter en 32 procent is doorstromer. Het verschil tussen de woningzoekenden en de toewijzingen kan worden verklaard door de aard van de populatie woningzoekenden. In Amstelveen is een grote populatie studenten, die geregistreerd staat als starter en die een woning zoekt en vindt in Amsterdam. Hierdoor vertrekken in verhouding meer starters uit Amstelveen naar een sociale huurwoning in een andere gemeente dan in andere gemeenten het geval is, waardoor het percentage doorstromers bij de toewijzing hoger is. Veertig procent van de starters uit Amstelveen vindt een woning in een andere gemeente, in Zeevang is dit tien procent. Gemiddeld over de gehele Stadsregio vertrekt 14 procent van de starters naar een andere gemeente. Daarnaast hangt het samen met de aard van de

woningvoorraad. In de gemeente Zeevang bestaat 80 procent van de woningvoorraad uit koopwoningen. Doorstromers verhuizen hierdoor in verhouding vaker naar een koopwoning dan naar een sociale huurwoning en is het percentage starters onder de nieuwe huurders hoger. In Amstelveen is het percentage koopwoningen 49 procent.

## 6.2 Voorrangskandidaten

In 2011 zijn 3.913 sociale huurwoningen verhuurd aan voorrangs- en stadsvernieuwingskandidaten, dit is een daling van 14 procent ten opzichte van 2010 (4.545 verhuringen). Ook ten opzichte van eerdere jaren is er sprake van een absolute daling (5.051 verhuringen in 2009 en 5.241 in 2008). De daling van het aantal voorrangskandidaten ten opzichte van 2010 is te verklaren door de afname van het aantal toewijzingen aan stadsvernieuwingskandidaten met 23 procent en het aantal statushouders met 24 procent. Het aantal verhuringen op basis van een sociaal- medische urgentie en de beroepsgroepenregeling zijn iets afgenomen, respectievelijk met 3 en 7 procent. Het aantal verhuringen in het kader van de maatwerkregeling is juist met 15 procent toegenomen ten opzichte van 2010.

Tabel 6.2 Nieuwe huurders in de sociale huursector naar voorrangstatus in 2011

Gemeente woning	sv-kandidaat <sup>2</sup>	statushouders <sup>3</sup>	sociaal-medisch urgent <sup>4</sup>	beroepsgroepen <sup>5</sup>	maatwerk regeling <sup>6</sup>	overig voorrang	totaal voorrang	als % v/h totaal aantal verhuringen
Aalsmeer	0	2	6	0	1	11	20	21%
Amstelveen	25	17	67	1	52	0	162	30%
Amsterdam	1.442	268	721	176	242	33	2.882	38%
Beemster	0	3	2	0	1	0	6	12%
Diemen	0	0	18	0	17	0	35	31%
Edam-Volendam	17	3	29	0	0	0	49	43%
Haarlemmermeer	5	39	51	0	37	79	211	30%
Landsmeer	1	1	0	0	2	0	4	8%
Oostzaan	0	4	3	0	0	0	7	18%
Ouder-Amstel	0	0	1	0	0	0	1	1%
Purmerend	85	12	83	0	1	0	181	21%
Uithoorn	0	4	2	0	20	4	30	9%
Waterland	0	3	4	0	1	0	8	10%
Wormerland	15	3	7	0	10	0	35	30%
Zaanstad	56	28	140	1	50	1	276	15%
Zeevang	0	2	4	0	0	0	6	17%
subregio Noord	174	59	272	1	65	1	572	18%
subregio Zuid	30	62	145	1	127	94	459	25%
Stadsregio totaal	1.646	389	1.138	178	434	128	3.913	31%

<sup>2</sup> Stadsvernieuwingskandidaten zijn huishoudens die vanwege sloop of renovatie hun woning moeten verlaten. Zij krijgen een voorrangstatus die is afgestemd op de sloopdatum van de woning.

<sup>3</sup> Statushouders zijn personen die op basis van rijksregelingen verblijfsrechtig zijn in Nederland. Het Rijk stelt vast hoeveel statushouders gemeenten moeten huisvesten. De Rijkstaakstelling is persoon, de toewijzing woningen gaat per huishouden.

<sup>4</sup> Urgent op basis van sociale of medische gronden.

<sup>5</sup> De beroepsgroepenregeling is een afspraak tussen gemeenten en corporaties over het verhuren van een bepaald aantal woningen aan mensen afkomstig uit de beroepsgroepen politie, zorg en onderwijs.

<sup>6</sup> Een corporatie kan maximaal 5 procent van haar leegkomende woningen verhuren door middel van de zogeheten maatwerkregeling. Hieronder vallen het oplossen van diverse knelpunten zoals burenoverlast, leefbaarheid en dergelijke.

In Amsterdam is het aantal voorrangskandidaten gedaald van 3.592 in 2010 naar 2.882 in 2011. Het aantal verhuringen aan stadsvernieuwingskandidaten is gedaald met 663 verhuringen.

Een opvallende toename in verhouding tot 2010 is te zien in Purmerend, van 124 verhuringen aan voorrangskandidaten in 2010 naar 181 in 2011, dit wordt veroorzaakt door een toename in het aantal stadsvernieuwingskandidaten. In 2010 zijn 8 woningen in Purmerend verhuurd aan stadsvernieuwingskandidaten, in 2011 zijn dit er 85.

Voorrangskandidaten (inclusief stadsvernieuwingskandidaten) blijven een groot percentage uitmaken van het totale aantal verhuringen, ook al is er een lichte daling te zien ten opzichte van de eerdere jaren. In 2011 werd 31 procent van de vrijgekomen woningen in de Stadsregio aan een voorrangskandidaat verhuurd, in 2010 was dit 33 procent en in 2009 34 procent. De consequentie van het hoge percentage voorrangskandidaten is dat voor gewone huurders, dus zonder voorranglabel, in verhouding minder woningen beschikbaar komen.

*Tabel 6.3 Voorrangskandidaten als percentage van het totale aantal verhuringen*

		verhuringen aan voorrangskandidaten (incl sv)	verhuringen aan sv- kandidaten	als % van de totale verhuringen (incl sv)	als % van de totale verhuringen (excl. sv)
subregio Noord	2009	549	99	18	14
	2010	464	78	15	13
	<b>2011</b>	<b>565</b>	<b>174</b>	<b>18</b>	<b>13</b>
subregio Zuid	2009	503	50	26	23
	2010	489	46	24	21
	<b>2011</b>	<b>459</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>23</b>
Amsterdam	2009	4.046	1.785	41	23
	2010	3.592	2.015	41	18
	<b>2011</b>	<b>2.882</b>	<b>1.442</b>	<b>38</b>	<b>19</b>
Stadsregio totaal	2009	5.051	1.934	34	21
	2010	4.545	2.139	33	17
	<b>2011</b>	<b>3.906</b>	<b>1.646</b>	<b>31</b>	<b>18</b>

In Amsterdam werd in 2011 38 procent van de woningen verhuurd aan een voorrangskandidaat (inclusief toewijzingen aan stadsvernieuwingskandidaten), drie procentpunt minder dan in 2010. In de subregio's Noord en Zuid ligt dit percentage lager met respectievelijk 18 en 25 procent. Exclusief de toewijzingen aan stadsvernieuwingskandidaten liggen de percentages in Amsterdam en subregio Zuid dicht bij elkaar.

### **6.3 Inkomens nieuwe huurders**

Op 1 januari 2011 is de Europese beschikking ingegaan. Deze beschikking houdt in dat corporaties 90 procent van de woningen tot de huurtoeslaggrens toe moeten wijzen aan huishoudens met een inkomen onder € 33.614,- (peildatum 1 januari 2011). De overige 10 procent van de sociale huurwoningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven deze grens. Bij de regeling worden de studentenwoningen en onzelfstandige eenheden meegeteld. Daarom nemen we in deze paragraaf de verhuringen via Studentenwoningweb mee. De regeling geldt verder per corporatie en niet per gemeente. Het merendeel van de corporaties in de Stadsregio werkt in meerdere gemeenten, waardoor de 90 procent norm niet per gemeente gehaald hoeft te worden. Hierdoor kan het percentage per gemeente verschillen.

Tabel 6.4 Percentage nieuwe huurders per inkomensgroep, inclusief zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen.

	primaire doelgroep*	< €33.614 (incl. primair)	> €33.614	onbekend	totaal verhuringen	% < €33.614
Aalsmeer	61	88	5	1	94	94%
Amstelveen	311	1.041	61	6	1.108	94%
Amsterdam	5.658	8.812	419	91	9.322	95%
Beemster	33	48	4	0	52	92%
Diemen	93	475	3	2	480	99%
Edam-Volendam	67	107	6	0	113	95%
Haarlemmermeer	493	856	28	5	889	96%
Landsmeer	28	45	2	1	48	94%
Oostzaan	25	34	5	0	39	87%
Ouder-Amstel	48	80	4	1	85	94%
Purmerend	545	796	41	20	857	93%
Uithoorn	201	295	25	1	321	92%
Waterland	38	69	4	4	77	90%
Wormerland	80	110	6	0	116	95%
Zaanstad	1.165	1.651	114	22	1.787	92%
Zeevang	19	35	1	0	36	97%
<b>subregio Noord</b>	<b>2.000</b>	<b>2.895</b>	<b>183</b>	<b>47</b>	<b>3.125</b>	<b>93%</b>
<b>subregio Zuid</b>	<b>1.207</b>	<b>2.835</b>	<b>126</b>	<b>16</b>	<b>2.977</b>	<b>95%</b>
<b>totaal Stadsregio</b>	<b>8.865</b>	<b>14.542</b>	<b>728</b>	<b>154</b>	<b>15.424</b>	<b>94%</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 deze rapportage.

Uit de tabel blijkt dat in 2011 94 procent van de nieuwe huurders van sociale huurwoningen (inclusief studentenwoningen) een inkomen heeft tot € 33.614,-. In subregio Zuid en Amsterdam is het percentage toewijzingen tot € 33.614,- gelijk met 95 procent, in Noord ligt het percentage 2 procentpunt lager.

In de gemeenten Amsterdam, Diemen, Haarlemmermeer en Zeevang ligt het percentage verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614 hoger dan het gemiddelde van de Stadsregio.

## 7 Woon- en inschrijfduur

Woningzoekenden bouwen woonduur en/of inschrijfduur op. Doorstromers laten een zelfstandige woning achter in de Stadsregio Amsterdam of Almere, starters niet. De woonduur van doorstromers is het aantal jaren dat de woningzoekende in zijn vorige woning heeft gewoond op het moment dat hij een woning betreft. Sinds eind 2008 kunnen doorstromers ook reageren op basis van hun inschrijfduur bij WoningNet, tenzij hun woonduur langer is dan hun inschrijfduur. Woonduur voor doorstromers is iets anders dan wachttijd. Een woonduur van 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. Aan het einde van het hoofdstuk wordt de zoektijd weergegeven, dit is de periode tussen de eerste reactie van de woningzoekende en de acceptatie van een andere woning.

### 7.1 Gemiddelde woon- en inschrijfduur

De gemiddelde woonduur bij de acceptatie van een nieuwe huurwoning is in 2011 17,3 jaar en de gemiddelde inschrijfduur 8,2 jaar. Ten opzichte van 2010 is de woonduur over de gehele stadsregio gelijk gebleven. In Amsterdam is de woonduur licht gedaald, in de subregio's Noord en Zuid is een lichte stijging te zien. De gemiddelde inschrijfduur is in de gehele stadsregio licht gestegen, net als in Amsterdam en subregio Zuid. In subregio Noord is de inschrijfduur licht gedaald.

De toename van de gemiddelde inschrijfduur is structureel over de afgelopen jaren, de gemiddelde woonduur neemt het ene jaar toe om het volgende jaar weer iets af te nemen. Een verklaring over de verandering in de woon- en inschrijfduur is niet te geven.

In tabel 7.1 is de ontwikkeling van de gemiddelde woon- en inschrijfduur in de gehele Stadsregio af te lezen.

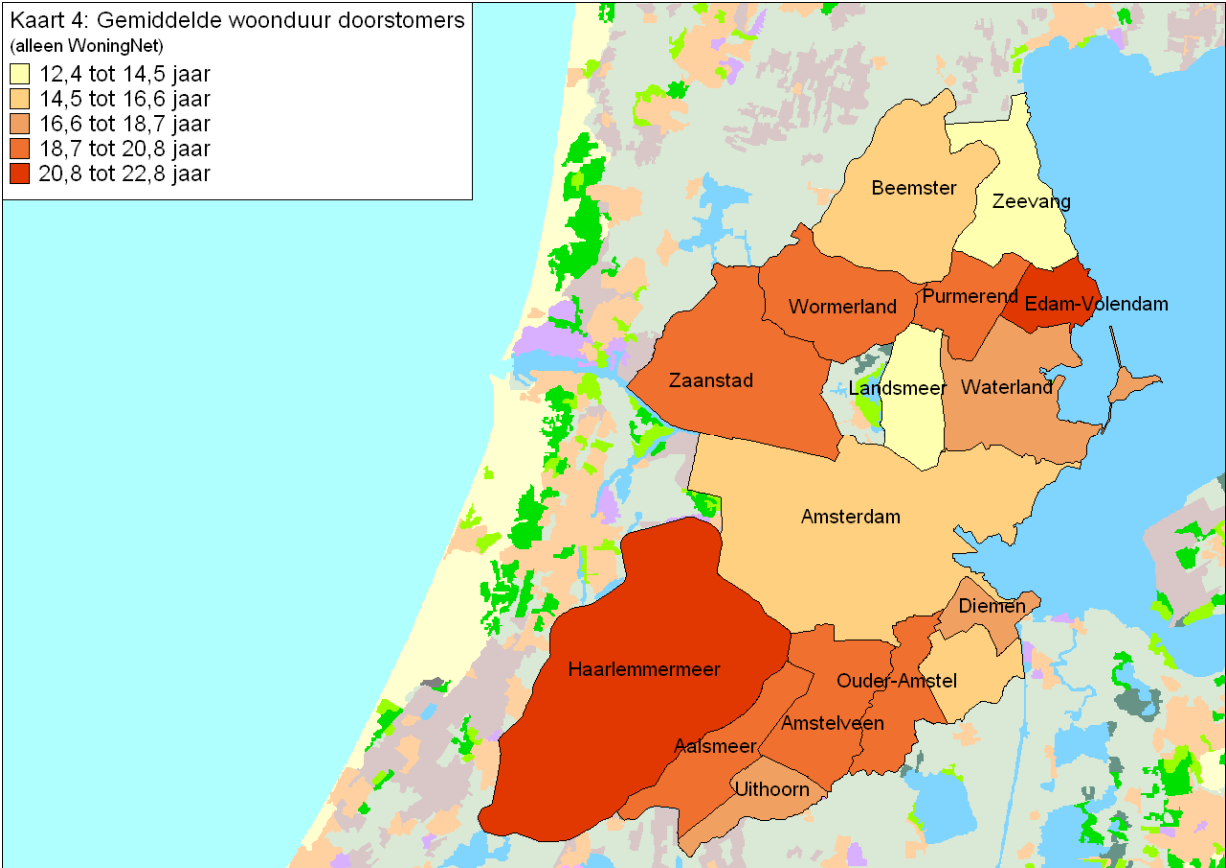
Tabel 7.1 gemiddelde inschrijf- en woonduur per subregio

		Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)	Gemiddelde woonduur bij acceptatie (in jaren)
Subregio Noord	2009	7,5	18,3
	2010	8,2	18,5
	<b>2011</b>	<b>8,1</b>	<b>18,8</b>
Subregio Zuid	2009	6,8	16,5
	2010	7,3	19,2
	<b>2011</b>	<b>7,9</b>	<b>20,1</b>
Amsterdam	2009	7,3	15,6
	2010	7,9	15,8
	<b>2011</b>	<b>8,3</b>	<b>15,5</b>
Stadsregio totaal	2009	7,3	16,4
	2010	7,9	17,3
	<b>2011</b>	<b>8,3</b>	<b>17,3</b>



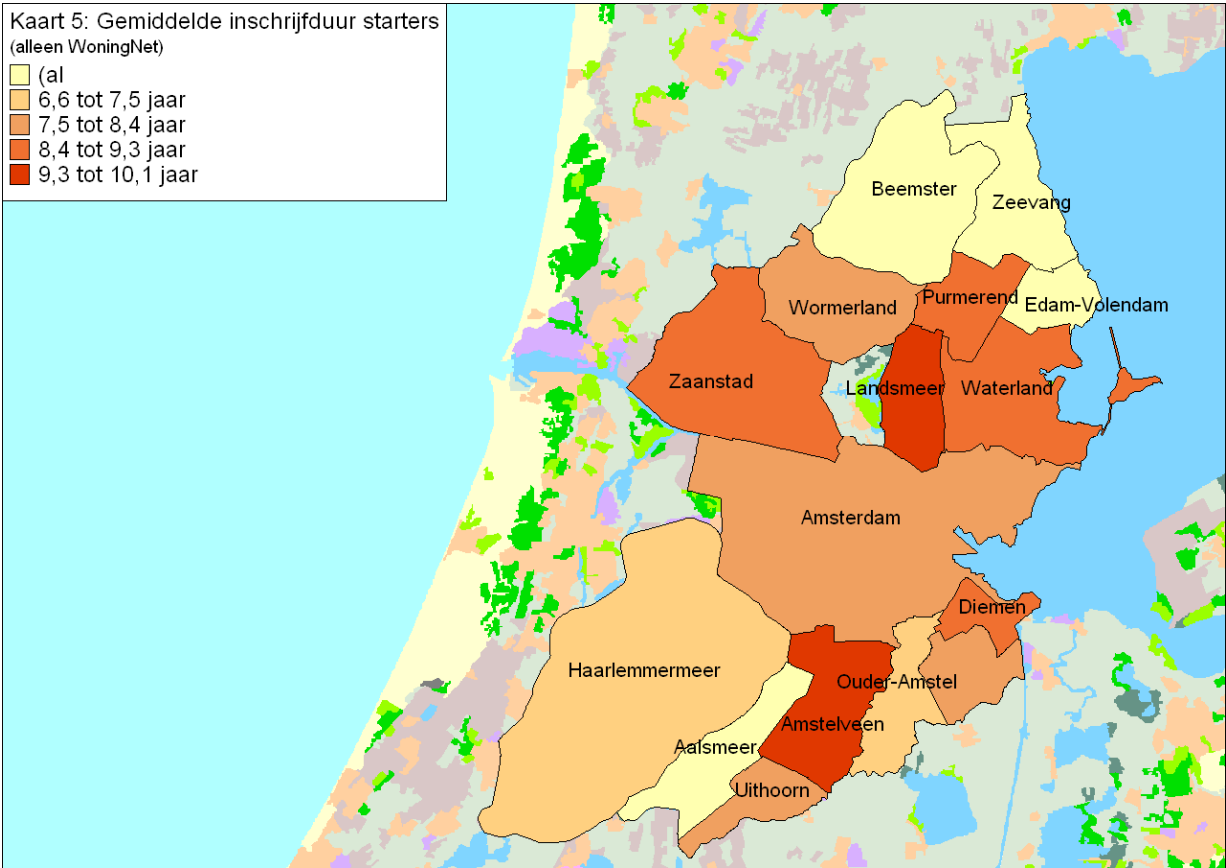
Kaart 4: Gemiddelde woonduur doorstomers  
(alleen WoningNet)

- 12,4 tot 14,5 jaar
- 14,5 tot 16,6 jaar
- 16,6 tot 18,7 jaar
- 18,7 tot 20,8 jaar
- 20,8 tot 22,8 jaar



Kaart 5: Gemiddelde inschrijfduur starters  
(alleen WoningNet)

- (al)
- 6,6 tot 7,5 jaar
- 7,5 tot 8,4 jaar
- 8,4 tot 9,3 jaar
- 9,3 tot 10,1 jaar



Tussen de gemeenten onderling zijn grote verschillen te zien in de gemiddelden (zie tabel 7.2 en kaart 4 en 5). De gemiddelde woontijd bij acceptatie van een andere woning is het hoogste in Edam-Volendam en Haarlemmermeer. De gemiddelde woontijd is het laagste in Landsmeer. De gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie is het hoogste in Amstelveen en Landsmeer en het laagste in Zeevang en Aalsmeer.

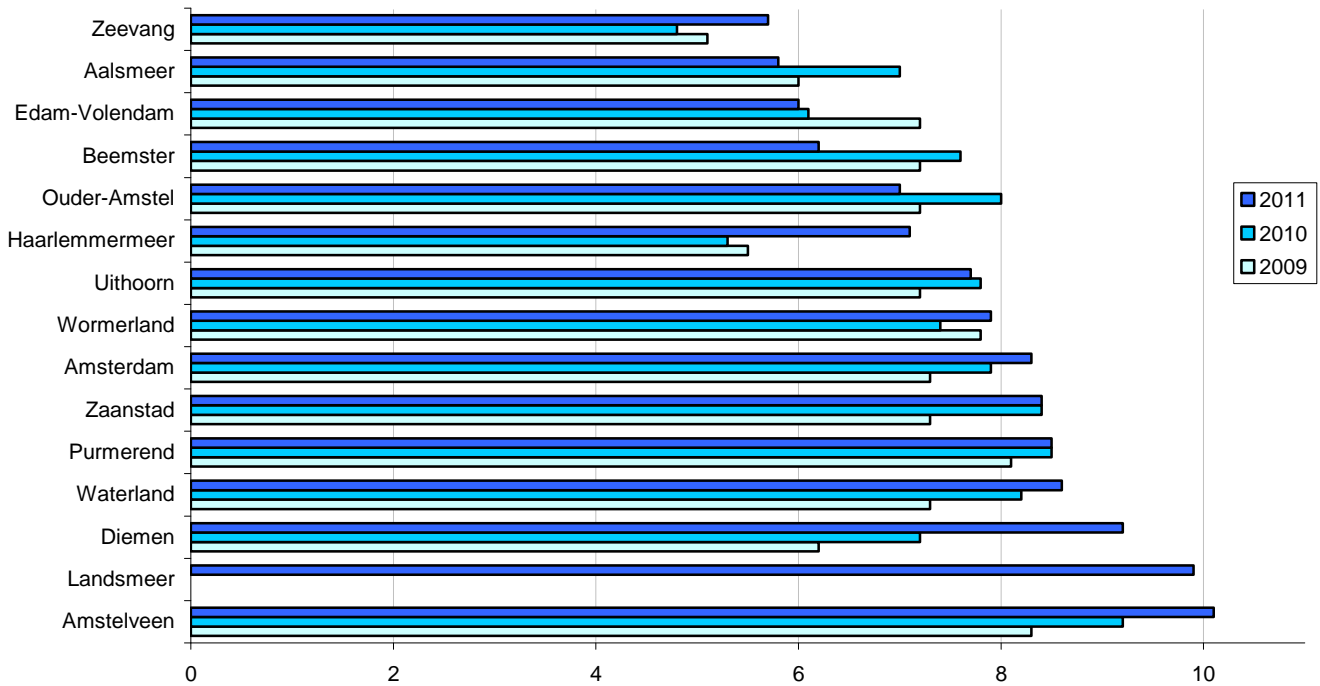
*Tabel 7.2 Gemiddelde woon- en inschrijftijd bij acceptatie (in jaren)*

	Gemiddelde woontijd bij acceptatie (in jaren)	Gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie (in jaren)
Aalsmeer	20,4	5,8
Amstelveen	20,5	10,1
Amsterdam	15,5	8,3
Beemster	15,3	6,2
Diemen	18,1	9,2
Edam-Volendam	22,8	6
Haarlemmermeer	21,5	7,1
Landsmeer	12,4	9,9
Ouder-Amstel	20	7
Purmerend	19,9	8,5
Uithoorn	16,9	7,7
Waterland	18,3	8,6
Wormerland	19,3	7,9
Zaanstad	18,8	8,4
Zeevang	14	5,7
<b>subregio Noord</b>	<b>18,8</b>	<b>8,1</b>
<b>subregio Zuid</b>	<b>20,1</b>	<b>7,9</b>
<b>Stadsregio totaal</b>	<b>17,3</b>	<b>8,3</b>

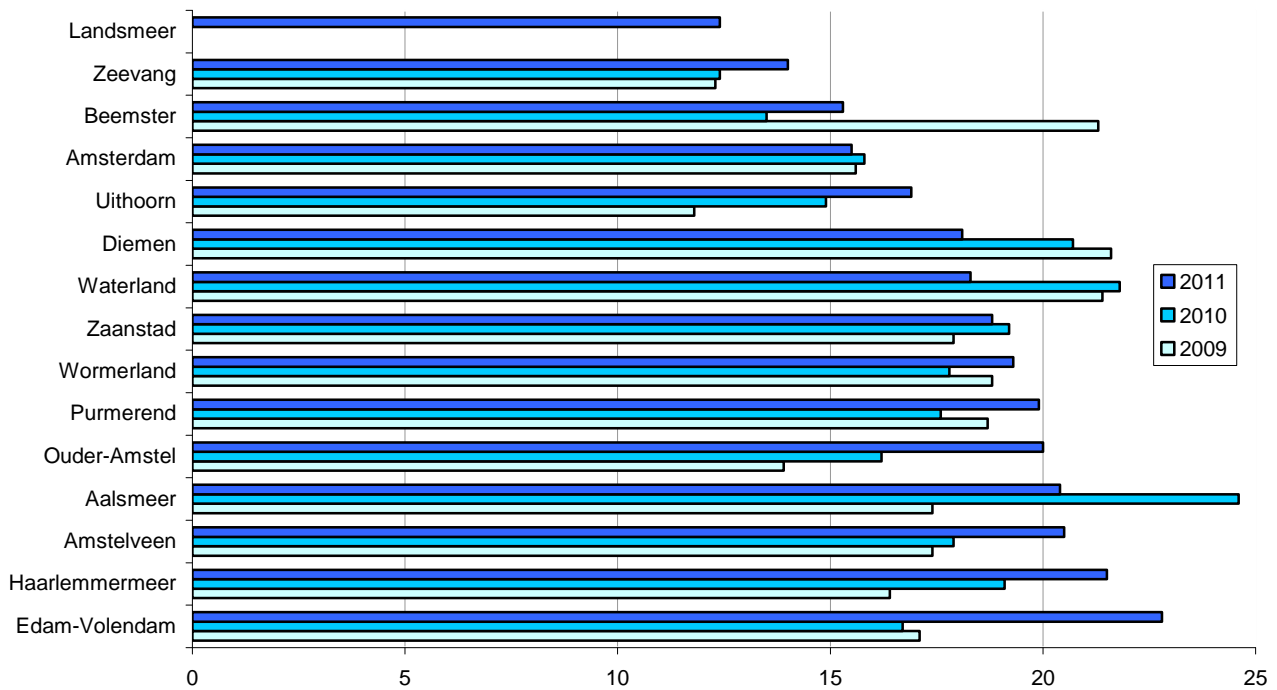
In de grafieken op de volgende pagina is de verandering in de gemiddelde woon- en inschrijftijd af te lezen. De gemeenten zijn van laag naar hoog gerangschikt op basis van de gemiddelde woon- of inschrijftijd in 2011.

Opvallende veranderingen van 2010 naar 2011 zijn te zien in de gemeenten Aalsmeer, Diemen, Edam-Volendam, Ouder-Amstel en Waterland. In Aalsmeer zijn zowel de woon- als de inschrijftijd gedaald, de woontijd met 4,2 jaar en de inschrijftijd met 1,2 jaar. In Diemen is de woontijd gedaald met 2,6 jaar en de inschrijftijd is gestegen met 2 jaar. Eenzelfde beeld is te zien in Waterland, daar daalde de woontijd met 3,5 jaar en nam de inschrijftijd met 0,4 jaar toe. In Edam-Volendam en Ouder-Amstel is de woontijd toegenomen (respectievelijk met 6,1 en 3,8 jaar) en is de inschrijftijd iets afgenomen (respectievelijk met 0,1 en 1 jaar).

Grafiek 7.1: gemiddelde inschrijfduur van starters per gemeente



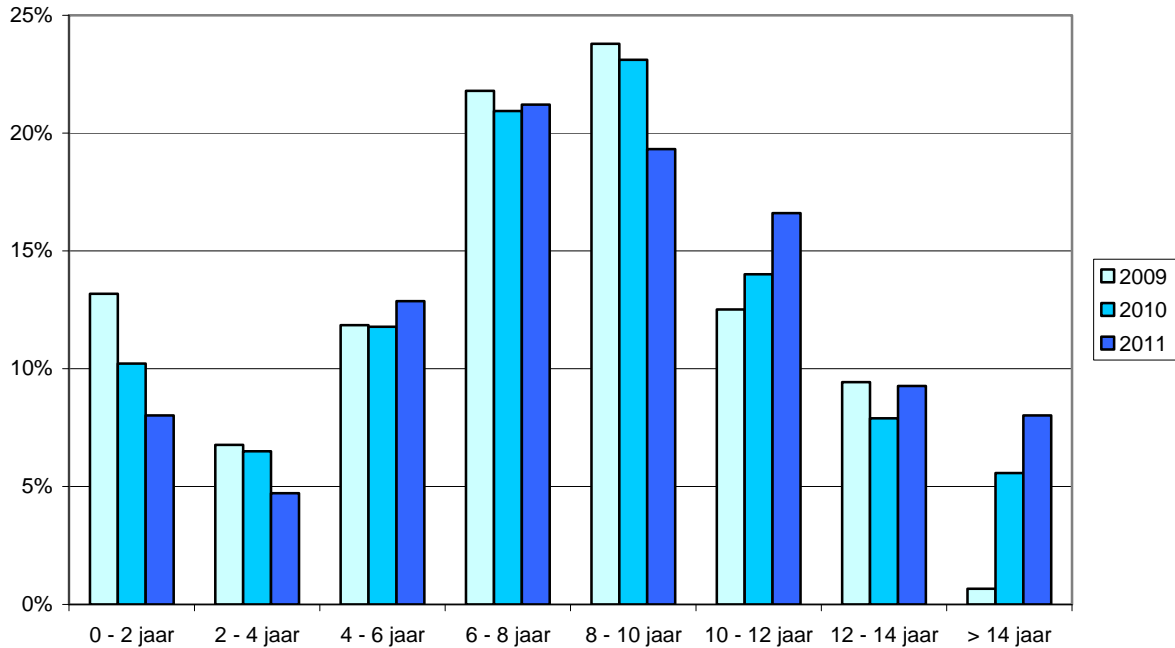
Grafiek 7.2: gemiddelde woontijd van doorstromers in jaren



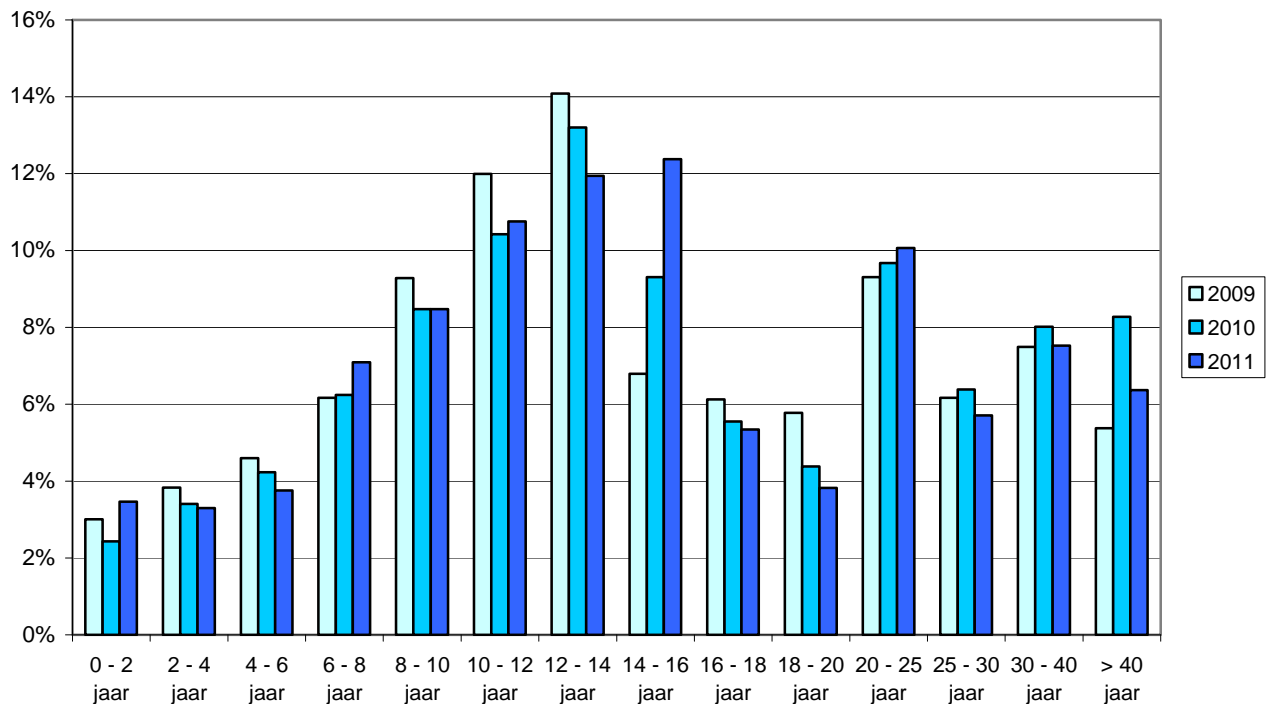
## 7.2 Spreiding in de woon- en inschrijfduur

De spreiding rond de gemiddelde inschrijfduur en woonduur is groot. In 2011 vindt 8 procent van de starters met minder dan 2 jaar inschrijfduur een woning en 17 procent heeft daar meer dan 12 jaar inschrijfduur voor nodig. Bij de doorstromers heeft 10 procent minder dan 6 jaar woonduur op het moment van de acceptatie van een woning, terwijl 6 procent bij acceptatie een woonduur van meer dan 40 jaar heeft.

Grafiek 7.3: spreiding inschrijfduur van starters, 2009-2011



Grafiek 7.4: spreiding woonduur van doorstromers, 2009-2011



### 7.3 Zoektijd

De woon- en inschrijfduur geven geen goed beeld van de periode die een woningzoekende daadwerkelijk op zoek is naar een andere woning. Daarom brengen wij nu ook de 'zoektijd' in beeld. De zoektijd bestrijkt de periode tussen de datum waarop een woningzoekende voor het eerst heeft gereageerd via WoningNet en de datum waarop een woning wordt geaccepteerd door een woningzoekende. Tabel 7.3 laat zien dat de gemiddelde zoektijd in de gehele Stadsregio 15 procent bedraagt van de woonduur en 52 procent van de inschrijfduur.

Tabel 7.3 gemiddelde zoektijd doorstromers en starters, per gemeente

gemeente woning	gemid. woonduur	zoektijd doorstromers	gemid. inschrijfduur	zoektijd starters
Aalsmeer	20,4	1,7	5,8	3,8
Amstelveen	20,5	3	10,1	4,5
Amsterdam	15,5	3,1	8,3	4,6
Beemster	15,3	2,2	6,2	2,2
Diemen	18,1	2,6	9,2	4,6
Edam-Volendam	22,8	2,3	6	3,3
Haarlemmermeer	21,5	1,9	7,1	3,8
Landsmeer	6,6	1,7	0,7	0,3
Ouder-Amstel	20	1,9	7	3,7
Purmerend	19,9	2,4	8,5	3,3
Uithoorn	16,9	3,3	7,7	3,6
Waterland	18,3	1,7	8,6	2,3
Wormerland	19,3	1,8	7,9	3,5
Zaanstad	18,8	2,3	8,4	4,1
Zeevang	14	2	5,7	3,9
<b>Subregio Noord</b>	<b>18,8</b>	<b>2,3</b>	<b>8,1</b>	<b>3,7</b>
<b>Subregio Zuid</b>	<b>20,1</b>	<b>2,5</b>	<b>7,9</b>	<b>3,9</b>
<b>Stadsregio</b>	<b>17,3</b>	<b>2,7</b>	<b>8,2</b>	<b>4,3</b>

Per gemeente zijn grote verschillen te zien, zowel in de lengte van de zoektijd als in het percentage dat de zoektijd is ten opzichte van de woon- of inschrijfduur van de woningzoekende. Voor doorstromers loopt de gemiddelde zoektijd uiteen van 1,7 jaar in Aalsmeer, Landsmeer en Waterland tot 3,3 jaar in Uithoorn. Voor starters loopt de gemiddelde zoektijd uiteen van 0,3 jaar in Landsmeer tot 4,6 jaar in Amsterdam en Diemen.

## 8 Verhuisbewegingen

Als we kijken naar de verhuisstromen tussen gemeenten in 2011 (zie tabel 7.1) dan blijken er van de 12.617 nieuwe huurders 2.768 naar een andere gemeente te zijn verhuisd. Bijna tachtig procent van de nieuwe huurders blijkt gedurende 2011 binnen de eigen gemeente te zijn verhuisd. Dat is ongeveer evenveel als voorgaande jaren. Als we het over de gehele regio bekijken, blijft het aantal verhuizingen over de gemeentegrens opmerkelijk constant. Een relatief klein aantal woningen, 936 (1.164 in 2010 en 1.103 in 2009), wordt verhuurd aan mensen die van buiten de Stadsregio komen. Het grootste deel van de nieuwe huurders die afkomstig zijn van buiten de Stadsregio, 645 verhuizingen, verhuist naar een woning in Amsterdam. De gemeentes met de hoogste percentages nieuwe huurders uit de eigen gemeente zijn Edam-Volendam (88 procent) en Amsterdam (87), net als in voorgaande jaren. In Amstelveen (44 procent) en Wormerland (47 procent) is minder dan de helft van de nieuwe huurders afkomstig uit de eigen gemeente.

De nieuwe huurders, die naar een andere gemeente verhuizen, blijven over het algemeen binnen de eigen subregio. Tussen de subregio's Noord en Zuid vinden bijna geen verhuizingen plaats. Van de 3.125 nieuwe huurders in subregio Noord is 73 procent afkomstig uit de eigen subregio, 1,5 procent is afkomstig uit subregio Zuid, 19,5 procent uit Amsterdam en 6 procent van buiten de Stadsregio. Van de 1.849 nieuwe huurders in subregio Zuid is 65 procent afkomstig uit de eigen subregio, 1,5 procent uit subregio Noord, 27 procent uit Amsterdam en 6,5 procent van buiten de Stadsregio. Van de 7.643 nieuwe huurders in Amsterdam is 87 procent afkomstig uit de stad zelf, 2 procent komt uit subregio Noord en 2 procent uit Zuid en 8 procent is afkomstig van buiten de Stadsregio.

Uit tabel 8.1 blijkt dat in bijna alle gemeenten een gelijk aantal of meer mensen zich vestigen in de sociale huursector (kolomtotalen in de tabel) in die gemeente dan dat er vertrekken naar een sociale huurwoning in de Stadsregio (rijtotalen in de tabel). Dit wordt verklaard door de instroom vanuit Amsterdam en van buiten de Stadsregio naar gemeenten als Purmerend, Zaanstad en Amstelveen toe. Van buiten de regio vestigen zich overigens de meeste mensen in Amsterdam. Benadrukt dient te worden dat de tabel alleen een beeld geeft van verhuizingen naar zelfstandige sociale huurwoningen. Verhuizingen naar particuliere huur- en koopwoningen blijven hier buiten beeld. De tabel laat dus maar een deel van de verhuizingen in de regio zien. Het is geen gesloten systeem, waar instroom en uitstroom precies gelijk aan elkaar zijn.

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

Tabel 8.1 Nieuwe huurders in de sociale huursector naar herkomst en bestemming in 2011

→ Bestemming wz naar gemeente	subregio Noord										subregio 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	subregio Noord										subregio Zuid						A'dam		
Beemster	28	0	0	0	9	0	0	2	1	40	0	0	0	0	0	0	0	0	40
Edam-Volendam	0	99	0	0	4	1	0	0	3	107	0	0	0	0	0	1	1	3	111
Landsmeer	0	1	29	0	4	0	0	5	0	39	0	1	0	0	0	0	1	9	49
Oostzaan	0	0	0	29	0	0	0	10	0	39	0	0	0	0	0	0	0	4	43
Purmerend	8	2	1	0	651	5	1	30	2	700	0	2	0	2	0	2	6	49	755
Waterland	0	2	0	0	3	57	1	1	1	65	0	1	0	1	0	1	3	7	74
Wormerland	0	0	0	0	5	0	54	26	0	85	0	0	0	0	0	0	0	8	93
Zaanstad	1	0	0	2	8	0	36	1.141	0	1.188	3	4	0	4	1	3	15	89	1.290
Zeevang	0	2	0	0	3	0	0	1	23	29	0	0	0	0	0	1	1	0	30
<b>subregio Zuid</b>																			
Aalsmeer	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	50	6	0	5	0	9	70	12	87
Amstelveen	1	0	1	0	3	0	0	8	0	13	8	236	0	5	3	34	286	56	355
Diemen	0	0	0	0	0	0	1	5	0	6	1	7	65	4	0	2	79	30	115
Haarlemmermeer	0	0	1	0	1	0	0	18	0	20	4	11	0	489	0	11	515	45	580
Ouder-Amstel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	63	0	66	8	74
Uithoorn	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	7	7	0	2	0	168	184	11	197
<b>Amsterdam</b>	12	4	14	4	118	11	21	422	5	611	14	240	42	109	18	77	500	6.667	7.774
<b>Elders</b>	2	3	2	4	48	3	2	111	1	176	6	18	6	80	0	12	122	645	936
<b>totaal</b>	<b>52</b>	<b>113</b>	<b>48</b>	<b>39</b>	<b>857</b>	<b>77</b>	<b>116</b>	<b>1.787</b>	<b>36</b>	<b>3.125</b>	<b>94</b>	<b>533</b>	<b>113</b>	<b>703</b>	<b>85</b>	<b>321</b>	<b>1.849</b>	<b>7.643</b>	<b>12.617</b>
<b>% uit eigen gemeente / subregio</b>	<b>54%</b>	<b>88%</b>	<b>60%</b>	<b>74%</b>	<b>76%</b>	<b>74%</b>	<b>47%</b>	<b>64%</b>	<b>64%</b>	<b>73%</b>	<b>53%</b>	<b>44%</b>	<b>58%</b>	<b>70%</b>	<b>74%</b>	<b>52%</b>	<b>65%</b>	<b>87%</b>	<b>78%</b>
in 2010	66%	88%	63%	*	69%	59%	57%	67%	68%	73%	53%	51%	59%	68%	78%	47%	66%	87%	78%
in 2009	67%	81%	72%	*	68%	70%	63%	64%	53%	72%	58%	46%	64%	73%	69%	41%	65%	89%	80%

Toelichting: deze tabel laat de herkomst en bestemming van de nieuwe huurders zien. De WoningNetgegevens gaan over de verhuringen via de media en de directe bemiddeling. Behalve de gegevens van WoningNet zijn ook de andere aanbieders meegenomen (De Vooruitgang in Volendam en Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting in Oostzaan).

Leesvoorbeeld van boven naar beneden: van de 52 nieuwe huurders in Beemster komen er 28 uit Beemster zelf, geen uit Edam-Volendam, Landsmeer en Oostzaan, 8 uit Purmerend, et cetera.

## Verklarende woordenlijst

**Corporatiebezit:** alle woningen in bezit van woningcorporaties (ongeacht huurprijs).

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

**Sociale huurwoning:** een woning in het bezit van een woningcorporatie. Het overgrote deel van deze woningen heeft een huurprijs tot 652,52 euro (prijsspeil januari 2011). Nieuwbouw sociale huurwoningen hebben altijd een huurprijs onder 652,52 euro.

**Subregio Noord:** Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland, Zaanstad, Zeevang.

**Subregio Zuid:** Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Uithoorn.

### Inkomens- en huurgrenzen per 1-1-2011

Aftoppingsgrenzen huurtoeslag per 1-1-2011

Kwaliteitskorting	€361,66
1- en 2-persoonshuishoudens	€517,64
3- en meerpersoonshuishoudens	€554,76
Huurtoeslaggrens	€652,52

### Inkomensgrenzen primaire doelgroep (huurtoeslag) geheel 2011<sup>7</sup>

Alleenstaand 65 -	€21.625
Meerpersoons 65 -	€29.350
Alleenstaand 65+	€20.325
Meerpersoons 65+	€27.750

Bron: Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, [www.wzs.amsterdam.nl](http://www.wzs.amsterdam.nl)

---

<sup>7</sup> Inkomensvrijstelling thuiswonende kinderen jonger dan 23 jaar € 4.451, -



## Colofon

Auteurs  
Cathelijn Groot  
Jeroen van der Veer

### Opdrachtgevers



Stadsregio Amsterdam  
Postbus 626  
1000 AP Amsterdam  
Tel.: 020 – 527 3700  
[www.stadsregioamsterdam.nl](http://www.stadsregioamsterdam.nl)

**platform**  
**woningcorporaties**  
**noordvleugel randstad**

Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad  
Postbus 9959  
1006 AR Amsterdam  
Tel.: 020 – 346 0360  
[www.afwc.nl](http://www.afwc.nl)

April 2012