



Jaarrapportage Woonruimteverdeling 2023

Amstelveen

Afdeling Woonbeleid

Jetske Jongerius, Steven Verstraten

Mei 2024

Voorwoord

In dit rapport leggen wij verantwoording af over de Woonruimteverdeling van de woningen van Eigen Haard die we verhuurd hebben in 2023. Zowel voor de vrije huur- als de sociale huursector.

Op hoofdlijnen geven we in dit verslag duiding aan de data. Eerst concern breed, en later in het verslag zoomen we in per gemeente. Voor de bestuurlijke overleggen met de gemeenten ontvangt elke regiogemeente een eigen rapport met naast de gemeenschappelijke tabellen, alleen de data van de toewijzingen in de betreffende gemeente. In Amsterdam verloopt de monitoring en verantwoording collectief via de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

De bron van tabellen en grafieken is WoningNet, tenzij anders vermeld. Dit betekent dat alle verhuringen die zijn afgemeld in WoningNet zijn meegeteld (dit betreft de verhuringen via de media -inclusief loting- en directe bemiddelingen). Er kunnen zich kleine verschillen met het Jaarverslag van Eigen Haard voordoen, omdat voor het Jaarverslag net anders geregistreerd wordt.¹

Met 'verhuringen via de media' bedoelen we alle woningen die aangeboden worden via de website van WoningNet en waarop alle woningzoekenden kunnen reageren (aanbodmodel inclusief loting). Dit in tegenstelling tot 'directe bemiddelingen' waarbij een woning direct aan een specifieke woningzoekende wordt aangeboden. De directe bemiddelingen worden na toewijzing wel verantwoord binnen WoningNet waardoor duidelijk blijft aan wie we wat verhuren.

Het verslag is opgesteld zoals in 2022, met een paar verbeteringen. De verhuringen zijn dit jaar bijvoorbeeld gesplitst naar type verhuring (aanbodmodel, loting, directe bemiddeling). De groep 'overige huishoudens', en hun kansen, is nu opgesplitst in meerdere subgroepen. Daarnaast is een aantal hoofdstukken toegevoegd met informatie die als gevolg van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem per januari 2023 van belang is (aantal punten bij toewijzing, verhuringen naar soort punten).

¹ Verhuringen van kandidaten die via een instelling huren worden voor het Jaarverslag geteld bij het aangaan van een verhuring via een instelling én bij overschrijving op eigen naam, en in WoningNet slechts in het eerste geval. Verhuringen van onzelfstandige eenheden worden wel in WoningNet geteld en niet in het Jaarverslag.

Managementsamenvatting.....	4
Inleiding	8
Sociale huursector	9
Aantal verhuringen naar publicatiemodel (aanbodmodel, loting, directe bemiddeling).....	9
Aantal verhuringen naar prijsklasse	10
Gemiddelde inschrijfduur in jaren.....	11
Gemiddeld aantal punten bij toewijzing	12
Aantal verhuringen op basis van situatiepunten.....	13
Aantal verhuringen op basis van startpunten	14
Aantal verhuringen naar starter/doorstromer	15
Aantal verhuringen en actief woningzoekenden naar herkomstgemeente	16
Aantal verhuringen naar toewijzingscategorie.....	18
Aantal verhuringen per specifiek gelabelde woningen/specifieke doelgroep	21
Actief woningzoekenden en toewijzingen algemeen (slaagkans, verhuringsresultaat).....	23
Actief woningzoekenden en toewijzingen naar leeftijd	25
Actief woningzoekenden en toewijzingen naar inkomensklasse	26
Actief woningzoekenden en toewijzingen naar huishoudenssamenstelling.....	28
Resultaten per gemeente	30
Gemeente Amstelveen	30
Vrije sector huur - middensegment	35
Verhuringen vrije sector huurwoningen in aantallen	35
Verhuringen vrije sector huurwoningen naar inkomensklasse	36
Verhuringen vrije sector huurwoningen naar inkomensklasse	36
Doelmatigheid betaalbare vrije sector huurwoningen aan middeninkomens	38
Gemiddelde huurprijs	39
Verhuringen aan doorstromers vanuit sociale huur.....	40

Managementsamenvatting

Sociale huursector

Begin 2023 is in de Stadsregio Amsterdam het nieuwe woonruimteverdeelsysteem van start gegaan. Niet langer bepaalt de inschrijftijd wie de woning krijgt toegewezen, maar het aantal punten. Waarbij woningzoekenden zelf hun kansen kunnen beïnvloeden.

Naar verwachting zorgt het nieuwe systeem binnen een paar jaar voor een betere verdeling van de kansen op een woning, omdat woningzoekenden met actief zoeken punten kunnen opbouwen. Deze extra punten kunnen ook weer worden afgebouwd bij weigeren. Het idee is dat zoekpunten vooral een extra steun in de rug vormen voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben en minder kritisch zijn. De gedachte is dat dit ervoor kan zorgen dat de slaagkans van starters en jongeren toeneemt, ten koste van de slaagkans van doorstromers en ouderen. Bij livegang van het nieuwe systeem is het aantal actief woningzoekenden al explosief gestegen.

Bij Eigen Haard zijn de effecten al zichtbaar. Er hebben in 2023 bijna 25.000 méér woningzoekenden gereageerd op ons aanbod dan in 2022. Ook zien we dat de kansen op een woning gelijkmatiger verdeeld zijn over de diverse doelgroepen dan in voorgaande jaren. De (hoge) kans van senioren is in 2023 bijvoorbeeld al wat gedaald.

Tot nu toe gebruikten we de indicatoren 'wachtijd' en '(slaag)kansen' om de druk op de woningmarkt te meten. Door de overgang naar het nieuwe woonruimteverdeelsysteem zijn deze indicatoren minder eenduidig te interpreteren.

Het aantal actief woningzoekenden is bij livegang van het nieuwe systeem al explosief gestegen. De maat (slaag)kansen die samenhangt met het aantal actief woningzoekenden is door deze explosieve stijging tijdelijk een minder duidelijke indicator voor de druk op de woningmarkt. Een deel van de actief woningzoekenden is mogelijk strategisch zoekend: nog niet direct geneigd om te verhuizen, maar punten aan het verzamelen.

Dat de sociale huursector in crisis verkeert is niet nieuw. Hoewel niet exact meetbaar lijkt deze crisis zich te hebben verdiept. Voor Eigen Haard is de explosieve toename van het aantal actief woningzoekenden daarvoor een indicatie. De (geringe) afname van het aanbod van Eigen Haard is ook een indicatie. Net zoals de opgelopen wachtijd in een aantal gemeenten, ondanks de invoering van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. En tot slot de toename van het aantal directe bemiddelingen tot 44%, waardoor er nog minder woningen over blijven voor regulier woningzoekenden.

In 2023 hebben ruim 105.000 woningzoekenden gereageerd op een woning van Eigen Haard. Deze 105.000 woningzoekenden hebben gereageerd op 1305 woningen die op WoningNet zijn geadverteerd door Eigen Haard. Daarmee was de slaagkans voor onze woningzoekenden 1,3%. Als we de directe bemiddelingen meetellen dan was de kans van onze woningzoekenden 2,4%. In 2022 was dit respectievelijk 2% en 3,2%. Een deel van de actief woningzoekenden is vermoedelijk strategisch zoekend, en de kansen zijn daarom niet 1:1 vergelijkbaar.

In totaal hebben we 2526 sociale huurwoningen verhuurd, waarvan 1466 in Amsterdam. Dit aantal is net iets minder dan in 2022 (2589).

De wachtijd voor een woning van Eigen Haard is gedaald van 14,5 jaar in 2022 naar 12,9 jaar in 2023. We zien dat woningzoekenden met een kortere inschrijftijd relatief veel zoekpunten hebben vergaard en een woning geaccepteerd en daarmee de gemiddelde wachtijd naar beneden gehaald. In een aantal gemeenten is de wachtijd, ondanks het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, gestegen.

Er zijn gemiddeld 12 punten nodig om in aanmerking te komen voor een woning van Eigen Haard.

Een duidelijke indicator dat het voor de 'gewone' woningzoekenden in 2023 nog lastiger is geworden, is het aantal woningen dat we 'regulier' hebben verhuurd. We hebben in 2023 907 woningen 'regulier' verhuurd op inschrijftijd of punten (2022: 1075). Hiervan zijn er ook nog eens ruim 500 aan een specifieke doelgroep voorbehouden of verhuurd aan een woningzoekende met start- of situatiepunten. Slechts zo'n 375 woningen zijn zonder enige voorrang of indicatie verhuurd in 2023 (15%), waarvan ruim 260 in Amsterdam².

Om de druk te verlichten zetten we in op doorstroom. We verhuren zo veel en snel als mogelijk, realiseren bijzondere woonvormen zoals gemengd wonen projecten (jongeren en statushouders) en geclusterd wonen projecten voor bijvoorbeeld ouderen, woongroepen en in samenwerking met zorgpartijen. En bouwen zo veel als mogelijk. In 2023 hebben we 323 sociale nieuwbouwwoningen opgeleverd, en is gestart met de bouw van 160 sociale huurwoningen. We konden, door diverse factoren, net als in voorgaande jaren veel minder in aanbouw nemen dan gehoopt en verwacht. De komende jaren is het daarom nóg belangrijker om de woningen die vrij komen zo eerlijk mogelijk te verdelen over de actief woningzoekenden.

Deels hebben we geen invloed op de woningtoewijzingen doordat we gebonden zijn aan diverse wet- en regelgeving, en we niet in de hand hebben hoeveel woningen (en welke woningtypen) er muteren. Deels kunnen we in samenspraak met de gemeente wel sturen, bijvoorbeeld via de Huisvestingsverordening, op de woningtoewijzingsvolgorde van zowel de woningen die we verhuren via WoningNet als bij de directe bemiddeling. Het vooraf (prestatie)afspraken maken met gemeenten, onze verhuringen monitoren, en tijdig bijsturen is meer dan ooit cruciaal voor het zo eerlijk mogelijk verdelen van de schaarse woningen.

We streven er naar de minst draagkrachtigen betaalbaar te huisvesten. En we zijn er ook daadwerkelijk voor de laagste inkomens: ruim driekwart van onze sociale huurwoningen hebben we passend toegewezen aan de laagste inkomens.

We willen er ook zijn voor diverse specifieke groepen (waaronder sociaal-medisch urgenten, statushouders, huurders via een instelling) die niet op eigen kracht een woning kunnen vinden. Maar óók de regulier woningzoekende (woningzoekenden zonder enige vorm van voorrang) naar rato bedienen. De wet bepaalt dat maximaal 50% van de sociale huurwoningen verhuurd mag worden met lokale of regionale voorrang, en de andere 50% aan 'overige' woningzoekenden toegewezen moet worden.

In de meeste gemeenten ligt het aantal verhuringen in de 'overige ruimte' ruim boven de 50%. Alleen in Landsmeer en Oostzaan is dat niet het geval. Daarbij zijn op nadrukkelijk verzoek van diverse gemeenten statushouders ingedeeld onder de 'overige ruimte'. Omdat statushouders formeel niet onder de 'overige ruimte' vallen, geven we in de paragrafen per gemeente weer hoe de verdeling uitpakt zowel voor de situatie waarbij statushouders vallen onder 'overig' als onder 'regionaal'. Als statushouders geteld worden onder 'lokaal/regionaal' ligt in de meeste gemeenten ligt het aantal verhuringen in de 'overige ruimte' onder de 50%.

Bij het inzoomen op de kansen op een sociale huurwoning van Eigen Haard valt het volgende op:

- De kansen op een woning zijn gedaald. In hoeverre dit een 'echte' daling is of een schijnbare daling door strategisch reageren van woningzoekenden is niet te zeggen.

² Onafhankelijk van voorrang voor lage inkomens volgens 'passend toewijzen'.

- De kansen voor zelfzoekers, de woningzoekenden die reageren via de media van WoningNet, is gedaald (naast meer actieven ook minder aanbod).
- De kans loopt nog steeds op met leeftijd. De kans van senioren is nog steeds relatief hoog, maar minder uit balans dan in de voorgaande jaren. De kans voor jongeren is het laagst, met name voor meerpersoonshuishoudens onder de 28 jaar.
- Het herzien van de labeling van de jongerenwoningen ten gunste van de groep jongeren van 23 t/m 27 jaar heeft effect. De kansen voor beide jongerengroepen (18 t/m 22 en 23 t/m 27) zijn meer in balans.
- De positie van eenpersoonshuishoudens tot de AOW-grens met een inkomen tussen € 25.475 en € 44.035 is nog steeds relatief ongunstig. Omdat dit ook in eerdere jaren het geval was is ons streefhuurbeleid hierop begin 2023 aangepast. Vooralsnog zien we geen effect van deze aanpassing.
- Door aanpassingen in de analyses kon nu worden aangetoond wat eerder al werd verwacht: meerpersoonshuishoudens onder de 55 jaar zonder kinderen worden het minst goed bediend. Hun kansen zijn duidelijk lager dan de kansen van andere groepen.
- De kansen (verhuringresultaten) op een sociale huurwoning verschillen per gemeente: Aalsmeer (0,6%), Amstelveen (1,0%), Amsterdam (1,6%), Haarlemmermeer (0,2%), Landsmeer (0,2%), Oostzaan (0,2%), Ouder-Amstel (0,4%), Uithoorn (0,8%), Zaanstad (0,3%).
- Per gemeente is er nog een aantal opvallende zaken, deze zijn na te lezen in de paragrafen per gemeente.

Vrije sector huur - middensegment

In 2023 hebben we 489 woningen verhuurd in het vrije sector huursegment. Eigen Haard staat in het vrije sector huursegment voor aanbod aan middeninkomens.

Belangrijkste aandachtspunten:

Aanbod

- Het aanbod middensegment huurwoningen is net als vorig jaar gedaald.
- Het percentage liberalisaties (woninglabel sociale huur naar woninglabel middensegment huur) is ten opzichte van 2022 met 3% licht gedaald naar 27%.
- Het nieuwbouwaanbod is verdubbeld vergeleken met vorig jaar en betreft ruim 20% van het totaal aantal verhuringen in het middensegment.
- Het aantal mutaties binnen reeds geliberaliseerde vrije sector huurwoningen (MSH-MSH) is dit jaar met 8% gedaald naar ongeveer de helft (52%) van het aantal verhuurde woningen in het middensegment.

Door een vermindering van het aantal mutaties binnen het middensegment en een lichte daling in het aantal liberalisaties, is ondanks een verdubbeling van het aantal verhuurde nieuwbouwwoningen het aanbod middensegment woningen in 2023 gedaald. Een afname van 7,5% ten opzichte van het aantal verhuringen in het jaar daarvoor.

Doelmatigheid en doorstroming

In 2023 is het betaalbaar huuraanbod van Eigen Haard in de vrije sector huur met een percentage van 99,6% praktisch volledig gericht op het middensegment.

Dit jaar hebben we een iets lager percentage woningen (85%) verhuurd aan middeninkomens doordat een grotere groep Eigen Haard huurders met een hoger inkomen vanuit een sociale huurwoning is doorgestroomd naar een van onze middensegment

huurwoningen. Het percentage “doelmatigheid verhuur aan middeninkomens” is hierdoor ten opzichte van vorig jaar met 8% licht gedaald.

Het huurgemiddelde van het aanbod aan middeninkomens lag in 2023 op €936,64 en daarmee ruim 7% lager dan de maximaal afgesproken gemiddelde huur van €1.010.

Eigen Haard heeft 63% van de aangeboden middensegment huurwoningen verhuurd aan doorstromers die een sociale huurwoning achterlieten en 37% aan instromende middeninkomens. Van de doorstromers liet 37% een sociale huurwoning achter van Eigen Haard.

Inleiding

In de schaarse woningmarkt waarin wij opereren is het ons streven om diverse doelgroepen, inclusief de regulier woningzoekenden, te bedienen. Huishoudens in verschillende levensfasen kunnen bij ons terecht. We verhuren (kleine) portiekwoningen, woningen in galerijflats en eengezinswoningen. Bij het verhuren letten we erop dat de huurprijs en de soort woning past bij de bewoner, bij het inkomen en ook bij de huidige gezinssamenstelling.

De betaalbaarheid van de woning hangt af van de huurprijs, het inkomen en het uitgavenpatroon van de huurder. Bij de sociale huur is daarnaast mogelijk ook nog sprake van de aanvulling door de overheid van het inkomen in de vorm van huurtoeslag. Eigen Haard richt zich daarbij op de huurprijs. Zo'n negentig procent van onze woningen zijn sociale huurwoningen, de overige woningen zijn woningen die we aanbieden in de vrije sector huur.

Onze sociale huurwoningen proberen we zo eerlijk mogelijk te verdelen. Dat is soms lastig, want het toewijzen van een sociale huurwoning is een ingewikkeld samenspel van wet- en regelgeving en beleidskeuzes van zowel gemeenten als verhuurder.

Het aantal sociale huurwoningen dat wij beschikbaar hebben per doelgroep varieert, en hangt onder andere af van het aantal opzeggingen, de huurprijs, de labeling (of een woning exclusief beschikbaar is voor een doelgroep), en de wijze van toewijzing.

Bij de woningen die wij via WoningNet (de media) adverteren speelt de sorteervolgorde waarop de kandidaten worden geplaatst een doorslaggevende rol. Kandidaten die op een woning gereageerd hebben worden door WoningNet automatisch op de juiste volgorde geplaatst. Woningzoekenden met de hoogste voorrang bovenaan, en kandidaten zonder voorrang met het laagste puntenaantal onderaan.

Bewoners van sociale huurwoningen die willen doorstromen, krijgen bij ons voorrang op een woning in de vrije sector huur. Zo komt ook de sociale huurwoning weer beschikbaar voor iemand anders die deze nodig heeft.

Eigen Haard vindt dat ook mensen met een middeninkomen overal in de stad en regio moeten kunnen wonen. Huishoudens met een middeninkomen van 47.700/52.672 tot circa € 69.575 kunnen daarom bij ons terecht in de vrije sector huur (VSH). We bieden voor deze inkomensgroep huurwoningen aan met een huurprijs van € 808,07 t/m € 1.131.

Daarmee vallen ze officieel onder vrije sector huur. Omdat we onze vrije sector huur echter afbakenen op een huurprijs van € 808,07 t/m € 1.131 bieden we betaalbare woningen passend bij het middeninkomen aan. Dit noemen we 'middensegment huur' (MSH).

Ons streven is '100% betaalbaarheid voor al onze huurders', ook in deze gespannen woningmarkt. Hiermee zorgen we voor woongeluk voor iedereen.

Sociale huursector

Aantal verhuringen naar publicatiemodel (aanbodmodel, loting, directe bemiddeling)

In onderstaande tabel is per gemeente weergegeven op welke manier woningen verhuurd zijn in 2023. Dus of de woning via de media van WoningNet is verhuurd (via het aanbodmodel of via loting) of dat de woning direct is bemiddeld.

In totaal heeft Eigen Haard in 2023 44% van de woningen direct bemiddeld. De overige woningen zijn geadverteerd via WoningNet: 52% via het aanbodmodel en 4% via loting. Het aantal directe bemiddelingen is daarmee ten opzichte van 2022 (37%) verder gestegen. Dit komt onder andere doordat vanaf 2023 ook sociaal- en medisch urgenten direct worden bemiddeld.

In Amsterdam, Haarlemmermeer en Zaanstad is de helft, of meer, van de woningen direct bemiddeld. In de paragraaf 'verhuringen naar toewijzingscategorie' is precies te zien aan welke groepen woningzoekenden de woningen zijn verhuurd.

Totaal aantal verhuurde woningen naar publicatiemodel Eigen Haard³

Gemeente	Aanbodmodel		Lotingmodel		Directe bemiddeling		Totaal	
Aalsmeer	147	73%	4	2%	50	25%	201	100%
Amstelveen	249	49%	50	10%	213	42%	512	100%
Amsterdam	693	47%	40	3%	733	50%	1.466	100%
Haarlemmermeer	2	40%	0	0%	3	60%	5	100%
Landsmeer	20	65%	1	3%	10	32%	31	100%
Oostzaan	3	100%	0	0%	0	0%	3	100%
Ouder-Amstel	32	43%	8	11%	34	46%	74	100%
Uithoorn	154	69%	0	0%	70	31%	224	100%
Zaanstad	5	50%	0	0%	5	50%	10	100%
Totaal	1.305	52%	103	4%	1.118	44%	2.526	100%

³ 13 woningen zijn verkeerd opgevoerd in WoningNet en konden niet aangepast worden in het systeem. Deze woningen zijn in deze tabel handmatig gecorrigeerd. In de hoofdstukken toewijzingen naar leeftijd, inkomen en huishoudtype kon dit niet gedaan worden. In deze hoofdstukken is het weergegeven aantal in het aanbodmodel feitelijk 13 lager en via directe bemiddeling 13 hoger dan daar weergegeven. Dit heeft nauwelijks geleid tot vertekeningen: alleen de slaagkans in Amstelveen is 0,6% i.p.v. 0,5%.

Aantal verhuringen naar prijsklasse

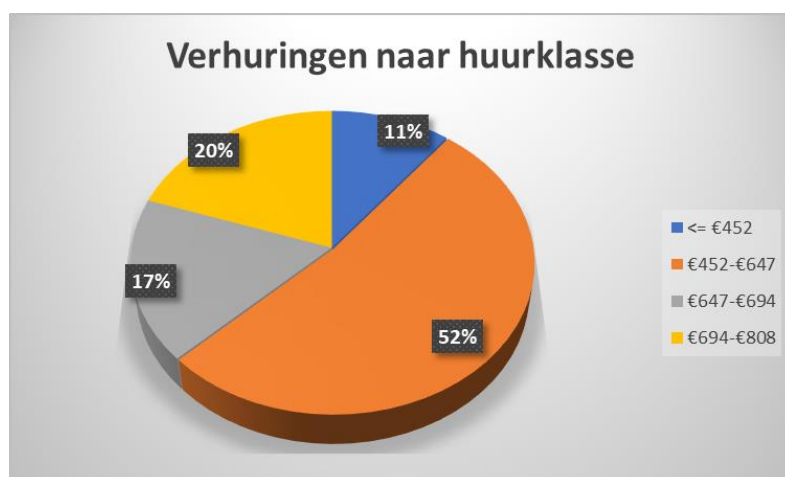
Het huurharmonisatiebeleid van Eigen Haard is een complex geheel waarmee we verschillende volkshuisvestelijke doelen nastreven. Eigen Haard stuurt op een gedifferentieerd aanbod in alle huurprijsklassen, dat aansluit bij de volkshuisvestelijke vraag. Daarbij gaan we uit van een Eigen Haard-brede wensportefeuille, en een portefeuille per gemeente. Als blijkt dat bepaalde doelgroepen niet voldoende bediend worden kunnen we eventueel overgaan tot het aanpassen van huurprijzen.

Eigen Haard stuurt op borging van de prestatieafspraken per gemeente. Daarnaast stuurt Eigen Haard binnen Amsterdam op de ongedeelde stad, en daarmee in de aangewezen interventiebuurten op (ook) instroom van sociaal-economisch sterkere doelgroepen. Ook sturen we op de kansen van de verschillende doelgroepen (waaronder ouderen, jongeren, urgenten, kwetsbaren) die Eigen Haard bedient.

In onderstaand overzicht is het aantal verhuurde woningen naar prijsklasse weergegeven voor alle gemeenten waar Eigen Haard bezit heeft.

Totaal aantal verhuurde woningen naar huurprijsklasse Eigen Haard

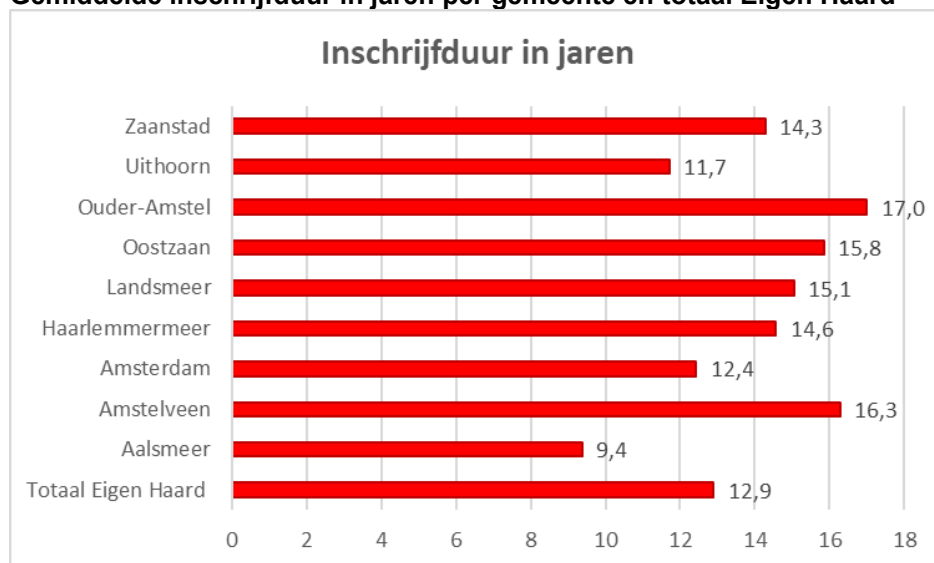
Gemeente	<= €452		€452-€647		€647-€694		€694-€808		Correctie		Totaal	
Aalsmeer	41	20%	102	51%	36	18%	22	11%	0	0%	201	100%
Amstelveen	65	13%	243	47%	125	24%	79	15%	0	0%	512	100%
Amsterdam	130	9%	818	56%	153	10%	358	24%	7	0%	1.466	100%
Haarlemmermeer	0	0%	4	80%	1	20%	0	0%	0	0%	5	100%
Landsmeer	3	10%	15	48%	6	19%	7	23%	0	0%	31	100%
Oostzaan	0	0%	3	100%	0	0%	0	0%	0	0%	3	100%
Ouder-Amstel	8	11%	22	30%	25	34%	19	26%	0	0%	74	100%
Uithoorn	19	8%	105	47%	92	41%	8	4%	0	0%	224	100%
Zaandam	0	0%	5	50%	1	10%	4	40%	0	0%	10	100%



Het totaal aantal verhuurde woningen in 2023 is iets lager dan het aantal in 2022 (-2%). Ruim de helft van de woningen is verhuurd binnen de categorie € 452- € 647. De verdeling over de huurklassen is in grote lijnen vergelijkbaar met de verdeling in 2022. We verhuren in 2023 ten opzichte van 2022 iets minder in de huurklasse van de kwaliteitskortingsgrens tot de lage aftoppingsgrens en iets meer in de hoogste sociale huurklasse. De toename van het aantal verhuringen in de duurste sociale huur is het gevolg van nieuwbouw en van doorgevoerde huuraanpassingen naar aanleiding van de Jaarrapportage van 2021, waarmee beoogd werd (slaag)kansen meer in balans te krijgen ten gunste van specifieke groepen in de secundaire inkomensgroep.

Gemiddelde inschrijfduur in jaren

Gemiddelde inschrijfduur in jaren per gemeente en totaal Eigen Haard



In deze grafiek is te zien hoeveel jaar inschrijftijd er gemiddeld in 2023 nodig is bij een woningtoewijzing. Het gaat hierbij om woningen die zijn toegewezen via het aanbodmodel. Een groot aantal toewijzingen vindt plaats via directe bemiddeling (of loting), deze zijn dus buiten beschouwing gelaten. Het gaat hier om de inschrijfduur of gecorrigeerde inschrijfduur die is opgebouwd op het moment van accepteren van een woning ('gemiddelde wachttijd').

De gemiddelde wachttijd voor een woning van Eigen Haard is in 2023 12,9 jaar. Dat is een daling vergeleken met 2022 (14,5 jaar).

Dit is waarschijnlijk een gevolg van het in januari 2023 ingevoerde nieuwe woonruimteverdeelsysteem in de SRA waarbij niet meer de inschrijftijd maar het puntenaantal bepaalt wie de woning krijgt toegewezen. We zien dat woningzoekenden met een kortere inschrijftijd relatief veel zoekpunten hebben vergaard en een woning geaccepteerd en daarmee de gemiddelde wachttijd naar beneden gehaald.

De gemiddelde wachttijd is daarmee minder een eenduidige indicator geworden voor de mate van schaarste.

In de gemeenten waar, ondanks het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, de wachttijd is toegenomen is het aannemelijk dat de druk op de woningmarkt nog verder is opgelopen. De wachttijd voor een woning van Eigen Haard is opgelopen in Haarlemmermeer, Oostzaan, Ouder-Amstel en Zaanstad. In Haarlemmermeer was de wachttijd in 2022 relatief laag doordat er veel nieuwbouw werd opgeleverd. In 2023 is de wachttijd in de Haarlemmermeer gebaseerd op slechts 5 verhuringen. Ook in Ouder-Amstel was de wachttijd in 2022 (veel) lager dan in andere jaren. In Oostzaan en Zaanstad zijn er slechts 3 en 10 woningen verhuurd.

De gemiddelde wachttijd in de Stadsregio Amsterdam voor een Eigen Haard-woning varieert sterk tussen de verschillende gemeenten. Dit jaar staan woningzoekenden die een woning toegewezen krijgen in de gemeente Aalsmeer gemiddeld het kortst ingeschreven met 9 jaar, terwijl in de gemeente Ouder-Amstel de gemiddelde wachttijd 17 jaar is. In de gemeente Amsterdam staan woningzoekenden gemiddeld 12 jaar bij WoningNet ingeschreven voordat zij een woning van Eigen Haard toegewezen krijgen.

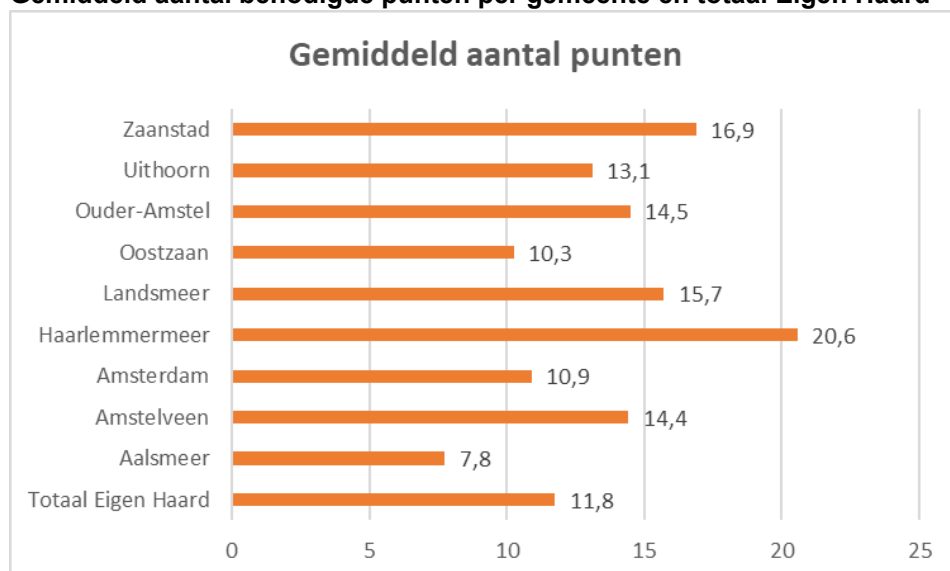
Gemiddeld aantal punten bij toewijzing

Per medio januari 2023 is het nieuwe woonruimteverdeelsysteem ingevoerd in de SRA. Daarbij krijgt de woningzoekende met het hoogste puntenaantal de woning toegewezen, en niet meer de woningzoekende met de langste inschrijfduur.

Bij aanvang van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem hadden woningzoekenden alleen *wachtpunten*: de omzetting van aantal jaren inschrijftijd. En in de loop van het jaar vooral ook *zoekpunten* door het actief zoeken naar een woning. Bij vier of meer reacties per maand krijgen woningzoekenden namelijk één (zoek)punt. Een beperkt deel van de woningzoekenden kon, in specifieke omstandigheden, in aanmerking komen voor *situatiepunten*. En tenslotte konden jongeren waarvan het jongerencontract binnen een half jaar afliep en het nog niet gelukt was een woning te vinden tien *startpunten* aanvragen (Amsterdam en Zaanstad).

In onderstaand overzicht is weergegeven hoeveel punten woningzoekenden per gemeente gemiddeld hadden op het moment van toewijzing. Dit gemiddelde is de som van de verschillende soorten punten.

Gemiddeld aantal benodigde punten per gemeente en totaal Eigen Haard



Het gemiddeld aantal punten dat woningzoekenden nodig hebben voor een woning geeft een goede indicatie van de druk op de woningmarkt, vooral als ook ingezoomd wordt naar type toewijzingen.

Om een woning van Eigen Haard te kunnen huren waren er in 2023 gemiddeld bijna 12 punten nodig. Het geringste aantal punten was nodig in Aalsmeer (7,8) en het hoogste aantal in Haarlemmermeer (20,6). In Aalsmeer zijn er in 2023 veel kleinere jongerenwoningen toegewezen aan jongeren, en in Haarlemmermeer uitsluitend 'gewone' woningen. In de gemeente Amsterdam hebben woningzoekenden gemiddeld bijna 11 punten nodig om een woning toegewezen te krijgen.

Aantal verhuringen op basis van situatiepunten

In het nieuwe woonruimteverdeelsysteem in WoningNet kunnen woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben in specifieke situaties (echtscheiding met kinderen, inwoning, pleegkinderen, jongeren met WMO) situatiepunten aanvragen.

In onderstaande tabel is aangegeven welk deel van de woningen, in totaal en als percentage van de woningen van het aanbodmodel, verhuurd zijn aan kandidaten met situatiepunten. We zien dat er (nog) niet veel woningen van Eigen Haard verhuurd worden aan woningzoekenden met situatiepunten. Dit percentage was in 2023 voor Eigen Haard respectievelijk 1% van het totaal aantal verhuringen en 2% van de verhuringen via het aanbodmodel.

Totaal aantal verhuurde woningen naar wel of geen situatiepunten Eigen Haard

Gemeente	WEL situatiepunten		GEEN situatiepunten		Aanbodmodel, % situatiepunten		Totaal	
Aalsmeer	2	1%	199	99%	147	1%	201	100%
Amstelveen	5	1%	507	99%	249	2%	512	100%
Amsterdam	4	0%	1.462	100%	693	1%	1.466	100%
Haarlemmermeer	0	0%	5	100%	2	0%	5	100%
Landsmeer	0	0%	31	100%	20	0%	31	100%
Oostzaan	0	0%	3	100%	3	0%	3	100%
Ouder-Amstel	0	0%	74	100%	32	0%	74	100%
Uithoorn	10	4%	214	96%	154	6%	224	100%
Zaandstad	0	0%	10	100%	5	0%	10	100%
Totaal	21	1%	2.505	99%	1.305	2%	2.526	100%

Aantal verhuringen op basis van startpunten

Jongeren met een jongerencontract in Amsterdam en Zaanstad kunnen in het jaar voordat hun contract afloopt eenmalig tien startpunten krijgen bovenop hun eventuele andere punten.

Hieronder is weergegeven hoe vaak een woning is verhuurd aan een woningzoekende met startpunten. In Amsterdam was dat 17 keer. En in Ouder-Amstel 1 keer, aan een woningzoekende afkomstig uit Amsterdam. Deze laatste toewijzingen zoeken we uit, want startpunten zijn niet geldig in Ouder-Amstel.

Totaal aantal verhuurde woningen naar wel of geen startpunten Eigen Haard

Gemeente	WEL startpunten		GEEN startpunten		Aanbodmodel, % startpunten		Totaal	
Aalsmeer	0	0%	201	100%	147	0%	201	100%
Amstelveen	0	0%	512	100%	249	0%	512	100%
Amsterdam	17	1%	1.449	99%	693	2%	1.466	100%
Haarlemmermeer	0	0%	5	100%	2	0%	5	100%
Landsmeer	0	0%	31	100%	20	0%	31	100%
Oostzaan	0	0%	3	100%	3	0%	3	100%
Ouder-Amstel	1	1%	73	99%	32	3%	74	100%
Uithoorn	0	0%	224	100%	154	0%	224	100%
Zaanstad	0	0%	10	100%	5	0%	10	100%
Totaal	18	1%	2.508	99%	1.305	1%	2.526	100%

Aantal verhuringen naar starter/doorstromer

Binnen WoningNet is er geen relevantie meer om onderscheid te maken tussen 'starters' en 'doorstromers'. Wel wordt vastgelegd of een nieuwe huurder een zelfstandige woning achterlaat.

Omdat we verwachten dat zich een verschuiving voor zal doen naar meer verhuringen voor starters/jongeren dan voor doorstromers door het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, monitoren we deze verhuringen de komende jaren.

We zien in 2023 vergeleken met 2022 al een verschuiving naar een groter aandeel verhuringen aan woningzoekenden die geen zelfstandige woonruimte achterlaten (2022: 47%; 2023: 53%). Hoewel de oplevering van jongerenwoningen hierbij ook een rol gespeeld heeft, is het aannemelijk dat dit grotendeels door het nieuwe verdeelsysteem komt.

In de meeste gemeenten ligt het aantal woningzoekenden dat geen zelfstandige woonruimte achterlaat rond de 50%. Uitzondering hierop is vooral Aalsmeer, door de oplevering en verhuring van een groot aantal jongerenwoningen in 2023 is dit percentage aanzienlijk hoger.

Totaal aantal verhuurde woningen naar type woning dat is achtergelaten Eigen Haard

Gemeente	Onzelfstandig		Zelfstandig		Onbekend		Totaal	
Aalsmeer	144	72%	54	27%	3	1%	201	100%
Amstelveen	268	52%	227	44%	17	3%	512	100%
Amsterdam	751	51%	636	43%	79	5%	1.466	100%
Haarlemmermeer	0	0%	5	100%	0	0%	5	100%
Landsmeer	15	48%	15	48%	1	3%	31	100%
Oostzaan	2	67%	1	33%	0	0%	3	100%
Ouder-Amstel	38	51%	35	47%	1	1%	74	100%
Uithoorn	119	53%	102	46%	3	1%	224	100%
Zaansstad	4	40%	6	60%	0	0%	10	100%
Totaal	1.341	53%	1.081	43%	104	4%	2.526	100%

Aantal verhuringen en actief woningzoekenden naar herkomstgemeente

Totaal aantal verhuurde woningen naar herkomst woningzoekende⁴

Gemeente Herkomst ==>	Aals meer	Amstel veen	Amster dam	Haarlem mermeer	Lands meer	Oost zaan	Ouder- Amstel	Uit hoorn	Zaan stad	Stads regio	Buiten stadsregio	Totaal
Aalsmeer	78	16	57	8	0	0	1	4	5	5	27	201
Amstelveen	10	241	156	8	0	0	3	13	14	7	60	512
Amsterdam	2	15	1.254	7	2	0	2	1	37	15	131	1.466
Haarlemmermeer	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Landsmeer	0	0	11	0	18	0	0	0	0	0	2	31
Oostzaan	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0	3
Ouder-Amstel	0	0	34	0	0	0	27	0	2	6	5	74
Uithoorn	2	23	58	5	0	0	2	100	4	5	25	224
Zaansstad	0	0	0	0	0	0	0	0	7	2	1	10
Totaal	92	295	1.571	33	20	2	35	118	69	40	251	2.526

Gemeente Herkomst ==>	Aals meer	Amstel veen	Amster dam	Haarlem mermeer	Lands meer	Oost zaan	Ouder- Amstel	Uit hoorn	Zaan stad	Stads regio	Buiten stadsregio	Totaal
Aalsmeer	39%	8%	28%	4%	0%	0%	0%	2%	2%	2%	13%	100%
Amstelveen	2%	47%	30%	2%	0%	0%	1%	3%	3%	1%	12%	100%
Amsterdam	0%	1%	86%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	1%	9%	100%
Haarlemmermeer	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Landsmeer	0%	0%	35%	0%	58%	0%	0%	0%	0%	0%	6%	100%
Oostzaan	0%	0%	33%	0%	0%	67%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Ouder-Amstel	0%	0%	46%	0%	0%	0%	36%	0%	3%	8%	7%	100%
Uithoorn	1%	10%	26%	2%	0%	0%	1%	45%	2%	2%	11%	100%
Zaansstad	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	70%	20%	10%	100%
Totaal	4%	12%	62%	1%	1%	0%	1%	5%	3%	2%	10%	100%

In bovenstaande tabel is op de horizontale as de herkomstgemeente van de huurder weergegeven (de kolommen). De gemeente waar de woning is gehuurd staat in de eerste kolom weergegeven. Per rij is dus te zien waar de woningzoekenden per gemeente vandaan kwamen.

Al jaren zien we dat in de meeste gemeenten geldt dat de nieuwe bewoners eerder ook al woonachtig waren in deze gemeente (2021 74%, 2022: 76%). In 2023 is in totaal 69% verhuisd binnen de eigen gemeente. In vijf van de negen gemeenten komt nu nog de meerderheid uit de eigen gemeente. In Amsterdam is nog steeds het overgrote deel van de nieuwe bewoners afkomstig uit Amsterdam zelf.

In de meeste regiogemeenten doet zich een opvallende daling voor van de verhuringen aan de eigen inwoners, ondanks de diverse voorrangsregelingen voor ingezetenen. Deze daling is niet toe te schrijven aan een daling van de voorrang aan ingezetenen. Er zijn in 2023 juist meer ingezetenen met voorrang gehuisvest. Deze daling is toe te schrijven aan de toename van jongeren die we gehuisvest hebben (meer aanbod van jongerenwoningen in 2023 én jongeren reageren meer op WoningNet dan de overige woningzoekenden). Jongeren zijn meer dan overige woningzoekenden buiten de eigen gemeente gaan wonen.

Van alle verhuringen van Eigen Haard in 2023 is, net als in 2022, ruim 60% toegewezen aan inwoners uit Amsterdam. Aan woningzoekenden van buiten de stadsregio zijn 251 woningen (10%) toegewezen.

⁴ Statushouders tellen mee als afkomstig uit eigen gemeente

Aantal actief woningzoekenden dat reageert op een gemeente naar herkomst⁵

Gemeente	Eigen gemeente	Stadsregio (excl. eigen gemeente)	Buiten stadsregio	Totaal
Aalsmeer	974	24.880	5.521	31.144
Amstelveen	3.003	41.486	9.347	53.246
Amsterdam	63.344	13.821	16.212	91.736
Haarlemmermeer	621	1.583	421	2.619
Landsmeer	223	10.633	2.447	13.255
Oostzaan	32	1.036	225	1.292
Ouder-Amstel	274	17.164	3.712	21.020
Uithoorn	1.174	21.627	4.919	27.467
Zaandstad	892	1.765	579	3.234
Onbekend	0	9.016	1.503	10.520
Totaal	70.356	62.558	19.354	105.133

Op alle woningen die Eigen Haard in 2023 via WoningNet heeft aangeboden is in totaal door 105.133 unieke woningzoekenden gereageerd. Dit is een toename van bijna 25.000 actief woningzoekenden vergeleken met 2022. Een deel van deze toename hangt ongetwijfeld samen met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Ook in 2022 was het aantal actieven al toegenomen. Maar veel minder: met 4.681 woningzoekenden.

Het overgrote deel van de woningzoekenden heeft logischerwijs gereageerd op het aanbod in de gemeente Amsterdam (91.736). Na de gemeente Amsterdam is het meeste gereageerd op woningen in de gemeente Amstelveen.

De meeste woningzoekenden, ruim 70.000 (70%), reageren op een woning in de gemeente waar ze al wonen. Of wonen in een andere gemeente binnen de Stadsregio Amsterdam (62.558). Een beperkter deel van de actief woningzoekenden is woonachtig in een gemeente buiten de Stadsregio Amsterdam (19.354).

⁵ Een actief woningzoekende kan in een bepaalde periode reageren op woningen in meerdere gemeenten. Het totaal aantal actief woningzoekenden is daarom geen som van de zoekenden van de verschillende gemeenten, maar het uniek aantal actief woningzoekenden in totaal. Omdat een woningzoekende ook zowel binnen als buiten de eigen gemeente kan reageren, tellen ook de subtotalen niet op tot het totaal. Ook kan een woningzoekende gedurende het jaar verhuizen; deze woningzoekende valt dus in meerdere categorieën, maar telt voor het totaal maar eenmaal.

Aantal verhuringen naar toewijzingscategorie

(lokaal, regionaal, overig)

De Huisvestingswet geeft de gemeente, in gebieden waar woonruimte schaars is, de mogelijkheid om via een Huisvestingsverordening sturing te geven aan de woonruimteverdeling. Via de Huisvestingsverordening wordt sturing gegeven door per woningtype te bepalen welke woningzoekenden (bijvoorbeeld kleine of grote gezinnen of ouderen dan wel jongeren) voorrang hebben en welke huishoudens voor deze woningen worden uitgesloten.

De wet schrijft voor dat minimaal 50% van de toewijzingen in de sociale huursector aangeboden moet worden aan alle woningzoekenden, ongeacht waar zij nu wonen ('overige ruimte'). De andere 50% is opgedeeld in 'lokale ruimte' en 'regionale ruimte'. In totaal 25% (of 30%) mag worden aangeboden in de 'lokale ruimte': aan woningzoekenden woonachtig in de eigen gemeente of aan woningzoekenden waar de gemeente belang heeft bij de woningtoewijzing. Gemeenten zetten deze ruimte in voor onder meer voorrang voor beroepsgroepen of eigen ingezetenen. Het andere deel van maximaal 25% wordt aan regionaal woningzoekenden ter beschikking gesteld. In deze ruimte vallen bijvoorbeeld de toewijzingen aan sociaal of medisch urgenten en stadsvernieuwingsurgenten. Deze urgenten kunnen in principe hun voorrang ook verzilveren in een andere gemeente binnen de regio.

Een aantal gemeenten heeft van het Ministerie toestemming gekregen om het lokale percentage op te hogen van 25% naar 30% onder voorwaarde dat de ruimte voor lokale en regionale woningzoekenden samen 50% blijft. Het gaat hier om de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn.

De toewijzing aan statushouders is in onderstaande tabel weergegeven onder de 'overige ruimte'. De gemeenten hebben een Rijksverplichting om deze groep te huisvesten. Hoewel er hierdoor minder woningen kunnen worden toegewezen aan 'overige' woningzoekenden is door de meeste gemeenten nadrukkelijk verzocht deze toewijzingen onder de 'overige ruimte' te laten vallen.

In onderstaande tabel is af te lezen hoe elke gemeente deze ruimte in 2023 heeft ingezet. Jaarlijks maakt de gemeente hierover aan het begin van het jaar afspraken met Eigen Haard. In een aantal gemeenten worden deze afspraken collectief gemaakt (Amsterdam, Haarlemmermeer en Zaanstad). In de overige gemeenten maakt Eigen Haard deze een-op-een met gemeenten. Ook als er andere verhuurders in de gemeente actief zijn. Voor alle gemeenten geldt dat Eigen Haard de toewijzingen gedurende het lopende jaar monitort. En in overleg met de gemeente zo nodig bijstuurt. Voor het totaalplaatje hebben we in de tabel ook het totaal aantal verhuringen van Eigen Haard per categorie opgenomen. In feite zijn alleen de resultaten per gemeente van belang.

Omdat statushouders formeel onder de lokale of regionale ruimte vallen, geven we -naast de verdeling zoals overeengekomen met de gemeenten- ook een verdeling weer in overig, lokaal en regionaal volgens de wet. Zodat inzichtelijk blijft welk deel van de woningen er over blijft voor de niet-lokale en niet-regionale woningzoekenden. Voor dat overzicht hebben we de statushouders ingedeeld onder regionaal. Voor de resultaten daarvan zie de paragraaf met de uitwerking per gemeente.

Wanneer statushouders op de formele plek geteld worden, zien we dat in de gemeenten Aalsmeer (48%), Amstelveen (49%), Amsterdam (48%), Haarlemmermeer (40%), Landsmeer (39%), Oostzaan (33%) en Ouder-Amstel (45%) het minimale wettelijke percentage van 50% in de 'overige ruimte' (net) niet gehaald wordt.

In de gemeenten Landsmeer en Oostzaan is het wettelijk percentage van 50% in de 'overige ruimte' sowieso -dus ongeacht de plek van statushouders- niet gehaald.

De lokale ruimte is in de meeste gemeenten, met uitzondering van Haarlemmermeer en Zaanstad, vooral gebruikt om ingezetenen met voorrang een woning toe te wijzen. De maatwerkregeling (maximaal 5%) is ingezet voor 2% van de woningen. In totaal is 1% van de woningen verhuurd in het kader van de doorstroomregeling Van Groot naar Beter. In Amsterdam en Amstelveen zijn beroepsgroepen met voorrang gehuisvest. En de lokale ruimte in Amstelveen is ook benut om jongeren tussen de 28 en 34 jaar met voorrang te huisvesten.

In de regionale ruimte zijn vooral woningen verhuurd aan stadsvernieuwingsurgente, aan sociaal of medisch urgente en, met name in Amsterdam, aan kandidaten die huren via een instelling.

In de 'overige ruimte' is vooral 'regulier' toegewezen op inschrijfduur/punten/loting (39%) en in -mindere mate- aan statushouders (14%).

In onderstaande tabel is af te lezen dat -als statushouders onder overigworden geteld- in de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Uithoorn en Zaanstad het percentage verhuringen in de categorie 'overige ruimte' ruim boven de 50% ligt.

Totaal aantal verhuurde woningen naar reden toewijzing Eigen Haard (statushouders hier geteld onder overig).

		Toewijzingscategorie	Aalsmeer	Amstelveen	Amsterdam	Haarlemmermeer	Landsmeer	Oostzaan	Ouder-Amstel	Uithoorn	Zaanstad	Totaal
Lokaal		Beroepsgroep	0	9	11	0	0	0	0	0	0	20
		Maatwerk Wonen (jongeren 28-34)	0	25	0	0	0	0	0	0	0	25
		Maatwerkregeling	3	5	35	0	2	0	2	1	0	48
		Van Groot naar Beter	2	6	13	1	0	0	1	4	0	27
		Van Hoog naar Laag	0	0	6	0	0	0	0	0	0	6
		Voorrang gemeentelijke binding	56	86	84	0	8	2	5	41	0	282
		Totaal lokaal	61	131	149	1	10	2	8	46	0	408
Regionaal		65+ Verhuisvoordeel	0	0	0	0	1	0	0	0	2	3
		Instelling*	2	1	120	0	1	0	1	2	1	128
		Stadsvernieuwing	0	35	181	0	0	0	8	6	0	230
		Urgente	9	21	130	0	4	0	3	7	1	175
		Totaal regionaal	11	57	431	0	6	0	12	15	4	536
		Totaal lokaal+regionaal	72	188	580	1	16	2	20	61	4	944
Overig		Atelierwoningen	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
		Loting	1	38	40	0	1	0	6	0	0	86
		Op motivatie	0	0	11	0	0	0	0	0	0	11
		Regulier	92	169	496	1	10	1	25	110	3	907
		Rolstoelkandidaat	0	2	7	0	0	0	0	1	0	10
		Statushouder	32	70	177	2	3	0	21	36	1	342
		Urgente huiselijk geweld	0	0	11	0	0	0	0	0	0	11
		Voorrang grote gezinnen Zaanstad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Vrije beleidsruimte gemeente	0	20	0	0	0	0	1	1	0	22
		Woningruil*	4	14	50	1	1	0	1	15	2	88
		Totaal overig	129	323	882	4	15	1	54	163	6	1577
dubbel geteld				1	4							5
Totaal			201	512	1.466	5	31	3	74	224	10	2.526

*Dit zijn verhuringen aan instellingen zelf (permanent) én de verhuringen waarbij woningzoekenden eerst via een instelling huren (omklap). *Bij woningruil is het feitelijke aantal hoger (totaal 107) doordat een aantal woningruilen als indeplaatsstelling is geteld.

		Toewijzingscategorie	Aals meer	Amstel veen	Amster dam	Haarlem mermeer	Lands meer	Oost zaan	Ouder- Amstel	Uit hoorn	Zaan stad	Totaal
Lokaal		Beroepsgroep	0%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
		Maatwerk Wonen (jongeren 28-34)	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
		Maatwerkregeling	1%	1%	2%	0%	6%	0%	3%	0%	0%	2%
		Van Groot naar Beter	1%	1%	1%	20%	0%	0%	1%	2%	0%	1%
		Van Hoog naar Laag	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Voorrang gemeentelijke binding	28%	17%	6%	0%	26%	67%	7%	18%	0%	11%
		Totaal lokaal	30%	26%	10%	20%	32%	67%	11%	21%	0%	16%
Regionaal		65+ Verhuisvoordeel	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	20%	0%
		Instelling*	1%	0%	8%	0%	3%	0%	1%	1%	10%	5%
		Stadsvernieuwing	0%	7%	12%	0%	0%	0%	11%	3%	0%	9%
		Urgenten	4%	4%	9%	0%	13%	0%	4%	3%	10%	7%
		Totaal regionaal	5%	11%	29%	0%	19%	0%	16%	7%	40%	21%
		Totaal lokaal+regionaal	36%	37%	40%	20%	52%	67%	27%	27%	40%	37%
Overig		Atelierwoningen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Loting	0%	7%	3%	0%	3%	0%	8%	0%	0%	3%
		Op motivatie	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Regulier	46%	33%	34%	20%	32%	33%	34%	49%	30%	36%
		Rolstoelkandidaat	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Statushouder	16%	14%	12%	40%	10%	0%	28%	16%	10%	14%
		Urgenten huiselijk geweld	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Voorrang grote gezinnen Zaanstad	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Vrije beleidsruimte gemeente	0%	4%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%
		Woningruil*	2%	3%	3%	20%	3%	0%	1%	7%	20%	3%
		Woongroep	0%	2%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%
		Totaal overig	64%	63%	60%	80%	48%	33%	73%	73%	60%	62%
Totaal			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Aantal verhuringen per specifiek gelabelde woningen/specifieke doelgroep

Binnen de woonruimteverdeling sturen we, naast de toewijzing van woningen naar toewijzingscategorie door directe bemiddeling, ook door het labelen of via voorrang bestemmen van woningen voor doelgroepen (vooral jongeren, gezinnen, senioren, lage inkomens).

De combinatie van wetgeving, voorrang, labeling en directe bemiddeling bepaalt welke woningen er voor (regulier) woningzoekenden via WoningNet beschikbaar zijn. Binnen de 'reguliere' woningen uit de vorige paragraaf zijn woningen nog met voorrang toegewezen aan/specifiek beschikbaar voor bepaalde doelgroepen (met name jongeren, ouderen, gezinnen). Andersom geldt dat de 'overige woningen' uit onderstaande tabel toegewezen kunnen zijn aan voorrangsgroepen zoals bijvoorbeeld gezinnen, 65-plussers, sociaal-medisch urgenten, stadsvernieuwingsurgenten, beroepsgroepen, rolstoelkandidaten etc.

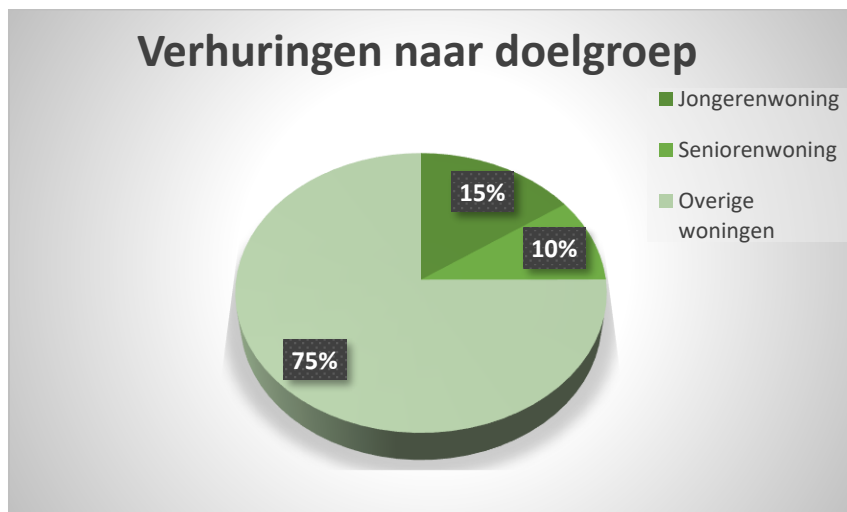
In deze paragraaf laten we zien hoeveel jongerenwoningen (18 t/m 27 jaar), seniorenwoningen (65-plus) en 'overige' woningen er verhuurd zijn in 2023 via de media of via directe bemiddeling. Deze jongeren- en ouderenwoningen waren exclusief bestemd voor de doelgroepen. Jongeren en ouderen kunnen ook nog in aanmerking komen, soms met voorrang, voor de 'overige' woningen.

Totaal aantal verhuurde woningen naar labeling naar doelgroep jongeren en ouderen via media en directe bemiddeling Eigen Haard

Doelgroepen	Aals meer	Amstel veen	Amster dam	Haarlem mermeer	Lands meer	Oost zaan	Ouder-Amstel	Uit hoorn	Zaan stad	Totaal
<i>Media</i>										
Jongerenwoning	97	71	131	0	5	2	8	36	0	350
Seniorenwoning	11	60	65	0	2	0	1	25	3	167
Overige woningen	43	159	538	2	14	1	31	93	2	883
<i>Directe bemiddeling</i>										
Jongerenwoning	0	12	23	0	0	0	1	0	0	36
Seniorenwoning	6	31	33	0	1	0	1	4	2	78
Overige woningen	44	179	676	3	9	0	32	66	3	1012
Totaal	201	512	1.466	5	31	3	74	224	10	2.526

Doelgroepen	Aals meer	Amstel veen	Amster dam	Haarlem mermeer	Lands meer	Oost zaan	Ouder-Amstel	Uit hoorn	Zaan stad	Totaal
<i>Media</i>										
Jongerenwoning	48%	14%	9%	0%	16%	67%	11%	16%	0%	14%
Seniorenwoning	5%	12%	4%	0%	6%	0%	1%	11%	30%	7%
Overige woningen	21%	31%	37%	40%	45%	33%	42%	42%	20%	35%
<i>Directe bemiddeling</i>										
Jongerenwoning	0%	2%	2%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%
Seniorenwoning	3%	6%	2%	0%	3%	0%	1%	2%	20%	3%
Overige woningen	22%	35%	46%	60%	29%	0%	43%	29%	30%	40%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* Voor overige woningen gelden vaak nog voorrangsregelingen (bijv. voorrang voor gezinnen, of voor 65-plus)



In bovenstaande afbeelding is weergegeven, voor heel Eigen Haard, welke deel van de woningen exclusief is bestemd voor en verhuurd aan jongeren onder de 28 jaar en ouderen boven de 55 jaar (in Amsterdam boven de 65 jaar).

In totaal heeft Eigen Haard in 2023 precies een kwart van de woningen exclusief verhuurd aan een van de twee specifieke doelgroepen.

Hoeveel woningen er 'regulier' verhuurd zijn op punten/inschrijftijd én niet met voorrang of exclusief aan een doelgroep zijn toegewezen, is niet direct te herleiden uit de WoningNetgegevens.

Een nadere analyse laat zien dat van de 907 woningen die 'regulier' verhuurd zijn op inschrijftijd of punten er nog ruim 500 aan een specifieke doelgroep zijn verhuurd of verhuurd met start- of situatiepunten. Slechts zo'n 375 woningen zijn dus zonder enige voorrang verhuurd in 2023 (15%)⁶. Dit zijn er nog minder dan in 2022 (ca. 20%). In Amsterdam zijn dit er ongeveer 260 (17%).

Het aantal reguliere verhuringen is relatief laag in Aalsmeer, Amstelveen, Ouder-Amstel en Zaanstad.

⁶ Onafhankelijk van voorrang voor lage inkomens volgens 'passend toewijzen'.

Actief woningzoekenden en toewijzingen algemeen (slaagkans, verhuringsresultaat)

Eigen Haard wil de diverse groepen die zoeken naar een woning eerlijk bedienen. We streven in grote lijnen naar gelijke kansen voor iedereen. Waarbij degenen die het meest dringend geholpen moeten worden, voorrang krijgen.

De verwachting is dat, door het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, de kansen op een woning in de loop der jaren eerlijker verdeeld zullen worden over de diverse groepen. Met dit nieuwe verdeelsysteem hebben woningzoekenden invloed op de kans die zij maken. Immers, een woningzoekende kan namelijk punten verzamelen door actief te reageren op woningen. Daarnaast kunnen in bepaalde situaties 'situatiepunten' aangevraagd worden.

In onderstaande tabellen en grafieken zetten we voor heel Eigen Haard -en later per gemeente- het totaal aantal actieve woningzoekenden dat reageert op een woning af tegen het totaal aantal toewijzingen.

Wij hebben deze indicator weergegeven in het begrip: '*verhuringsresultaat*'. Het verhuringsresultaat is de verhouding tussen het aantal toewijzingen en het aantal actief woningzoekenden. Deze maat geeft de totale kans weer van woningzoekenden om een woning toegewezen te krijgen. Hoe hoger het verhuringsresultaat, hoe gunstiger de toewijzingskans. Aan de hand van deze maat is in een oogopslag te zien welke groepen het meer of minder zwaar hebben op de woningmarkt ten opzichte van andere groepen.

Om ook zicht te hebben op de kansen van woningzoekenden die via WoningNet reageren, geven we in de tabellen ook de '*slaagkansen*' van de diverse doelgroepen weer. De 'slaagkans' is dus de verhouding tussen de actief woningzoekenden en verhuringen die via de publicaties op WoningNet plaatsvinden. En geeft dus de *kans weer van woningzoekenden die zelf, via de website van WoningNet, een woning zoeken*.

Voor een goed begrip van de tabellen een toelichting: een actief woningzoekende kan in een bepaalde periode actief woningzoekend zijn in meerdere gemeenten en meerdere klassen. Het totaal aantal actief woningzoekenden is daarom geen som van de verschillende klassen (of gemeenten), maar het uniek aantal actief woningzoekenden in totaal. Iemand is actief woningzoekend als hij/zij minimaal 1 keer per jaar reageert op een woning van Eigen Haard.

In de tabellen is opgenomen of de verhuring via directe bemiddeling of via de media (zelf reageren op het woningaanbod in WoningNet via internet) tot stand is gekomen. Om de afbeeldingen duidelijk te houden, laten we dit laatste onderscheid daar weg.

Totaal aantal toewijzingen en woningzoekenden dat reageert op een woning van Eigen Haard

(exclusief 13 handmatige aanpassingen in WoningNet in Amstelveen, en 3 in Amsterdam. Dit leidt tot één aanpassing: feitelijk is slaagkans in Amstelveen 0,6%. In Oostzaan is de slaagkans/verhuringsresultaat feitelijk 0,1% -zie verslag Oostzaan).

Gemeente	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Slaagkans	Verhuringsresultaat
Aalsmeer	31.144	201	151	50	0,5%	0,6%
Amstelveen	53.246	512	289	223	0,5%	1,0%
Amsterdam	91.736	1.466	730	736	0,8%	1,6%
Haarlemmermeer	2.619	5	2	3	0,1%	0,2%
Landsmeer	13.255	31	21	10	0,2%	0,2%
Oostzaan	1.292	3	3	0	0,2%	0,2%
Ouder-Amstel	21.020	74	40	34	0,2%	0,4%
Uithoorn	27.467	224	154	70	0,6%	0,8%
Zaandam	3.234	10	5	5	0,2%	0,3%
Totaal	105.133	2.526	1.395	1.131	1,3%	2,4%

In bovenstaande tabel is voor heel Eigen Haard de verdeling van de actief woningzoekenden, de toewijzingen, de slaagkans en het verhuringsresultaat te zien.

De slaagkans, de kans van woningzoekenden die niet direct bemiddeld worden, is in 2023 1,3%. Dit is een grote daling ten opzichte van voorgaande jaren (slaa kans voorgaande jaren ca. 2%). Dit heeft twee oorzaken:

- het aantal actief woningzoekenden enorm gestegen. Er hebben in 2023 bijna 25.000 woningzoekenden méér op een woningadvertentie van Eigen Haard gereageerd dan in 2022,
- het aantal woningen dat is geadverteerd op WoningNet, is gedaald.

In de Haarlemmermeer maken woningzoekenden die via WoningNet interesse toonden voor een woning van Eigen Haard via WoningNet slechts 0,1% kans. De grootste kans voor woningzoekenden die zelf via WoningNet zoeken is in Amsterdam: 0,8% van de actief woningzoekenden slaagt.

Ook het verhuringsresultaat, de totale kans op een woning van Eigen Haard, is gedaald. Van 3,2% in 2022 naar 2,4% in 2023. Dit komt door de stijging van het aantal actief woningzoekenden bij een ongeveer vergelijkbaar (-2%) aantal toewijzingen.

We zien daarmee dat de concurrentie tussen woningzoekenden binnen ons werkgebied nóg groter is geworden. Waarbij we moeten bedenken dat een deel van de toename van de actief woningzoekenden toe te schrijven is aan het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. We nemen aan dat een deel van de toename bestaat uit strategisch reagerende woningzoekenden. Zij reageerden eerder nog niet, en nu wel, om punten te sparen zodat ze (uiteindelijk) hun kansen vergroten.

Actief woningzoekenden en toewijzingen naar leeftijd

De totale kans op een woning (verhuringsresultaat) is in alle leeftijdscategorieën, behalve de groep 23 t/m 27 jaar, gedaald.

In eerdere jaren bleek de kans tussen de twee jongerengroepen uit te vallen ten gunste van de jongste jongerengroep (18 t/m 22 jaar). In januari 2023 hebben we daarom de labeling aangepast: meer voor 23 t/m 27 jaar en minder voor 18 t/m 22 jaar. Dit zien we nu terug in de kansen. De slaagkans voor beide groepen is gelijk, en het verhuringsresultaat is niet meer het hoogst voor de jongste jongeren.

Bij 65-plussers is het verhuringsresultaat gedaald naar 7,8% in 2023 (2021: 9,1%, 2022: 11,0%). De kans van senioren is daarmee nog steeds relatief hoog, maar minder uit balans dan in de voorgaande jaren.

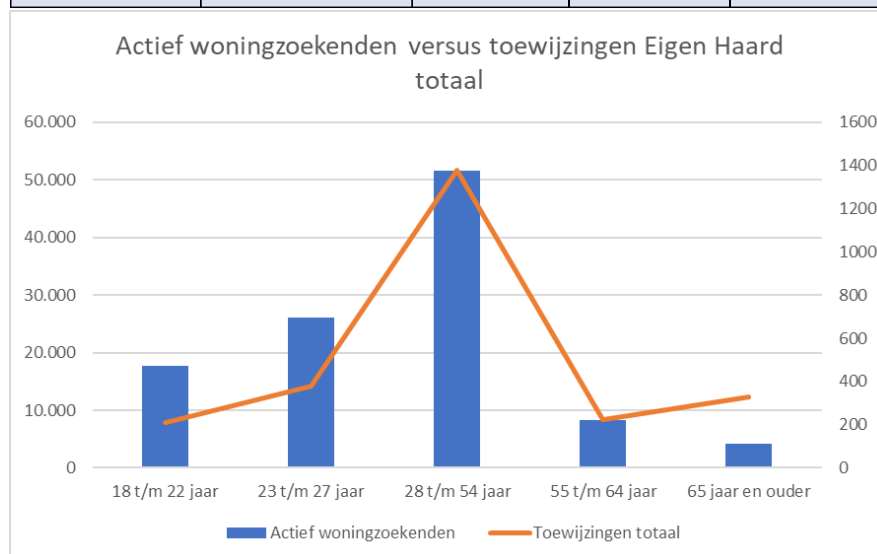
De kans op een woning neemt globaal toe met leeftijd. De totale kans voor jongeren tot en met 22 jaar is 1,2% terwijl de totale kans voor 65-plus 7,8% is. Dit is (nog) inherent aan het oude woonruimteverdeelsysteem waarbij de langst wachtende de woning kreeg toegewezen.

Het verschil in kansen per leeftijdscategorie is goed zichtbaar in onderstaande afbeelding. Idealiter is de verhouding tussen het aantal actief woningzoekenden (de blauwe balk) en het aantal toewijzingen (de oranje lijn) per groep gelijk.

Het aandeel verhuringen aan jongeren is 23% (2022: 19%). De toename in 2023 heeft te maken met nieuwe woonruimteverdeelsysteem in combinatie met meer aanbod van jongerenwoningen. Er zijn in 2023 relatief veel meer jongeren actief, en jongeren plaatsen relatief ook veel meer reacties.

Totaal aantal toewijzingen en woningzoekenden dat reageert op een woning van Eigen Haard

Leeftijd	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Slaagkans	Verhuringsresultaat
18 t/m 22 jaar	17.685	208	161	47	0,9%	1,2%
23 t/m 27 jaar	26.127	380	233	147	0,9%	1,5%
28 t/m 54 jaar	51.595	1.378	685	693	1,3%	2,7%
55 t/m 64 jaar	8.250	225	103	122	1,2%	2,7%
65 jaar en ouder	4.168	327	212	115	5,1%	7,8%
Onbekend/foutief	10.520	8	1	7	0,0%	0,1%
Totaal	105.133	2.526	1.395	1.131	1,3%	2,4%



Actief woningzoekenden en toewijzingen naar inkomensklasse

De wetgeving rond Passend Toewijzen maakt dat de huurprijs van de woning in belangrijke mate bepaalt of een woning aan een huishouden uit een specifieke inkomensgroep mag worden toegewezen. Deze wet-en regelgeving is ook ingeprogrammeerd in WoningNet. Een woningzoekende die reageert op het woningaanbod in WoningNet krijgt ook alleen dat aanbod te zien waar deze volgens de Passendheidswetgeving voor in aanmerking komt. Hier zijn een paar uitzonderingen op zoals voor woningzoekenden in Amsterdam en Haarlemmermeer die reageren op grond van de verhuisregelingen Van Groot naar Beter of Van Hoog naar Laag. Zij mogen de eigen huurprijs meenemen en om die reden zijn deze passendheidsregels voor deze woningzoekenden uitgezet.

Eén van de uitgangspunten van ons huurharmonisatiebeleid in de sociale huur is sturen op het door ons gewenste, gedifferentieerde aanbod. Dit bepalen we aan de hand van de wensportefeuille voor huurklassen op portefeuilleniveau, waarbij we tegelijk zo goed mogelijk voldoen aan de wensportefeuille per gemeente. Hierbij zorgen we ervoor dat we voldoen aan onze bijdrage aan de prestatie-afspraken, zoals die in Amsterdam: minimaal 70% van het aanbod in de sociale huur is onder de aftoppingsgrenzen. Ook sturen we op 'wat de buurt nodig heeft' waarbij we in sommige buurten waar de leefbaarheid relatief slecht is met de aanpassing van streefhuren bewust sturen op een iets andere instroom van doelgroepen. En tot slot willen we kunnen bijsturen als we zien dat specifieke (inkomens)doelgroepen een duidelijk lagere kans hebben. Voor dit laatste gebruiken we indicatoren als slaagkans en verhuringsresultaat over de jaren uit deze paragraaf.

Bij directe bemiddeling kan actief de nieuwe huurprijs aangepast worden. Dit wordt uitsluitend toegepast in bijzondere situaties en/of bij afgesproken aantallen direct te bemiddelen groepen (denk hierbij bijvoorbeeld aan statushouders of verhuringen aan instellingen).

De inkomensgroepen zijn verdeeld in de categorieën zoals de wetgever deze heeft benoemd (10 categorieën).

Eerst geven we weer een overzicht op totaalniveau, en later in het verslag zoomen we weer in naar gemeente.

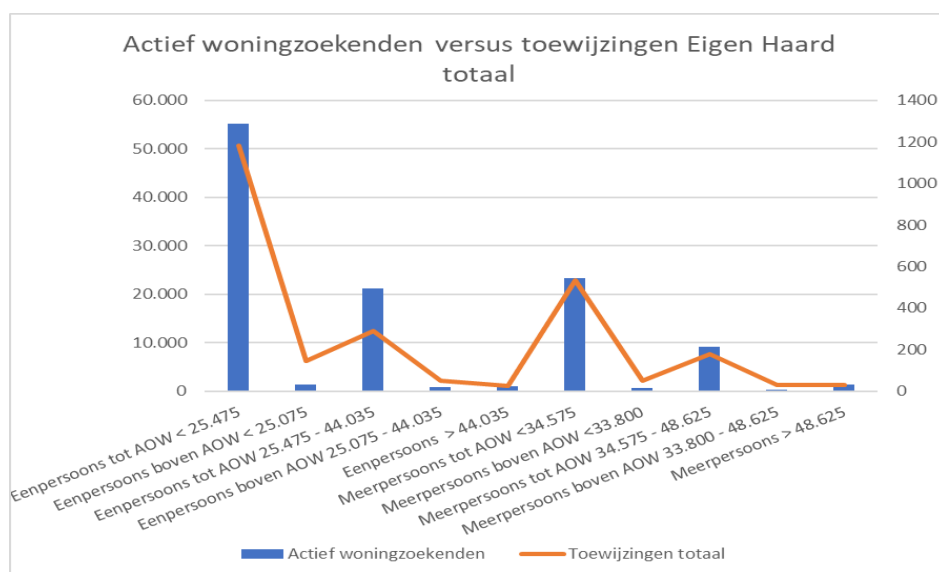
In de tabel staan, zoals in de eerdere tabel, zowel de verhuringen via de media als het totaal aantal toewijzingen weergegeven, die in relatie tot de actief woningzoekenden leiden tot respectievelijk de 'slagkans' en het 'verhuringsresultaat'.

De kansen voor praktisch alle inkomensgroepen is gedaald. Grofweg is de verdeling van de kansen over de inkomensgroepen vergelijkbaar met die van 2022.

Op totaalniveau valt vooral op dat het verhuringsresultaat voor de inkomensgroepen boven de AOW-grens relatief hoog is. Verder valt vooral de ongunstige positie van eenpersoonshuishoudens tot de AOW-grens met een inkomen tussen € 25.475 en € 44.035 op. Dit was ook in eerdere jaren het geval. Om hun kansen te vergroten is per begin 2023 een aanpassing in het streefhuurbeleid doorgevoerd door in Amsterdam van een kleine 1000 woningen -die minder interessant zijn voor senioren- de streefhuur op te toppen. Vooralsnog zien we geen effect van deze aanpassingen.

Totaal aantal toewijzingen en woningzoekenden dat reageert op een woning van Eigen Haard

Inkomen	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Slaagkans	Verhurings resultaat
Eenpersoons tot AOW < 25.475	55.111	1181	548	633	1,0%	2,1%
Eenpersoons boven AOW < 25.075	1.457	144	91	53	6,2%	9,9%
Eenpersoons tot AOW 25.475 - 44.035	21.264	290	195	95	0,9%	1,4%
Eenpersoons boven AOW 25.075 - 44.035	920	51	34	17	3,7%	5,5%
Eenpersoons > 44.035	1.029	26	15	11	1,5%	2,5%
Meerpersoons tot AOW <34.575	23.360	534	296	238	1,3%	2,3%
Meerpersoons boven AOW <33.800	689	51	32	19	4,6%	7,4%
Meerpersoons tot AOW 34.575 - 48.625	9.122	179	143	36	1,6%	2,0%
Meerpersoons boven AOW 33.800 - 48.625	395	32	18	14	4,6%	8,1%
Meerpersoons > 48.625	1.367	29	21	8	1,5%	2,1%
Onbekend/foutief	nvt	9	2	7	nvt	nvt
Totaal	105.133	2.526	1.395	1.131	1,3%	2,4%



Actief woningzoekenden en toewijzingen naar huishoudenssamenstelling

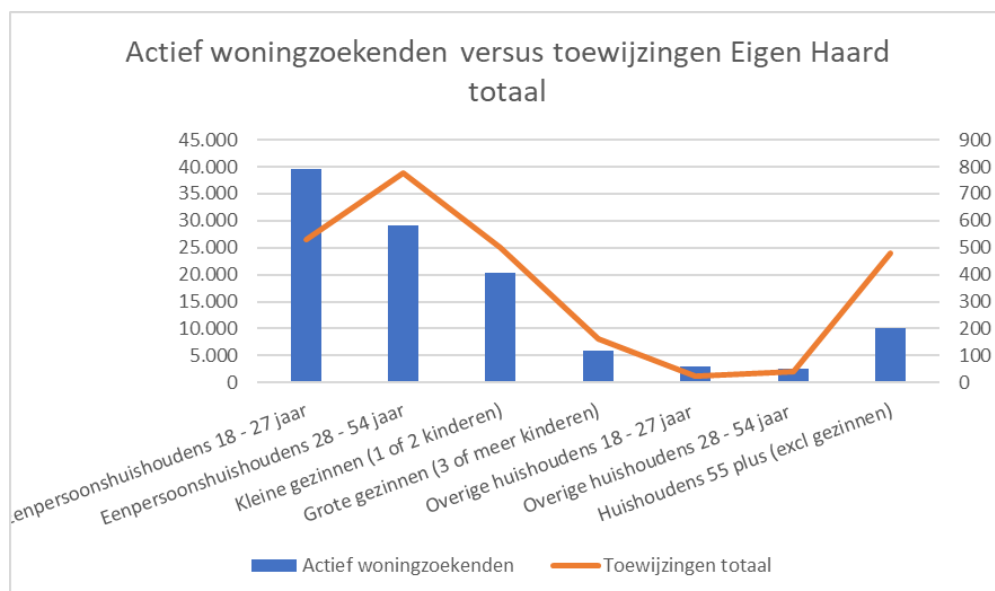
Met deze paragraaf krijgen we in grote lijnen inzicht in welke woningtype behoefte is. Dit bepalen we in het algemeen vooral op basis van bestaande bouw. Ook het aantal mutaties, het aantal actief woningzoekenden, slaagkans en het verhuringsresultaat per huishoudtype kunnen hiervoor richting geven.

Via de huisvestingsverordeningen kan de gemeente sturen op de volgorde van de woningtoewijzing van zowel de verhuringen in de media als de directe bemiddeling. Alle gemeenten maken bijvoorbeeld gebruik van de mogelijkheid de woningzoekenden op volgorde te plaatsen bij het aanbieden van grote woningen via de media. Zo gaan bij woningen groter dan 70m2 standaard gezinnen met drie inwonende minderjarige kinderen voor op kleinere gezinnen.

Ook in deze paragraaf geven we de verhuringen eerst weer op totaalniveau, en in de latere paragrafen per bezitsgemeente. In de tabel staan weer zowel de verhuringen via de media als de directe bemiddeling waardoor respectievelijk de 'slagkans' en het 'verhuringresultaat' berekend kunnen worden.

Totaal aantal toewijzingen en woningzoekenden dat reageert op een woning van Eigen Haard

Huishouden	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Slaagkans	Verhuringresultaat
Eenpersoonshuishoudens 18 - 27 jaar	39.559	529	359	170	0,9%	1,3%
Eenpersoonshuishoudens 28 - 54 jaar	29.034	775	307	468	1,1%	2,7%
Kleine gezinnen (1 of 2 kinderen)	20.415	503	298	205	1,5%	2,5%
Grote gezinnen (3 of meer kinderen)	6.018	164	113	51	1,9%	2,7%
Overige huishoudens 18 - 27 jaar	2.994	26	24	2	0,8%	0,9%
Overige huishoudens 28 - 54 jaar	2.582	43	22	21	0,9%	1,7%
Huishoudens 55 plus (excl gezinnen)	10.022	479	272	207	2,7%	4,8%
Onbekend	nvt	7	0	7	nvt	nvt
Totaal	105.133	2.526	1.395	1.131	1,3%	2,4%



Eerdere jaren rapporteerden we op een grote categorie 'overig'. Dit was de groep vanaf 55 jaar én meerpersoonshuishoudens zonder kinderen in alle leeftijdsgroepen. Dit jaar is deze

groep gesplitst zodat we ook zicht krijgen op de kansen van met name stellen zonder kinderen. De huidige groep 'overige huishoudens' zijn overwegend stellen zonder kinderen.

Wat in eerdere jaren werd verwacht, wordt met deze data duidelijk: het zelf vinden van een woning via WoningNet is het moeilijkst voor stellen zonder kinderen onder de 55 jaar. Ook het verhuringsresultaat voor deze groep is duidelijk ondergemiddeld.

Eerder zagen we al dat hoe jonger, hoe lager de kans. Uit bovenstaande wordt daarbij ook duidelijk dat in 2023 jongeren die zoeken als meerpersoonshuishouden (overige huishoudens 18 t/m 27 jaar) het nog net wat lastiger hebben dan jongeren die een woning voor één persoon zoeken.

De kans op een woning is in 2023 vergeleken met 2022 voor alle huishoudtypen gedaald. Huishoudens boven de 55 jaar zijn het meest kansrijk bij een zoektocht naar een woning van Eigen Haard. Grote gezinnen hebben het bij Eigen Haard ook net wat makkelijker dan andere groepen.

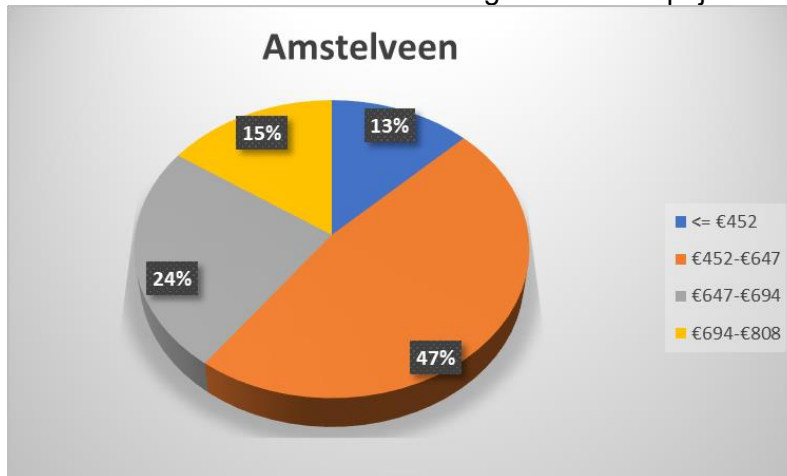
Bijna twee derde van de actief woningzoekenden is een eenpersoonshuishouden jonger dan 55 jaar. De meesten daarvan zijn jonger dan 28 jaar.

Resultaten per gemeente

Gemeente Amstelveen

Aantal verhuurde woningen naar prijsklasse

Amstelveen aantal verhuurde woningen naar huurprijsklasse



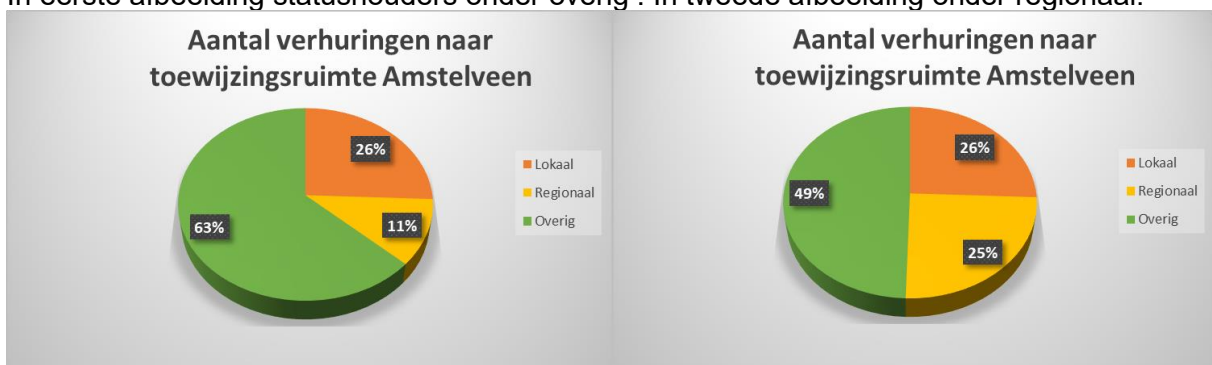
In de gemeente Amstelveen vinden de meeste toewijzingen plaats in de categorie van de kwaliteitskortingsgrens van € 452 tot de lage aftoppingsgrens van € 647 (47%). Er zijn procentueel in Amstelveen wat meer toewijzingen tussen de lage en hoge aftoppingsgrens en wat minder in de hoogste sociale huurklasse dan gemiddeld voor Eigen Haard. Deze verschillen zijn echter minder groot dan in 2022.

Aantal verhuringen naar toewijzingscategorie

In de eerdere paragraaf over de verhuringen naar toewijzingscategorie hebben we, op nadrukkelijk verzoek van diverse gemeenten, statushouders ingedeeld onder de 'overige ruimte'. Omdat statushouders formeel niet onder de 'overige ruimte' vallen, geven we in deze paragraaf via taartdiagrammen aan welke ruimte benut is zowel voor de situatie waarbij statushouders vallen onder overig dan wel onder regionaal.

Amstelveen aantal verhuurde woningen naar toewijzingsruimte

In eerste afbeelding statushouders onder overig . In tweede afbeelding onder regionaal.



Als we statushouder toerekenen aan de 'overige ruimte': van de 512 verhuurde woningen in de gemeente Amstelveen is 26% verhuurd in de lokale ruimte, 11% in de regionale ruimte en 63% in de 'overige ruimte'.

De gemeente heeft de lokale ruimte vooral ingezet voor voorrang gemeentelijke binding (17%) en maatwerk Wonen voor jongeren 28-34 jaar (5%). In de regionale ruimte zijn vooral stadsvernieuwingsurgenten (7%) en sociaal-medisch urgenten (4%) bediend. In de 'overige ruimte' is vooral toegewezen op basis van punten/inschrijfduur (33%) en aan statushouders (14%).

Wanneer we kijken hoe de situatie is als statushouders geteld worden waar ze formeel horen, dan zien we dat 49% van de woningen verhuurd is in de 'overige ruimte'. Het minimum van 50% is dan net niet gehaald.

Aantal verhuringen per specifiek gelabelde woning/specifieke doelgroep

Amstelveen aantal verhuurde woningen naar doelgroep



In Amstelveen zijn meer woningen gelabeld voor en toegewezen aan doelgroepen dan in de meeste andere gemeenten. Vooral het aantal toegewezen seniorenwoningen (18%) ligt relatief hoog (gemiddeld 10%). Binnen de 66% overige woningen zijn nog 74 woningen (14%) via de media met voorrang toegewezen aan gezinnen.

Slaagkans, verhuringsresultaat

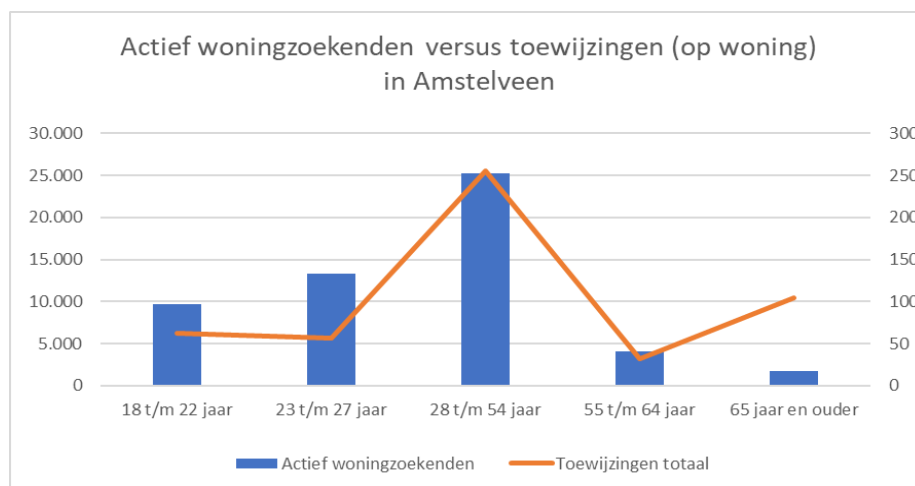
Het aantal toewijzingen in 2023 is gestegen ten opzichte van 2022 (512 versus 441). Het aantal actief woningzoekenden is in 2023 echter -onder invloed van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem- met ruim 16.000 woningzoekenden die reageren op een woning in Amstelveen toegenomen. Daardoor is de totale kans op een woning gedaald. Het verhuringsresultaat is gedaald van 1,2% naar 1,0%⁷.

⁷ De slaagkans is feitelijk 0,6% in plaats van 0,5%. Dit komt doordat 10 verhuringen via internet geregistreerd zijn als directe bemiddelingen (zie ook voetnoot 2).

Actief woningzoekenden en toewijzingen naar leeftijd

Amstelveen toewijzingen en totaal aantal woningzoekenden dat reageert op Amstelveen

Leeftijd	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Slaagkans	Verhuringsresultaat
18 t/m 22 jaar	9.724	62	48	14	0,5%	0,6%
23 t/m 27 jaar	13.270	57	34	23	0,3%	0,4%
28 t/m 54 jaar	25.251	255	132	123	0,5%	1,0%
55 t/m 64 jaar	4.125	32	14	18	0,3%	0,8%
65 jaar en ouder	1.722	105	60	45	3,5%	6,1%
Onbekend/foutief	0	1	1	0	nvt	nvt
Totaal	53.246	512	289	223	0,5%	1,0%



De kansen zijn in 2023 iets gelijkmatiger verdeeld over de leeftijdsgroepen dan in 2022.

Al een aantal jaren zijn de laagste kansen voor jongeren van 23 t/m 27 jaar. Daarom is de verdeling in labeling van de jongerenwoningen in januari 2023 herzien ten gunste van de groep 23 t/m 27 jaar. Het heeft uiteraard tijd nodig voordat de effecten hiervan volledig te zien zijn.

De kans voor de groep jongeren 18 t/m 22 jaar is in 2023 inderdaad al wat gedaald, en de kans voor de groep van 23 t/m 27 jaar is iets gestegen. We blijven dit monitoren.

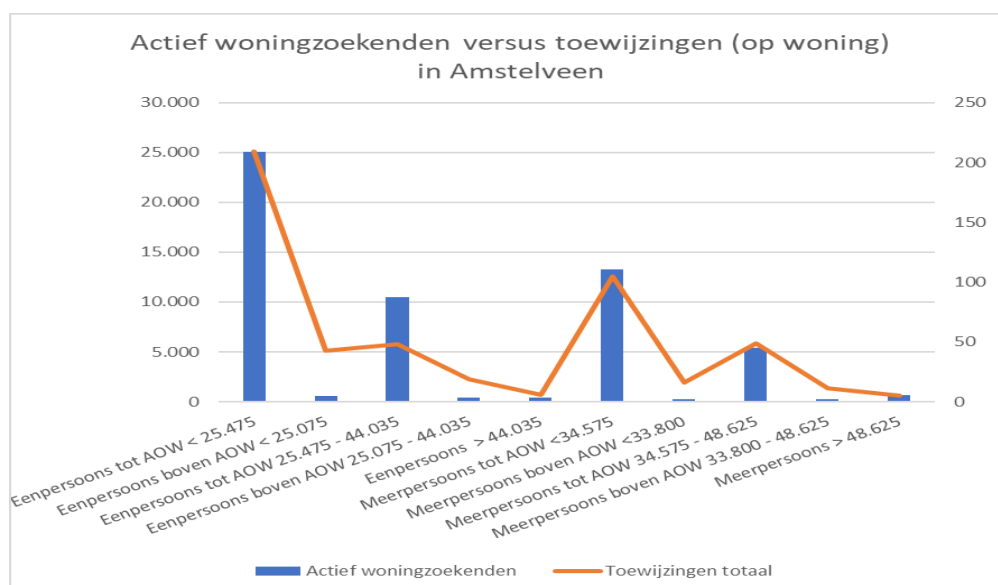
In de tabel en grafiek is verder goed te zien dat het aantal toewijzingen aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder in vergelijking met het aantal actief woningzoekenden in deze leeftijdsgroep hoog is. Het verhuringsresultaat van deze groep is ongeveer zes keer zo hoog als het gemiddelde, en de slaagkans zeven keer.

Zowel de meeste toewijzingen als actief woningzoekenden waren in de leeftijdsgroep 28 t/m 54 jaar. De kansen voor woningzoekenden in deze leeftijdscategorie zijn gemiddeld.

Actief woningzoekenden en toewijzingen naar inkomensklasse

Amstelveen toewijzingen en aantal woningzoekenden dat reageert op Amstelveen

Inkomen	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Slaagkans	Verhuurings resultaat
Eenpersoons tot AOW < 25.475	25.022	209	113	96	0,5%	0,8%
Eenpersoons boven AOW < 25.075	539	43	25	18	4,6%	8,0%
Eenpersoons tot AOW 25.475 - 44.035	10.458	48	25	23	0,2%	0,5%
Eenpersoons boven AOW 25.075 - 44.035	395	19	10	9	2,5%	4,8%
Eenpersoons > 44.035	422	6	1	5	0,2%	1,4%
Meerpersoons tot AOW <34.575	13.299	105	55	50	0,4%	0,8%
Meerpersoons boven AOW <33.800	257	16	9	7	3,5%	6,2%
Meerpersoons tot AOW 34.575 - 48.625	5.403	49	40	9	0,7%	0,9%
Meerpersoons boven AOW 33.800 - 48.625	216	11	6	5	2,8%	5,1%
Meerpersoons > 48.625	660	5	4	1	0,6%	0,8%
Onbekend/foutief	nvt	1	1	0	nvt	nvt
Totaal	53.246	512	289	223	0,5%	1,0%



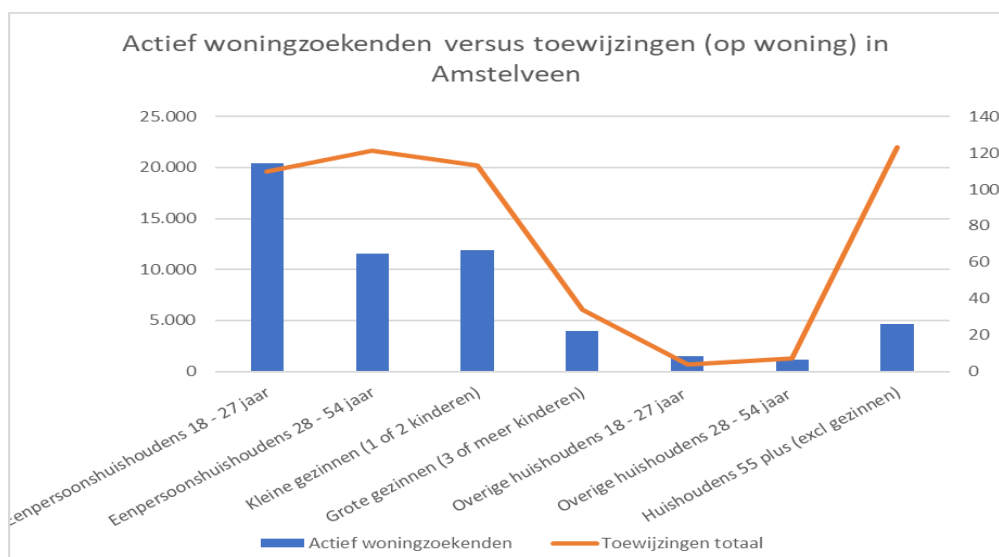
Meer dan de verschillen in kansen naar inkomen, springen de relatief gunstige kansen van AOW-gerechtigden eruit binnen de inkomensgroepen. De verschillen in kansen tussen AOW-ers en niet-AOW-ers is lager dan in 2022.

Verder valt op dat eenpersoonshuishoudens onder de AOW in de inkomensgroep € 25.475 - € 44.035 een relatief kleine kans op een woning maken.

Actief woningzoekenden en toewijzingen naar huishoudenssamenstelling

Amstelveen toewijzingen en aantal woningzoekenden dat reageert op Amstelveen

Huishouden	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Slaagkans	Verhurings resultaat
Eenpersoonshuishoudens 18 - 27 jaar	20.425	110	77	33	0,4%	0,5%
Eenpersoonshuishoudens 28 - 54 jaar	11.585	121	46	75	0,4%	1,0%
Kleine gezinnen (1 of 2 kinderen)	11.931	113	67	46	0,6%	0,9%
Grote gezinnen (3 of meer kinderen)	3.946	34	26	8	0,7%	0,9%
Overige huishoudens 18 - 27 jaar	1.461	4	3	1	0,2%	0,3%
Overige huishoudens 28 - 54 jaar	1.185	7	3	4	0,3%	0,6%
Huishoudens 55 plus (excl gezinnen)	4.612	123	67	56	1,5%	2,7%
Onbekend	0	0	0	0	nvt	nvt
Totaal	53.246	512	289	223	0,5%	1,0%



In Amstelveen hebben meerpersoonshuishoudens van 18 t/m 27 jaar de laagste kans op een woning. Zowel het verhuringsresultaat (0,3%) als de slaagkans (0,2%) voor deze groep is lager dan het gemiddelde in Amstelveen. Maar ook de kansen voor eenpersoonshuishoudens van 18 t/m 27 jaar en van meerpersoonshuishouden van 28 t/m 54 jaar zonder kinderen ('overige huishoudens') zijn relatief laag.

Vrije sector huur- middensegment

Verhuringen vrije sector huurwoningen in aantallen

Verhuringen in de vrije sector per gemeente

Plaats	Nieuwbouw	Geliberaliseerd	Vrije sector (VSH-VSH)	Totaal
Aalsmeer	0	7	14	21
Amstelveen	0	22	48	70
Amsterdam	104	83	174	361
Haarlemmermeer	0	0	0	0
Landsmeer	0	0	1	1
Ouder Amstel	0	7	4	11
Uithoorn	0	9	12	21
Zaandstad	0	2	2	4
Totaal	104	130	255	489

Bron: Eigen Haard

In 2023 zijn door Eigen Haard 489 woningen verhuurd in het vrije sector huursegment. Daarvan komt 21% vanuit nieuwbouwprojecten in Amsterdam, 27% vanuit liberalisaties en 52% van de verhuurde woningen is eerder verhuurd in de vrije sector.

Van de 489 werden 487 woningen (99,6%) verhuurd in de betaalbare vrije sector huur oftewel het 'middensegment' en 2 woningen (0,4%) verhuurd onder de noemer 'Friends' (woningdelen).

In totaal betekent het een verdubbeling van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen, een lichte daling aan liberalisaties en daarmee een duidelijke vermindering van het aantal verhuringen binnen de vrije sector huur zelf ten opzichte van vorig jaar (2022).

De voornaamste reden hiervan is een vermindering van het aantal opzeggingen dit jaar.

Een andere reden is dat het toewijzingsproces van onze middensegment huurwoningen via WoningNet standaard langer duurt dan het proces voor WoningNet.

Verhuringen vrije sector huurwoningen naar inkomensklasse

Verhuringen vrije sectorwoningen naar inkomensklasse per gemeente

Plaats	Middeninkomen	Hoog inkomen	Totaal
Aalsmeer	14	7	21
Amstelveen	56	14	70
Amsterdam	321	40	361
Haarlemmermeer	0	0	0
Landsmeer	0	1	1
Ouder Amstel	8	3	11
Uithoorn	14	7	21
Zaandstad	3	1	4
Totaal	416	73	489

Bron: Eigen Haard

Eigen Haard kijkt bij de toewijzing naar een passend inkomen en naar de huishoudgrootte ten opzichte van de aangeboden woning.

We zetten ons daarbij in voor doorstroming - kandidaten die een sociale huurwoning in de regio Amsterdam leeg achterlaten - en instromende middeninkomens van 47.700/52.672 tot circa €69.575. Deze doelgroepen bedienen we met voorrang waarbij doorstromers uit een huurwoning van Eigen Haard niet gehouden zijn aan een maximale inkomensgrens.

Verhuringen vrije sector huurwoningen naar inkomensklasse

Percentage verhuur vrije sectorwoningen naar inkomensklasse per gemeente

Plaats	Middeninkomen	Hoog inkomen	Totaal
Aalsmeer	67%	33%	100%
Amstelveen	80%	20%	100%
Amsterdam	89%	11%	100%
Haarlemmermeer	-	-	-
Landsmeer	0%	100%	100%
Ouder Amstel	73%	27%	100%
Uithoorn	67%	33%	100%
Zaandstad	75%	25%	100%
Totaal	85%	15%	100%

Bron: Eigen Haard

In 2023 zijn meer hogere inkomens uit een sociale huurwoning van Eigen Haard doorgestroomd naar een van onze middensegment huurwoningen. Hierdoor is het aandeel verhuringen in de vrije sector aan middeninkomens in 2023 met 8,5% gedaald naar 85%. Onder 'Hoog inkomen' in de twee voorgaande tabellen vallen ook doorstromers uit de sociale huur waarvoor geen maximale inkomensgrens geldt. Van de 73 verhuringen aan mensen

met een 'Hoog inkomen' zijn dan ook 68 huurders afkomstig uit de sociale huur waarvoor geen maximale inkomensgrens geldt.

Doelmatigheid betaalbare vrije sector huurwoningen aan middeninkomens

Doelmatigheid wordt jaarlijks vertaald als: middeninkomens die gehuisvest zijn in een betaalbare middensegment huurwoning. Met 85,4% voor 2023 ligt het gemiddelde 8% lager dan vorig jaar.

Verhuur betaalbare vrije sectorwoningen aan middeninkomens per gemeente

Plaats	Betaalbare vrije sector	Verhuur aan middeninkomen	Percentage
Aalsmeer	21	14	67%
Amstelveen	70	56	80%
Amsterdam	359	321	89%
Haarlemmermeer	0	0	-
Landsmeer	1	0	0%
Ouder Amstel	11	8	73%
Uithoorn	21	14	67%
Zaandam	4	3	75%
Totaal	487	416	85%

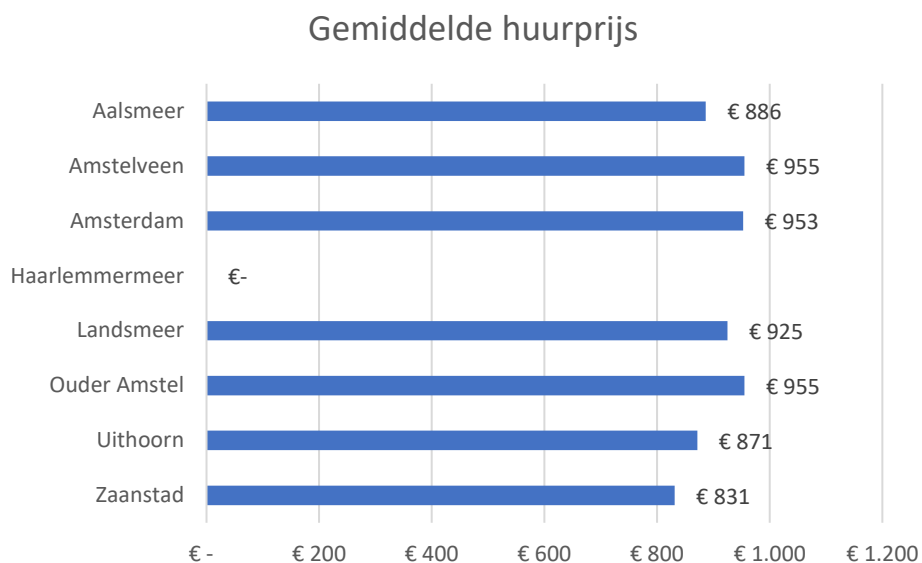
Bron: Eigen Haard

Het verhurspercentage van betaalbare vrije sector huurwoningen aan middeninkomens wordt beïnvloed door het sturen op doorstroming en verhuren aan doorstromers van Eigen Haard waarvoor geen maximale inkomenseis geldt. Dit resulteert erin dat het percentage betaalbare middensegment huurwoningen aan middeninkomens logischerwijs iets lager uitkomt. Van het totaal aantal verhuringen in de klasse 'Hoog inkomen' is ruim 93% een doorstromer van Eigen Haard (zie uitleg 'Percentages verhuringen vrije sector huurwoningen naar inkomensklasse per gemeente').

De overige categorieën betreffen enkele Friends-verhuringen en maatwerkverzoeken. Onder maatwerk vielen in 2023 ook 14 middensegment huurwoningen die in Amsterdam met voorrang zijn geboden aan specifieke beroepsgroepen "*onderwijs, zorg en politie*".

Gemiddelde huurprijs

Gemiddelde huurprijs verhuurde middensegment huurwoningen



Voor het middensegment is een 'maximaal gemiddelde huur'-afspraken gemaakt. In 2023 geldt dat het gemiddelde van alle verhuringen in het middensegment (exclusief nieuwbouw) niet hoger mag zijn dan €1.010. In 2023 lag het huurgemiddelde van de door Eigen Haard in het middensegment aangeboden woningen op €936,64. Dat is ruim 7% onder de maximaal afgesproken gemiddelde huur.

Naast deze afspraak maakt Eigen Haard zich hard voor een voortdurend gedifferentieerd aanbod met huren van 808,07 t/m 1.131 in 2023. Daarmee biedt Eigen Haard voor de lagere én de hogere middeninkomens een passende middensegment huurwoning.

Verhuringen aan doorstromers vanuit sociale huur

Aantal MSH-woningen verhuurd aan doorstromers vanuit sociale huur, incl. herkomst

Plaats	Eigen gemeente	Overige gemeenten	Niet uit sociale huur	Totaal
Aalsmeer	7	10	4	21
Amstelveen	22	33	15	70
Amsterdam	185	26	148	359
Haarlemmermeer	0	0	0	0
Landsmeer	1	0	0	1
Ouder Amstel	3	3	5	11
Uithoorn	9	4	8	21
Zaandstad	0	3	1	4
Totaal	227	79	181	487

Eigen Haard heeft zich in 2023 opnieuw ingezet voor doorstroming van huurders uit de sociale huur naar het middensegment. Naast de doelstelling om minimaal 60% van onze middensegment huurwoningen aan doorstromers uit de sociale huur te verhuren, bieden we minimaal 30% van onze middensegment huurwoningen aan instromers. Dit doen we zodat ook deze middeninkomen-doelgroep kans heeft op een woning. Het doorstroompercentage in 2023 was 63%. Van alle doorstromers was 37% al huurder van Eigen Haard. Samen met een instroompercentage van 37% in 2023 is die doelstelling gehaald.

Daarbij wordt ook gekeken naar de doorstroming binnen de eigen gemeente. Het doorstromen vanuit een sociale huurwoning naar een middensegment huurwoning binnen de eigen gemeente ligt voor de meeste gemeenten rond de 30-40% en in Amsterdam boven de 50%.

Percentage MSH-woningen verhuurd aan doorstromers vanuit sociale huur

