



Jaarrapportage Woonruimteverdeling 2024

Amstelveen

Afdeling Woonbeleid

Jetske Jongerius, Steven Verstraten

April 2025

Voorwoord

In dit rapport leggen wij verantwoording af over de Woonruimteverdeling van de woningen van Eigen Haard die we verhuurd hebben in 2024. Zowel voor de vrije huur- als de sociale huursector.

Op hoofdlijnen geven we in dit verslag duiding aan de data. Eens in de paar jaar zoomen we in op de resultaten per gemeente en komen we op basis van trends zo nodig met beleidsadviezen.

Iedere regiogemeente ontvangt een eigen rapport met naast de gemeenschappelijke tabellen, specifiek 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.

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.

Factsheet.....	4
Sociale huursector.....	5
Aantal verhuringen naar publicatiemodel (aanbodmodel, loting, directe bemiddeling).....	5
Aantal verhuringen naar prijsklasse	6
Aantal verhuringen naar toewijzingscategorie.....	7
Aantal verhuringen per specifiek gelabelde woningen/specifieke doelgroep	10
Gemiddeld aantal punten bij toewijzing	11
Aantal publicaties met situatiepunten	12
Aantal verhuringen op basis van startpunten	12
Aantal verhuringen naar starter/doorstromer	12
Gemiddelde inschrijfduur in jaren bij toewijzing	13
Aantal verhuringen en actief woningzoekenden naar herkomstgemeente	14
Actief woningzoekenden en toewijzingen algemeen (slaagkans, verhuringsresultaat).....	15
Actief woningzoekenden en toewijzingen naar leeftijd	17
Actief woningzoekenden en toewijzingen naar inkomensklasse	18
Actief woningzoekenden en toewijzingen naar huishoudenssamenstelling.....	20
Vrije sector huur - middensegment	21
Verhuringen vrije sector huurwoningen in aantallen	21
Verhuringen vrije sector huurwoningen naar inkomensklasse	21
Doelmatigheid betaalbare vrije sector huurwoningen aan middeninkomens	22
Gemiddelde huurprijs	23
Verhuringen aan doorstromers vanuit sociale huur.....	23
BIJLAGEN.....	25

Factsheet Eigen Haard 2024 Amstelveen

Sociale huur	573 woningen verhuurd
Midden huur	71 woningen verhuurd

Eigen Haard in Amstelveen

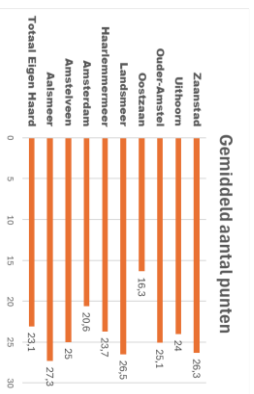
Aantal woningen	11.003
Sociale huur	9.794
Middensegment	1.209

Conclusies Amstelveen

- In Amstelveen heb je veel (25)punten nodig voor een sociale huurwoning.
- De slaagkans is laag: 0,5 procent.
- Senioren hebben een hogere slaagkans.
- Huishoudens tussen de 28 en 65 jaar zonder kinderen hebben de laagste slaagkans.
- Door oplevering van de Kalixtranderij hebben jongeren van 23 t/m 27 jaar dit jaar een relatief gunstige slaagkans.
- We verhuren vooral aan lage inkomens; 79 procent van de woningen valt in de huurklassen tot €697.
- We bieden een gevarieerd aanbod aan middeninkomens.
- Het gros van de woningen is verhuurd aan doorstromers uit de sociale huur.
- De meeste woningen werden verhuurd aan mensen die reeds in de gemeente Amstelveen woonachtig waren.

Sociale verhuuringen

Hoeverveel punten heb je nodig voor een woning in Amstelveen?



In Amstelveen heb je gemiddeld 25 punten nodig om in aanmerking te komen voor een woning. Dat zijn er 6 meer dan in 2023.

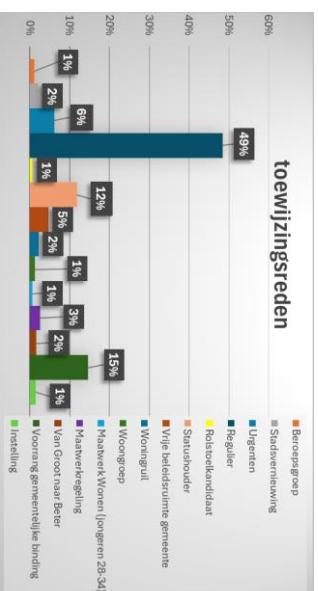
Hoeveel doelgroepwoningen verhuren we aan jongeren en ouderen?



We bestemmen een deel van onze woningen specifiek voor jongeren of ouderen. In Amstelveen is 41 procent van de verhuuringen een doelgroepwoning voor

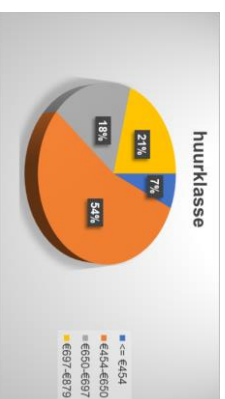
jongeren en ouderen. Het aandeel jongerenwoningen is dit jaar hoog (2023: 16%), als gevolg van de oplevering aan de Kalkbranderij.

Aan wie verhuren we in Amstelveen?



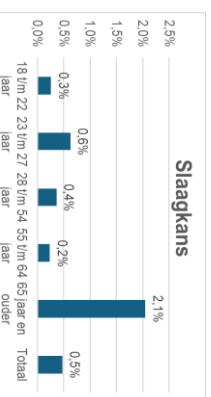
Bijna de helft van de woningen is toegewezen op basis van punten. 15 procent is met voorrang verhuurd aan woningzoekenden uit Amstelveen. 12 procent is verhuurd aan statushouders.

Verdeling per uurklasse



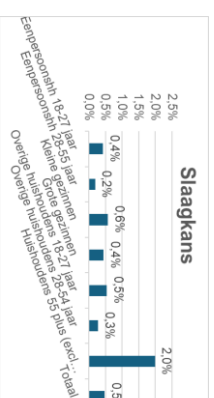
We wijzen ruim de helft van de woningen toe in de categorie van € 454 tot € 650. In de hoogste sociale huurklasse wijzen we 21 procent toe. Dat betekent dat we vooral toewijzen aan de lage inkomens.

Wat is de slaagkans per leeftijdsgroep?



Maar liefst 76,337 woningzoekenden hebben gereageerd op een woning van Eigen Haard in Amsterdam. De kans om via het aanbod op WoningNet een woning van Eigen Haard te krijgen, is in Amsterdam 0,5 procent. Als we ook directe bemiddelingen meetellen is de kans 0,7 procent. De kans is het hoogst voor senioren. De kans van 0,6 procent voor jongeren van 23 t/m 27 jaar komt door de oplevering van de Kalckbinderj.

Wat is de slaagkans per huishoudtype?



Ouderen hebben een relatief hoge slaagkans, gezinnen een gemiddelde. Een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 28 en 55 jaar hebben de laagste kansen.

Nieuw woonruimteverdeelstelsel sinds 2023

Sinds januari 2023 geldt het nieuwe woonruimte-verdeelsysteem in de Stadsregio Amsterdam. De woningzoekende met het hoogste puntenaantal (na eventuele sortering op toewijzingsreden) krijgt de woning toegewezen, dus niet degene met de langste inschrijfduur. Woningzoekenden kunnen hun kansen beïnvloeden door actief te reageren.

We verwachten dat pas na enkele jaren de volledige effecten van dit verdeelsysteem te zien zijn. De effecten die we regiobreed zien:

- Een stijging van het aantal actief woningzoekenden.
- Jongeren bouwen meer punten op dan ouderen.
- Een stijging van het gemiddeld aantal punten nodig voor een woning.
- Een lichte daling van het gemiddeld aantal jaren inschrijfduur.

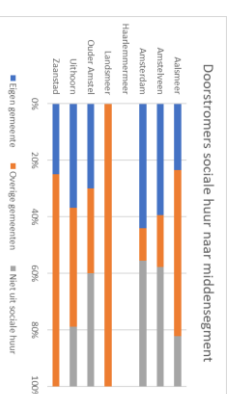
Middensegment verhurtingen

Wij bieden onze vrije sector huurwoningen aan in het middensegment met een huur/t/m € 1.231 (vóór 01-07-24) en vanaf de ingangsdatum van de Wet betaalbare huur per 01-07-24 t/m 1157,95 (prijspeil 2024).

In Amstelveen vallen alle verhuurde woningen in dit segment.

We willen 60 procent van onze MSH-woningen verhuren aan doorstromers uit de sociale huur te en minimaal 30 procent aan instromende middeninkomens.

- Er zijn 71 middenhuur woningen verhuurd in 2024.
- 53 woningen hebben we verhuurd aan middeninkomens.
- 18 woningen hebben we verhuurd aan hogere inkomens.
- Doorstromers uit een sociale huurwoning met een hoger inkomen.
- Ruim 40% van de woningen is verhuurd aan gezinnen.
- De gemiddelde huurprijs in Amstelveen was €1.055.
- Het percentage doorstromers uit de sociale huur is 56%.
- Van de doorstromers uit de sociale huur kwam 68% uit Amstelveen.
- Van de woningen die zijn verhuurd aan instromende middeninkomens was 1/3 al inwoner van Amstelveen.



Sociale huursector

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

In 2024 zijn er door Eigen Haard 2.543 woningen via WoningNet verhuurd². Dat zijn er nagenoeg evenveel als in 2023 (+17).

Woningen kunnen via de media van WoningNet verhuurd worden (via het aanbodmodel of via loting) of direct worden bemiddeld. In totaal heeft Eigen Haard in 2024 48% van de woningen direct bemiddeld. De overige woningen zijn geadverteerd via WoningNet: 47% via het aanbodmodel en 5% via loting (zie bijlage, tabel 1).

In Amstelveen zijn 573 woningen afgemeld in WoningNet. Ten opzichte van 2023 is dat een toename van 61 verhuringen, met name als gevolg van nieuwbouw.

Van de 573 woningen zijn 363 woningen verhuurd via de media van WoningNet (63%) en zijn er 210 direct bemiddeld (37%)³.

² Twee woningen (1x Amstelveen, 1x Uithoorn) zijn per abuis dubbel afgemeld/verkeerd afgemeld, dus feitelijk zijn er 2.541 woningen verhuurd. Dit is niet te herstellen in de database. Feitelijk zijn er 572 woningen verhuurd in Amstelveen.

³ De woningen aan de Kalkbranderij verhuurd aan woningzoekenden uit Oekraïne zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Deze zijn niet afgemeld in WoningNet omdat dit verhuringen aan de gemeente zelf betreft.

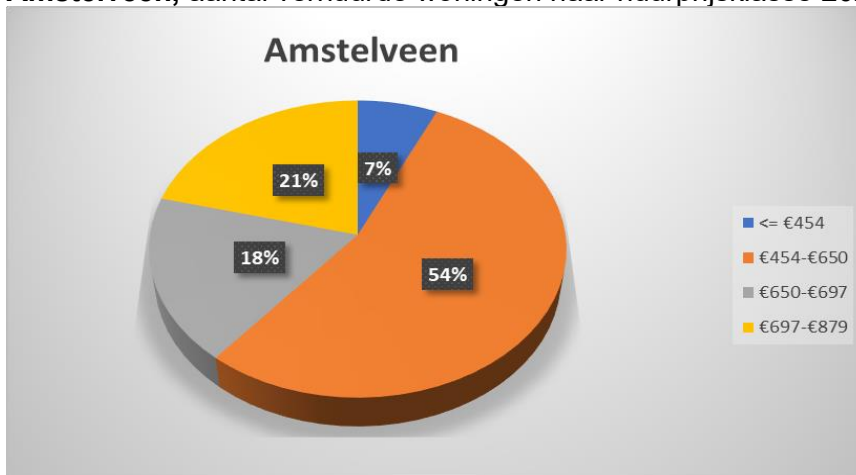
Aantal verhuringen naar prijsklasse

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.

In totaal is ruim de helft van de woningen van Eigen Haard verhuurd binnen de categorie € 454 - € 650 (zie bijlage tabel 2). De verdeling over de huurklassen is in grote lijnen vergelijkbaar met de verdeling in voorgaande jaren.

Ook in de gemeente Amstelveen vinden de meeste toewijzingen plaats in de categorie van de kwaliteitskortingsgrens van € 454 tot de lage aftoppingsgrens van € 650 (54%). Vergeleken met 2023 zijn er in 2024 in Amstelveen wat minder woningen verhuurd in de laagste huurklasse (-6%) en wat meer in de hoogste huurklasse (+ 6%).

Amstelveen, aantal verhuurde woningen naar huurprijsklasse 2024



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 gemeenten hebben een Rijksverplichting om statushouders te huisvesten. Hoewel er hierdoor minder woningen kunnen worden toegewezen aan 'overige' woningzoekenden is afgesproken deze toewijzingen onder de 'overige ruimte' te laten vallen.

Jaarlijks maakt de gemeente aan het begin van het jaar afspraken met Eigen Haard over de verhuringen per ruimte. In een aantal gemeenten worden deze afspraken collectief gemaakt (Amsterdam, Haarlemmermeer en Zaanstad). Voor alle gemeenten geldt dat Eigen Haard de toewijzingen gedurende het lopende jaar monitort. En in overleg met de gemeente zo nodig bijstuurt. Voor de resultaten per gemeente zie tabel 3 in de bijlage.

In de volgende afbeelding is het aandeel verhuringen naar toewijzingsruimte voor Amstelveen te zien.

Amstelveen, aantal verhuurde woningen naar toewijzingsruimte 2024



In Amstelveen is de lokale en regionale ruimte benut met ruim 30% (20,6%+9,6%). Dit percentage is ruim lager dan waarop is gestuurd. Onder andere doordat er minder jongeren met voorrang voor ingezetenen reageerden dan geprognostiseerd. Ook hebben er ruim minder stad vernieuwingskandidaten gereageerd dan verwacht.

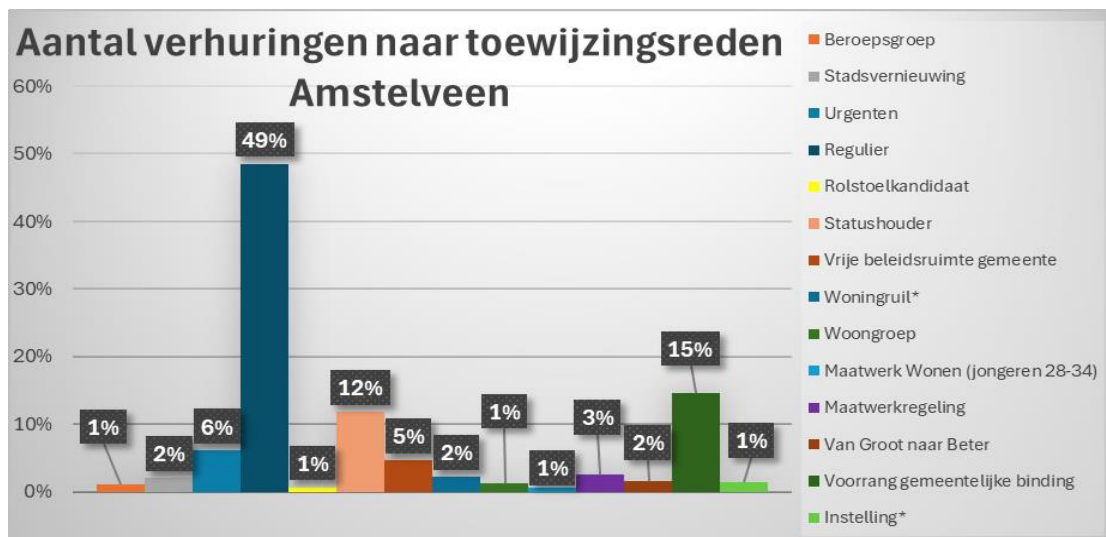
De gemeente Amstelveen heeft de lokale ruimte vooral ingezet voor voorrang gemeentelijke binding (15%); hiermee zijn 84 woningzoekenden (2023: 86) bediend. Daarnaast zijn woningen toegewezen onder de maatwerkregeling (3%), Van Groot naar Beter (2%), beroepsgroepen (1%). De lokale ruimte in Amstelveen is ook benut om jongeren tussen de 28 en 34 jaar (1%) met voorrang te huisvesten. Dit is nog een 'overloop' vanuit 2023, want de voorrang is in 2024 afgeschaft.

In de regionale ruimte zijn in Amstelveen vooral woningen verhuurd aan sociaal of medisch urgenten (6%), aan stads vernieuwingsurgenten (2%) en aan kandidaten die huren via een instelling (1%).

In de 'overige ruimte' is vooral toegewezen op basis van punten (49%) en aan statushouders (12%).

Amstelveen, aantal verhuurde woningen naar toewijzingsreden 2024

		Toewijzingscategorie	Amstelveen	
Lokaal		Beroepsgroep	6	1%
		Maatwerk Wonen (jongeren 28-34)	4	1%
		Maatwerkregeling	15	3%
		Van Groot naar Beter	9	2%
		Van Hoog naar Laag	0	0%
		Voorrang gemeentelijke binding	84	15%
		Totaal lokaal	118	21%
Regionaal		65+ Verhuisvoordeel	0	0%
		Instelling*	8	1%
		Stads vernieuwing	12	2%
		Urgenten	35	6%
		Totaal regionaal	55	10%
		Totaal lokaal+regionaal	173	30%
Overig		Atelierwoningen	0	0%
		Loting	2	0%
		Op motivatie	0	0%
		Regulier	278	49%
		(uit) Rolstoelwoning	4	1%
		Statushouder	68	12%
		Urgenten huiselijk geweld	0	0%
		Voorrang grote gezinnen Zaanstad	0	0%
		Vrije beleidsruimte gemeente	27	5%
		Woningruil	13	2%
		Woongroep	7	1%
		Totaal overig	399	70%
foutief			1	
Totaal			573	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.

Eigen Haard labelt een deel van de woningen voor jongeren (18 t/m 27 jaar) en voor senioren (55-plus). Deze jongeren- en ouderenwoningen zijn exclusief bestemd voor de doelgroepen. Jongeren en ouderen kunnen ook nog in aanmerking komen, soms met voorrang, voor de 'overige' woningen.

Amstelveen, aantal verhuurde woningen naar doelgroep 2024



In Amstelveen is het aandeel gelabelde woningen relatief hoog. Vooral het aandeel verhuurde seniorenwoningen is, zoals elk jaar, bijzonder hoog. Ook het aandeel jongerenwoningen is dit jaar hoog (2023: 16%), als gevolg van de oplevering van de Kalkbranderij.

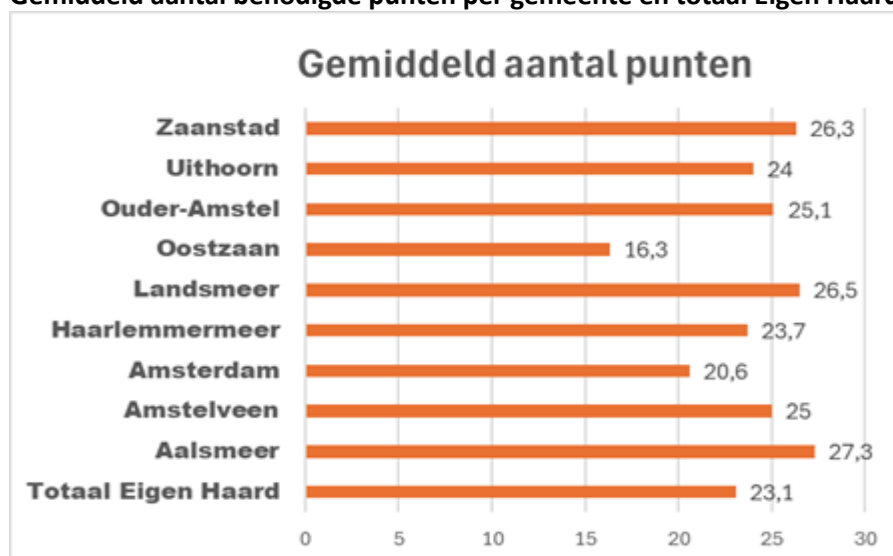
Gemiddeld aantal punten bij toewijzing

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 ten slotte 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 het gemiddelde van de som van de verschillende soorten punten.

Gemiddeld aantal benodigde punten per gemeente en totaal Eigen Haard 2024



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 2024 gemiddeld 23 punten nodig. In 2023 waren er ongeveer 16 punten nodig⁴. Woningzoekenden die in 2024 een woning toegewezen kregen, reageerden dus heel actief, en bouwden gemiddeld rond de 9 punten op.

In Amstelveen zijn er in 2024 gemiddeld 25 punten nodig voor een woning. Dat zijn er bijna 6 meer dan in 2023.

⁴ Het gemiddeld aantal punten over 2023 is eerder onjuist gerapporteerd als gevolg van een fout in de berekeningswijze door WoningNet. Dit is inmiddels hersteld.

Aantal publicaties met 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.

We zien dat inmiddels een derde van de woningen van Eigen Haard die via het aanbodmodel verhuurd worden, opengesteld waren voor kandidaten met situatiepunten. Dit percentage was in 2023 voor Eigen Haard nog slechts 1% (bijlage, tabel 5).

In Amstelveen is -binnen het aanbodmodel- 26% van de woningen gepubliceerd voor kandidaten met situatiepunten. Op het totaal aantal verhuurde woningen in 2024 in Amstelveen is dat 16%.

Aantal verhuringen op basis van startpunten

Jongeren met een jongerencontract kunnen (alleen) in Amsterdam en Zaanstad in het jaar voordat hun contract afloopt eenmalig tien startpunten krijgen bovenop hun eventuele andere punten (bijlage, tabel 6).

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.

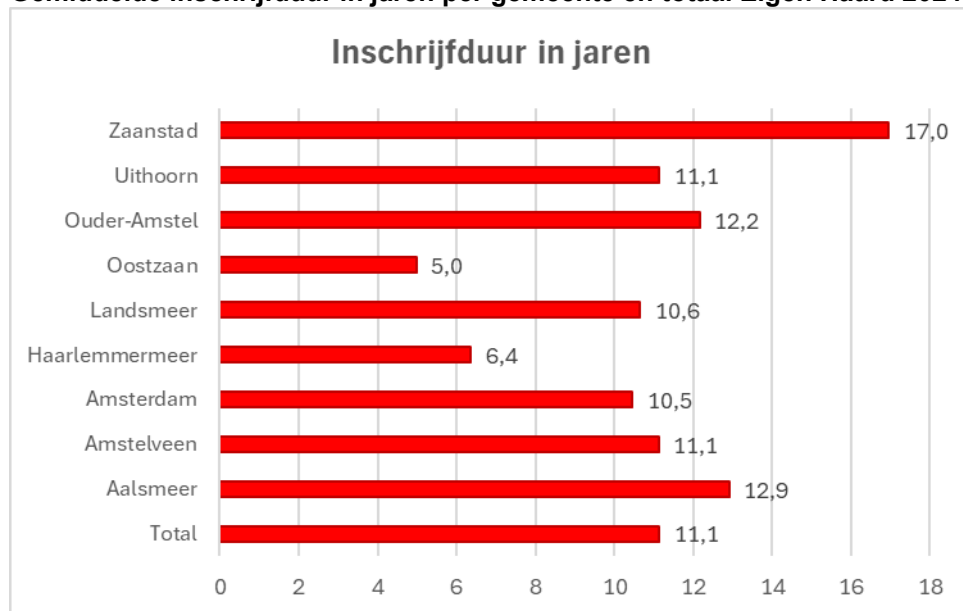
In 2023 zagen we vergeleken met 2022 al een verschuiving naar een groter aandeel verhuringen aan woningzoekenden die geen zelfstandige woonruimte achterlieten (2022: 47%; 2023: 53%). In 2024 is het aandeel huurders dat geen zelfstandige woning achterlaat ten opzichte van 2023 met 1% gestegen (bijlage, tabel 7).

In Amstelveen is het aandeel starters gestegen van 52% in 2023 naar 63% in 2024. Dit zijn 360 van de 573 huurders.

Gemiddelde inschrijfduur in jaren bij toewijzing

In deze grafiek is te zien hoeveel jaar inschrijftijd er gemiddeld in 2024 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').

Gemiddelde inschrijfduur in jaren per gemeente en totaal Eigen Haard 2024



De gemiddelde wachttijd voor een woning van Eigen Haard is in 2024 11,1 jaar. Dat is een daling vergeleken met 2023 (12,9 jaar).

De daling, die zich al in 2023 inzette, is 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 ouderen en woningzoekenden met een lange inschrijftijd relatief weinig zoekpunten hebben opgebouwd in 2024. Daarmee wordt de positie van ouderen en woningzoekenden met een lange inschrijftijd (uitgedrukt in punten) relatief minder gunstig. En daalt de gemiddelde wachttijd indirect. 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 toegenomen. Of er een grote wijziging in het aanbod is geweest. De wachttijd voor een woning van Eigen Haard is opgelopen in Aalsmeer en Zaanstad.

In Amstelveen is de benodigde, gemiddelde inschrijftijd gedaald van 16,3 jaar in 2023 naar 11,1 jaar in 2024.

Aantal verhuringen en actief woningzoekenden naar herkomstgemeente

Al jaren zien we dat in de meeste gemeenten de nieuwe bewoners eerder ook al woonachtig waren in deze gemeente. Dit aandeel neemt wel af (2023: 69%, 2022: 76%). In 2024 is in totaal 64% verhuisd binnen de eigen gemeente. In vier 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 2023 zagen we dat zich in de meeste regiogemeenten een opvallende daling voordeed van de verhuringen aan de eigen inwoners, ondanks de diverse voorrangsregelingen voor ingezetenen. Deze daling was toe te schrijven aan de toename van verhuringen aan jongeren. Jongeren zijn meer dan overige woningzoekenden buiten de eigen gemeente gaan wonen.

Het afgelopen jaar is dit aandeel van eigen inwoners in sommige gemeenten weer wat toegenomen (bijlage, tabel 8). In Amstelveen is dit aandeel juist verder gedaald van 47% naar 39%. Dit komt onder andere doordat de lokale voorrang in 2024 -procentueel- minder is benut, zie ook de vorige paragraaf. Daarnaast zijn er in 2024 meer woningen verhuurd aan jongeren, en jongeren uit Amstelveen waren beperkt geïnteresseerd in de jongerenwoningen (met voorrang) aan onder andere de Kalkbranderij.

Op alle woningen die Eigen Haard in 2024 via WoningNet heeft aangeboden is in totaal door 132.987 unieke woningzoekenden gereageerd. Dit is een toename van bijna 28.000 actief woningzoekenden vergeleken met 2023. Een deel van deze toename hangt ongetwijfeld samen met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Ook in 2023 was het aantal actieven al enorm toegenomen. En in 2022 veel minder: met 4.681 woningzoekenden.

De meeste woningzoekenden, bijna 90.000 (68%), reageren op een woning in de gemeente waar ze al wonen. Of wonen in een andere gemeente binnen de Stadsregio Amsterdam (82.544). Een beperkter deel van de actief woningzoekenden is woonachtig in een gemeente buiten de Stadsregio Amsterdam (26.533).

Aantal actief woningzoekenden dat reageert op een gemeente naar herkomst 2024⁵

Gemeente	Eigen gemeente	Stadsregio (excl. eigen gemeente)	Buiten stadsregio	Totaal
Aalsmeer	1.253	36.655	8.844	46.161
Amstelveen	4.015	59.846	14.586	76.937
Amsterdam	77.373	19.143	22.098	115.627
Haarlemmermeer	1.832	6.969	1.728	10.462
Landsmeer	245	13.016	3.310	16.507
Oostzaan	39	1.087	267	1.387
Ouder-Amstel	428	33.146	7.637	40.969
Uithoorn	1.451	31.785	7.777	40.493
Zaandam	3.600	7.121	2.483	13.131
Totaal	89.799	82.544	26.533	132.987

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.

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 per 2023, 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 punten verzamelen door actief te reageren op woningen. Daarnaast kunnen in bepaalde situaties 'situatiepunten' aangevraagd worden.

In onderstaande tabellen en grafieken zetten we het aantal actieve woningzoekenden dat reageert op een woning af tegen het aantal toewijzingen.

Wij gebruiken daarbij de indicator '*verhuringsresultaat*'. Het verhuringsresultaat is de verhouding tussen het totaal aantal toewijzingen (media en directe bemiddeling) 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 verhuur 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 2024

Gemeente	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Slaagkans	Verhuringsresultaat
Aalsmeer	46.161	168	98	70	0,2%	0,4%
Amstelveen	76.937	573	363	210	0,5%	0,7%
Amsterdam	115.627	1.424	586	838	0,5%	1,2%
Haarlemmermeer	10.462	22	16	6	0,2%	0,2%
Landsmeer	16.507	29	18	11	0,1%	0,2%
Oostzaan	1.387	3	3	0	0,2%	0,2%
Ouder-Amstel	40.969	84	56	28	0,1%	0,2%
Uithoorn	40.493	184	127	57	0,3%	0,5%
Zaandstad	13.131	56	45	11	0,3%	0,4%
Totaal	132.987	2.543	1.312	1.231	1,0%	1,9%

In bovenstaande tabel is voor heel Eigen Haard, en per gemeente, 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 2024 1,0%. Dit is een grote daling ten opzichte van de jaren voorafgaand aan het nieuwe woonruimteverdeelsysteem (slaagkans ca. 2%), en ook een daling vergeleken met 2023 (1,3%).

Dit heeft twee oorzaken:

- het aantal actief woningzoekenden is enorm gestegen. In het eerste jaar van het nieuwe verdeelsysteem hebben er bijna 25.000 woningzoekenden méér op een woningadvertentie van Eigen Haard gereageerd dan in het jaar ervoor, en in 2024 is het aantal actief woningzoekenden van Eigen Haard opnieuw enorm gestegen (+ 27.854),
- het aantal woningen dat is geadverteerd op WoningNet, is iets gedaald.

Ook het verhuringsresultaat, de totale kans op een woning van Eigen Haard, is -opnieuw- gedaald. Van 2,4% in 2023 naar 1,9% in 2024. Dit komt door de stijging van het aantal actief woningzoekenden bij een ongeveer vergelijkbaar aantal toewijzingen.

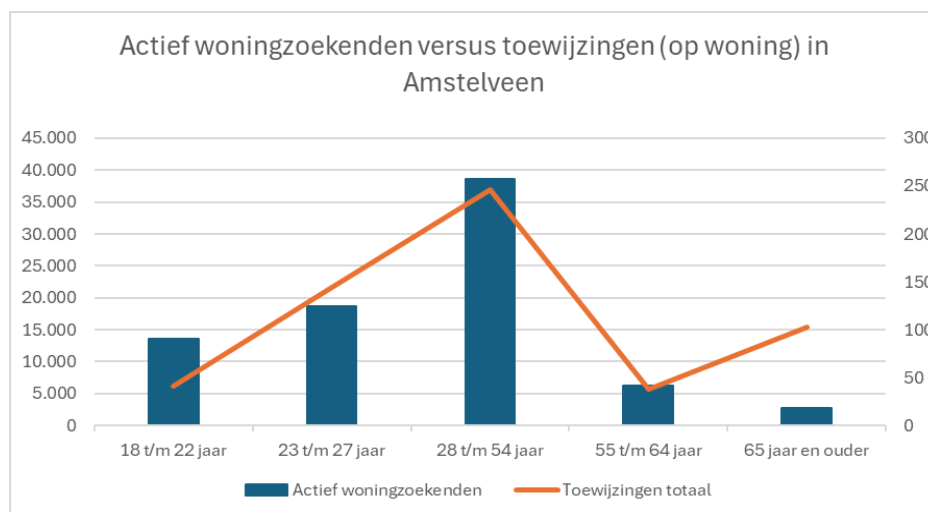
We zien daarmee dat de concurrentie tussen woningzoekenden binnen ons werkgebied nóg groter is geworden. Waarbij we moeten bedenken dat een deel van de toename van de actief woningzoekenden toe te schrijven is aan het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. We nemen aan dat een deel van de toename bestaat uit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

Ook in Amstelveen zijn de kansen op een woning gedaald. Dit komt doordat het aantal actief woningzoekenden in 2024 -waarschijnlijk deels onder invloed van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem- met ruim 23.000 woningzoekenden die reageren op een woning in Amstelveen is toegenomen. Het aantal toewijzingen is in 2024 iets gestegen ten opzichte van 2023 (573 versus 512). Het verhuringsresultaat is gedaald van 1,0% naar 0,7%. De slaagkans is -door meer aanbiedingen via de media van WoningNet- gelijk gebleven.

Actief woningzoekenden en toewijzingen naar leeftijd

Amstelveen, toewijzingen en aantal woningzoekenden dat reageert op Amstelveen 2024

Leeftijd	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Slaagkans	Verhuringsresultaat
18 t/m 22 jaar	13.649	41	35	6	0,3%	0,3%
23 t/m 27 jaar	18.621	144	117	27	0,6%	0,8%
28 t/m 54 jaar	38.631	246	140	106	0,4%	0,6%
55 t/m 64 jaar	6.296	38	15	23	0,2%	0,6%
65 jaar en ouder	2.730	103	56	47	2,1%	3,8%
onbekend	0	1	0	1	nvt	nvt
Totaal	76.937	573	363	210	0,5%	0,7%



De kansen zijn in 2024 in Amstelveen nog weer iets gelijkmatiger verdeeld over de leeftijdsgroepen dan in 2023 en 2022.

Al een aantal jaren zijn de laagste kansen in Amstelveen 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. Alle nieuwbouwwoningen voor jongeren aan de Kalkbranderij zijn gelabeld voor deze groep. Dit effect zien we nu sterk terug. Zowel de slaagkans als het verhuringsresultaat is voor deze groep verdubbeld ten opzichte van 2023. 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 en de slaagkans van deze groep zijn dit jaar echter flink gedaald. De daling van de kansen van deze leeftijdsgroep werden verwacht met het nieuwe verdeelsysteem en zien we ook in de andere gemeenten terug.

De laagste slaagkans is voor woningzoekenden tussen de 55 en 65 jaar.

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

De stijging van het aantal actief woningzoekenden in Amstelveen is terug te zien in alle leeftijdsgroepen.

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.

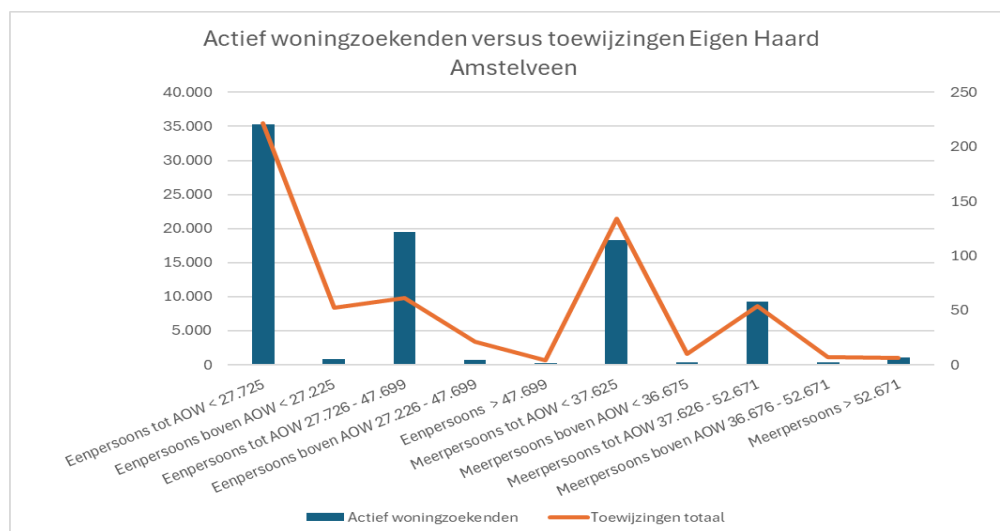
Eén van de uitgangspunten van ons huurharmonisatiebeleid in de sociale huur is sturen op het door ons gewenste, gedifferentieerde aanbod. Dit bepalen we aan de hand van de wensportefeuille voor huurklassen op portefeuilleniveau, waarbij we tegelijk zo goed mogelijk voldoen aan de wensportefeuille per gemeente. Hierbij zorgen we ervoor dat we voldoen aan onze bijdrage aan de prestatieafspraken. 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 'verhuringresultaat' over de jaren uit deze paragraaf.

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

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 'slaagkans' en het 'verhuringresultaat'.

Amstelveen, toewijzingen en aantal woningzoekenden dat reageert op Amstelveen 2024

Inkomen	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Slaagkans	Verhuringresultaat
Eenpersoons tot AOW < 27.725	35.285	222	129	93	0,4%	0,6%
Eenpersoons boven AOW < 27.225	817	52	30	22	3,7%	6,4%
Eenpersoons tot AOW 27.726 - 47.699	19.508	61	46	15	0,2%	0,3%
Eenpersoons boven AOW 27.226 - 47.699	666	21	7	14	1,1%	3,2%
Eenpersoons > 47.699	293	4	1	3	0,3%	1,4%
Meerpersoons tot AOW < 37.625	18.304	134	87	47	0,5%	0,7%
Meerpersoons boven AOW < 36.675	382	10	6	4	1,6%	2,6%
Meerpersoons tot AOW 37.626 - 52.671	9.257	54	50	4	0,5%	0,6%
Meerpersoons boven AOW 36.676 - 52.671	357	7	4	3	1,1%	2,0%
Meerpersoons > 52.671	1.126	6	3	3	0,3%	0,5%
Onbekend/foutief	125	2	0	2	nvt	nvt
Totaal	76.937	573	363	210	0,5%	0,7%



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 ruim lager dan in 2023.

Verder valt op dat eenpersoonshuishoudens onder de AOW in de laagste inkomensgroep een bijzonder geringe kans op een woning maken.

In bijna alle inkomensgroepen zijn de kansen afgenomen. Voor meerpersoonshuishoudens tot de AOW-grens in de laagste inkomensgroep is de slaagkans iets toegenomen. Hun kansen zijn daarmee gemiddeld.

Actief woningzoekenden en toewijzingen naar huishoudenssamenstelling

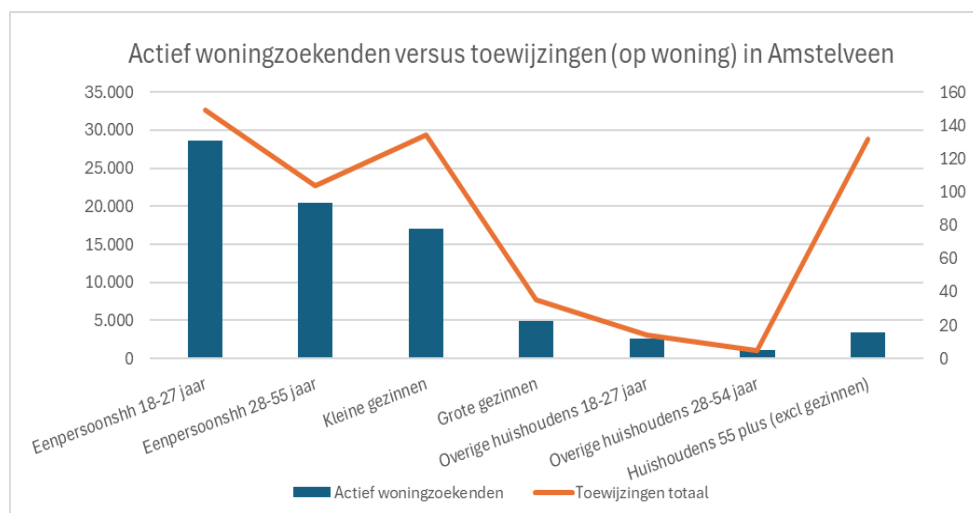
Met deze paragraaf krijgen we in grote lijnen inzicht in de behoeften aan woningtypen. Dit bepalen we in het algemeen vooral op basis van bestaande bouw en demografische ontwikkelingen. Ook het aantal mutaties, het aantal actief woningzoekenden, 'slaagkans' en het 'verhuringresultaat' per huishoudtype 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.

In de tabel staan weer zowel de actief woningzoekenden als de verhuringen via de media en via directe bemiddeling, waardoor respectievelijk de 'slaagkans' en het 'verhuringresultaat' berekend kunnen worden.

Amstelveen, toewijzingen en aantal woningzoekenden dat reageert op Amstelveen 2024

Huishouden	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Slaagkans	Verhuringresultaat
Eenpersoonshh 18-27 jaar	28.578	149	120	29	0,4%	0,5%
Eenpersoonshh 28-55 jaar	20.520	104	39	65	0,2%	0,5%
Kleine gezinnen	17.051	134	98	36	0,6%	0,8%
Grote gezinnen	4.970	35	22	13	0,4%	0,7%
Overige huishoudens 18-27 jaar	2.604	14	14	0	0,5%	0,5%
Overige huishoudens 28-54 jaar	1.077	5	3	2	0,3%	0,5%
Huishoudens 55 plus (excl gezinnen)	3.371	132	67	65	2,0%	3,9%
Onbekend	22	0	0	0	nvt	nvt
Totaal	76.937	573	363	210	0,5%	0,7%



Hier zijn opnieuw de gunstige kansen van ouderen te zien.

Gezinnen hebben in Amstelveen een gemiddelde kans.

Woningzoekenden waarvoor niet gelabeld wordt, en die geen voorrang krijgen, hebben hele lage (slaag)kansen: dit zijn met name een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 28 en 55 jaar.

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	8	9	17
Amstelveen	28	1	42	71
Amsterdam	13	71	177	261
Haarlemmermeer	0	0	0	0
Landsmeer	0	0	1	1
Ouder-Amstel	0	4	6	10
Uithoorn	0	6	13	19
Zaandstad	0	4	0	4
Totaal	41	94	248	383

Bron: Eigen Haard

In 2024 zijn door Eigen Haard 383 woningen verhuurd in het vrije sector huursegment. Daarvan 11% vanuit nieuwbouwprojecten in Amsterdam en Amstelveen, 24% vanuit liberalisaties en 65% van de verhuurde woningen is al eerder verhuurd in de vrije sector.

Van de 383 woningen werden er 379 (99%) verhuurd in de betaalbare vrije sector huur oftewel het 'middensegment' en 4 woningen (1%) verhuurd onder de noemer 'Friends' (woningdelen).

In Amstelveen werden er 71 woningen verhuurd; 1 meer dan vorig jaar. Het aantal liberalisaties nam af met 95% naar 1 woning, het aantal mutaties binnen de vrije sector huur nam iets meer dan 10% af en het aantal verhuringen vanuit nieuwbouw steeg met 28 woningen ten opzichte van vorig jaar (2023).

Verhuringen vrije sector huurwoningen naar inkomensklasse

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 € 75.364. Deze doelgroepen bedienen we met voorrang waarbij doorstromers uit een huurwoning van Eigen Haard níet gehouden zijn aan een maximale inkomensgrens.

Het aantal hogere inkomens dat uit een sociale huurwoning van Eigen Haard is doorgestroomd naar een van onze middensegment huurwoningen is gelijk gebleven. Hiermee is het aandeel verhuringen in de vrije sector aan middeninkomens opnieuw 85%.

Doelmatigheid betaalbare vrije sector huurwoningen aan middeninkomens

Doelmatigheid wordt jaarlijks vertaald als: middeninkomens die gehuisvest zijn in een betaalbare middensegment huurwoning. Met 86% voor 2024 is het gemiddelde praktisch gelijk aan vorig jaar.

Verhuur betaalbare vrije sectorwoningen aan middeninkomens per gemeente

Plaats	Betaalbare vrije sector	Verhuur aan middeninkomen	Percentage
Aalsmeer	17	12	71%
Amstelveen	71	53	75%
Amsterdam	257	234	92%
Haarlemmermeer	0	0	-
Landsmeer	1	1	100%
Ouder-Amstel	10	9	90%
Uithoorn	19	14	74%
Zaandam	4	3	75%
Totaal	379	326	86%

Bron: Eigen Haard

Het verhuringpercentage 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 91% een doorstromer van Eigen Haard waarvoor geen maximale inkomensgrens geldt.

De overige categorieën betreffen Friends-verhuringen en maatwerkverzoeken.

Onder maatwerk vielen in 2024 ook 24 middensegment huurwoningen die in Amsterdam met voorrang zijn aangeboden aan specifieke beroepsgroepen "onderwijs, zorg en politie".

Percentage verhuur vrije sectorwoningen naar inkomensklasse per gemeente

Plaats	Middeninkomen	Hoog inkomen	Totaal
Amstelveen	75%	25%	100%

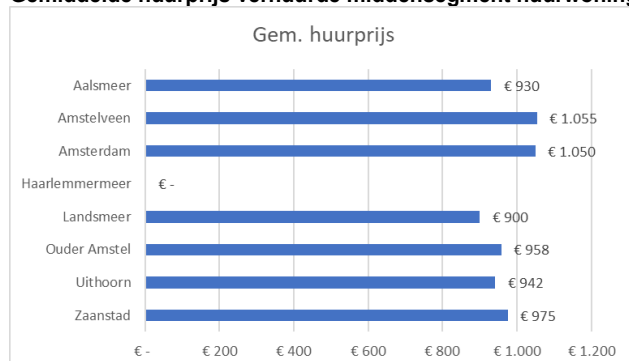
Bron: Eigen Haard

In Amstelveen ligt het percentage verhuurd aan middeninkomens op 75%, dat is ongeveer gelijk aan vorig jaar. Van de huurders met een hoger inkomen was 100% een doorstromer uit de sociale huur.

Gemiddelde huurprijs

Naast deze afspraak maakt Eigen Haard zich hard voor een voortdurend gedifferentieerd aanbod met huren van 879,67 t/m 1.231/1.157,95 in 2024. Daarmee biedt Eigen Haard voor de lagere én de hogere middeninkomens een passende middensegment huurwoning.

Gemiddelde huurprijs verhuurde middensegment huurwoningen



Voor het middensegment is een 'maximaal gemiddelde huur'-afspraken gemaakt. In 2024 geldt dat het gemiddelde van alle verhuringen in het middensegment (exclusief nieuwbouw) niet hoger mag zijn dan €1.099. In 2024 lag het huurgemiddelde van de door Eigen Haard in het middensegment aangeboden woningen op €1.036,25. Dat is ruim 9% onder de maximaal afgesproken gemiddelde huur. Voor Amstelveen lag de gemiddelde huurprijs op €1.055. Hiermee brachten we ook dit jaar een breed aanbod aan middeninkomens.

Verhuringen aan doorstromers vanuit sociale huur

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

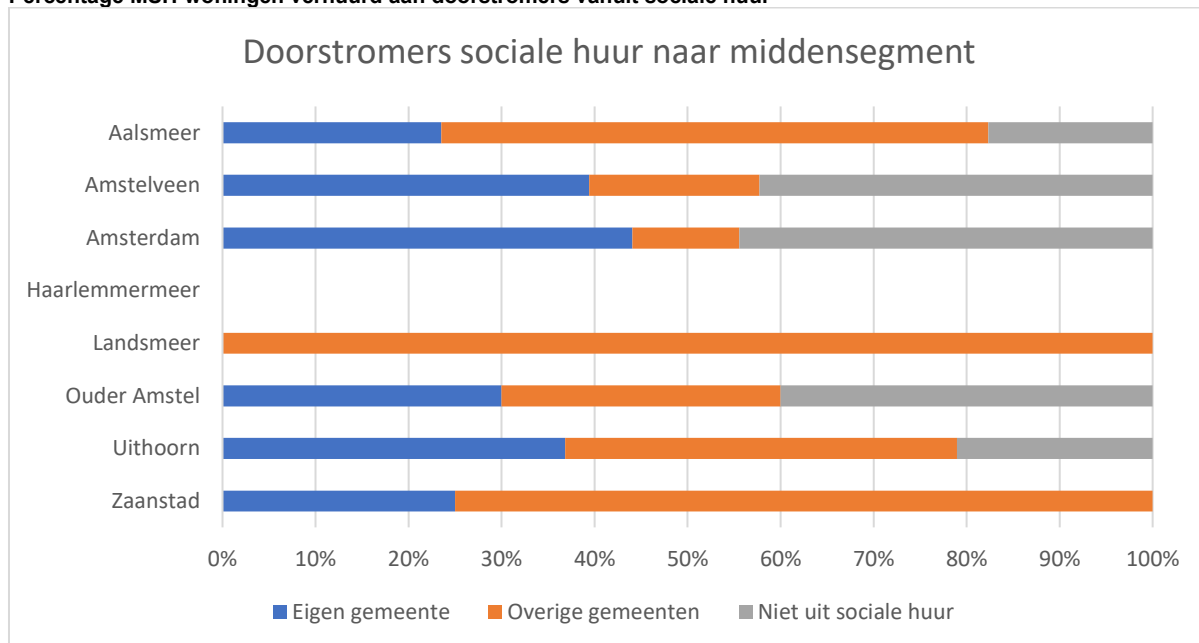
Plaats	Eigen gemeente	Overige gemeenten	Niet uit sociale huur	Totaal
Aalsmeer	4	10	3	17
Amstelveen	28	13	30	71
Amsterdam	114	30	113	257
Haarlemmermeer	0	0	0	0
Landsmeer	0	1	0	1
Ouder-Amstel	3	3	4	10
Uithoorn	7	8	4	19
Zaanstad	1	3	0	4
Totaal	227	79	181	379

Eigen Haard heeft zich in 2024 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 2024 was 59%. Van alle doorstromers was 60% al huurder van Eigen Haard. Samen met een instroompercentage van 41% in 2024 is de doelstelling opnieuw gehaald.

Voor Amstelveen is de verdeling over 2024: 58% doorstromers en 42% instromers.

Hierbij 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 tussen de 25-45%.

Percentage MSH-woningen verhuurd aan doorstromers vanuit sociale huur



BIJLAGEN

Tabel 1. Totaal aantal verhuurde woningen naar publicatiemodel Eigen Haard 2024

Gemeente	Aanbodmodel		Lotingmodel		Directe bemiddeling		Totaal	
Aalsmeer	66	39%	32	19%	70	42%	168	100%
Amstelveen	361	63%	2	0%	210	37%	573	100%
Amsterdam	522	37%	64	4%	838	59%	1.424	100%
Haarlemmermeer	16	73%	0	0%	6	27%	22	100%
Landsmeer	15	52%	3	10%	11	38%	29	100%
Oostzaan	3	100%	0	0%	0	0%	3	100%
Ouder-Amstel	43	51%	13	15%	28	33%	84	100%
Uithoorn	125	68%	2	1%	57	31%	184	100%
Zaansstad	45	80%	0	0%	11	20%	56	100%
Totaal	1.196	47%	116	5%	1.231	48%	2.543	100%

Tabel 2. Totaal aantal verhuurde woningen naar huurprijsklasse Eigen Haard 2024

Gemeente	<= € 454		€454-€650		€650-€697		€697-€879		Totaal	
Aalsmeer	17	10%	99	59%	37	22%	15	9%	168	100%
Amstelveen	39	7%	310	54%	104	18%	120	21%	573	100%
Amsterdam	162	11%	862	61%	148	10%	252	18%	1.424	100%
Haarlemmermeer	6	27%	13	59%	2	9%	1	5%	22	100%
Landsmeer	0	0%	10	34%	12	41%	7	24%	29	100%
Oostzaan	0	0%	3	100%	0	0%	0	0%	3	100%
Ouder-Amstel	7	8%	41	49%	23	27%	13	15%	84	100%
Uithoorn	22	12%	87	47%	63	34%	12	7%	184	100%
Zaansstad	1	2%	8	14%	23	41%	24	43%	56	100%
Totaal	254	10%	1.433	56%	412	16%	444	17%	2.543	100%

Tabel 3. Totaal aantal verhuurde woningen naar reden toewijzing Eigen Haard 2024

		Toewijzingscategorie	Aals meer	Amstel veen	Amster dam	Haarlem memeer	Lands meer	Oost zaan	Ouder- Amstel	Uit hoorn	Zaan stad	Totaal
Lokaal		Beroepsgroep	0	6	45	0	0	0	0	0	0	51
		Maatwerk Wonen (jongeren 28-34)	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4
		Maatwerkregeling	3	15	78	0	1	0	2	3	0	102
		Van Groot naar Beter	6	9	16	0	0	0	2	6	0	39
		Van Hoog naar Laag	0	0	6	0	0	0	0	0	0	6
		Voorrang gemeentelijke binding	39	84	56	0	10	3	23	20	3	238
		Totaal lokaal	48	118	201	0	11	3	27	29	3	440
Regionaal		65+ Verhuisvoordeel	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
		Instelling*	5	8	115	0	0	0	3	3	0	134
		Stadsvernieuwing	0	12	234	0	0	0	1	7	2	256
		Urgenten	15	35	40	0	1	0	4	15	2	112
		Totaal regionaal	20	55	389	0	1	0	8	25	9	507
		Totaal lokaal+regionaal	68	173	590	0	12	3	35	54	12	947
Overig		Ateliëwoningen	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3
		Loting	17	2	64	0	1	0	2	2	0	88
		Op motivatie	0	0	26	2	0	0	0	0	0	28
		Regulier	43	278	346	16	8	0	31	98	31	851
		(uit) Rolstoelwoning	2	4	9	0	0	0	0	0	1	16
		Statushouder	31	68	270	2	6	0	13	22	6	418
		Urgenten huiselijk geweld	0	0	6	0	0	0	0	0	0	6
		Voorrang grote gezinnen Zaanstad	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
		Vrije beleidsruimte gemeente	0	27	0	0	0	0	0	1	0	28
		Woningruil)	7	13	57	2	2	0	3	6	1	91
		Woongroep	0	7	53	0	0	0	0	0	0	60
		Totaal overig	100	399	834	22	17	0	49	129	44	1594
dubbel geteld				1						1		2
Totaal			168	573	1.424	22	29	3	84	184	56	2.543

		Toewijzingscategorie	Aals meer	Amstel veen	Amsterdam	Haarlem mermeer	Lands meer	Oost zaan	Ouder-Amstel	Uit hoorn	Zaan stad	Totaal
Lokaal		Beroepsgroep	0%	1%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
		Maatwerk Wonen (jongeren 28-34)	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Maatwerkregeling	2%	3%	5%	0%	3%	0%	2%	2%	0%	4%
		Van Groot naar Beter	4%	2%	1%	0%	0%	0%	2%	3%	0%	2%
		Van Hoog naar Laag	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Vorrang gemeentelijke binding	23%	15%	4%	0%	34%	100%	27%	11%	5%	9%
		Totaal lokaal	29%	21%	14%	0%	38%	100%	32%	16%	5%	17%
Regionaal		65+ Verhuisvoordeel	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	9%	0%
		Instelling	3%	1%	8%	0%	0%	0%	4%	2%	0%	5%
		Stadsvernieuwing	0%	2%	16%	0%	0%	0%	1%	4%	4%	10%
		Urgenten	9%	6%	3%	0%	3%	0%	5%	8%	4%	4%
		Totaal regionaal	12%	10%	27%	0%	3%	0%	10%	14%	16%	20%
		Totaal lokaal+regionaal	40%	30%	41%	0%	41%	100%	42%	29%	21%	37%
Overig		Atelierwoningen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Loting	10%	0%	4%	0%	3%	0%	2%	1%	0%	3%
		Op motivatie	0%	0%	2%	9%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
		Regulier	26%	49%	24%	73%	28%	0%	37%	53%	55%	33%
		Rolstoelkandidaat	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	1%
		Statushouder	18%	12%	19%	9%	21%	0%	15%	12%	11%	16%
		Urgenten huiselijk geweld	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Vorrang grote gezinnen Zaanstad	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	9%	0%
		Vrije beleidsruimte gemeente	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%
		Woningruil	4%	2%	4%	9%	7%	0%	4%	3%	2%	4%
		Woongroep	0%	1%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
		Totaal overig	60%	70%	59%	100%	59%	0%	58%	70%	79%	63%
Totaal			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*Dit zijn verhuringen aan instellingen zelf (permanent) én de verhuringen waarbij woningzoekenden eerst via een instelling huren (omklap).

Tabel 4. Totaal aantal verhuurde woningen naar labeling jongeren en ouderen Eigen Haard 2024

Doelgroepen	Aals meer	Amstel veen	Amsterdam	Haarlem mermeer	Lands meer	Oost zaan	Ouder-Amstel	Uit hoorn	Zaan stad	Totaal
Jongerenwoning	43	140	258	16	3	3	18	38	0	519
Seniorenwoning	23	97	134	0	0	0	9	26	5	294
Overige woningen	102	336	1032	6	26	0	57	120	51	1730
Totaal	168	573	1424	22	29	3	84	184	56	2543

Doelgroepen	Aals meer	Amstel veen	Amsterdam	Haarlem mermeer	Lands meer	Oost zaan	Ouder-Amstel	Uit hoorn	Zaan stad	Totaal
Jongerenwoning	26%	24%	18%	73%	10%	100%	21%	21%	0%	20%
Seniorenwoning	14%	17%	9%	0%	0%	0%	11%	14%	9%	12%
Overige woningen	61%	59%	72%	27%	90%	0%	68%	65%	91%	68%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Tabel 5. Totaal aantal verhuurde woningen naar situatiepunten mogelijk aanbodmodel Eigen Haard 2024

Gemeente	WEL situatiepunten		GEEN situatiepunten		Aanbodmodel, % situatiepunten	
Aalsmeer	25	38%	41	62%	66	100%
Amstelveen	94	26%	267	74%	361	100%
Amsterdam	175	34%	347	66%	522	100%
Haarlemmermeer	5	31%	11	69%	16	100%
Landsmeer	7	47%	8	53%	15	100%
Oostzaan	2	67%	1	33%	3	100%
Ouder-Amstel	21	49%	22	51%	43	100%
Uithoorn	42	34%	83	66%	125	100%
Zaansstad	3	7%	42	93%	45	100%
Totaal	374	31%	822	69%	1.196	100%

Tabel 6. Totaal aantal verhuurde woningen naar startpunten aanbodmodel Eigen Haard 2024

Gemeente	WEL startpunten		GEEN startpunten		Aanbodmodel, % startpunten	
Aalsmeer	0	0%	66	100%	66	100%
Amstelveen	0	0%	361	100%	361	100%
Amsterdam	44	8%	478	92%	522	100%
Haarlemmermeer	0	0%	16	100%	16	100%
Landsmeer	0	0%	15	100%	15	100%
Oostzaan	0	0%	3	100%	3	100%
Ouder-Amstel	0	0%	43	100%	43	100%
Uithoorn	0	0%	125	100%	125	100%
Zaansstad	0	0%	45	100%	45	100%
Totaal	44	4%	1.152	96%	1.196	100%

Tabel 7. Totaal aantal verhuurde woningen Eigen Haard naar type achtergelaten 2024

Gemeente	Onzelfstandig		Zelfstandig		Onbekend		Totaal	
Aalsmeer	102	61%	60	36%	6	4%	168	100%
Amstelveen	360	63%	203	35%	10	2%	573	100%
Amsterdam	720	51%	631	44%	73	5%	1.424	100%
Haarlemmermeer	14	64%	8	36%	0	0%	22	100%
Landsmeer	17	59%	12	41%	0	0%	29	100%
Oostzaan	3	100%		0%	0	0%	3	100%
Ouder-Amstel	57	68%	25	30%	2	2%	84	100%
Uithoorn	90	49%	92	50%	2	1%	184	100%
Zaansstad	17	30%	39	70%	0	0%	56	100%
Totaal	1.380	54%	1.070	42%	93	4%	2.543	100%

Tabel 8. Totaal aantal verhuurde woningen naar herkomst woningzoekende 2024

Gemeente Herkomst ==>	Aals meer	Amstel veen	Amster dam	Haarlem mermeer	Lands meer	Oost zaan	Ouder- Amstel	Uit hoorn	Zaan stad	Stads regio	Buiten stadsregio	Onbekend	Totaal
Aalsmeer	80	4	45	2	1	0	1	5	7	4	18	1	168
Amstelveen	8	224	224	20		0	3	12	10	9	61	2	573
Amsterdam	1	8	1.149	15	4	0	2	1	36	28	172	8	1.424
Haarlemmermeer	0	1	11	7	0	0	0	0	1	0	2	0	22
Landsmeer	0	0	9	0	19	0	0	0	0	1	0	0	29
Oostzaan	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3
Ouder-Amstel	0	1	29	2	0	0	43	0	1	3	5	0	84
Uithoorn	4	16	49	8	1		4	77	7	4	12	2	184
Zaansstad	0	0	23	0	0	0	0	0	26	2	5	0	56
Totaal	93	254	1.539	54	25	3	53	95	88	51	275	13	2.543
Gemeente Herkomst ==>	Aals meer	Amstel veen	Amster dam	Haarlem mermeer	Lands meer	Oost zaan	Ouder- Amstel	Uit hoorn	Zaan stad	Stads regio	Buiten stadsregio	Onbekend	Totaal
Aalsmeer	48%	2%	27%	1%	1%	0%	1%	3%	4%	2%	11%	1%	100%
Amstelveen	1%	39%	39%	3%	0%	0%	1%	2%	2%	2%	11%	0%	100%
Amsterdam	0%	1%	81%	1%	0%	0%	0%	0%	3%	2%	12%	1%	100%
Haarlemmermeer	0%	5%	50%	32%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	9%	0%	100%
Landsmeer	0%	0%	31%	0%	66%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	100%
Oostzaan	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Ouder-Amstel	0%	1%	35%	2%	0%	0%	51%	0%	1%	4%	6%	0%	100%
Uithoorn	2%	9%	27%	4%	1%	0%	2%	42%	4%	2%	7%	1%	100%
Zaansstad	0%	0%	41%	0%	0%	0%	0%	0%	46%	4%	9%	0%	100%
Totaal	4%	10%	61%	2%	1%	0%	2%	4%	3%	2%	11%	1%	100%

* Statushouders tellen mee als afkomstig uit eigen gemeente