



Jaarrapportage Woonruimteverdeling 2022

Aalsmeer

Afdeling Woonbeleid

Jetske Jongerius, Steven Verstraten en Yvonne van Veen

Juni 2023

Voorwoord

In dit rapport leggen wij de verantwoording af over de Woonruimteverdeling van de woningen van Eigen Haard die we verhuurd hebben in 2022. 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. Elke gemeenten ontvangt een eigen rapport met naast de gemeenschappelijke tabellen, alleen de data van de toewijzingen in deze gemeente. In deze rapporten verwijzen wij daar waar nodig naar (prestatie)afspraken. Ook doen we voorstellen voor mogelijke aanpassingen in de woonruimteverdeling in de bijgevoegde oplegger.

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

Met 'verhuringen via de media' bedoelen we alle woningen die aangeboden worden via de website van WoningNet en waarop alle woningzoekenden kunnen reageren. 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 In WoningNet kunnen dubbele afmeldingen niet hersteld worden. De paar woningen die per abuis dubbel zijn afgemeld, staan daarom dubbel in dit verslag (bijv. in Haarlemmermeer zijn er feitelijk 71 verhuringen ipv 72).

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting- algemeen

Sociale huursector	7
Inleiding	7
Aantal verhuurde woningen naar prijsklasse alle gemeenten	8
Gemiddelde inschrijfduur in jaren	9
Verhuringen en actief woningzoekenden naar herkomst	10
Aantal verhuringen naar toewijzingscategorie alle gemeenten	12
Aantal verhuringen per specifiek gelabelde woningen/specifieke doelgroep alle gemeenten	15
Actief woningzoekenden en toewijzingen algemeen	17
Actief woningzoekenden en toewijzingen naar leeftijd alle gemeenten	18
Actief woningzoekenden en toewijzingen naar inkomensklasse alle gemeenten	19
Actief woningzoekenden en toewijzingen naar huishoudenssamenstelling alle gemeenten	21
Gemeente Aalsmeer	23
Aantal verhuurde woningen naar prijsklasse	23
Aantal verhuringen naar toewijzingscategorie	23
Aantal verhuringen per specifiek gelabelde woning/specifieke doelgroep	24
Actief woningzoekenden en toewijzingen naar leeftijd	24
Actief woningzoekenden en toewijzingen naar inkomensklasse	25
Actief woningzoekenden en toewijzingen naar huishoudenssamenstelling	26
Vrije huursector	28
Inleiding	28
Verhuringen vrije sector huurwoningen in aantallen per gemeente	29
Verhuringen vrije sector huurwoningen naar inkomensklasse per gemeente	29
Percentages verhuringen vrije sector huurwoningen naar inkomensklasse per gemeente	30
Doelmatigheid betaalbare vrije sector huurwoningen aan middeninkomens per gemeente	30
Gemiddelde huurprijs verhuurde middensegment huurwoningen	31
Aantal MSH-woningen verhuurd aan doorstromers vanuit sociale huur uit de eigen gemeente	31

Managementsamenvatting -algemeen

Sociale huursector

De woningmarkt verkeert al jaren in crisis. De seinen voor het toegewezen krijgen van een sociale huurwoning staan na 2022 nog steeds op rood. De wachttijd voor een woning is opnieuw opgelopen. Gemiddeld is nu 14,5 jaar inschrijftijd nodig voor een sociale huurwoning van Eigen Haard. Het aantal mutaties is gelijk gebleven, met een toename van het aantal actief woningzoekenden. Met andere woorden de wachtrij is langer geworden. Dit zien wij terug in het verhuurresultaat: de kans om in aanmerking te komen voor een woning van Eigen Haard is verder gedaald van 3,4% naar 3,2%.

We zetten al in op doorstroom. We verhuren zo veel en snel als mogelijk, realiseren bijzondere woonvormen zoals gemend 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 2022 hebben we 284 sociale nieuwbouwwoningen opgeleverd, en is gestart met de bouw van 293 woningen. Door de beperkte beschikbare grond in vooral Amsterdam en Amstelveen kunnen we minder extra aanbod realiseren dan we zouden willen. 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.

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

In totaal hebben we 2589 sociale huurwoningen verhuurd, waarvan 1559 in Amsterdam. Dit aantal is nagenoeg gelijk aan het aantal in 2021.

We willen er 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 dit rapport hebben we per gemeente weergegeven hoe deze verdeling is benut. In diverse gemeenten wordt het minimale wettelijke percentage van 50% in de 'overige ruimte' niet gehaald.

Van de 1075 woningen die 'regulier' op inschrijftijd zijn toegewezen, is een belangrijk deel - ruim 500- nog met voorrang bestemd en toegewezen aan een specifieke doelgroep (vooral jongeren t/m 27 jaar, ouderen, of gezinnen).

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

- Jongeren, en dan vooral jongeren van 23 t/m 27 jaar, hebben de kleinste kans op een woning (1,5%).

- De woningkans van senioren (65+) is gestegen van 9,1% naar 11,0% en wijkt daarmee nog meer af dan in eerdere jaren. Hierop hebben we eerder niet bijgestuurd onder andere om de doorstroming in het algemeen te behouden. Vooral in Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam en Uithoorn is de kans voor ouderen relatief hoog.
- In Amsterdam is de kans op een woning naar leeftijd in 2022 minder in balans dan in 2021.
- 'Overige huishoudens' hebben de grootste kans op een woning. Hieronder vallen onder andere ouderen, maar ook stellen zonder kinderen. Hierop willen we in een nadere analyse inzoomen.
- De kansen op een sociale huurwoning verschillen per gemeente: Aalsmeer (1,0%), Amstelveen (1,2%), Amsterdam (2,2%), Haarlemmermeer (6,5%- a.g.v. nieuwbouw), Landsmeer (0,3%), Oostzaan (0,1%), Ouder-Amstel (0,4%), Uithoorn (0,9%), Zaanstad (5,8%).
- Per gemeente is er nog een aantal opvallende zaken, deze nemen we mee in de opleggers die we nog gaan opstellen.

De lage kansen van jongeren en de hoge kansen van ouderen is inherent aan het 'oude' woningverdeelstelsel waarbij inschrijftijd een belangrijke factor is. De komende jaren zal blijken welke verschuivingen er door het nieuwe stelsel op basis van punten plaatsvinden.

Nieuw woonruimteverdeelstelsel en de gevolgen per onderdeel

Naar verwachting zorgt het nieuwe stelsel in elk geval voor een betere verdeling van de kansen op een woning, omdat woningzoekenden door actief zoeken extra punten kunnen opbouwen. Omdat deze extra punten ook weer worden afgebouwd bij weigeren is het idee dat zoekpunten vooral een extra steun in de rug vormen voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben en minder kritisch zijn. Dit is vaker het geval bij jongeren en starters. Ouderen hebben vaker uitgesproken woonwensen om zo een bepaalde stap in hun woon-carrière te maken. Voor hen is het zoekpuntensysteem in de basis minder interessant. Op termijn kan dit ervoor zorgen dat de slaagkans van starters en jongeren toeneemt, ten koste van de slaagkans van doorstromers en ouderen. Of dit effect werkelijk optreedt is afhankelijk van de mate waarin woningzoekenden het nieuwe stelsel begrijpen en strategisch gedrag gaan vertonen om toch zoekpunten op te bouwen. De eerste effecten van het puntensysteem kunnen al in 2023 zichtbaar worden. De gevolgen zijn echter pas halverwege 2025 volledig in beeld.

Naast het bovengenoemde effect op de woningkans kan het puntensysteem ook invloed hebben op andere onderwerpen uit deze rapportage. Denk hierbij aan:

- Het aantal actief woningzoekenden. Dit aantal is reeds bij livegang al explosief gestegen
- Het aantal aangeboden woningen. Omdat naar verwachting meer starters/jongeren een woning krijgen zal het aantal toewijzingen aan doorstromers verminderen. Dit kan tot gevolg hebben dat op termijn minder woningen vrijkomen.

Ook voor deze thema's geldt dat het gehele effect pas halverwege 2025 meetbaar zal zijn.

Vrije sector huur - middensegment

In de vrije sector biedt Eigen Haard voornamelijk huurwoningen aan in het middensegment; 99% in 2022. In totaal zijn er in 2022 door Eigen Haard 529 woningen verhuurd in het vrije sector huursegment; vorig jaar waren dat er 628.

Belangrijkste aandachtspunten:

Aanbod

- Het aantal liberalisaties (bij verhuring van woninglabel sociale huur naar woninglabel middensegment huur) is met 30% van alle van alle middensegment verhuringen dit jaar licht gestegen ($\pm 5\%$). Het absolute aantal liberalisaties is de afgelopen 3 jaar echter stabiel te noemen.
- Het aantal mutaties binnen het middensegment is dit jaar met bijna 25% gedaald. De huidige markt in combinatie met de onzekerheden op het gebied van o.a. vaste lasten en andere noodzakelijke kosten, hebben als effect dat mensen minder en regelmatig duurdere alternatieven hebben waardoor er minder bewegingen zichtbaar zijn.
- Het nieuwbouw-aanbod is met $\pm 10\%$ van het totale aanbod ongeveer gelijk gebleven. In 2022 hebben we 114 nieuwbouwwoningen ten behoeve van het middensegment opgeleverd, en is gestart met de bouw van 42 middensegment huurwoningen.

Door een daling van het aantal mutaties binnen het middensegment en een vrijwel gelijk blijvend aantal liberalisaties en toevoegingen vanuit nieuwbouw is het aanbod middensegment woningen in 2022 gedaald. Een afname van ruim 15% ten opzichte van de het aantal verhuringen van vorig jaar. De kleiner wordende liberalisatievijver zorgt ervoor dat het aantal liberalisaties stabiliseert en mogelijk afneemt. Dit is gezien de stijgende vraag naar dit huursegment een negatieve ontwikkeling.

Doelmatigheid, gezinnen en doorstroming

Het betaalbaar huuraanbod van Eigen Haard in de vrije sector huur is met een percentage van 99% bijna volledig gericht op het middensegment.

Het aantal middeninkomens dat we bedienen is gestegen naar 92,5%. Van de overige 7,5% wonen die zijn toegewezen aan mensen met een hogere inkomens betreft 75% doorstromers vanuit een sociale huurwoning van Eigen Haard.

Het percentage “doelmatigheid verhuur aan middeninkomens” (middeninkomens dat gehuisvest is in een betaalbare middensegment huurwoning) is ten opzichte van vorig jaar met 2,5% licht gedaald.

In 2022 hebben wij 77,5% van onze aangeboden middensegment woningen verhuurd aan doorstromers die een social huurwoning achterlieten. Hiervan was 47% een doorstromer met een sociale huurwoning van Eigen Haard.

In 2022 is naast de voorrang voor doorstromers de extra aandacht voor de beroepsgroepen *onderwijs*, *zorg* en *politie* gecontinueerd.

Sociale huursector

Inleiding

In de schaarse woningmarkt waarin wij opereren is het ons streven om alle doelgroepen, inclusief de regulier woningzoekenden, naar rato te bedienen. De woningtoewijzing van een sociale huurwoning is een ingewikkeld samenspel van wet-en regelgeving en beleidskeuzes van zowel gemeenten en verhuurder.

Het aantal woningen dat wij beschikbaar hebben per doelgroep wordt onder meer bepaald door het aantal woningen dat vrij komt, de huurprijs, de labeling (of juist het ontbreken van een label), 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. Ook de beslissing of de woning geadverteerd wordt of direct bemiddeld geeft sturing.

Aantal verhuurde woningen naar prijsklasse alle gemeenten

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

Eigen Haard stuurt op borging van de prestatie-afspraken 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.

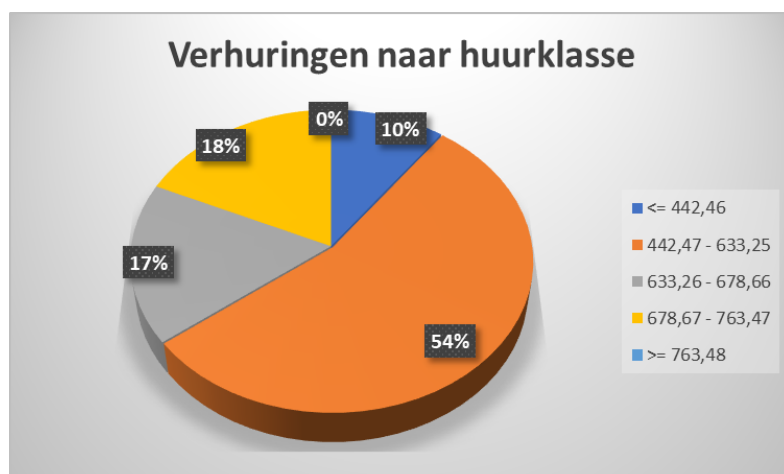
In onderstaand overzicht is het aantal verhuurde woningen naar prijsklasse weergegeven voor alle gemeenten waar Eigen Haard bezit heeft.

Het totaal aantal verhuurde woningen in 2022 is nagenoeg gelijk aan het aantal in 2021. De verdeling over de huurklassen is ook vergelijkbaar (we verhuren in 2022 iets minder in de laagste en iets meer in de hoogste sociale huurklasse). Ruim de helft van de verhuringen is verhuurd binnen de categorie € 442- € 633.

De gewenste huuraanpassingen naar aanleiding van de Jaarrapportage van 2021 zijn pas aan het eind van 2022 doorgevoerd, en dit effect is dus nog niet terug te zien in de verhuringen in 2022.

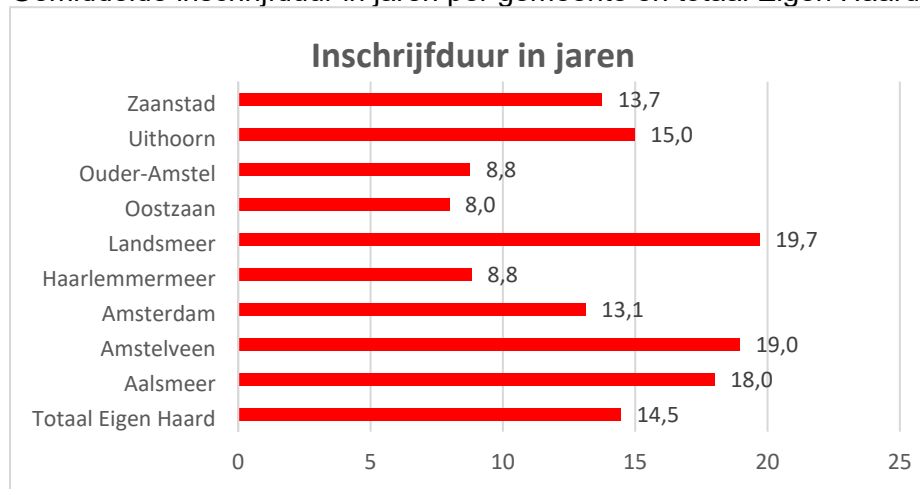
Totaal aantal verhuurde woningen naar huurprijsklasse Eigen Haard

Gemeente	<= 442,46		442,47 - 633,25		633,26 - 678,66		678,67 - 763,47		>= 763,48		Totaal	
Aalsmeer	29	16%	87	47%	39	21%	29	16%	0	0%	184	100%
Amstelveen	50	11%	201	46%	139	32%	51	12%	0	0%	441	100%
Amsterdam	144	9%	970	62%	158	10%	283	18%	4	0%	1.559	100%
Haarlemmermeer	13	18%	23	32%	4	6%	32	44%	0	0%	72	100%
Landsmeer	5	11%	17	39%	20	45%	2	5%	0	0%	44	100%
Oostzaan	0	0%	2	100%	0	0%	0	0%	0	0%	2	100%
Ouder-Amstel	8	19%	21	49%	11	26%	3	7%	0	0%	43	100%
Uithoorn	14	9%	61	38%	75	47%	10	6%	0	0%	160	100%
Zaandstad	0	0%	28	33%	6	7%	50	60%	0	0%	84	100%
Totaal	263	10%	1410	54%	452	17%	460	18%	4	0%	2.589	100%



Gemiddelde inschrijfduur in jaren

Gemiddelde inschrijfduur in jaren per gemeente en totaal Eigen Haard



De gemiddelde wachttijd voor een woning van Eigen Haard is toegenomen in 2022 (14,5 jaar) vergeleken met 2021 (13,7 jaar). Dit is vooral het gevolg van een stijging van de wachttijd in Aalsmeer, Amstelveen en Uithoorn.

De gemiddelde wachttijd in de Stadsregio Amsterdam voor een Eigen Haard-woning varieert sterk tussen de verschillende gemeenten. Zo staan woningzoekenden die een woning toegewezen krijgen in de gemeente Oostzaan gemiddeld het kortst ingeschreven met 8 jaar, terwijl in de gemeente Landsmeer de gemiddelde wachttijd bijna 20 jaar is. In de andere gemeenten varieert de gemiddelde inschrijftijd van 9 tot 19 jaar. In de gemeente Amsterdam staan woningzoekenden gemiddeld 13 jaar bij WoningNet ingeschreven voordat zij een woning toegewezen krijgen.

Belangrijke kanttekening hierbij is dat uitsluitend woningen toegewezen via het aanbodmodel meetellen voor de berekening van de gemiddelde inschrijfduur/wachttijd. Een groot aantal toewijzingen komt tot stand via directe bemiddeling, en deze zijn dus buiten beschouwing gelaten. Het gaat hier om de inschrijfduur of gecorrigeerde inschrijfduur die is opgebouwd op moment van accepteren van een woning ('gemiddelde wachttijd').

Verhuringen en actief woningzoekenden naar herkomst

Verhuringen naar herkomst woningzoekende²

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	120	8	28	12	0	0	0	3	1	1	11	184
Amstelveen	3	263	119	6	0	0	2	3	3	4	38	441
Amsterdam	1	21	1.364	14	2	0	2	3	20	16	116	1.559
Haarlemmermeer	0	1	4	65	0	0	1	0	0	0	1	72
Landsmeer	0	0	19	1	18	0	0	0	1	0	5	44
Oostzaan	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2
Ouder-Amstel	0	1	13	0	0	0	27	0	0	0	2	43
Uithoorn	4	7	40	1	1	0	4	94	1	1	7	160
Zaansstad	0	1	22	2	0	0	0	1	32	1	25	84
Totaal	128	302	1.609	101	21	2	36	104	58	23	205	2.589

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	65%	4%	15%	7%	0%	0%	0%	2%	1%	1%	6%	100%
Amstelveen	1%	60%	27%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	9%	100%
Amsterdam	0%	1%	87%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	7%	100%
Haarlemmermeer	0%	1%	6%	90%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	100%
Landsmeer	0%	0%	43%	2%	41%	0%	0%	0%	2%	0%	11%	100%
Oostzaan	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Ouder-Amstel	0%	2%	30%	0%	0%	0%	63%	0%	0%	0%	5%	100%
Uithoorn	3%	4%	25%	1%	1%	0%	3%	59%	1%	1%	4%	100%
Zaansstad	0%	1%	26%	2%	0%	0%	0%	1%	38%	1%	30%	100%
Totaal	5%	12%	62%	4%	1%	0%	1%	4%	2%	1%	8%	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.

In de meeste gemeenten geldt dat de nieuwe bewoners eerder ook al woonachtig waren in deze gemeente. In totaal is 76% in 2022 verhuisd binnen de eigen gemeente.

Eigen Haard heeft vooral bezit in Amsterdam. Dit zien we terug in de verhuringen. Van alle verhuringen van Eigen Haard in 2022 is ruim 60% toegewezen aan woningzoekenden afkomstig uit de gemeente Amsterdam, 12% aan woningzoekenden uit de gemeente Amstelveen en aan de woningzoekenden uit andere gemeenten 5% of minder. Aan woningzoekenden van buiten de stadsregio zijn 205 woningen (8%) toegewezen en aan woningzoekenden die al wonen binnen de Stadsregio Amsterdam, maar die niet wonen in een gemeente waar Eigen Haard bezit heeft, zijn 23 woningen toegewezen.

² Statushouders tellen mee als afkomstig uit eigen gemeente

Aantal actief woningzoekenden dat reageert op een gemeente naar herkomst³

Gemeente	Eigen gemeente	Stadsregio (excl. eigen gemeente)	Buiten stadsregio	Totaal
Aalsmeer	810	15.075	2.801	18.568
Amstelveen	2.507	29.058	6.078	37.214
Amsterdam	50.831	9.055	11.294	69.962
Haarlemmermeer	275	663	164	1.102
Landsmeer	192	11.451	2.340	13.922
Oostzaan	35	2.351	409	2.790
Ouder-Amstel	220	9.508	1.929	11.584
Uithoorn	968	13.591	2.700	17.118
Zaandam	532	724	193	1.447
Totaal	56.249	42.637	13.745	81.420

Op alle woningen die Eigen Haard in 2022 via WoningNet heeft aangeboden is in totaal door 81.420 unieke woningzoekenden gereageerd. Dit is een toename van 4.681 actief woningzoekenden vergeleken met 2021.

Het overgrote deel van de woningzoekenden heeft gereageerd op het aanbod in de gemeente Amsterdam (69.962). Na de gemeente Amsterdam is het meeste gereageerd op woningen in de gemeente Amstelveen.

De meeste woningzoekenden reageren op een woning in de gemeente waar ze al wonen (56.249). Of wonen in een andere gemeente binnen de Stadsregio Amsterdam (42.637). Een klein deel van de actief woningzoekenden is woonachtig in een gemeente buiten de Stadsregio Amsterdam (13.745).

³ 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 één maal.

Aantal verhuringen naar toewijzingscategorie alle gemeenten (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. In de Huisvestingsverordening wordt sturing gegeven per woningtype (bijvoorbeeld voor kleine of grote gezinnen of voor ouderen en jongeren) welke woningzoekenden 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 medische urgenten en stadsvernieuwings-urgenten. Deze urgenten kunnen in principe hun voorrang ook verzilveren in een andere gemeente binnen de regio.

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 met de meeste gemeenten nadrukkelijk overeengekomen deze toewijzingen onder de 'overige ruimte' te laten vallen.

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 welke deel van de woningen er over blijft voor de niet-lokale en niet-regionale woningzoekenden. Voor dat overzicht hebben we de statushouders geplekt 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 (41%), Amstelveen (44%), Haarlemmermeer (8%), Oostzaan (0%) en Ouder-Amstel (42%) het minimale wettelijke percentage van 50% in de 'overige ruimte' niet gehaald wordt.

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, Ouder Amstel en Uithoorn.

In onderstaande tabel is af te lezen hoe elke gemeente deze ruimte naar eigen behoefte inzet. Jaarlijks maakt de gemeente hierover afspraken met Eigen Haard. In een aantal gemeenten worden deze afspraken collectief gemaakt (Amsterdam en Zaanstad). In de overige gemeenten maakt Eigen Haard deze één op één 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 de totalen opgenomen. In feite zijn alleen de resultaten per gemeente van belang.

De lokale ruimte is vooral gebruikt om ingezetenen met voorrang een woning toe te wijzen, met name in Oostzaan, Haarlemmermeer, Landsmeer, Aalsmeer, Uithoorn en Amstelveen.

De maatwerkregeling (maximaal 5%) is ingezet voor 2% van de woningen. In totaal 2% van de woningen is verhuurd in het kader van de doorstroomregeling Van Groot naar Beter. Relatief is deze regeling het meest benut in Aalsmeer en Uithoorn. In Amsterdam en Amstelveen zijn beroepsgroepen met voorrang gehuisvest.

In de regionale ruimte zijn woningen verhuurd aan stadsvernieuwingsurgenten, aan instellingen (Zaanstad) of aan kandidaten die huren via een instelling en aan sociaal of medisch urgenten.

In de 'overige' ruimte is vooral 'regulier' toegewezen op inschrijfduur en in -veel mindere mate- aan statushouders.

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	8	41	0	0	0	0	0	0	49
		Maatwerk Wonen (jongeren 28-34)	0	25	0	0	0	0	0	0	0	25
		Maatwerkregeling	2	13	31	0	0	0	2	5	2	55
		Van Groot naar Beter	11	13	21	0	0	0	0	8	0	53
		Van Hoog naar Laag	0	0	12	0	0	0	0	0	0	12
		Voorrang gemeentelijke binding	43	71	21	48	12	2	3	30	5	235
		Vrije beleidsruimte gemeente	0	21	0	0	0	0	3	0	0	24
		Zorgwoningkandidaat	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
Totaal lokaal			56	151	128	48	12	2	8	43	7	455
Regionaal		65+ Verhuisvoordeel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Instelling*	8	2	135	0	0	0	1	4	19	169
		Stadsvernieuwing	13	6	173	1	0	0	6	2	2	203
		Urgenten	9	37	94	1	4	0	1	11	2	159
Totaal regionaal			30	45	402	2	4	0	8	17	23	531
Totaal lokaal+regionaal			86	196	530	50	16	2	16	60	30	986
Overig		Atelierwoningen	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
		Loting	4	18	24	0	7	0	11	0	0	64
		Op motivatie	0	0	28	0	0	0	0	0	0	28
		Regulier	65	148	709	6	18	0	6	72	51	1075
		Rolstoelkandidaat	1	1	16	0	0	0	0	0	0	18
		Statushouder	22	53	128	16	2	0	9	19	2	251
		Urgenten huiselijk geweld	0	0	8	0	0	0	0	0	0	8
		Voorrang grote gezinnen Zaanstad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Woningruil*	6	9	46	0	1	0	1	8	1	72
Woongroep			0	16	69	0	0	0	0	1	0	86
Totaal overig			98	245	1.029	22	28	0	27	100	54	1603
Totaal			184	441	1.559	72	44	2	43	160	84	2589

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 105) doordat een aantal woningruilen als indeplaatsstelling is geteld.

		Toewijzingscategorie	Aals meer	Amstel veen	Amsterdam	Haarlem mermeer	Lands meer	Oost zaan	Ouder-Amstel	Uit hoorn	Zaan stad	Totaal
Lokaal		Beroepsgroep	0%	2%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
		Maatwerk Wonen (jongeren 28-34)	0%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
		Maatwerkregeling	1%	3%	2%	0%	0%	0%	5%	3%	2%	2%
		Van Groot naar Beter	6%	3%	1%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	2%
		Van Hoog naar Laag	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Voorrang gemeentelijke binding	23%	16%	1%	67%	27%	100%	7%	19%	6%	9%
		Vrije beleidsruimte gemeente	0%	5%	0%	0%	0%	0%	7%	0%	0%	1%
		Zorgwoningkandidaat	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Totaal lokaal	30%	34%	8%	67%	27%	100%	19%	27%	8%	18%
		65+ Verhuisvoordeel	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Regionaal		Instelling*	4%	0%	9%	0%	0%	0%	2%	3%	23%	7%
		Stadsvernieuwing	7%	1%	11%	1%	0%	0%	14%	1%	2%	8%
		Urgenten	5%	8%	6%	1%	9%	0%	2%	7%	2%	6%
		Totaal regionaal	16%	10%	26%	3%	9%	0%	19%	11%	27%	21%
		Totaal lokaal+regionaal	47%	44%	34%	69%	36%	100%	37%	38%	36%	38%
Overig		Atelierwoningen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Loting	2%	4%	2%	0%	16%	0%	26%	0%	0%	2%
		Op motivatie	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
		Regulier	35%	34%	45%	8%	41%	0%	14%	45%	61%	42%
		Rolstoelkandidaat	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
		Statushouder	12%	12%	8%	22%	5%	0%	21%	12%	2%	10%
		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%
		Woningruil*	3%	2%	3%	0%	2%	0%	2%	5%	1%	3%
		Woongroep	0%	4%	4%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	3%
		Totaal overig	53%	56%	66%	31%	64%	0%	63%	63%	64%	62%
Totaal			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Aantal verhuringen per specifiek gelabelde woningen/specifieke doelgroep alle gemeenten

Binnen de woonruimteverdeling sturen we, naast de toewijzing van woningen naar toewijzingscategorie zoals beschreven in voorgaande paragraaf, ook door het labelen of via voorrang bestemmen van woningen voor doelgroepen (vooral jongeren, gezinnen, senioren). Daarnaast kan een gemeente ook nog sturen door een woning via directe bemiddeling te verhuren, in tegenstelling tot het aanbieden via WoningNet. Dit betreft altijd een specifieke toewijzingscategorie.

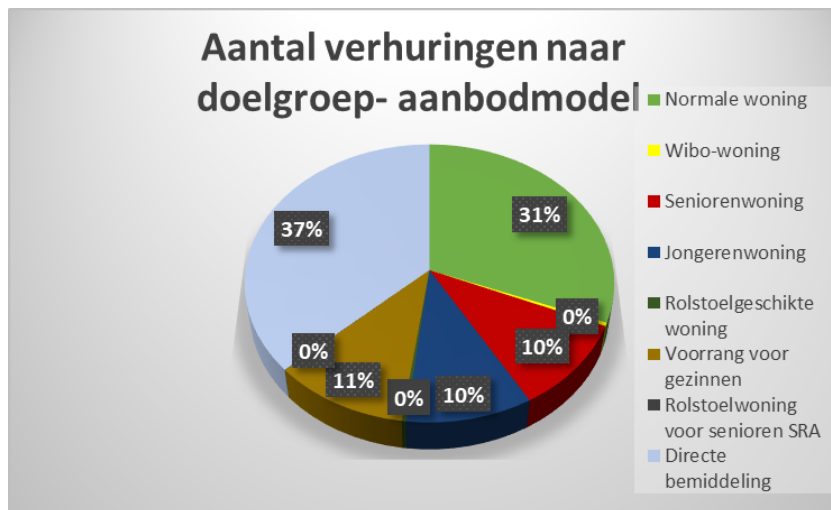
De combinatie van wetgeving, voorrang, labeling en directe bemiddeling bepaalt welke woningen er voor (regulier) woningzoekenden via WoningNet beschikbaar zijn. Binnen de 'reguliere' woningen (1075) uit de vorige paragraaf zijn woningen nog met voorrang toegewezen aan/specifiek beschikbaar voor bepaalde doelgroepen. Andersom geldt dat de 'normale woningen' uit onderstaand tabel toegewezen kunnen zijn aan voorrangsgroepen als bijvoorbeeld sociaal-medisch urgenten, stadsvernieuwingsurgenten, beroepsgroepen of kandidaten van Groot naar Beter/van Hoog naar Laag.

In deze paragraaf laten we zien hoe het aantal media-verhuringen zich verhoudt tot de labeling/voorrang voor doelgroepen, dus hoe de woningen van degene die regulier zoeken specifiek naar doelgroep zijn verdeeld. En we laten zien welk deel van de verhuringen door een directe bemiddeling tot stand is gekomen. De directe bemiddelingen zijn niet uitgesplitst naar doelgroep.

Totaal aantal verhuurde woningen media naar doelgroep media en directe bemiddeling Eigen Haard

Doelgroepen	Aals meer	Amstel veen	Amsterdam	Haarlem mermeer	Lands meer	Oost zaan	Ouder-Amstel	Uit hoorn	Zaan stad	Totaal
Normale woning	27	55	557	9	26	0	2	73	54	803
Wibo-woning	0	0	10	0	0	0	0	0	0	10
Seniorenwoning	40	59	142	0	4	0	4	16	1	266
Jongerenwoning	32	51	118	19	11	2	13	17	0	263
Rolstoelgeschikte woning	0	0	9	0	0	0	0	0	0	9
Voorrang voor gezinnen	20	104	124	24	0	0	3	4	4	283
Rolstoelwoning voor senioren SRA	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Directe bemiddeling	65	172	598	20	3	0	21	50	25	954
Totaal	184	441	1.559	72	44	2	43	160	84	2589

Doelgroepen	Aals meer	Amstel veen	Amsterdam	Haarlem mermeer	Lands meer	Oost zaan	Ouder-Amstel	Uit hoorn	Zaan stad	Totaal
Normale woning	15%	12%	36%	13%	59%	0%	5%	46%	64%	31%
Wibo-woning	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Seniorenwoning	22%	13%	9%	0%	9%	0%	9%	10%	1%	10%
Jongerenwoning	17%	12%	8%	26%	25%	100%	30%	11%	0%	10%
Rolstoelgeschikte woning	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Voorrang voor gezinnen	11%	24%	8%	33%	0%	0%	7%	3%	5%	11%
Rolstoelwoning voor senioren SRA	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Directe bemiddeling	35%	39%	38%	28%	7%	0%	49%	31%	30%	37%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



In bovenstaande afbeelding is weergegeven, voor heel Eigen Haard, hoeveel direct is bemiddeld. En hoe de verhuringen via het aanbodmodel (de media) met voorrang verhuurd zijn aan een doelgroep. In totaal heeft Eigen Haard in 2022 ruim een derde van de woningen direct bemiddeld. De overige woningen zijn geadverteerd via WoningNet. In totaal was een derde specifiek gelabeld of bestemd voor een specifiek doelgroep (jongeren, senioren, gezin, rolstoelkandidaat) en verhuurd via de media van WoningNet. En een derde van de toewijzingen ging om een 'normale' woning beschikbaar op WoningNet.

Een nadere analyse laat zien dat van de 1075 woningen die 'regulier' verhuurd zijn op inschrijftijd er nog ruim 500 aan een specifieke doelgroep zijn verhuurd.

Actief woningzoekenden en toewijzingen algemeen

In onderstaande tabellen en grafieken is -voor heel Eigen Haard én per gemeente- het aantal totaal actieve woningzoekenden dat reageert op een woning afgezet tegen het aantal toewijzingen.

Wij hebben deze indicatoren 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 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.

Het verschil tussen 'verhuringsresultaat' en de veel gebruikte indicator 'slaagkans' is dat de slaagkans wordt berekend op basis van uitsluitend de verhuringen in de media. Bij verhuringsresultaat zijn alle verhuringen meegeteld. Het begrip 'verhuringsresultaat' geeft daardoor een meer volledig beeld over hoe de doelgroepen worden bediend.

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.

Actief woningzoekenden en toewijzingen naar leeftijd alle gemeenten

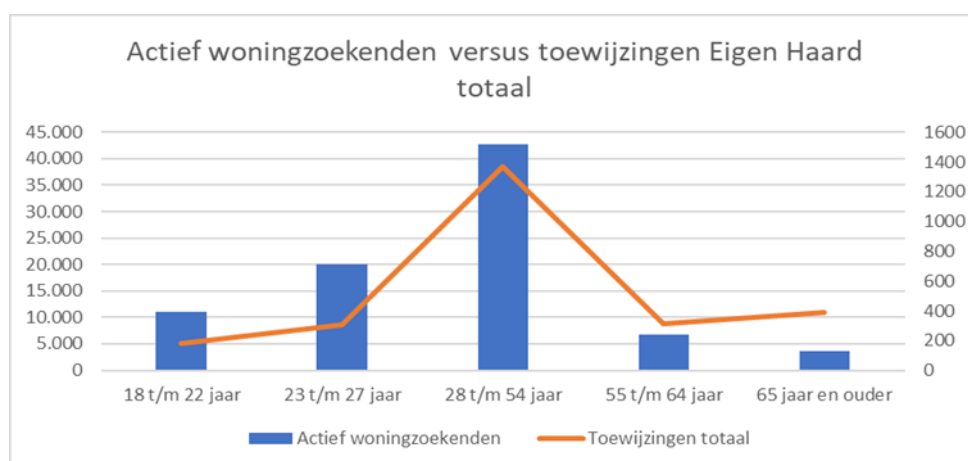
In onderstaande tabel en grafiek is voor heel Eigen Haard de verdeling van de actief woningzoekenden, de toewijzingen, en het verhuringsresultaat te zien.

Het totale verhuringsresultaat, de totale kans op een woning van Eigen Haard, is 3,2%. Dit is een daling ten opzichte van 2021 (3,4%). Dit komt doordat het aantal actief woningzoekenden is toegenomen, terwijl het aantal toewijzingen gelijk is gebleven.

De kans op een woning is in alle leeftijdscategorieën tot 55 jaar gedaald. Voor de groep 55 t/m 64 jaar en de groep 65-plus is de kans gestegen. Het verhuringsresultaat van senioren (65+) is gestegen van 9,1% naar 11,0% en wijkt daarmee nog meer af dan in eerdere jaren. De kans op een woning neemt toe met leeftijd. De kans voor jongeren tot 28 jaar is 1,5% en 1,6%, terwijl de kans voor 65-plus 11,0% is. 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.

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

Leeftijd	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Verhuringsresultaat
18 t/m 22 jaar	11.091	183	136	47	1,6%
23 t/m 27 jaar	20.051	306	166	140	1,5%
28 t/m 54 jaar	42.781	1.370	827	543	3,2%
55 t/m 64 jaar	6.711	313	222	91	4,7%
65 jaar en ouder	3.566	392	284	108	11,0%
Instelling/onbekend	nvt	25	0	25	nvt
Totaal	81.420	2.589	1.635	954	3,2%



Actief woningzoekenden en toewijzingen naar inkomensklasse alle gemeenten

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. Uitzondering hierop is de woningzoekende in Amsterdam die reageert op grond van de verhuisregelingen Van Groot naar Beter of Van Hoog naar Laag. Deze mag de eigen huurprijs meenemen en om die reden zijn deze passendheidsregels voor deze woningzoekenden uitgezet.

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

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

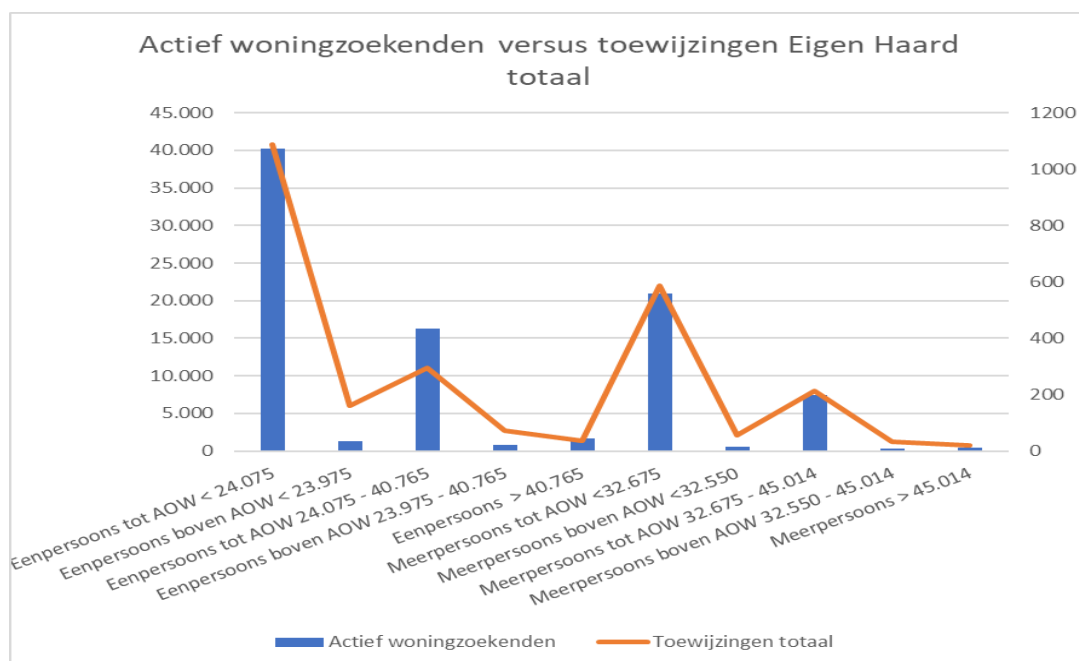
De inkomensgroepen zijn verdeeld in de categorieën zoals de wetgever deze heeft benoemd (10 categorieën).

Eerst geven we weer een overzicht op totaalniveau, en later zoomen we in naar gemeente. In de tabel staan weer zowel de verhuringen via directe bemiddeling als via de media weergegeven, welke samen leiden tot het 'verhuringsresultaat'.

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 € 24.075 en € 40.765 op.

Totaal aantal toewijzingen en woningzoekenden dat reageert op een woning van EigenHaard

Inkomen	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Verhurings resultaat
Eenpersoons tot AOW < 24.075	40.247	1088	609	479	2,7%
Eenpersoons boven AOW < 23.975	1.248	162	118	44	13,0%
Eenpersoons tot AOW 24.075 - 40.765	16.274	295	204	91	1,8%
Eenpersoons boven AOW 23.975 - 40.765	761	73	46	27	9,6%
Eenpersoons > 40.765	1.650	35	24	11	2,1%
Meerpersoons tot AOW <32.675	20.980	586	365	221	2,8%
Meerpersoons boven AOW <32.550	598	56	40	16	9,4%
Meerpersoons tot AOW 32.675 - 45.014	7.472	212	191	21	2,8%
Meerpersoons boven AOW 32.550 - 45.014	364	34	27	7	9,3%
Meerpersoons > 45.014	444	21	11	10	4,7%
Instelling (25) + Onbekend (2)	nvt	27	0	27	nvt
Totaal	81.420	2.589	1.635	954	3,2%



Actief woningzoekenden en toewijzingen naar huishoudenssamenstelling alle gemeenten

Met deze paragraaf krijgen we inzicht in welke woningtype in gemeenten behoefte is. Dit bepalen we vooral op basis van bestaande bouw. Ook het aantal mutaties, het aantal actief woningzoekenden en het verhuringresultaat kan hiervoor richting geven.

In de huisvestingsverordeningen kan de gemeente sturen op de woningtoewijzingsvolgorde van zowel de verhuringen in de media als bij de directe bemiddeling.

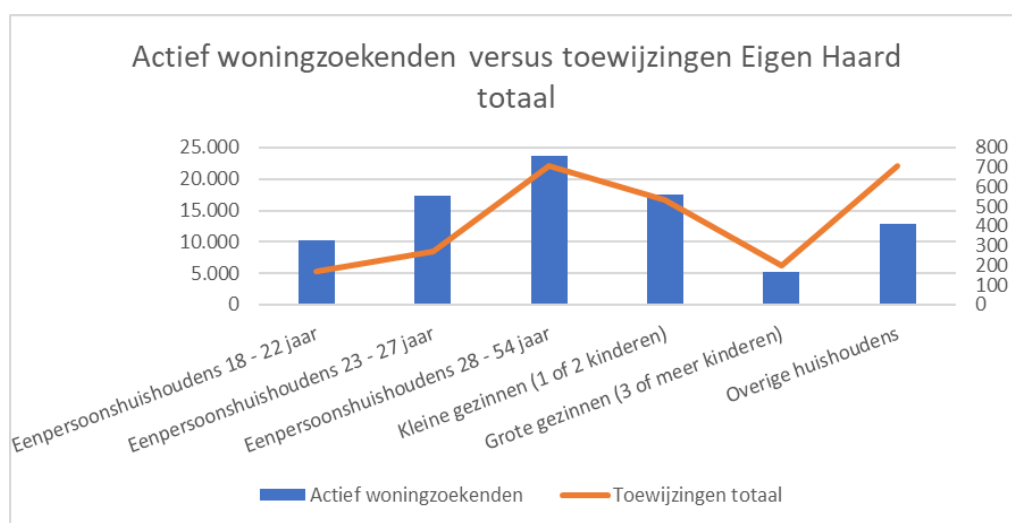
Alle gemeenten maken bijvoorbeeld gebruik van de mogelijkheid de woningzoekenden op volgorde te plaatsen bij het aanbieden van grote woningen via de media. Zo gaan bij woningen groter dan 70m² standaard gezinnen met drie inwonende minderjarige kinderen voor op kleinere gezinnen.

Ook in de volgende paragraaf geven we de verhuringen weer eerst weer op totaalniveau, en vervolgens per bezitsgemeente. In de tabel staan weer zowel de verhuringen via directe bemiddeling als via de media weergegeven, wat leidt tot het 'verhuringresultaat'.

De categorie 'overig' is de groep vanaf 55 jaar, en niet-eenpersoonshuishoudens zonder kinderen. Voor volgende jaren willen we deze groep gaan splitsen, zodat we ook zicht krijgen op de kansen van stellen zonder kinderen.

Totaal aantal toewijzingen en woningzoekenden dat reageert op een woning van EigenHaard

Huishouden	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Verhuringresultaat
Eenpersoonshuishoudens 18 - 22 jaar	10.277	168	134	34	1,6%
Eenpersoonshuishoudens 23 - 27 jaar	17.321	269	151	118	1,6%
Eenpersoonshuishoudens 28 - 54 jaar	23.734	708	350	358	3,0%
Kleine gezinnen (1 of 2 kinderen)	17.584	536	384	152	3,0%
Grote gezinnen (3 of meer kinderen)	5.167	199	136	63	3,9%
Overige huishoudens	12924	709	480	229	5,5%
Totaal	81.420	2.589	1.635	954	3,2%



De tabel toont dat Eigen Haard de meeste woningen toewijst aan eenpersoonshuishoudens van 28-54 jaar en 'overige huishoudens'. Overige huishoudens zijn vooral stellen, en eenpersoonshuishoudens van 55+. De groep eenpersoonshuishoudens 28-54 jaar heeft de

meeste actief woningzoekenden. Hun verhuringsresultaat is bijna gemiddeld. 'Overige' huishoudens reageren tezamen veel minder (op evenveel woningen) waardoor hun kans op een woning veel gunstiger is.

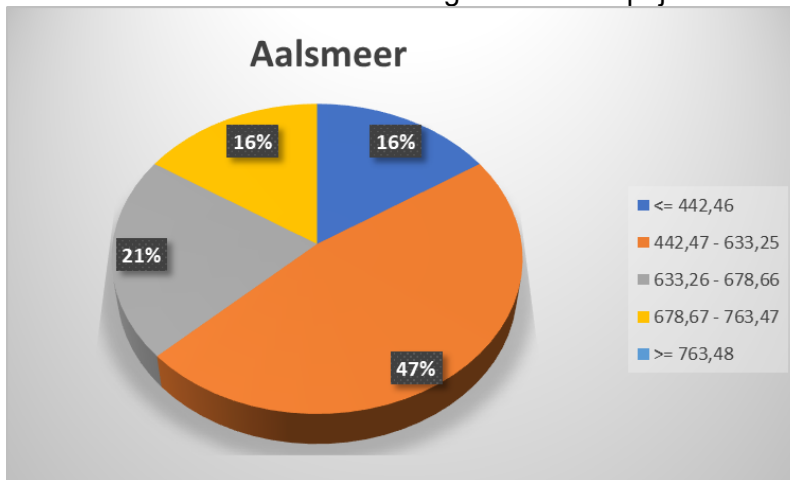
Nadere analyse laat zien dat het gunstige verhuringsresultaat van de groep 'overig' toe te schrijven is aan de hoge kans van de leeftijdsgroep 55+.

Verder valt, relatief gezien, de gunstige positie van grote gezinnen op met een verhuringsresultaat van 3,9%.

Gemeente Aalsmeer

Aantal verhuurde woningen naar prijsklasse

Aalsmeer aantal verhuurde woningen naar huurprijsklasse



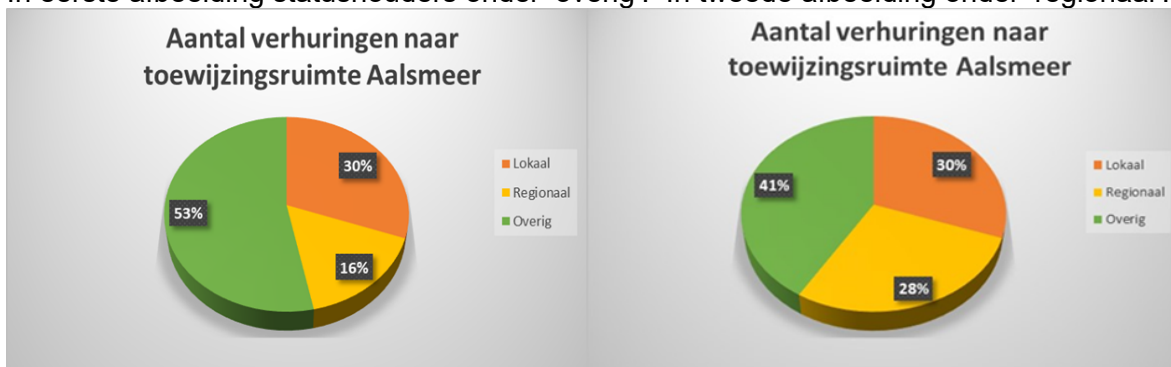
Het grootste deel van de toewijzingen in Aalsmeer is, net als in de meeste andere gemeenten, in de huurprijsklasse van de kwaliteitskortingsgrens van € 442 tot de lage aftoppingsgrens van € 633 (47%). Het aandeel verhuringen t/m € 442 ligt in Aalsmeer met 16% wat hoger dan het gemiddelde (10%). Dit komt omdat er veel jongerenwoningen zijn verhuurd.

Aantal verhuringen naar toewijzingscategorie

In de eerder paragraaf over de verhuringen naar toewijzingscategorie hebben we, op nadrukkelijk verzoek van diverse gemeenten, statushouders geteld onder '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 statushouder vallen onder 'overig' dan wel onder 'regionaal'.

Aalsmeer aantal verhuurde woningen naar toewijzingsruimte

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

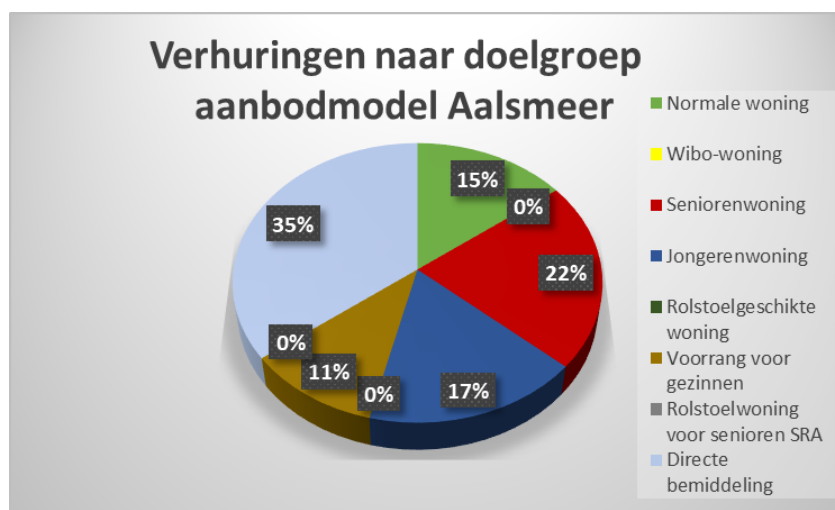


In de gemeente Aalsmeer zijn in 2022 184 woningen verhuurd. Als statushouders onder 'overig' worden geteld: het aandeel verhuringen in de overige ruimte ligt aan het eind van het jaar dan net boven de 50%. 30% is lokaal toegewezen en 16% regionaal. Gedurende het jaar lag het percentage lokaal boven de 30%. Door in het laatste kwartaal veel in de 'overige' ruimte toe te wijzen is het aandeel toewijzingen in de lokale ruimte uiteindelijk precies op het

wettelijk maximum van 30% uitgekomen. Binnen de lokale ruimte is vooral gebruik gemaakt van de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan ingezetenen, vooral in de nieuwbouw. In de regionale ruimte zijn vooral stadsvernieuwingsurgente gehuisvest. In de 'overige' ruimte is vooral toegewezen op basis van inschrijfduur (35%). En – in veel mindere mate – aan statushouders (12%).

Wanneer we kijken hoe de situatie is als statushouders geteld worden waar ze formeel horen, dan zien we dat er 41% overblijft in de 'overige' ruimte. En de minimale 50% voor overige woningzoekenden dus niet gehaald wordt in Aalsmeer.

Aantal verhuringen per specifiek gelabelde woning/specifieke doelgroep



In Aalsmeer is ruim een derde (35%) van de woningen direct bemiddeld. Van de woningen die via de media zijn verhuurd is het grootste deel specifiek gelabeld voor (en verhuurd aan) senioren (22%), en aan jongeren (17%). 11% is met voorrang verhuurd aan gezinnen. Vergeleken met andere gemeenten is er in Aalsmeer relatief veel toegewezen aan specifieke doelgroepen. Er bleven 27 'gewone' woningen over (15%) die via de media verhuurd werden. Van deze 27 woningen is een deel nog met voorrang toegewezen aan een specifieke toewijzingscategorie.

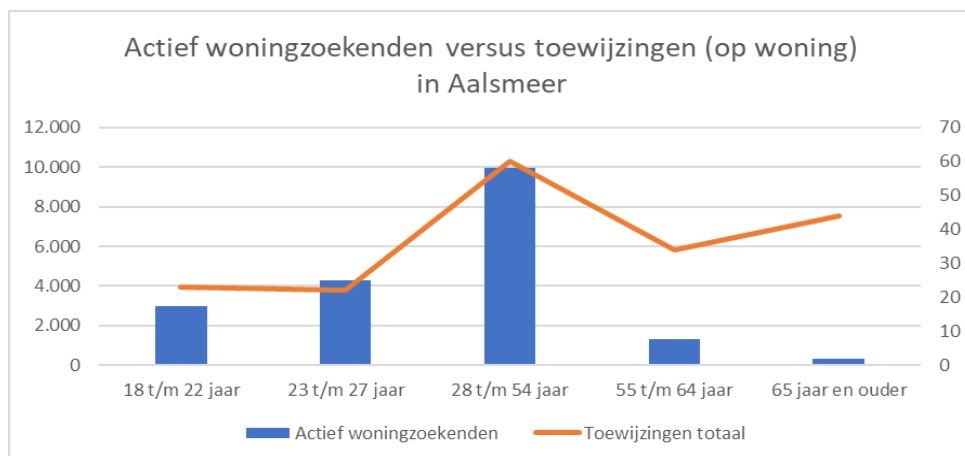
Actief woningzoekenden en toewijzingen naar leeftijd

Hoeveel woningen er per leeftijdscategorie per gemeente nodig zijn wordt onder andere bepaald door het aantal woningzoekenden dat per categorie reageert op woningen in de gemeente.

Aalsmeer toewijzingen en totaal aantal woningzoekenden dat reageert op Aalsmeer

Leeftijd	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Verhuringresultaat
18 t/m 22 jaar	2.953	23	18	5	0,8%
23 t/m 27 jaar	4.302	22	16	6	0,5%
28 t/m 54 jaar	9.983	60	35	25	0,6%
55 t/m 64 jaar	1.297	34	23	11	2,6%
65 jaar en ouder	316	44	27	17	13,9%
Instelling	0	1	0	1	nvt
Totaal	18.568	184	119	65	1,0%

Toewijzing internet= advertentie media WoningNet



In de gemeente Aalsmeer zijn in 2022 184 woningen -iets minder dan in 2021- toegewezen aan woningzoekenden die gereageerd hebben op het aanbod in Aalsmeer. Het aantal actief woningzoekenden is ten opzichte van 2021 gelijk gebleven.

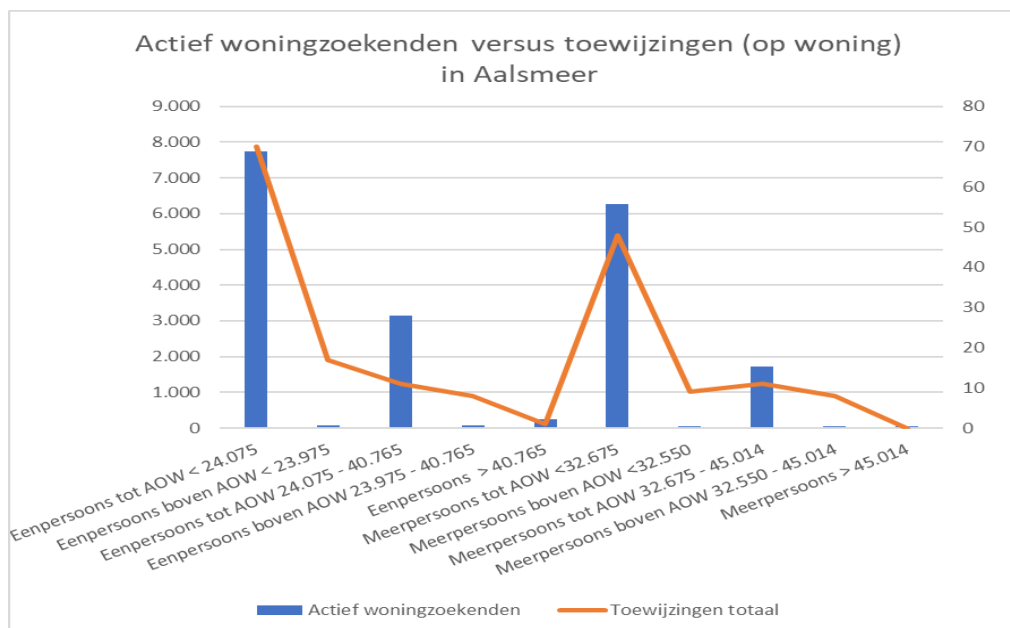
Een derde van de woningen is toegewezen aan woningzoekenden van 28 tot en met 54 jaar (60 toewijzingen), en dit is ook veruit de grootste groep actief woningzoekenden. De totale kans op een woning is voor deze groep laag: slechts 0,6%. Alleen de groep 23 t/m 27 jaar heeft een nog ongunstiger kans: 0,5%. De kans voor 18 t/m 22 jaar (0,8%) is hoger dan die voor 23 t/m 27 jaar.

Terwijl de gemiddelde kans op een woning van Eigen Haard in 2022 (1,0%) is gedaald ten opzichte van 2021 (1,2%), zijn er twee groepen waarvoor de kans is gestegen. Voor de categorieën 55 t/m 64 jaar en 65 jaar en ouder is het gemakkelijker geworden om een woning toegewezen te krijgen. Dit geldt vooral voor de groep 65-plus. Terwijl in deze groep het aantal actief woningzoekenden is gedaald, is het aantal toewijzingen gestegen. Deze groep had in eerdere jaren al een relatief hoge kans op een woning (2021: 4,5%), en dit verschil is nu nog veel verder toegenomen (2022: 13,9%).

Actief woningzoekenden en toewijzingen naar inkomensklasse

Aalsmeer toewijzingen en aantal woningzoekenden dat reageert op Aalsmeer

Inkomen	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Verhursings resultaat
Eenpersoons tot AOW < 24.075	7.735	70	48	22	0,9%
Eenpersoons boven AOW < 23.975	81	17	7	10	21,0%
Eenpersoons tot AOW 24.075 - 40.765	3.141	11	6	5	0,4%
Eenpersoons boven AOW 23.975 - 40.765	64	8	6	2	12,5%
Eenpersoons > 40.765	248	1	0	1	0,4%
Meerpersoons tot AOW <32.675	6.255	48	30	18	0,8%
Meerpersoons boven AOW <32.550	51	9	6	3	17,6%
Meerpersoons tot AOW 32.675 - 45.014	1.732	11	9	2	0,6%
Meerpersoons boven AOW 32.550 - 45.014	62	8	7	1	12,9%
Meerpersoons > 45.014	49	0	0	0	0,0%
Instelling	7	1	0	1	nvt
Totaal	18.568	184	119	65	1,0%

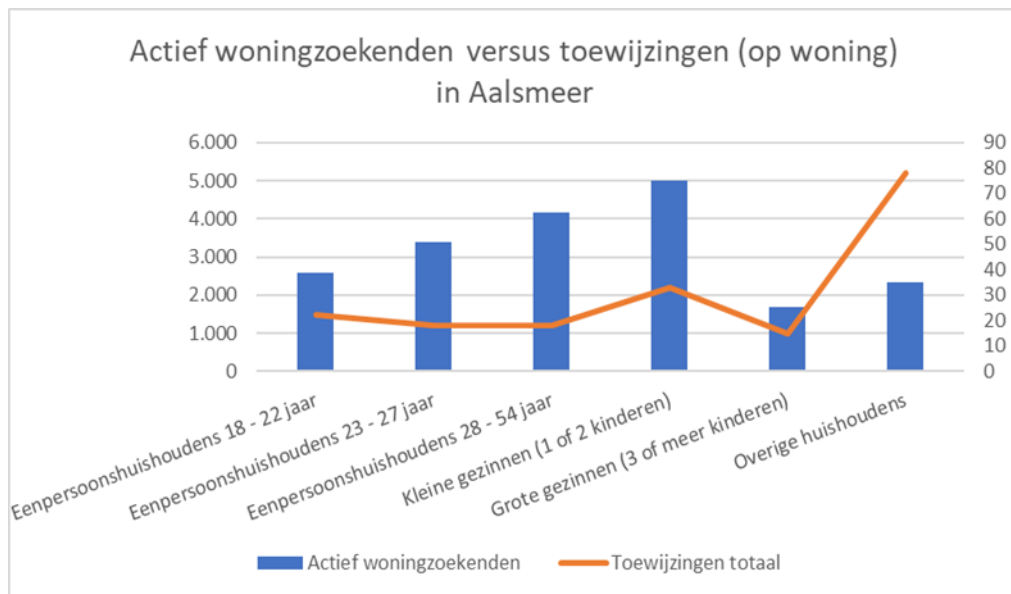


Van de 184 woningen die in 2022 zijn toegewezen in de gemeente Aalsmeer is het grootste deel toegewezen aan eenpersoonshuishoudens - (70 woningen) of meerpersoonshuishoudens (48 woningen) in de laagste inkomensgroep onder de AOW-leeftijd. Dit zijn ook de twee groepen die het actiefst reageren op het aanbod in Aalsmeer. Meer dan het verschil in inkomen valt het verschil in verhuringresultaat op tussen boven en onder de AOW-grens; de kansen van ouderen zijn in alle inkomensgroepen relatief heel hoog. Verder valt op dat met name eenpersoonshuishoudens in de laagste inkomensgroep een relatief gunstige positie hebben ten opzichte van de hogere inkomensgroepen.

Actief woningzoekenden en toewijzingen naar huishoudenssamenstelling

Aalsmeer toewijzingen en aantal woningzoekenden dat reageert op Aalsmeer

Huishouden	Actief woningzoekenden	Toewijzingen totaal	Toewijzingen internet	Toewijzingen bemiddeling	Verhuringresultaat
Eenpersoonshuishoudens 18 - 22 jaar	2.589	22	17	5	0,8%
Eenpersoonshuishoudens 23 - 27 jaar	3.376	18	13	5	0,5%
Eenpersoonshuishoudens 28 - 54 jaar	4.159	18	7	11	0,4%
Kleine gezinnen (1 of 2 kinderen)	5.014	33	23	10	0,7%
Grote gezinnen (3 of meer kinderen)	1.681	15	10	5	0,9%
Overige huishoudens	2339	78	49	29	3,3%
Totaal	18.568	184	119	65	1,0%



De meeste woningen (78) zijn verhuurd aan 'overige huishoudens'. Terwijl men in deze groep relatief weinig zoekt. Het verhuringsresultaat van deze groep is dan ook relatief heel hoog. Nadere analyse laat zien dat alle 78 woningen in de groep 'overig' verhuurd zijn aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder.

Aan eenpersoonshuishoudens van 28-54 jaar zijn 18 woningen toegewezen, terwijl deze groep actief zoekt. Ze hebben de laagste kans op een woning. Eenpersoonshuishoudens van 23-27 jaar hebben ook een zeer lage kans, lager nog dan eenpersoonshuishoudens van 18-22 jaar.

Vrije huursector

Inleiding

Eigen Haard zorgt ervoor dat zoveel mogelijk mensen met lage én middeninkomens in de regio Amsterdam betaalbaar kunnen wonen, in prettige buurten en in woningen van goede kwaliteit.

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 bij de bewoner past. Bij het inkomen en ook bij de gezinssamenstelling van dat moment. Bewoners van sociale huurwoningen die willen doorstromen, krijgen bij ons voorrang op een middensegment huurwoning. Zo komt ook de sociale huurwoning weer beschikbaar voor iemand anders die deze nodig heeft.

Onze regio is een populair en duur gebied om te wonen. De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. En betaalbare woningen zijn schaars. Niet iedereen heeft genoeg inkomen om een woning te kopen of tegen marktprijzen te huren. Eigen Haard vindt dat iedereen, ook mensen met lage en middeninkomens, overal in de stad en regio moet kunnen wonen. Voor deze mensen zijn wij er.

De betaalbaarheid van de woning hangt af van de huurprijs, het inkomen en uitgavenpatroon van de huurder en de aanvulling van het inkomen door de overheid door bijvoorbeeld 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 het middensegment. Huishoudens met een middeninkomen tot circa € 64.409 kunnen bij ons terecht. We bieden voor deze groep middensegment huurwoningen aan met een huurprijs van 763,48 t/m 1.069. Ons streven is '100% betaalbaarheid voor al onze huurders', ook in deze gespannen woningmarkt. Hiermee zorgen we voor woongeluk voor iedereen.

Verhuringen vrije sector huurwoningen in aantallen per gemeente

Plaats	Nieuwbouw	Geliberaliseerd	Vrije sector	Totaal
Aalsmeer	0	5	10	15
Amstelveen	0	24	54	78
Amsterdam	51	116	221	388
Haarlemmermeer	0	0	0	0
Landsmeer	0	0	7	7
Ouder Amstel	0	3	3	6
Uithoorn	0	13	18	36
Zaandam	0	1	3	4
Totaal	51	162	321	529

Bron: Eigen Haard

In 2022 zijn door Eigen Haard 529 woningen verhuurd in het vrije sector huursegment. Daarvan komt 9,5% vanuit nieuwbouwprojecten in Amsterdam, 30,5% door liberalisaties en 60% is eerder verhuurd in de vrije sector.

Verhuringen vrije sector huurwoningen naar inkomensklasse per gemeente

Plaats	Middeninkomen	Hoog inkomen	Totaal
Aalsmeer	14	1	15
Amstelveen	74	4	78
Amsterdam	358	30	388
Haarlemmermeer	0	0	0
Landsmeer	5	2	7
Ouder Amstel	6	0	6
Uithoorn	29	2	31
Zaandam	3	1	4
Totaal	489	40	529

Bron: Eigen Haard

Eigen Haard zet zich in voor doorstroming - kandidaten die een sociale huurwoning in de regio Amsterdam leeg achterlaten - en instromende middeninkomens tot €64.409. Deze doelgroepen bedienen we met voorrang waarbij doorstromers vanuit een Eigen Haard woning niet gehouden zijn aan een maximale inkomensgrens.

We kijken daarbij naar passend qua inkomen en de huishoudgrootte ten opzichte van de aangeboden woning.

Het aandeel verhuringen in de vrije sector aan middeninkomens is met in 2022 met 1,5% opnieuw gestegen naar 92,5%.

Onder 'Hoog inkomen' in de twee voorgaande tabellen vallen ook doorstromers uit de sociale huur waarvoor geen maximale inkomensgrens geldt. Dit betreft 75% van het totaal aantal verhuringen in deze klasse.

Percentages verhuringen vrije sector huurwoningen naar inkomensklasse per gemeente

Plaats	Middeninkomen	Hoog inkomen	Totaal
Aalsmeer	93,5%	6,5%	100%
Amstelveen	95%	5%	100%
Amsterdam	92,5%	7,5%	100%
Haarlemmermeer	-	-	-
Landsmeer	71,5%	28,5%	100%
Ouder Amstel	100%	0%	100%
Uithoorn	93,5%	6,5%	100%
Zaandam	75%	25%	100%
Totaal	92,5%	7,5%	100%

Bron: Eigen Haard

Doelmatigheid betaalbare vrije sector huurwoningen aan middeninkomens per gemeente

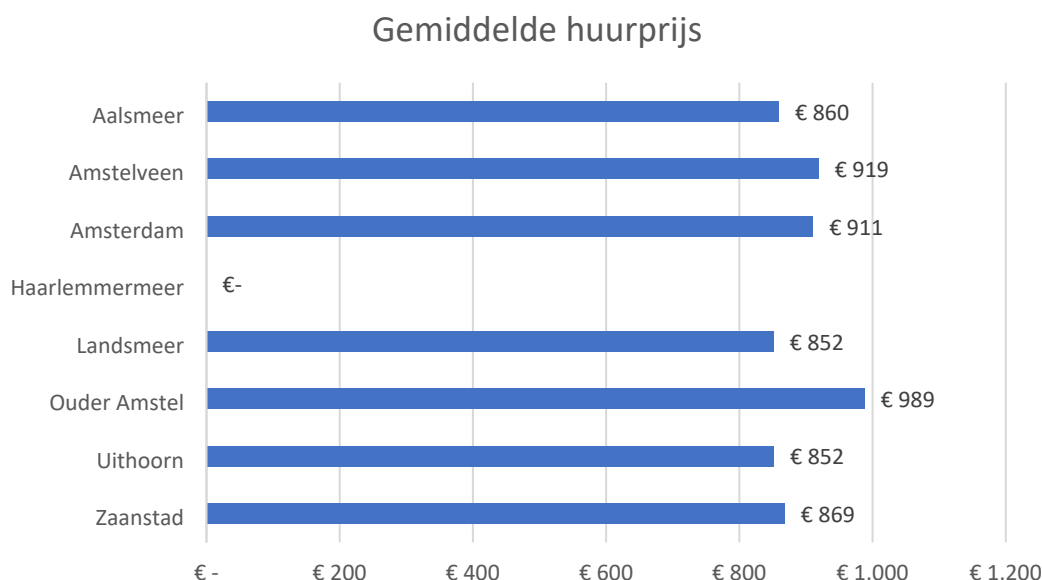
Doelmatigheid wordt jaarlijks vertaald als het percentage middeninkomens dat gehuisvest is in een betaalbare middensegment huurwoning. Gemiddeld is dit 93,5% over 2022 en daarmee iets lager dan vorig jaar.

Plaats	Betaalbare vrije sector	Verhuur aan middeninkomen	Percentage
Aalsmeer	15	14	93,5%
Amstelveen	78	74	95%
Amsterdam	383	358	93,5%
Haarlemmermeer	0	0	-
Landsmeer	7	5	71,5%
Ouder Amstel	6	6	100%
Uithoorn	30	29	96,5%
Zaandam	4	3	75%
Totaal	523	489	93,5%

Bron: Eigen Haard

Het verhuringpercentage van betaalbare middensegment 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 namelijk 75% een doorstromer van Eigen Haard. De overige categorie bestaat uit enkele topsegment- en maatwerkverhuringen, Friends-verhuringen en woningruilen.

Gemiddelde huurprijs verhuurde middensegment huurwoningen



Voor het middensegment (in 2022 t/m €1.069) hebben we een maximaal gemiddelde huurspraak gemaakt voor de verhuringen in een jaar. Dit is voor 2022 een gemiddelde huurprijs van €954,34. Naast deze afspraak maakt Eigen Haard zich hard voor een voortdurend gedifferentieerd aanbod met huren van 763,48 t/m 1.069. En biedt daarmee voor de lagere tot de hogere middeninkomens een middensegment huurwoning.

Het gemiddelde van de middensegment verhuringen van Eigen Haard ligt in 2022 op €908 en daarmee circa 5% lager dan het maximale gemiddelde.

Aantal MSH-woningen verhuurd aan doorstromers vanuit sociale huur uit de eigen gemeente

Plaats	Eigen gemeente	Overige gemeenten	Niet uit sociale huur
Zaanstad	1	3	0
Uithoorn	6	16	9
Ouder Amstel	1	4	1
Landsmeer	1	6	0
Haarlemmermeer	0	0	0
Amsterdam	255	32	101
Amstelveen	27	45	6
Aalsmeer	3	7	5

In 2022 heeft Eigen Haard zich blijvend ingezet voor doorstroming van huurders uit de sociale huur naar het middensegment. Met een doorstroompercentage van bijna 80% is dit opnieuw erg goed gelukt. Daarbij wordt doorgaans ook gekeken naar de mogelijke doorstroming binnen de eigen gemeente. Het doorstromen vanuit een sociale huurwoning naar een middensegment huurwoning in de eigen gemeente ligt voor de kleinere gemeenten tussen de 15-35% en in Amsterdam op ruim 65%.

Doorstromers sociale huur naar middensegment

