

<b>Masterthesis</b>	Verhuisgeneigdheid <i>Een onderzoek naar de verhuisgeneigdheid van scheefwoners en dure huurders van corporatiewoningen</i>
<b>Auteur</b>	Rik Noom Militaireweg 159 1562 HE Krommenie Studentnummer s1810456 Email: <a href="mailto:r.noom@student.rug.nl">r.noom@student.rug.nl</a> ; <a href="mailto:r.noom@live.nl">r.noom@live.nl</a> Mobiel: 06-22620453
<b>Opleiding</b>	Rijksuniversiteit Groningen Master Vastgoedkunde, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
<b>1<sup>e</sup> Begeleider</b>	Dr. M.H. Stijnenbosch Email: <a href="mailto:m.stijnenbosch@stogo.nl">m.stijnenbosch@stogo.nl</a>
<b>2<sup>e</sup> Begeleider</b>	Prof. dr. E.F. Nozeman Email: <a href="mailto:e.f.nozeman@rug.nl">e.f.nozeman@rug.nl</a>
<b>Afstudeerbedrijf</b>	Bouwfonds Property Development, Market Research Westerdorpsstraat 66 3871 AZ Hoevelaken
<b>Bedrijfsbegeleiding</b>	Drs. R.S. Drost (Market Researcher) Email: <a href="mailto:r.drost@bouwfonds.nl">r.drost@bouwfonds.nl</a>  Drs. J.P.T.M. Joosten (Director Market Research) Email: <a href="mailto:h.joosten@bouwfonds.nl">h.joosten@bouwfonds.nl</a>
<b>Afstudeerperiode</b>	februari 2010 – september 2010  Hoevelaken, september 2010

## Voorwoord

Deze thesis is geschreven ter afronding van de master Vastgoedkunde aan de faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen. De thesis is in samenwerking met Bouwfonds Property Development tot stand gekomen. Ik heb het afstuderen in samenwerking met een professionele organisatie zoals Bouwfonds ervaren als een leerzame periode.

Het onderzoek is mede tot stand gekomen met behulp van een aantal personen die ik graag wil bedanken. Ten eerste wil ik Martin Stijnenbosch van Stogo Advies bedanken voor de begeleiding vanuit de Rijksuniversiteit Groningen. De tekstuele aanpassingen en toegereikte literatuur waren zeer bruikbaar.

Mijn begeleiders van Bouwfonds wil ik bedanken voor de voortreffelijke begeleiding en de prettige werkomstandigheden. Rink Drost en Han Joosten wil ik met name bedanken voor de kritische begeleiding bij het opstellen en analyseren van de enquête. Daarnaast wil ik Hans Wisman bedanken voor de hulp bij het toepassen van een weegfactor voor de representativiteit van de enquête.

Tot slot wil ik mijn vriendin en ouders bedanken voor hun onvoorwaardelijke steun bij mijn gehele studietraject.

Hoevelaken, september 2010

Rik Noom

## Samenvatting

Binnen de vastgoedsector is een woningcorporatie een interessante onderneming. De oorspronkelijke taken van woningcorporaties zijn het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Tegenwoordig zijn de corporaties strategische spelers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en herstructurering.

Vanaf 1995 was het voor woningcorporaties mogelijk om sociale huurwoningen te onttrekken van de voorraad door ze te verkopen. De waarde van de sociale huurwoningen bleek in het economisch verkeer vele malen hoger dan de kostprijs waarvoor deze woningen op de balans van de corporaties stonden. De corporaties werden met de verkoop kapitaalkrachtige organisaties en de primaire taak werd opgerekt met het realiseren van koopwoningen en duurdere huurwoningen. In 2008 heeft de rijksoverheid maatregelen getroffen om de rijkdom van de woningcorporaties te benutten. De eerste maatregel is dat woningcorporaties integrale vennootschapsbelasting moeten betalen over al hun activiteiten. De tweede maatregel is de "Vogelaarheffing". Via deze heffing moeten alle woningcorporaties meebetalen aan het opknappen van 40 achterstandswijken.

Op 15 december 2009 heeft de Europese Commissie in Brussel een besluit genomen over staatssteun voor woningcorporaties. Nederlandse woningcorporaties ontvangen jaarlijks 300 tot 400 miljoen euro aan subsidies uit onder meer het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De corporaties kunnen ook tegen gunstige voorwaarden geld lenen. De Europese Commissie heeft besloten dat staatssteun voor corporaties alleen nog is toegestaan voor sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. Vrije sector huurwoningen en koopwoningen worden niet meer gefinancierd met staatssteun. Vanaf 1 januari 2011 moeten corporaties om in aanmerking te komen voor staatssteun, 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (maximale huur van € 648,- per maand) toewijzen aan huishoudens met een bruto inkomen minder dan € 33.000 per jaar.

Het is mogelijk dat de woningcorporaties vanwege deze nieuwe regels terughoudend zijn in het realiseren van nieuwbouwprojecten. Door de terughoudendheid bevorderen de corporaties niet de doorstroming van de eigen huurders waardoor de wachtlijsten voor een sociale huurwoning langer worden. Vanwege deze ontwikkelingen is Bouwfonds geïnteresseerd in de bewoners van de woningcorporatie. Het gaat om de vrije sector huurders en bewoners die wonen in een sociale huurwoning en niet doorstromen op de woningmarkt naar aanleiding van hun inkomen, "scheefwonen". Het onderzoek is geografisch afgebakend en richt zich op de Stadsregio Amsterdam.

Hiertoe is de volgende centrale onderzoeksvraag opgesteld:

*Zijn bewoners van een vrije sector huurwoning en/of bewoners die financieel gezien in een te goedkope woning wonen (scheefwoners) bij een woningcorporatie verhuisgeneigd en bereid tot het kopen van een woning?*

Bewoners komen doorgaans in aanmerking voor een sociale huurwoning vanwege de relatie tussen de huurprijs en het inkomen. Met de term scheefwonen wordt bedoeld het niet passend wonen in financiële zin. Scheefwonen is onder te verdelen in dure scheefheid en goedkope scheefheid. Goedkope scheefheid ontstaat meestal wanneer mensen met een laag inkomen een goedkope woning bewonen en vanwege een positieve inkomensontwikkeling meer gaan verdienen. Ondanks de positieve inkomensontwikkeling blijven de bewoners wonen in de sociale huurwoning waardoor er geen doorstroming plaats vindt. De omvang van wat men goedkope scheefheid noemt wordt bepaald door de keuze die wordt gemaakt ten aanzien van de inkomensgrens en het huurniveau om dit begrip af te bakenen.

Voor dit onderzoek is een definitie voor scheefwonen geformuleerd, gebaseerd op de huurtoeslaggrenzen voor het jaar 2010. De definitie verschilt per huishoudensamenstelling. Eenpersoonshuishoudens worden gedefinieerd als scheefwoners met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 648,- per maand) met een toetsingsinkomen boven de € 21.450,- per jaar. Meerpersoonshuishoudens worden gedefinieerd als scheefwoners met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 648,- per maand) met een toetsingsinkomen boven de € 29.125,- per jaar. Huishoudens met een huurprijs boven de liberalisatiegrens huren een woning in het vrije sectorsegment.

Voor het empirische gedeelte van dit onderzoek is gebruik gemaakt van een online enquête. De enquête was gericht op scheefwoners en vrije sector huurders van een woningcorporatie in de Stadsregio Amsterdam. Door middel van onderzoek is gebleken dat het vrije sectorsegment van de woningcorporaties zeer gering is in de Stadsregio Amsterdam. In samenspraak met Bouwfonds en de Rijksuniversiteit Groningen is besloten om de vrije sector huurwoningen van institutionele beleggers en particuliere eigenaren toe te voegen aan het onderzoek zodat een hogere respons voor het vrije sectorsegment wordt verwacht.

Voor de enquête werden enkele selectievragen toegepast om te toetsen of de respondenten voldeden aan de criteria voor het afnemen van de gehele vragenlijst. De respondenten moesten een woning huren van een woningcorporatie, institutionele belegger of particulier persoon. Voor de scheefwoners behoren de huishoudensamenstelling, het inkomen en de huidige huurprijs ook tot de criteria.

De respondenten die voldeden aan de criteria zijn getoetst op representativiteit voor de Stadsregio Amsterdam. Het percentage alleenstaanden en woonachtig in de gemeente Amsterdam is in de enquête ondervertegenwoordigd ten opzichte van de feitelijke percentages in de Stadsregio Amsterdam. In de gemeente Amsterdam wonen relatief veel alleenstaanden. Door een weegfactor toe te passen voor de variabele huishoudensamenstelling is dit opgelost. Het inkomen van de respondenten verschilt ook ten opzichte van de feitelijke percentages voor de Stadsregio Amsterdam. Na het toepassen van een dubbele weegfactor voor de variabelen huishoudensamenstelling en inkomen zijn de respondenten representatief voor de Stadsregio Amsterdam.

In de vragenlijst van de enquête zijn verschillende thema's behandeld. De respondenten kregen vragen over de huidige woonsituatie, woning en woonbuurt. Ook werd gevraagd naar de verhuisgeneigdheid, woonwensen en tevredenheid over de verhuurder. Door middel van de persoonskenmerken van de respondenten is het mogelijk om een profiel te omschrijven van de scheefwoner en vrije sector huurder in de Stadsregio Amsterdam.

Op basis van de resultaten van de enquête overweegt één op de drie scheefwoners en de helft van de vrije sector huurders binnen vijf jaar te verhuizen. Relatief gezien overwegen de scheefwoners en vrije sector huurders van de huurdersenquête minder vaak te verhuizen dan de feitelijke verhuisgeneigdheid van de huurders in Stadsregio Amsterdam. De verhuisgeneigde huurders verhuizen met name vanwege de huidige woning en persoonlijke omstandigheden. Ook zijn ze minder tevreden over de huidige woning, woonbuurt en de dienstverlening van de verhuurder.

Het merendeel van de verhuisgeneigde scheefwoners en vrije sector huurders is bereid tot het kopen van een woning, indien die voldoet aan de woonwensen. Vooral de scheefwoners en vrije sector huurders met een bruto inkomen meer dan € 38.000 per jaar hebben interesse in een koopwoning. De huurders hebben interesse in een koopwoning omdat ze willen profiteren van de waardeinstijging.

Het voorgaande betekent dus dat het antwoord op de centrale onderzoeksvraag, *'Zijn bewoners van een vrije sector huurwoning en/of bewoners die financieel gezien in een te goedkope woning wonen (scheefwoners) bij een woningcorporatie verhuisgeneigd en bereid tot het kopen van een woning?'*, op basis van de resultaten van de enquête met **Ja** kan worden beantwoord.

## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord.</b>	3
<b>Samenvatting</b>	4
<b>Inhoudsopgave</b>	6
<b>1. Inleiding</b>	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Probleem, doel- en vraagstelling	8
1.2.1 <i>Probleemstelling</i>	8
1.2.2 <i>Doelstelling</i>	9
1.2.3 <i>Vraagstelling</i>	9
1.3 Conceptueel model	11
1.4 Methode van aanpak	12
1.5 Wetenschappelijke relevantie	13
1.6 Maatschappelijke relevantie	14
<b>2. Verhuisgeneigdheid</b>	14
2.1 Verhuizen	14
2.2 Verhuismotieven & woonwensen	15
2.2.1 <i>Woonfactoren</i>	15
2.2.2 <i>Werkfactoren</i>	17
2.2.3 <i>Persoonlijke factoren</i>	17
2.2.4 <i>Push- en pullfactoren</i>	17
2.4 Tot slot	18
<b>3. De woningmarkt</b>	19
3.1 De huidige situatie	19
3.2 Woningcorporaties	20
3.3 Sociale huurwoningen	21
3.4 Vrije sector huurwoningen	23
3.5 Scheefwonen	23
3.5.1 <i>Scheefwonen in cijfers</i>	24
3.6 Huurbeleid	27
3.6.1 <i>Inflatievolgend huurbeleid</i>	29
3.6.2 <i>Welvaartsvolgend huurbeleid</i>	29
3.7 Tot slot	30
<b>4. Stadsregio Amsterdam</b>	31
4.1 Bevolking	31
4.1.1 <i>Leeftijden</i>	31
4.1.2 <i>Huishoudens</i>	32
4.1.3 <i>Autochtonen vs Allochtonen</i>	32
4.1.4 <i>Inkomen</i>	33
4.1.5 <i>Opleiding</i>	34
4.1.6 <i>Verhuizingen</i>	35
4.2 Woningvoorraad	35
4.2.1 <i>Nieuwbouw</i>	36
4.2.2 <i>Bezit van woningcorporaties</i>	37
4.2.3 <i>Institutionele beleggers / particuliere eigenaren</i>	38
4.3 Tot slot	39
<b>5. Verantwoording van het empirisch materiaal.</b>	40
5.1 Vrije sectorsegment	40
5.2 USP Marketing Consultancy	40
5.3 Representativiteit	40
5.4 Thema's	43
5.5 Tot slot	44

<b>6. Resultaten huurdersenquête Stadsregio Amsterdam</b>	45
6.1 Profilering scheefwoners en vrije sector huurders	45
6.2 De huidige woonsituatie.	48
6.3 Tevredenheid huidige woning	51
6.3.1 <i>Scheefwoners en vrije sector huurders over hun huidige woning.</i>	51
6.3.2 <i>De huidige woning vergeleken met het landelijke onderzoek van USP</i>	53
6.3.3 <i>Stadsdelen van Amsterdam en de huidige woning</i>	54
6.3.4 <i>Corporaties en de huidige woning</i>	54
6.3.5 <i>Verhuisgeneigdheid en de huidige woning</i>	55
6.4 Tevredenheid woonbuurt	55
6.4.1 <i>Scheefwoners en vrije sector huurders over hun woonbuurt</i>	55
6.4.2 <i>De woonbuurt vergeleken met het landelijke onderzoek van USP</i>	57
6.4.3 <i>Stadsdelen van Amsterdam en de woonbuurt</i>	58
6.4.4 <i>Corporaties en de woonbuurt</i>	58
6.4.5 <i>Verhuisgeneigdheid en de woonbuurt</i>	59
6.5 Woonbeleving	59
6.6 Verhuisgeneigdheid	60
6.6.1 <i>Stadsdelen van Amsterdam en de verhuisgeneigdheid</i>	62
6.6.2 <i>Hypotheekrenteaf trek &amp; Huurliberalisatie</i>	62
6.7 Woonwensen	63
6.8 Huur- en koopgedrag van scheefwoners en vrije sector huurders	70
6.9 Dienstverlening van de verhuurder	74
6.3.1 <i>Scheefwoners en vrije sector huurders over de dienstverlening van de verhuurder</i>	75
6.3.2 <i>De dienstverlening vergeleken met het landelijke onderzoek van USP</i>	78
6.3.3 <i>Stadsdelen van Amsterdam en de dienstverlening van de verhuurder</i>	78
6.3.4 <i>Corporaties en de dienstverlening</i>	79
6.3.5 <i>Verhuisgeneigdheid en de dienstverlening van de verhuurder</i>	80
<b>7. Conclusies &amp; aanbevelingen</b>	82
7.1 Centrale onderzoeksvraag	82
7.2 Hypothesen	82
7.3 Discussie	84
7.4 Aanbevelingen	84
<b>Literatuur</b>	86
<b>Bijlage I</b>	
▪ Woningcorporaties in de Stadsregio Amsterdam	90
<b>Bijlage II</b>	
▪ Landelijk corporatieonderzoek 'USP Bewonersscan 2010'	92
<b>Bijlage III</b>	
▪ Vragenlijst Bewonersonderzoek Stadsregio Amsterdam	93
<b>Bijlage IV</b>	
▪ Rapportcijfers voor de huidige woning	115
<b>Bijlage V</b>	
▪ Rapportcijfers voor de huidige woonbuurt	117
<b>Bijlage VI</b>	
▪ De hypotheekrenteaf trek en huurliberalisatie voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs	120
<b>Bijlage VII</b>	
▪ De woonwensen voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs	123
<b>Bijlage VIII</b>	
▪ Het huur- en koopgedrag voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs	128
<b>Bijlage IX</b>	
▪ Rapportcijfers voor de dienstverlening van de verhuurder	131

## 1. Inleiding

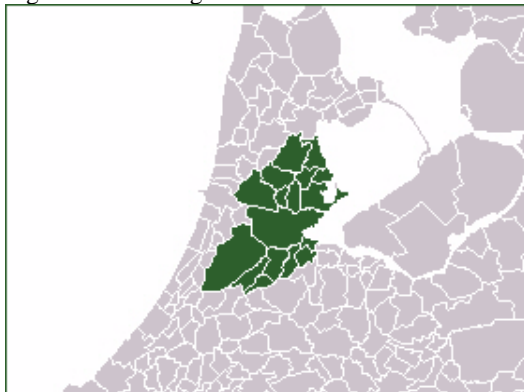
### 1.1 Aanleiding

In de vastgoedsector zijn woningbouwcorporaties tegenwoordig strategische spelers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en herstructurering. Ze zijn (vaak) kapitaalkrchtig, hebben sterke binnenstedelijke (grond-)posities en hebben de laatste jaren binnen de organisatie een eigen afdeling projectontwikkeling met kwalitatief hoogwaardig personeel. In het kader van risicodeling, afzetrisico's en maatschappelijk vastgoed kunnen het eventueel voor Bouwfonds goede samenwerkingspartners zijn. Bouwfonds wil de kennis vergroten over de wereld van de woningbouwcorporaties om de eigen positie ten opzichte van de corporaties te bepalen.

Dit onderzoek maakt deel uit van een groter onderzoek dat Bouwfonds uitvoert over de rol van de woningcorporaties in de vastgoedsector. Bouwfonds is geïnteresseerd in de bewoners van de woningcorporatie. Het gaat om de bewoners van een vrije sector huurwoning en bewoners die wonen in een sociale huurwoning en niet doorstromen op de woningmarkt naar aanleiding van hun inkomen, "scheefwoners". Wie zijn deze gebruikers, zijn ze tevreden over de dienstverlening van de corporatie, wat zijn de woonwensen en zijn ze verhuiscgeneigd en bereid tot het kopen van een woning, zijn enkele vragen die het onderzoek moet beantwoorden.

Het onderzoek is geografisch afgebakend en richt zich op de Stadsregio Amsterdam. Er wordt voor de Stadsregio Amsterdam gekozen omdat Bouwfonds vooral denkt dat in de omliggende gemeenten buiten Amsterdam corporatiehuurders zijn gevestigd die eventueel een potentiële klant voor Bouwfonds kunnen zijn. De gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang vormen samen de Stadsregio Amsterdam.

Figuur 1.1 Stadsregio Amsterdam



Bron. Woningmarktrapportage Stadsregio Amsterdam 2008

## 1.2 Probleem, doel- en vraagstelling

### 1.2.1 Probleemstelling

Bouwfonds is een private partij die zich met name richt op het integraal ontwikkelen van woongebieden. Ook woningcorporaties zijn ontwikkelende én concurrerende partijen voor Bouwfonds. De veranderende rol van de woningcorporatie is op dit moment een enorm discussiepunt in de Tweede Kamer. Ook in het rapport "De woningcorporaties uit de verdwijn driehoek" staan de Nederlandse woningcorporaties sterk ter discussie. Het gaat in het rapport met name om de beloningen van bestuurders en de vercommercialisering die in de sector heeft plaatsgevonden. Één en ander roept de vraag op of de corporaties wel ten volle de beoogde publieke doelstellingen nastreven, zoals betaalbaarheid en leefbaarheid in de wijken (Centraal Planbureau, 2010).

De oorspronkelijke taken van woningcorporaties zijn het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Tegenwoordig houden woningcorporaties zich ook bezig met het bouwen van koopwoningen en het verbeteren van de leefbaarheid van de buurten waar hun woningen staan. Woningbouwcorporaties zijn koopwoningen gaan bouwen voor de differentiatie van de



voorraad en om met deze opbrengsten nieuwe projecten van de grond te krijgen (Vastgoedmarkt, 2010). Verder stimuleren woningcorporaties het eigen woningbezit door de verkoop van huurwoningen. Echter, is volgens beleidsadviseur Michel Nijlant van Aedes de financiële positie van de corporaties de laatste jaren in snel tempo verslechterd. Vanaf 1 januari 2008 zijn woningcorporaties verplicht om over alle activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Ook de veelbesproken “Vogelaarheffing” en het inflatievolgend huurbeleid zijn maatregelen die financieel nadelig zijn voor de woningcorporaties. De economische crisis heeft er tevens voor gezorgd dat de verkoop van nieuwbouwwoningen is gedaald waardoor woningcorporaties minder opbrengsten genereren. De huidige crisis en de financiële positie van de woningcorporaties hebben op de korte termijn grote consequenties voor de woningmarkt. De woningbouw stopt, de doorstroming stagneert en veel consumenten maken pas op de plaats (Vastgoedmarkt, 2010). Volgens het rapport “Stap voor stap naar hervorming van het woningmarktbeleid” (VROM-raad, 2010) stellen veel doorstromers op de koopmarkt hun verhuissbeslissing uit vanwege onzekerheid over hun eigen positie, omdat ze bang zijn hun huidige woning niet kwijt te raken of omdat ze onzeker zijn over de toekomstige kooprijsontwikkeling. In het rapport wordt ook aangegeven dat starters niet durven te kopen vanwege onzekerheid over hun eigen toekomst en over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daar komt bij dat het voor potentiële kopers lastiger is geworden om aan krediet te komen (VROM-raad, 2010). De VROM-raad (2010) pleit daarom onder meer voor een afschaffing van de overdrachtsbelasting. De financiering hiervan is mogelijk door aanpassing van de hypotheekrenteaftrek in combinatie met veranderingen aan het eigen-woningforfait.

Volgens het Economisch Instituut voor de Bouw is de huurprijsregulering veruit de belangrijkste verstoring voor de doorstroming op de woningmarkt. Door het huurbeleid van “inflatievolgend” te wijzigen in “welvaartvolgend” wordt de huurstijging gekoppeld aan het inkomen. Door het toepassen van deze regeling wordt tevens het scheefwonen in de sociale huursector aangepakt wat op de lange termijn tientallen miljarden euro moet opleveren (Economisch Instituut voor de Bouw, 2009).

De overdrachtsbelasting, hypotheekrenteaftrek en het huurbeleid zijn factoren die grote invloed kunnen uitoefenen op de woningmarkt en de doorstroming. Voor de hervorming van de woningmarkt heeft de VROM-raad deze factoren omschreven in een advies aan oud-minister Van der Laan van Wonen, Wijken en Integratie. De aanbevelingen in het advies moeten een betere werking van de woningmarkt bevorderen (Vastgoedmarkt, 2010).

De aanbevelingen van de VROM-raad hebben gevolgen voor de verhuismobiliteit. Door het afschaffen van de overdrachtsbelasting en de huurstijging te koppelen aan het inkomen zullen mensen eerder geneigd zijn te verhuizen. Hoe gaan de woningcorporaties met hun huidige financiële positie anticiperen op de verhuismobiliteit als de aanbevelingen van de VROM-raad worden doorgevoerd. Blijven de woningcorporaties in de toekomst hybride en biedt dit kansen voor een samenwerking met Bouwfonds, of gaan ze terug naar de basis en kan Bouwfonds mogelijk inspelen op het midden- en hoge segment van de gebruikers van woningen van woningcorporaties?

### **1.2.2 Doelstelling**

De doelstelling van dit onderzoek is om aan te tonen waarom scheefwoners en vrije sector huurders van een woningcorporatie niet doorstromen naar een koopwoning op de woningmarkt, wat het profiel is van de bewoner(s) van deze huurwoning, welke woonwensen deze bewoners hebben, en of deze klantengroep verhuisc geneigd is en bereid tot het kopen van een woning.

### **1.2.3 Vraagstelling**

De centrale onderzoeksvraag van de masterthesis luidt als volgt:

*Zijn bewoners van een vrije sector huurwoning en/of bewoners die financieel gezien in een te goedkope woning wonen (scheefwoners) bij een woningcorporatie verhuisc geneigd en bereid tot het kopen van een woning?*



### *Deelvragen*

De onderstaande deelvragen vormen de basis voor het beantwoorden van de centrale onderzoeksvraag. In de deelvragen zijn scheefwoners en bewoners van vrije sector huurwoningen van woningcorporaties omschreven als doelgroep. De deelvragen zijn geografisch gericht op de Stadsregio Amsterdam.

1. Wat zijn scheefwoners?
2. Wat is het profiel van de bewoner(s) van vrije sector huurwoningen bij woningcorporaties?
3. Is de doelgroep tevreden met de huidige woonbeleving?
4. Levert de woningcorporatie de gewenste service voor de doelgroep?
5. Welke beweegredenen heeft de doelgroep om een woning te huren in plaats van een woning te kopen?
6. Welke woonwensen heeft de doelgroep?
7. Onder welke condities is de doelgroep bereid een woning te kopen?

Op basis van de probleemverkenning zijn de volgende hypothesen voor de masterthesis opgesteld.

### *Hypothese onderzoeksvraag*

In de Stadsregio Amsterdam zijn scheefwoners en bewoners van een vrije sector huurwoning bij een woningcorporatie niet verhuiscgeneigd omdat de verhouding prijs/kwaliteit van de huidige woning voldoet aan de huidige woonwensen van de bewoners.

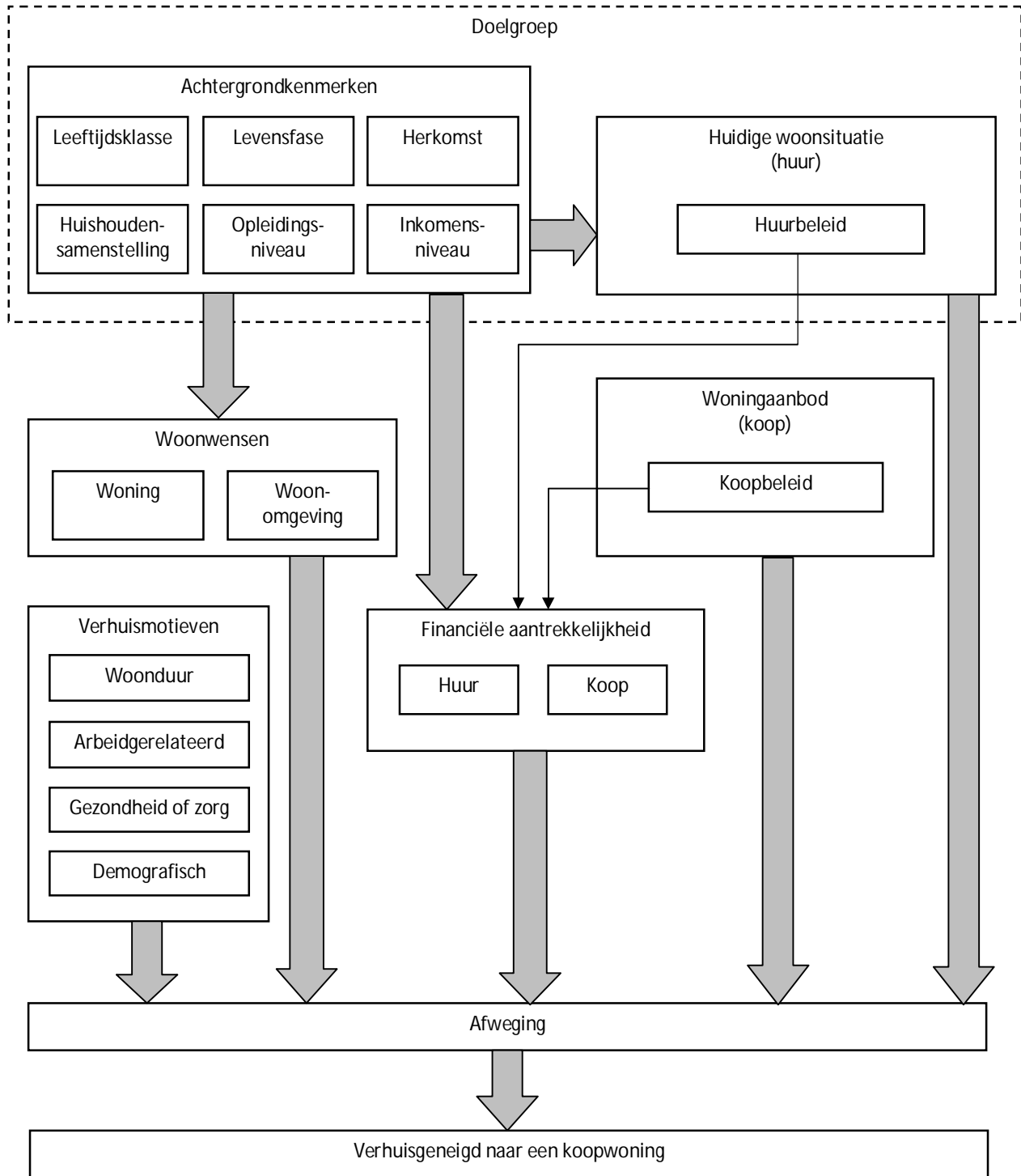
### *Hypothesen deelvragen*

1. De meerderheid van de scheefwoners is tussen de leeftijd 25-35 jaar en heeft minimaal een inkomen van één keer modaal.
2. Het profiel van de bewoners van vrije sector huurwoningen wordt overheerst door medioren.
3. Scheefwoners en bewoners van een vrije sector huurwoning huren een woning vanwege financiële redenen.
4. Scheefwoners en bewoners van een vrije sector huurwoning huren een woning omdat het huidige koopwoningaanbod niet voldoet aan de woonwensen.
5. Er is een verband tussen de tevredenheid van het serviceniveau van de verhuurder en de verhuiscgeneigdheid.
6. Er is geen verband tussen de ontevredenheid van de huidige woonbeleving en de gewenste service van de verhuurder vanuit het perspectief van de bewoners.
7. De scheefwoners en vrije sector huurders gaan uitsluitend verhuizen naar een koopwoning als de woonlasten lager en de woonkwaliteit hoger is dan de huurwoning.
8. Scheefwoners die niet verhuiscgeneigd zijn, zijn bereid te verhuizen als de huidige huurprijs met meer dan 25% stijgt.

### 1.3 Conceptueel model

Doelgroep:

- Scheefwoners en bewoners/gebruikers van een vrije sector huurwoning van een woningcorporatie in de Stadsregio Amsterdam.



Figuur 1.2 Conceptueel model masterthesis Rik Noom

### 1.4 Methode van aanpak

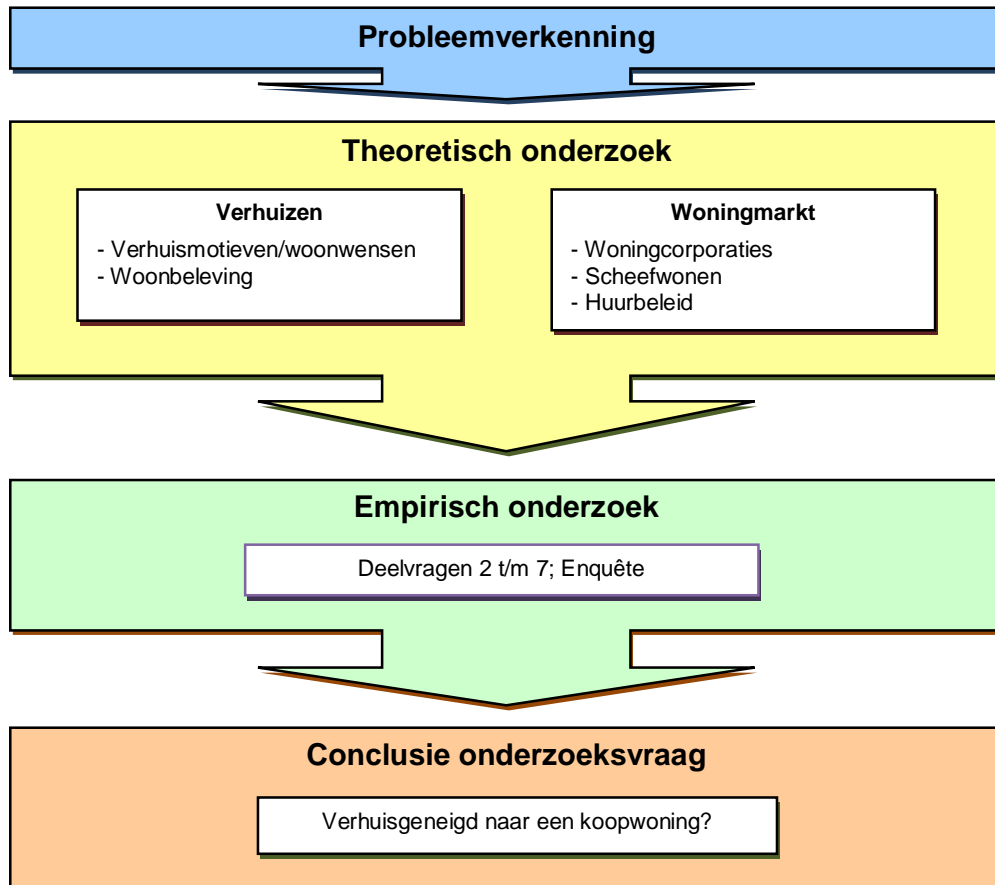
Deelvraag één wordt beantwoord door middel van literatuuronderzoek over scheefwoners. Na het analyseren van de literatuur over scheefwoners wordt er een definitie gehanteerd voor een scheefwoner die wordt toegepast voor dit onderzoek. In hoofdstuk drie worden scheefwoners geanalyseerd en wordt een definitie geformuleerd.

De beantwoording van deelvraag één en overige onderwerpen en ontwikkelingen die in hoofdstuk twee en drie zijn omschreven vormen de basis voor de inhoud van het empirische gedeelte. Mede op basis van de informatie in hoofdstuk twee en drie is de vragenlijst van de enquête opgesteld.

Deelvraag twee tot en met zeven worden beantwoord door middel van empirisch onderzoek. Met behulp van een enquête wordt getoetst of de respondenten die behoren tot de doelgroep tevreden zijn met de huidige woonbeleving en de dienstverlening van de woningcorporatie, of ze verhuisgeneigd zijn, welke woonwensen zij hebben en of ze bereid zijn een woning te kopen.

In de vragenlijst van de enquête worden eerst enkele selectievragen toegepast zodat de respondent voldoet aan de criteria voor de volledige vragenlijst. In hoofdstuk vijf wordt de enquête nader toegelicht. In hoofdstuk zes zijn de belangrijkste resultaten omschreven.

Uit de enquête moet blijken of scheefwoners en vrije sector huurders van een woningcorporatie verhuisgeneigd zijn en bereid tot het kopen van een woning. De opbouw van het onderzoek wordt schematisch weergegeven in figuur 1.3.



Figuur 1.3 Schematische weergave onderzoek

### **1.5 Wetenschappelijke relevantie**

In de literatuur is veel geschreven over het begrip verhuiscapaciteit en welke factoren een rol spelen bij de uiteindelijke verhuiscapaciteit. Woon-, werk- en persoonlijke factoren worden in de literatuur veelvuldig aangeduid als verhuismotieven voor een verhuizing. Met dit onderzoek worden naast de woon-, werk- en persoonlijke factoren ook onderzocht of hedendaagse ontwikkelingen omtrent de hypotheekrenteaftrek en de huurliberalisatie invloed hebben op de verhuiscapaciteit.

Het onderzoek is gericht op twee type huurders die een woning huren van een woningcorporatie. In het onderzoek wordt ook gevraagd naar de tevredenheid over de woning, woonomgeving en de dienstverlening van de woningcorporatie. Woningcorporaties doen vaak zelf onderzoek onder de eigen huurders naar deze aspecten. In dit onderzoek worden deze aspecten gekoppeld aan de verhuiscapaciteit zodat er eventueel een verband is aan te geven.

### **1.6 Maatschappelijke relevantie**

Dit onderzoek benadert enkele maatschappelijke kwesties die de doorstroming op de woningmarkt verstoren binnen de vastgoedsector. In publicaties over hervorming van de woningmarkt wordt veel geschreven over ontwikkelingen omtrent de hypotheekrenteaftrek, huurbeleid en het probleem scheefwonen. In dit onderzoek wordt onderzocht of veranderingen van de regeling van de hypotheekrenteaftrek en het huurbeleid invloed hebben op het verhuisgedrag van scheefwoners of vrije sector huurders van een woningcorporatie. Naast de maatschappelijke gevolgen is deze informatie zeer relevant voor de organisatie van Bouwfonds om in de toekomst adequaat te kunnen reageren op de veranderende woningbehoefte van de twee type huurders.

De woningcorporatie is de afgelopen jaren veranderd in een hybride organisatie die naast het beheren en verhuren van woningen, tegenwoordig ook woningen ontwikkelt in het koop- en duurdere huursegment. De huidige taken van de woningcorporatie staan ter discussie omdat de doelstelling niet primair meer is gericht op het realiseren van woningen voor de zwakkere in de samenleving. Tegenwoordig kunnen woningcorporaties alleen nog maar goedkoop geld lenen voor het realiseren van sociale huurwoningen die bestemd zijn voor de primaire doelgroep waardoor het minder aantrekkelijk wordt om woningen te ontwikkelen in het duurdere segment. Woningcorporaties kunnen besluiten zich alleen nog specifiek te richten op de primaire taak waardoor het voor Bouwfonds extra interessant wordt om te kunnen reageren op de woningbehoefte van vrije sector huurders en scheefwoners die willen verhuizen naar aanleiding van hervormingen van de woningmarkt.

## 2. Verhuisceneidheid

Met het conceptueel model is te verklaren of een bepaalde doelgroep bereid is naar een koopwoning te verhuizen. De doelgroep is in hoofdstuk 1 omschreven en heeft bepaalde achtergrondkenmerken en een huidige woonsituatie. In dit hoofdstuk worden de woonwensen en verhuismotieven omschreven die doorgaans betrekking hebben op de verhuisceneidheid van verhuiscende personen.

### 2.1 Verhuizen

Door middel van vraag en aanbod is de woningmarkt constant in beweging. Het aanbod van de woningmarkt wordt bepaald door nieuwbouw, sloop, samenvoegingen, splitsingen en omzettingen van eigendomsvorm. De wens van de bewoners kan worden omschreven als de vraag van de woningmarkt (WoON, 2009). Het aanbod en de wensen van bewoners zijn belangrijke elementen voor het verhuiscgedrag.

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek vormen verhuiscingen in numeriek opzicht veruit de belangrijkste demografische gebeurtenis in Nederland. Vanaf 2005 verhuizen jaarlijks minimaal 1,6 miljoen mensen van woning. Het merendeel verhuisc binnen de huidige gemeente.

Tabel 2.1 Verhuiscingen

Periode	Binnen Nederland verhuiscde personen	Waarvan binnen gemeenten verhuiscde personen
2005	1.651.575	1.009.486
2006	1.678.119	1.025.817
2007	1.639.180	992.616
2008	1.623.805	978.099

Bron. Centraal Bureau voor de Statistiek

Vanwege de complexe woningmarkt is het aantal verhuiscingen de afgelopen jaren niet eenvoudig te verklaren. Drie elementen die volgens WoON 2009, het WoonOnderzoek van Nederland een rol spelen zijn de ontwikkeling van de hypotheekrente, de samenstelling van de nieuwbouw en de demografische veranderingen. De relatief lage rentestand vanaf 2007 heeft er voor gezorgd dat het aantrekkelijker werd om een woning te kopen. De woningvoorraad werd aanzienlijk uitgebreid door nieuwbouw, waardoor voor mensen die wilden verhuizen de kans groter was hun gewenste woning te vinden (WoON, 2009). De demografische verandering is te verklaren door het aantal huishoudens dat is toegenomen door het groeiend aantal alleenstaanden.

In 2009 is het aantal verhuiscingen drastisch afgenomen omdat de woningmarkt is getroffen door de economische crisis. De economische crisis heeft er voor gezorgd dat de woningen moeilijker worden verkocht. De woningprijzen zijn gedaald waardoor consumenten minder snel hun huidige woning verkopen en verhuizen naar een volgende woning. Veel doorstromers op de koopmarkt stellen hun verhuiscbeslissing uit vanwege onzekerheid over hun eigen positie, omdat ze bang zijn hun huidige woning niet kwijt te raken of omdat ze onzeker zijn over de toekomstige kooprijsontwikkeling (VROM-raad, 2010). Deze ontwikkeling heeft grote gevolgen op het aantal jaarlijkse verhuiscingen. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek vinden er met name minder verhuiscingen plaats bij gehuwde paren die al wonen in een eigen woning. De doorstroming op de woningmarkt stopt omdat deze groep niet doorstroomt en de huidige woning niet vrijkomt voor een (semi-)starter. Voor het verkrijgen van inzicht in de doorstromingsproblematiek worden verhuiscetens nader gedefinieerd.

Verhuiscetens bij verhuiscingen spelen een belangrijke rol voor doorstroming op de woningmarkt. VROM (2007) definieert een verhuisceten als een keten aan elkaar geschakelde verhuiscingen, bestaande uit initieel aanbod (door nieuwbouw, woningverlating, vertrek uit Nederland of huishoudenvorming), eventueel een aantal doorstromingen en eindigend met een woning die wordt betrokken door een (semi-)starter.

Priemus en Kroes (1969) omschrijven een verhuisceten als een groep verhuiscingen die onderling direct samenhangen, doordat telkens een woning (of deel ervan) bij de ene verhuiscing is betrokken als ontruimde woning en bij de andere als woning die men betreft. Een verhuisceten kan dus in het kort worden omschreven als een kettingreactie van opeenvolgende verhuiscingen (Van Vilsteren en Poelhekke, 1978).

Als bewoners niet of nauwelijks verhuizen komen er ook geen woningen beschikbaar waardoor verhuiscetens niet op gang komen. Dit zorgt met name voor krapte op de startersmarkt. Naast de economische crisis zijn er bepaalde motieven of factoren die invloed hebben op de behoefte van bewoners om te verhuizen.

Het Ruimtelijk Planbureau (2007) omschrijft dat er pas een behoefte om te verhuizen ontstaat als de gewenste woning en woonomgeving een duidelijke verbetering van de huidige situatie betekent.

## 2.2 Verhuismotieven & woonwensen

Er zijn verschillende redenen en motieven waarom mensen gaan verhuizen. Volgens Priemus (1984) vinden verhuizingen plaats om de woonsituatie beter in overeenstemming te brengen met het aspiratiebeeld van de bewoner. De discrepantie tussen aspiratiebeeld en woonsituatie die aanleiding gaf tot de verhuizing, vloeit lang niet altijd voort uit woonfactoren. Ook werkfactoren en persoonlijke factoren kunnen hierbij een rol spelen.

De veelheid aan motieven om te willen verhuizen wordt in de literatuur dus vaak teruggebracht tot drie groepen. Ten eerste gaat het om veranderingen die samenhangen met de levensfase van personen, ten tweede om motieven in de sfeer van werk en studie en ten derde om woonwensen (Priemus, 1984).

De drie groepen die worden onderscheiden door Priemus worden verder gespecificeerd in het WoningBehoeftte Onderzoek (2002) naar vijf verschillende verhuismotieven: demografische veranderingen, verandering vanwege vorige woning, verandering vanwege de woonomgeving, verandering van werk en het volgen van een opleiding.

In het WoonOnderzoek Nederland (2006) is aangegeven dat de vorige woning de meest genoemde aanleiding was om te verhuizen. In de editie van WoON 2009 is de vorige woning sterk verminderd als motief om te verhuizen (figuur 2.1). Ook samenwonen, scheiden of zelfstandig wonen zijn doorgaans motieven om te verhuizen.

Figuur 2.1 Belangrijkste verhuismotieven van mensen die de afgelopen twee jaar zijn verhuisd, 2006-2009



Bron. WoON 2009

Motieven om te verhuizen hangen dus vaak samen met de levensfase van personen. De jonge twintigers en dertigers verhuizen voornamelijk vanwege samenwonen, gezinsuitbreiding, studie of werk. De groep veertigers en vijftigers verhuizen hoofdzakelijk vanwege de woning, de woonomgeving of vanwege een (echt-)scheiding. De (echt-)scheiding is bij de huishoudens tussen de 45 en 55 jaar de belangrijkste reden om te verhuizen. Ouderen vanaf 60 jaar geven aan dat de gezondheid het niet meer toelaat in de huidige woning te blijven wonen. Ook een kleinere woning of een woning gelijkvloers is een reden om te verhuizen. Een derde argument bij senioren is de nabijheid van familie, vrienden en kennissen (WoON, 2009). De reden om te verhuizen heeft doorgaans betrekking op meerdere verhuismotieven. Echter, wordt één motief als belangrijkste ervaren.

### 2.2.1 Woonfactoren

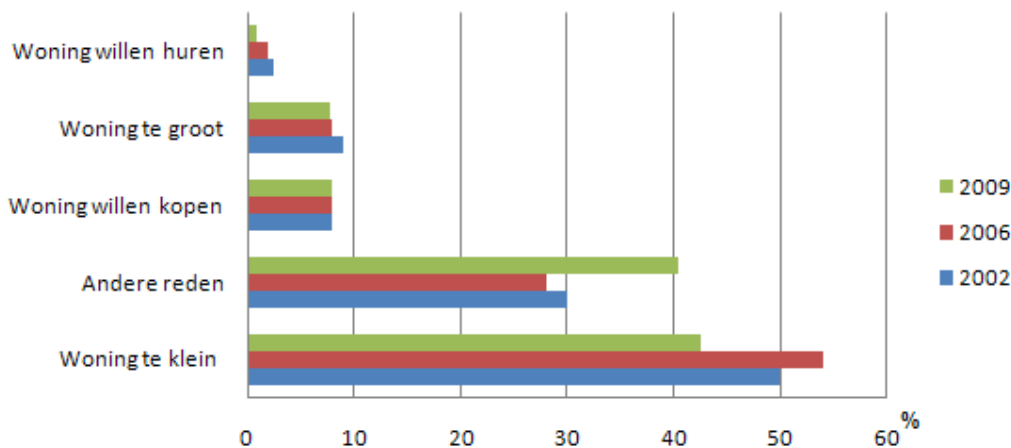
Volgens Priemus (1984) spelen woonfactoren een rol bij verhuizingen. Als er woonfactoren in het spel zijn, zal men in het algemeen niet verhuizen naar een woonsituatie die maar weinig beter is dan de actuele woonsituatie. De meeste bewoners zullen wachten tot ze een duidelijk betere woonsituatie bemachtigen, voordat zij tot een verhuizing beslissen (Grigsby, 1971). Er ontstaat dus pas een behoefte om te verhuizen als de gewenste woning en woonomgeving een duidelijke

verbetering van de huidige situatie betekent. In de literatuur worden de volgende woonfactoren onderscheiden (Wee, 1994).

- Kenmerken van de woning, zoals aantal kamers, woningtype (flat, rijtjeswoning, vrijstaande woning etc.);
- De prijzen van de verschillende (typen) woningen, waarbij ook de kenmerken van de woonomgeving van invloed zijn;
- Kenmerken van de woonomgeving, zoals de aanwezigheid van scholen en voorzieningen, het misdaadniveau en groenvoorzieningen;
- Afstanden en reistijden tot relevante locaties. Het betreft onder meer afstanden en reistijden tot de werklocatie, sociale contacten en voorzieningen.

In figuur 2.1 is weergegeven dat de vorige woning in 2006 met 19% het vaakst de reden was om te verhuizen. In 2009 was dit voor 14% het belangrijkste motief om te verhuizen. In figuur 2.2 zijn redenen weergegeven die aanleiding waren om de vorige woning te verlaten.

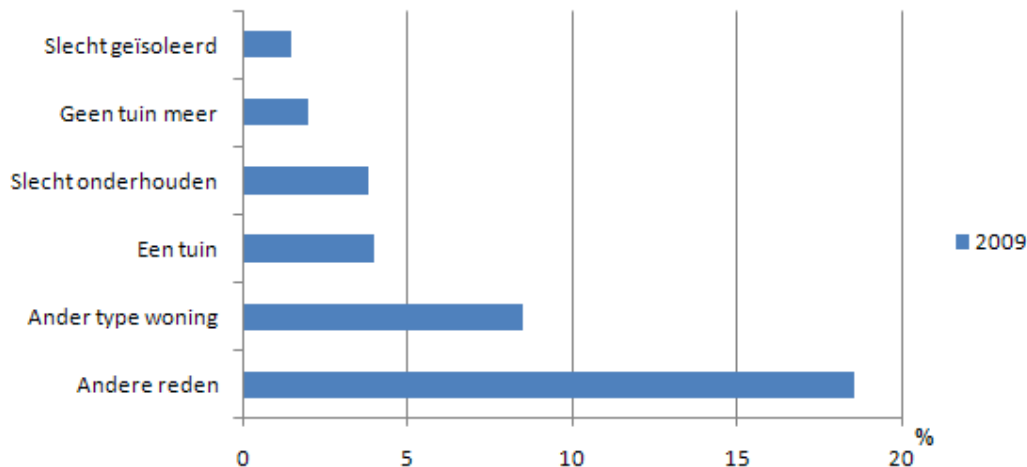
Figuur 2.2 Verhuismotieven van mensen die de afgelopen twee jaar zijn verhuisd met als reden de vorige woning, 2002-2009



Bron. WoON 2009

In het onderzoek van 2002 en 2006 is duidelijk te zien dat de vorige woning te klein was en dat dit de belangrijkste reden was om te verhuizen. In het onderzoek van 2009 is dit percentage sterk verminderd. Veel huishoudens hebben aangegeven een andere reden te hebben om de vorige woning te verlaten. Een nadere uitsplitsing geeft hier geen eenduidig beeld welke die andere redenen zijn (figuur 2.3).

Figuur 2.3 Uitsplitsing verhuismotief “Andere reden” met uitsluiting van reden vorige woning



Bron. WoON 2009



### 2.2.2 Werkfactoren

Veranderingen op het werkvlak hebben invloed op het verhuisgedrag. Het starten van een werkcarrière, of het beëindigen van de werkloopbaan kunnen redenen zijn om te verhuizen. Andere werkfactoren zoals een inkomensverandering of een wijziging van de werklocatie kunnen eveneens invloed hebben op de woonwensen van bewoners.

Werkfactoren hebben een grotere invloed bij het verhuizen over lange afstand. Vooral mensen die over lange afstand verhuizen (mensen die het stadsgewest verlaten of die van buiten het stadsgewest komen) geven de woon-werk-afstand op als verhuismotief (Martens et al., 2005).

De aard van het werk kan anderzijds ook een beperking aan het verhuisgedrag opleggen. Zelfstandigen zijn bijvoorbeeld minder geneigd te verhuizen. Ook het inkomen van een gezin kan een sterke beperking op de verhuismogelijkheden betekenen. Zo kan de woonsituatie soms niet in overeenstemming zijn met de woonwensen, maar zal dit toch geen aanleiding geven tot een verhuisbeweging omdat het inkomen het niet toelaat. Naarmate het inkomen toeneemt, stelt men hogere eisen aan woningkenmerken (Martens et al., 2005).

### 2.2.3 Persoonlijke factoren

Bij persoonlijke factoren gaat het om veranderingen die samenhangen met de levensfase van personen. Het gaat vooral om leeftijd, opleiding, herkomst, huishoudensamenstelling en eigendomsverhouding. De genoemde factoren kunnen redenen zijn om te verhuizen en hebben invloed op verschillende verhuismotieven en woonwensen.

Evenhuis (2002) onderscheidt vijf fasen in de levensloop en koppelt deze aan verhuiscapaciteit. De eerste fase is die van thuiswonend kind. In deze fase wordt meestal niet zo vaak verhuisd, omdat ouders het niet verstandig vinden dat de kinderen vaak van school veranderen. Bij de tweede fase wordt het ouderlijk huis verlaten. Men woont dan alleen of met een partner. In deze fase vinden veel verhuisbewegingen plaats omdat men gaat samenwonen of juist uit elkaar gaat. Ook is de eerste woning doorgaans niet de woning die volledig voldoet aan de woonwensen. Men verhuist snel als een andere woning wel voldoet aan de woonwensen. In de derde fase zit men in de gezinsfase met één of enkele kinderen. Veel gezinnen zijn dan 'voltooid', waardoor de gezinssituatie stabiel is en de woning vaak al voldoet aan de woonwensen waardoor vrij weinig wordt verhuisd. In de vierde fase hebben de kinderen het ouderlijk huis verlaten. Ook in deze fase wordt weinig verhuisd. De laatste fase breekt aan als de partner komt te overlijden en men alleen is komen te staan. De verhuiscapaciteit onder ouderen is gering, omdat men nog maar weinig behoefte heeft aan verandering (Ruimtelijk Planbureau, 2007).

De verhuiscapaciteit is onder eenoudergezinnen groter dan onder gezinnen met twee ouders. Dit komt waarschijnlijk doordat 'nieuwe' alleenstaande ouders, na het uiteenvallen van de relatie, door een verslechtering van de financiële situatie min of meer worden gedwongen om op korte termijn een woning te zoeken (Ruimtelijk Planbureau, 2007).

### 2.2.4 Push- en pullfactoren

Een andere indeling van verhuismotieven is die in push- en pullfactoren. Pushfactoren zijn motieven die verklaren waarom mensen de huidige woning willen verlaten, zoals een te kleine woning of een slechte buurt. Pullfactoren zijn motieven die mensen ertoe 'verleiden' naar een nieuwe woning te verhuizen, zoals een grotere woning of een buurt op stand (Ruimtelijk Planbureau, 2007).

Door middel van push- en pullfactoren kunnen vragers op de woningmarkt volgens Grigsby (1971) in drie groepen worden verdeeld:

- *Nonmarket-oriented*, dat wil zeggen huishoudens die verhuisbeslissingen nemen ongeacht datgene wat de woningmarkt te bieden heeft. Bij hen spelen vooral pushfactoren een rol, zoals de verandering van werk, een sterfgeval of extreem ongenoegen met de huidige woning;
- *Semimarket-oriented*, dat wil zeggen huishoudens die, door bepaalde ontwikkelingen gedreven (b.v. stijging inkomen, verandering huishoudengrootte, verval van buurt), op zoek gaan naar een mogelijke andere woning, maar die alleen tot een verhuizing komen als er een acceptabel alternatief wordt gevonden. Evenals de eerste groep verschijnen zij op de woningmarkt ten gevolge van pushfactoren maar of het tot een verhuizing komt, hangt sterk af van wat de woningmarkt te bieden heeft. Pullfactoren spelen dus ook een rol.
- *Market-oriented*, dat wil zeggen huishoudens die niet zozeer door dissatisfactie en pushfactoren worden gedreven, maar pas in actie komen als sterke pullfactoren zich doen

gelden, b.v. zij zien 'het huis van hun dromen'. Grigsby veronderstelt dat deze louter door woonfactoren beïnvloede categorie slechts een klein deel uitmaakt van hen die een huis zoeken.

Starters op de woningmarkt zijn vooral 'nonmarket-oriented'. Huishoudens die tevreden zijn met de huidige woning en woonomgeving maar wel verhuizen naar een andere woning zijn vooral 'semimarket-oriented' of 'market-oriented'.

### **2.3 Tot slot**

Verhuizingen zijn in numeriek opzicht veruit de belangrijkste demografische gebeurtenis in Nederland. Jaarlijks verhuizen er ongeveer 1,6 miljoen mensen waarvan het merendeel binnen de huidige gemeente. Huishoudens verhuizen doorgaans vanwege persoonlijke, werk- en woonfactoren. In 2009 is het aantal verhuizingen afgenomen omdat de woningmarkt is getroffen door de economische crisis. De woningmarkt zit op slot omdat veel doorstromers hun verhuisbeslissing uitstellen. Huishoudens zijn bang de huidige woning niet kwijt te raken en daardoor dubbele woonlasten te creëren. Vervolgens zijn er allerlei oneigenlijke belemmeringen voor verhuisgedrag, zowel in de huursector (huurbescherming en -regulering, wachtlijsten) als in de koopsector (overdrachtsbelasting) (Don, 2008). Vanuit de politiek wordt er momenteel gesproken over hervormingen van de woningmarkt. Voor de koopsector wordt gesproken over veranderingen van de hypotheekrenteaf trek. Voor de huursector wordt er gesproken over het liberaliseren van de huren door bijvoorbeeld de huurprijs te bepalen aan de hand van het inkomen van het huishouden. Mochten deze veranderingen er komen, zullen ze een grote invloed uitoefenen op het verhuisgedrag.

### 3. De woningmarkt

Op 9 juni 2010 hebben de Tweede Kamerverkiezingen plaats gevonden. Dit keer stonden de verkiezingen in het teken van de "bezuinigingen". Vanwege de financiële en economische crisis moet Nederland op meerdere fronten gaan bezuinigen. De verschillende partijen in de Tweede Kamer nemen in hun partijprogramma voor de komende vier jaar verschillende maatregelen op om te bezuinigen. Ook de woningmarkt ontkomt hier niet aan. De Tweede Kamerverkiezingen hebben er ook voor gezorgd dat het Ministerie van VROM en het Economisch Instituut voor de Bouw rapporten publiceren met advies over de hervorming van de woningmarkt. In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie op de woningmarkt en belangrijke onderwerpen en maatregelen die worden benoemd in de adviezen van de verschillende organisaties die van invloed kunnen zijn op het onderzoek omschreven.

#### 3.1 De huidige situatie

De afgelopen jaren is gebleken dat de woningmarkt een complexe markt is. Volgens meerdere (overheid)instanties functioneert de Nederlandse woningmarkt op dit moment niet goed! De gevolgen van de financiële crisis zijn de afgelopen jaren merkbaar geworden in het aantal transacties. Woningen staan langer te koop. De verkoopprijzen waren in 2009 lager dan in 2008. De sterkste prijsdalingen deden zich voor in de hoogste segmenten van de woningmarkt. Vanwege deze onzekerheid gaan huishoudens minder snel verhuizen waardoor de doorstroming op de woningmarkt stagneert en er minder nieuwe woningen worden gebouwd. Het aantal gereedgekomen woningen lag in het eerste kwartaal van 2010 bijna de helft lager dan in 2009. De daling was het sterkst bij woningen die in opdracht van corporaties worden gebouwd. Het aantal gereedgekomen corporatiewoningen lag ruim 52% lager dan een jaar eerder (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2010).

Deze situatie is niet te vergelijken met enkele jaren geleden toen de woningprijzen alleen maar stegen en er volop werd gebouwd. Ook toen was de woningmarkt allerminst 'gezond' (VROM-raad, 2010). In die tijd is de kloof tussen de koop- en huursector alleen maar groter geworden doordat de prijzen van de koopwoningen zeer sterk zijn gestegen. De prijzen zijn gestegen door restrictief ruimtelijk beleid, een stijgende woningvraag en de gunstige fiscale behandeling van de eigen woning (CSED, 2010). Verhuizen van een huurwoning naar een koopwoning werd daardoor moeilijker en starters konden vanwege de hoge prijzen niet gemakkelijk een woning kopen.

De Nederlandse woningmarkt bestaat uit ruim 7 miljoen woningen en wordt al jaren bepaald door twee type deelmarkten. De grootste deelmarkt is de markt voor koopwoningen met een aandeel van 56%. De andere deelmarkt is die van prijsgeruleerde huurwoningen met een marktaandeel van 41%. Prijsgeruleerde huurwoningen zijn woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens. De huurtoeslaggrens wordt nader omschreven in paragraaf 3.3. Van de prijsgeruleerde huurwoningen is 85% het bezit van woningcorporaties (VROM, 2007).

Tabel 3.1 Woningvoorraad Nederland, 2006-2009 (cijfers per eind v.h. jaar)

	Totaal aantal woningen	%	Eigen woning	%	Huur woning	%	Onbekend	%
2006	6.912.405	100	3.713.606	53,7	2.972.008	43,0	226.791	3,3
2007	6.967.028	100	3.813.606	54,7	2.895.272	41,6	268.820	3,7
2008	7.043.212	100	3.899.051	55,4	2.896.967	41,1	260.860	3,5
2009	7.104.518	100	3.968.626	55,8	2.880.810	40,5	255.082	3,7

Bron. Centraal Bureau voor de Statistiek

Kenmerkend voor Nederland is het aandeel sociale huur binnen de woningmarkt. In Nederland is de sociale huursector vrijwel geheel in handen van de woningcorporaties.

Tabel 3.2 Internationale vergelijking voor de verdeling van de woningvoorraad rond 2005

	Eigenaar-bewoner	Commerciële huur	Sociale huur
Ierland	80%	11%	8%
Engeland	70%	11%	18%
Zweden	59%	21%	20%
Frankrijk	56%	20%	17%
Oostenrijk	55%	20%	25%
Nederland	54%	11%	35%
Denemarken	52%	17%	21%
Duitsland	46%	49%	6%

Bron. Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, 2010

Nederland behoort tot de middengroep als het gaat om het eigenwoningbezit. Dit aandeel is de afgelopen 40 jaar sterk gegroeid door het stimuleren van een koopwoning. In Ierland en Engeland is ongeveer 75% van de bevolking eigenaar-bewoner. Deze landen hebben net zoals Nederland een laag aandeel commerciële huurwoningen. In Duitsland daarentegen is de helft van de bevolking gehuisvest in een commerciële huurwoning. Nederland steekt er met kop en schouders bovenuit als het gaat om de sociale huursector.

In Nederland bestaat de huursector voor 94% uit gereguleerde huurwoningen. Gereguleerde huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt op 1 juli 2009 € 647,53,- per maand (Belastingdienst, 2010). In Nederland zijn de woningcorporaties de grootste verhuurders als het gaat om gereguleerde huurwoningen. Huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens behoren tot de vrije sector.

### 3.2 Woningcorporaties

Woningcorporaties zijn bijzondere vastgoedbedrijven met als primaire doelstelling sociale huisvesting en de daarmee samenhangende plicht het eigen vermogen daartoe te bestemmen (Fleurke et al., 2009). Binnen de wettelijke kaders is elke woningcorporatie hetzelfde, maar bij de uitwerking zijn er grote verschillen. De verschillen tussen de woningcorporaties in Nederland zijn groot vanwege de positionering, de grootte van de organisatie, de eigen visie en de eigen identiteit.

Nederland telt ongeveer 430 woningcorporaties (CFV, 2010). In het verleden waren dit er veel meer maar vanwege fusies is het aantal sterk afgenomen. De eerste corporatie werd opgericht in 1851 in Amsterdam in de periode van de opkomende industrialisatie. Grote groepen mensen verhuisden naar de stedelijke centra vanwege de industrieën die zorgde voor werkgelegenheid en inkomen. Deze arbeiders woonden in kwalitatief barre omstandigheden. Andere burgers trokken zich het lot van hen aan en probeerden daarin actief verandering in te brengen, met inzet van eigen middelen. De leidende gedachte was dat kwalitatief goede woningen bijdragen aan verbetering van de hygiëne en volksgezondheid (Bijddendijk, 2009).

Precies vijftig jaar later werd de Woningwet door het Rijk ingevoerd en werden de burgerinitiatieven gefinancierd en gesubsidieerd. Hierdoor werden er duizenden nieuwe woningcorporaties opgericht.

Na de Tweede Wereldoorlog veranderde de situatie drastisch vanwege een tekort aan woningen. Een kwart van de tien miljoen Nederlanders was op dat moment dakloos door de oorlog. Dit had als gevolg dat de volkshuisvesting een speerpunt van beleid werd voor de rijksoverheid (Bijddendijk, 2009). De corporaties kregen van het Rijk de publieke taak om de woningbehoefte op te lossen met behulp van subsidies en financiering. Corporaties gingen massaal woningen bouwen om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. De massale bouw zorgde voor een eenzijdige woningvoorraad.

Weer vijftig jaar later was het staatssecretaris Heerma die de verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting decentraliseerde naar de corporaties en gemeenten. Hij verbrak de financiële banden tussen Rijk en corporaties door in één keer alle bestaande leningen van corporaties weg te strepen tegen de contante waarde van alle subsidies die deze nog tegoed hadden (de brutering). Hij zag in dat de maatschappelijke werkelijkheid zo was veranderd dat de volkshuisvesting niet meer kon en hoefde te worden aangestuurd vanuit Den Haag. De gedachte van de maakbare samenleving waarin alle mensen ongeveer vergelijkbare behoeften hebben was ook niet meer houdbaar (Bijddendijk, 2009).

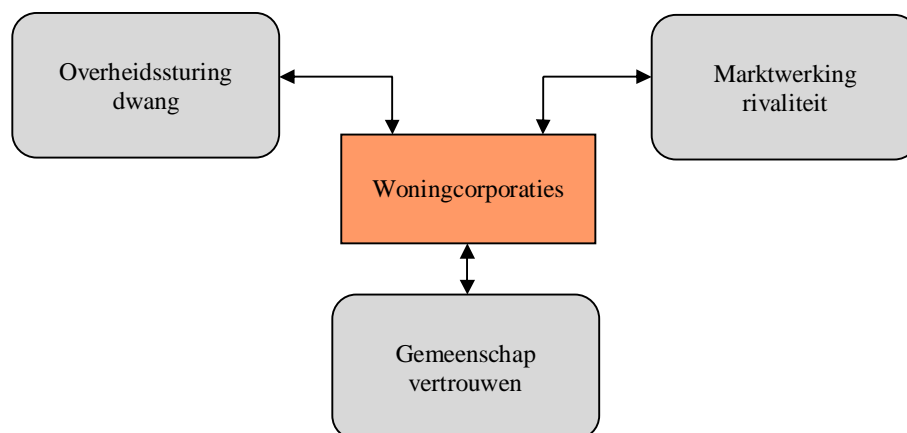
Door Heerma werd ook het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) ingesteld waarin regels worden omschreven waaraan woningcorporaties zich moeten houden. Ook kwamen de instanties Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) tot stand. Het BBSH benoemt zes prestatievelden van woningcorporaties (Aedes, 2010):

1. Kwaliteit van de woningen
2. Verhuur van de woningen
3. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer
4. Financiële continuïteit
5. Leefbaarheid
6. Wonen en zorg

Vanwege de BBSH was het na 1995 mogelijk om sociale huurwoningen te onttrekken aan de voorraad door ze te verkopen. Met deze regeling probeerde men het eigenwoningbezit te bevorderen. De waarde van de sociale huurwoningen bleken in het economisch verkeer vele malen hoger dan de waarde gebaseerd op de historische kostprijs waarvoor deze woningen op de balans van de corporaties stonden (Bijddendijk, 2009). Corporaties werden met de verkoop kapitaalkrachtige organisaties en het geld kon weer worden geïnvesteerd in nieuwe projecten.

De primaire taak van de woningcorporatie om alleen sociale huurwoningen te realiseren was opgerekt omdat ook vrije sector huurwoningen en koopwoningen werden gerealiseerd. De woningcorporatie is de afgelopen jaren veranderd in een hybride organisatie die marktgeoriënteerd is gaan denken. Al deze factoren heeft de rijksoverheid in 2008 doen besluiten maatregelen te treffen om de rijkdom van de woningcorporaties te benutten. De eerste maatregel is dat woningcorporaties integrale vennootschapsbelasting moeten betalen over al hun activiteiten. De tweede maatregel is de "Vogelaarheffing". Via deze heffing moeten alle woningcorporaties meebetalen aan het opknappen van 40 achterstandswijken.

Figuur 3.1 Coördinatieprincipes



Bron. Fleurke et al. 2009 *Ontwikkelingspaden voor woningcorporaties*.

Volgens Fleurke et al. (2009) kunnen woningcorporaties worden beschouwd als het product van drie vormen van sociale interactie. Zij hebben te maken met overheidssturing bij sociale verhuur, marktwerking ten opzichte van andere organisaties, en met gemeenschap die is gebaseerd op vertrouwen (zie figuur 3.1).

De overheid kan de handelingsruimte voor woningcorporaties als marktorganisatie beperken. Hedendaagse woningcorporaties rivaliseren met private ontwikkelaars door zich ook bezig te houden met het ontwikkelen van woningen voor het duurdere huursegment en de koopmarkt. Vanuit dit perspectief concurreren woningcorporaties direct met private ontwikkelaars waardoor ze worden ervaren als rivaliserende partijen. Woningcorporaties opereren vanuit een intentie van sociale rechtvaardigheid, niet alleen op grond van de Woningwet maar ook vanuit een eigen traditie als gemeenschapsinstellingen (Fleurke et al., 2009).

### 3.3 Sociale huurwoningen

Het huursegment is onder te verdelen in sociale- en vrije sector huurwoningen. Sociale huurwoningen worden voornamelijk gebouwd door woningcorporaties en zijn bestemd voor een specifieke doelgroep. De doelgroep kan het zich niet permitteren om een woning te kopen of een woning te huren boven een bepaalde huurprijs en komt daarom in aanmerking voor een sociale huurwoning.

De huurprijs voor een woning is te bepalen door middel van het woningwaarderingssysteem. Met het woningwaarderingssysteem kunnen er punten worden toegekend aan de woning die zijn gekoppeld aan een huurprijs. Het aantal punten is doorgaans gebaseerd op de grootte, de ligging en de voorzieningen van de woning (VROM, 2009).

Voor een sociale huurwoning geldt een maximale huurprijs die is vastgesteld en jaarlijks wordt geïndexeerd door de minister van VROM. De woning behoort tot de vrije sector als de huurprijs hoger is dan de vastgestelde norm. Een sociale huurwoning kan dus een huurprijs hebben die volgens het woningwaarderingssysteem te laag is ten opzichte van de kwaliteit van de woning. Volgens de vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) is dit oneerlijke concurrentie omdat de woningcorporaties met deze woningen concurreren met commerciële verhuurders die een hogere huurprijs hanteren vanwege de kwaliteit van de woning. Het IVBN beschouwt sociale huurwoningen met een kale huur boven de € 550,- als commercieel (IVBN, 2010). Voor het merendeel van die huurwoningen kan een huurprijs worden gehanteerd boven de vastgestelde norm in de vrije sector. Volgens het IVBN gaat het dan bijna om 1 miljoen huurwoningen.

Vanaf 1 juli 2009 bedraagt de maximale rekenhuur voor een sociale huurwoning € 647,53 per maand (tabel 3.3). De rekenhuur is een term uit de Wet op de Huurtoeslag. Het is de kale huur verminderd met het bedrag voor een bij de woning behorende bedrijfsruimte en/of garage. En vermeerderd met enkele subsidiabele servicekosten zoals lift, huismeester en verlichting en schoonmaakkosten van gemeenschappelijke ruimten (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, 2010). Voor de vier genoemde servicekosten wordt per onderdeel een maximum van € 12,- gehanteerd.

De maximale rekenhuur voor een sociale huurwoning wordt ook wel de liberalisatiegrens genoemd. De huurprijs voor een sociale huurwoning is weer onder te verdelen in vier categorieën die in tabel 3.3 zijn weergegeven.

Tabel 3.3 Categorieën onder de huurtoeslaggrens

	Kwaliteitskortingsgrens (goedkoop)	1e Aftoppingsgrens (betaalbaar)	2e Aftoppingsgrens (betaalbaar)	Liberalisatiegrens (duur)
<b>2002</b>	Tot € 298,59	€ 298,59 - € 427,46	€ 427,46 - € 458,32	€ 458,32 - € 565,44
<b>2006</b>	Tot € 331,78	€ 331,78 - € 474,88	€ 474,88 - € 508,92	€ 508,92 - € 604,72
<b>2009</b>	Tot € 348,99	€ 348,99 - € 499,51	€ 499,51 - € 535,33	€ 535,33 - € 631,73
<b>2010</b>	Tot € 357,37	€ 357,37 - € 511,50	€ 511,50 - € 548,18	€ 548,18 - € 647,53

Bron. WoON 2009

Bewoners van een (sociale) huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens hebben recht op huurtoeslag als het toetsingsinkomen (brutoloon, -pensioen en uitkeringen) niet hoger is dan een jaarlijks vastgestelde grens. Het inkomen mag in 2010 voor eenpersoonshuishoudens niet hoger zijn dan € 21.450,- per jaar. Voor meerpersoonshuishoudens mag het niet hoger zijn dan € 29.125,- per jaar (Belastingdienst, 2010).

De huurtoeslag is een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een rekenhuur lager dan de ondergrens ( $\pm$  € 210,00) van de huurtoeslag komen niet voor huurtoeslag in aanmerking. Verder wordt iedere huurder geacht een bepaald bedrag aan huur altijd zelf te kunnen betalen, ongeacht de hoogte van het inkomen. Dit is de normhuur en hierover ontvangt dus niemand huurtoeslag. Voor het deel van de huur tussen de normhuur en de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag. Van de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens wordt 75% van de huur door huurtoeslag gedekt (WoON, 2009).

De rijksoverheid heeft in 2009 in totaal 2 miljard euro uitgegeven aan huurtoeslag. Een miljoen huishoudens die wonen in een sociale huurwoning krijgen deze toeslag, gemiddeld 160 euro per huishouden (Vastgoedmarkt, 2010). De huurtoeslag kost het Rijk veel geld.

Voor woningcorporaties is het bouwen van sociale huurwoningen doorgaans niet winstgevend. De corporaties moeten zich houden aan de huurprijzenwet die onvoldoende ruimte biedt om de aanvangsinvestering terug te verdienen uit de huur. Er wordt ook wel gesproken over een "onrendabele top". Deze bedroeg in 1996 zo'n € 4.500,- per woning, in 2006 zo'n € 45.000,- per woning, en in 2009 zo'n € 125.000,- per woning (Bijddendijk, 2009). De onrendabele top is de afgelopen jaren toegenomen omdat bepaalde kosten zoals de bouwkosten en de grond- en bijkomende kosten enorm hard zijn gestegen.



### 3.4 Vrije sector huurwoningen

Huurwoningen die in het bezit zijn van institutionele beleggers en particuliere eigenaren behoren tot het vrije sectorsegment. Institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen hebben deze woningen vaak in het bezit als onderdeel van hun gespreide beleggingsportefeuille. Naast private organisaties zijn er ook particulieren die vrije sector huurwoningen bezitten en exploiteren. Voor vrije sector huurwoningen geldt geen vastgestelde huurprijs. De verhuurder kan zelf bepalen welke huurprijs wordt gehanteerd.

Woningcorporaties hebben de afgelopen jaren naast sociale huurwoningen ook woningen in de vrije sector gerealiseerd. Vrije sector huurwoningen van woningcorporaties hebben een rekenhuur boven de €647,53 per maand.

In het Verhuurbaarheidsonderzoek vrije sector huur wordt aangegeven dat de vrije huursector een belangrijke rol heeft in het functioneren van de woningmarkt (Stadsregio Amsterdam, 2009). Dit segment vormt de aanvulling op de koopsector en de sociale huursector. De vrije sector huur is goed toegankelijk voor huishoudens die om bepaalde redenen (nog) geen woning willen kopen maar het zich financieel wel kunnen permitteren. Het segment biedt bijvoorbeeld senioren die hun koopwoning hebben verkocht de mogelijkheid een comfortabele woning te huren. De vrije sector huur is ook een goed alternatief voor huishoudens die vanwege hun (korte) opgebouwde wachttijd weinig kans maken op een sociale huurwoning. Het vrije huursectorsegment is dus een goed alternatief en zorgt tevens voor doorstroming op de woningmarkt (Stadsregio Amsterdam, 2009).

### 3.5 Scheefwonen

Scheefwonen wordt omschreven als een verstoring op de woningmarkt. Met de term scheefwonen wordt bedoeld het niet passend wonen in financiële zin. Er zijn twee vormen van scheefwonen: dure scheefheid, waarbij mensen een woning huren waaraan een relatief groot deel van hun inkomen opgaat, en goedkope scheefheid bij hogere inkomens die een goedkope huurwoning bewonen. De reden om van scheefheid te spreken is dat er nadelige gevolgen zijn: bij dure scheefheid kunnen huishoudens betaalbaarheidsproblemen krijgen en ook voor het Rijk is dit nadelig omdat er in veel gevallen hogere uitgaven aan huurtoeslag mee samengaan. Goedkope scheefheid heeft als nadelig gevolg dat er minder goedkope woningen beschikbaar zijn voor lagere inkomensgroepen (ex-minister Van der Laan Wonen Wijken & Integratie, 2009).

Bewoners komen doorgaans in aanmerking voor een sociale huurwoning vanwege de relatie tussen de huurprijs en het inkomen. Goedkope scheefheid ontstaat meestal wanneer mensen met een laag inkomen een goedkope woning bewonen en vanwege een positieve inkomensontwikkeling meer gaan verdienen. Ondanks de positieve inkomensontwikkeling blijven de bewoners wonen in de sociale huurwoning waardoor er geen doorstroming plaats vindt. De maandelijkse lasten en/of de ligging van de woning kunnen een motief zijn om te blijven wonen in de sociale huurwoning.

Het merendeel van de woningcorporaties is zelf schuldig aan het scheefwonen. Uit een recent onderzoek van het Amsterdamse adviesbureau Van Nimwegen is gebleken dat bijna de helft van de woningcorporaties geen inkomenseisen stelt bij de toewijzing van huurwoningen (Financieele Dagblad, 2010). Van Nimwegen heeft van de in totaal 430 woningcorporaties in Nederland het toewijzingsbeleid van 233 corporaties onderzocht. De 233 corporaties zijn verspreid over heel Nederland en verschillen qua grootte van organisatie. Bij 42% van de woningcorporaties werd geen inkomenstoets gehanteerd bij toewijzing voor een huurwoning. Door geen inkomenstoets te hanteren kunnen huishoudens die in principe niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning vanwege hun inkomen deze toch bewonen (Parool, 2010). Dit is opmerkelijk omdat woningcorporaties volgens de wet zich moeten richten op de laagste inkomensgroepen die zelfstandig geen kans hebben op de koop- en huurmarkt.

Volgens Van Nimwegen heeft scheefwonen ook voordelen voor woningcorporaties. Het leidt tot meer inkomenscategorieën in wijken met veel sociale woningbouw waardoor segregatie wordt tegengegaan. En een aantal woningcorporaties heeft als beleidsargument aangegeven “dat de centen gemakkelijker binnenkomen bij huishoudens met een hoger inkomen” (Financieele Dagblad, 2010).

Marc Calon van de brancheorganisatie Aedes vindt dat er niet alleen een inkomenstoets bij aanvang moet plaatsvinden, maar ook periodiek onder bewoners van corporatiewoningen (PropertyNL, 2010). En wie dan teveel verdient komt niet meer in aanmerking voor de huurwoning en moet verhuizen naar een andere woning. Volgens Calon zou een alternatief kunnen zijn dat scheefwoners de mogelijkheid krijgen hun huurwoning te kopen. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerde wijk.

Taco van Hoek van het Economisch Instituut voor de Bouw is voor een periodieke controle van het inkomen van de huurders, bijvoorbeeld elke vijf jaar. Als het inkomen boven de norm voor een sociale huurwoning komt, moet de bewoner meer huur betalen, de woning met korting kopen of vertrekken.



Volgens Van Hoek zijn er op deze manier miljarden euro's vrij te spelen voor de woningmarkt (Financieele Dagblad, 2010).

De periodieke inkomensstoets zorgt voor doorstroming op de woningmarkt als scheefwoners de huidige woning verlaten en verhuizen naar een andere woning. De sociale huurwoning van de woningcorporatie komt dan weer in aanmerking voor de primaire doelgroep. Als scheefwoners niet verhuizen maar wel meer huur gaan betalen naar aanleiding van het inkomen is het mogelijk dat woningcorporaties met deze extra inkomsten nieuwe sociale huurwoningen kunnen realiseren voor de primaire doelgroep.

### 3.5.1 Scheefwonen in cijfers

De omvang van wat men goedkope scheefheid noemt wordt bepaald door de keuze die wordt gemaakt ten aanzien van de inkomensgrens en het huurniveau om dit begrip af te bakenen. In deze paragraaf worden verschillende grenzen en percentages voor scheefwonen omschreven.

Ex-minister van der Laan van Wonen, Wijken en Integratie hanteert de term scheefwoners voor bewoners van een sociale huurwoning met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens en een inkomen boven de voormalige ziekenfondsgrens. De verschillende huurprijsgrenzen zijn weergegeven in tabel 3.3. De ziekenfondsgrens was tot 1 januari 2006 in Nederland het brutoloon waaronder een werknemer verplicht verzekerd was voor het ziekenfonds. De ziekenfondsgrens was vastgesteld tot € 33.000,- per jaar (ex-minister Van der Laan Wonen Wijken & Integratie, 2009).

In de brief van 19 april 2009 van ex-minister Van der Laan aan de Tweede Kamer is een overzicht weergegeven van de verdeling van huishoudens met een inkomen boven de voormalige ziekenfondsgrens over de gereguleerde huurwoningvoorraad in Nederland (tabel 3.4). De totale gereguleerde voorraad bestaat ongeveer uit drie miljoen huurwoningen.

Tabel 3.4 Aantallen huishoudens en percentages boven de ziekenfondsgrens, 2002-2006

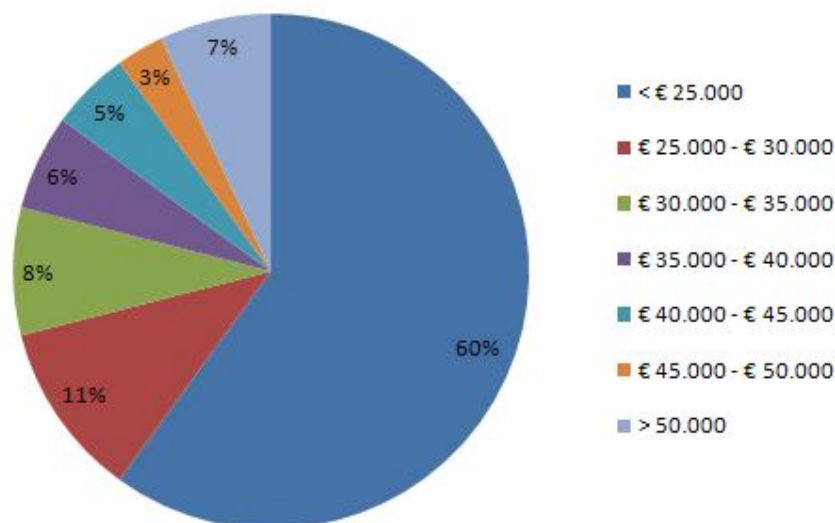
	Aantal onder kwaliteitskortingsgrens	Aantal tussen kwaliteitskorting- en aftoppingsgrens	Aantal tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	Totaal huishoudens > ZFW-grens
<b>2002 (WBO 2002)</b>	161.000 (6%)	417.000 (15%)	165.000 (6%)	<b>743.000 (26%)</b>
<b>2006 (WoON 2006)</b>	97.000 (4%)	335.000 (12%)	128.000 (5%)	<b>560.000 (20%)</b>

Bron. Brief van ex-minister Van der Laan voor WWI aan de Tweede Kamer, 19 april 2009

In 2006 zijn er 560.000 huishoudens met een inkomen boven de voormalige ziekenfondsgrens die een woning huren onder de liberalisatiegrens, ook wel de huurtoeslaggrens. Wanneer het goedkope deel van de huurwoningvoorraad wordt afgebakend tot de aftoppingsgrens, dan gaat het in 2006 om 432.000 huishoudens, overeenkomend met 16% van de gereguleerde woningvoorraad. Als de definitie van ex-minister Van der Laan wordt gehanteerd zijn er in 2006 in Nederland 97.000 huishoudens die scheefwonen. Dit is 4% van de totale gereguleerde woningvoorraad.

Bij het hanteren van de huurtoeslaggrens zijn de verschillen in scheefwonen in percentages enorm groot. In 2006 had de huurtoeslag betrekking op woningen met een huurprijs lager dan € 615,01. Het ministerie van VROM hanteerde voor de huurtoeslag een inkomensgrens van € 25.000,- voor meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar. Boven dit inkomen werd geen huurtoeslag gegeven. Voor eenpersoonshuishoudens en 65-plussers ligt deze grens lager. In figuur 3.2 heeft het Economisch Instituut voor de Bouw de inkomensverdeling getoond van de 2,8 miljoen huishoudens die in 2006 in prijsgereguleerde woningen waren gehuisvest, waarvan 85% in sociale huurwoningen en 15% in private prijsgereguleerde woningen. Als de huurtoeslaggrens wordt gehanteerd, woont 40% van de huurders van een prijsgereguleerde woning scheef. Bij een inkomensgrens van €30.000,- woont 30% scheef (Economisch Instituut voor de Bouw, 2009).

Figuur 3.2 Inkomensverdeling huishoudens in prijsgeruleerde woningen, 2006



Bron. WoON 2006 & Economisch Instituut voor de Bouw

De cijfers en percentages die worden genoemd door het Economisch Instituut voor de Bouw en ex-minister Van der Laan hebben betrekking op heel Nederland. Lokale woningmarkten in steden kunnen een ander beeld geven. Amsterdam heeft van de Nederlandse gemeenten de grootste sociale huurwoningvoorraad, met ook relatief veel goedkope huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens (45% van de hele voorraad, terwijl het landelijk 26% is). Volgens de definitie van ex-minister Van der Laan heeft dit in Amsterdam geleid tot 10% goedkope scheefheid in 2002 en 6% in 2006 (ex-minister Van der Laan Wonen Wijken & Integratie, 2009).

De Amsterdamse woningcorporaties zelf ramen het scheefwonen in hun sociale huurwoningen op 30% (Financieele Dagblad, 2010). Volgens de corporaties wordt ongeveer 50% bewoond door de primaire doelgroep, inkomen tot € 29.000,-. Ruim 20% wordt bewoond door lagere middeninkomens. En circa 30% zijn scheefhuurders, inkomen boven de € 38.000,-.

Volgens een analyse van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties blijkt dat 8,4% van de Amsterdamse huurders in een corporatiewoning een scheefwoner is. De scheefwoner is dan een bewoner met een inkomen boven de voormalige ziekenfondsgrens die in een goedkope huurwoning woont. In de analyse is dit omschreven als een huishouden met een bruto jaarinkomen boven de € 37.000,- (zo'n € 2.070 netto per maand), en een huurprijs lager dan € 398,- per maand. Het percentage scheefwonen betreft 19,1% als wordt uitgegaan van een huurprijs lager dan € 622,- per maand. In figuur 3.3 zijn de verschillende percentages volgens de analyse van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties schematisch weergegeven. De volgende inkomensgrenzen zijn gehanteerd:

#### Lage inkomens

- Minder dan € 1.200 voor eenpersoonshuishoudens
- Minder dan € 1.700 voor meerpersoonshuishoudens

#### Lage midden

- Minder dan € 2.070

#### Midden

- Tussen de € 2.070 - € 2.680

#### Hoge midden

- Tussen de € 2.680 - € 3.250

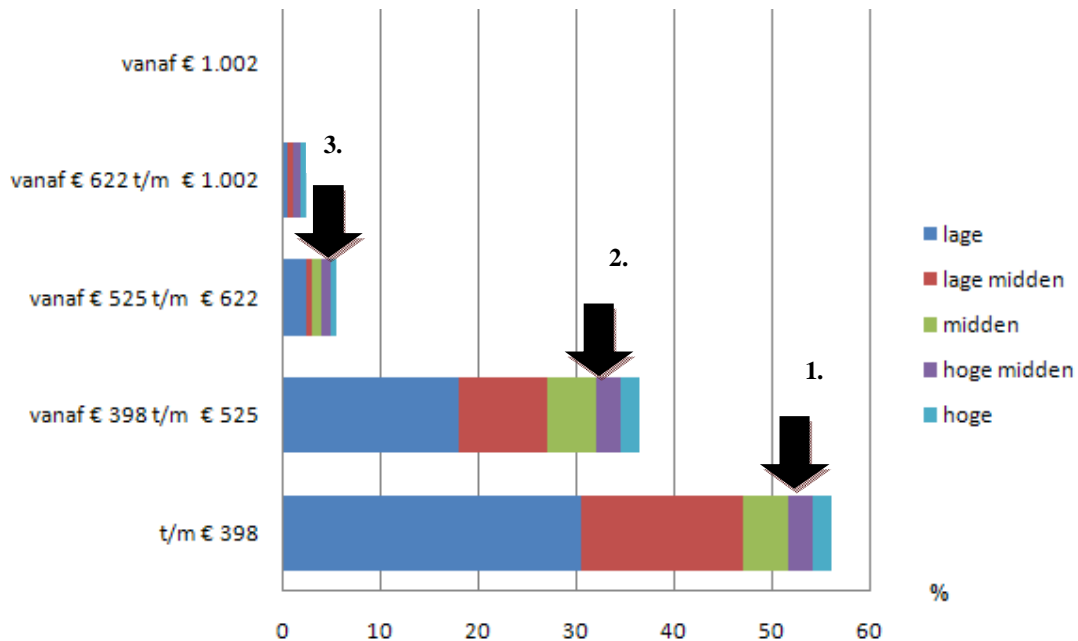
#### Hoge

- Meer dan € 3.250

*(Inkomens zijn netto per maand, prijspeil 1-1-2009)*

Bij pijl 1 in figuur 3.3 is 8,4% een scheefwoner. Dit zijn huishoudens met een midden, hoge midden en hoge inkomen en een huurprijs tot en met € 398,- per maand. Als een huurprijs tot en met € 622,- per maand wordt gehanteerd zijn de pijlen 1, 2 en 3 samen 19,1%.

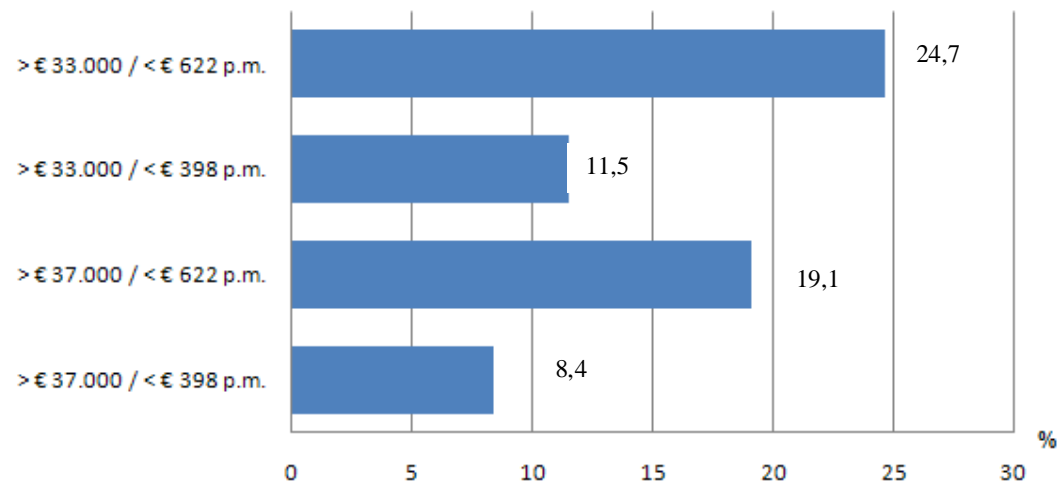
Figuur 3.3 Verdeling inkomensgroepen over verschillende huurklassen, omgerekend naar alle 192.000 corporatiewoningen in Amsterdam, 2009



Bron. Wonen in Amsterdam 2009

Met het beleid van de Europese Commissie is een scheefwoner te omschrijven als een huishouden met een inkomen boven de € 33.000,- per jaar (zo'n € 1.900,- netto per maand) en een huurprijs lager dan € 648,- per maand. Met deze definitie is 24,7% van de corporatiewoningen in Amsterdam een scheefwoner. En 11,5% van deze scheefwoners woont in een huurwoning met een huurprijs lager dan € 398,- (NUL20, 2010). In figuur 3.4 zijn de percentages scheefwonen van figuur 3.3 en de percentages volgens de definitie van de Europese Commissie schematisch weergegeven.

Figuur 3.4 Scheefwoners volgens vier definities



Bron. Wonen in Amsterdam 2009 / NUL20, omgerekend naar alle 192.000 corporatiewoningen in Amsterdam

Voor het empirische gedeelte van dit onderzoek wordt een definitie voor scheefwonen geformuleerd, gebaseerd op de huurtoeslaggrenzen voor het jaar 2010. De definitie verschilt per huishoudensamenstelling. Eenpersoonshuishoudens worden gedefinieerd als scheefwoners met

een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€648,- per maand) met een toetsingsinkomen boven de € 21.450,- per jaar. Meerpersoonshuishoudens worden gedefinieerd als scheefwoners met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 648,- per maand) met een toetsingsinkomen boven de € 29.125,- per jaar.

### 3.6 Huurbeleid

In Nederland hebben gemeenten en stadsregio's met de Huisvestingswet de mogelijkheid om een (regionale) Huisvestingsverordening vast te stellen met nadere regels voor de verdeling van woonruimte. In de Huisvestingsverordening is ook het toewijzingsbeleid voor huurwoningen onder de liberalisatiegrens vastgesteld die per gemeente kan verschillen. Het toewijzingsbeleid is doorgaans gekoppeld aan het inkomen. In tabel 3.6, 3.7 en 3.8 is het toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen volgens de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 voor de verschillende gemeenten weergegeven.

Tabel 3.5 Het toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen voor de gemeente Amsterdam, 2010

Huishouden	Max. Inkomen €	Max. Huur € (prijsspeil 1 juli 2009)
Alle huishoudens	37.020	414

Bron. Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010

Tabel 3.6 Het toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen voor de gemeente Diemen, 2010

Huishouden	Max. Inkomen €	Max. Huur € (prijsspeil 1 juli 2009)
1 p < 65 jaar	< 20.975 20.976 – 37.020	0 – 511,50 357,37 – 647,53
1 p > 65 jaar	< 19.800 19.801 – 37.020	0 – 511,50 357,37 – 647,53
2 p < 65 jaar	< 28.475 28.476 – 37.020	0 – 511,50 357,37 – 647,53
2 p > 65 jaar	< 27.075 27.076 – 37.020	0 – 511,50 357,37 – 647,53
> 2 p < 65 jaar	< 28.475 28476 – 37.020	0 – 548,18 357,37 – 647,53
> 2 p > 65 jaar	< 27.075 27.076 – 37.020	0 – 548,18 357,37 – 647,53

Bron. Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010

Tabel 3.7 Het toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen voor alle regiogemeenten excl. Amsterdam en Diemen, 2010

Huishouden	Max. Inkomen €	Max. Huur € (prijsspeil 1 juli 2009)
1 p < 65 jaar	20.976	511,50
1 p > 65 jaar	19.800	511,50
2 p < 65 jaar	28.475	511,50
2 p > 65 jaar	27.075	511,50
> 2 p < 65 jaar	28.475	548,18
> 2 p > 65 jaar	27.075	548,18

Bron. Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010

Eind 2009 maakten de Europese Commissie en het ministerie van VROM afspraken over de staatssteun aan corporaties in Nederland. De partijen kwamen overeen dat staatssteun voor de corporatiesector is toegestaan wanneer tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 648,- per maand wordt verhuurd aan huishoudens met een bruto-inkomen tot € 33.000,- per jaar (Van Nimwegen, 2010).

De nieuwe toewijzingsregels voorkomen dat oneerlijke concurrentie ontstaat tussen corporaties die staatssteun ontvangen en overige verhuurders van woningen. Staatssteun biedt corporaties de mogelijkheid om tegen een gereduceerd tarief geld te lenen via de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarnaast is er incidentele project- en saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) mogelijk (Van Nimwegen, 2010).

Volgens de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) heeft de EU-beschikking een negatief effect op de huurwoningmarkt als geheel. Vrijwel alle 2,4 miljoen corporatiewoningen zullen blijvend verhuurd worden met staatssteun en door de corporaties massaal

onder de € 648,- huur gehouden worden. Er verandert dan niets op de huurwoningmarkt en middeninkomens krijgen geen alternatief tussen een koopwoning of een sociale huurwoning.

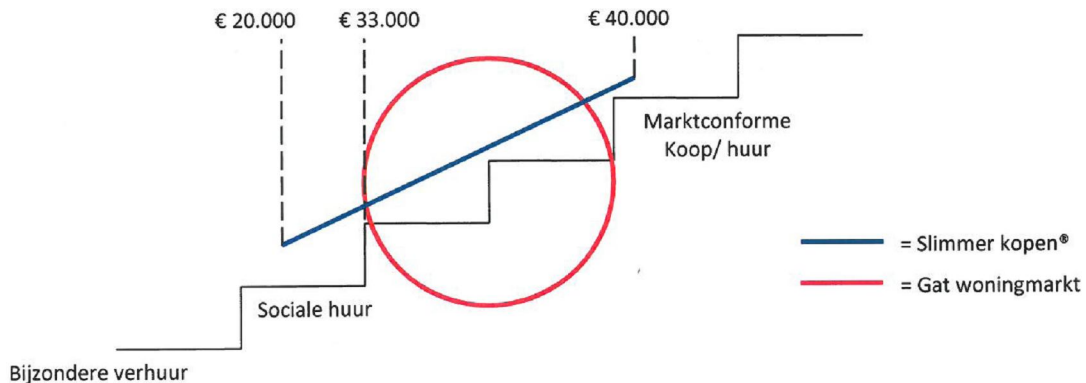
De Nederlandse corporaties zijn het niet eens met de toewijzingsregel vanuit Brussel. In totaal hebben 133 corporaties beroep aangetekend tegen de Europese beschikking of daaraan hun steun betuigd (NUL20, 2010). De primaire doelgroep voor een sociale huurwoning wordt volgens de corporaties te beperkt bij het hanteren van een inkomensgrens van € 33.000,- per jaar. De corporaties vrezen dat veel huishoudens boven die inkomensgrens geen huurwoning meer kunnen krijgen, maar ook geen woning kunnen kopen.

Woningcorporatie Ymere met meer dan 75.000 huurwoningen in het bezit wil af van landelijk uniforme regels voor inkomensgrenzen en het huurbeleid (CFV, 2010). Corporaties zouden volgens Ymere in verschillende regio's verschillende doelgroepen moeten kunnen bedienen, en in het huurbeleid moet meer ruimte komen om in de huurhoogte de populariteit van woningen tot uiting te laten komen (NUL20, 2010).

Volgens Marc Calon (Aedesnet, 2010) vallen de middeninkomens in drukke woonregio's in het gat tussen de koop- en huurmarkt. Voor drukke gebieden zoals Amsterdam en Utrecht bepleit Calon voor een aanmerkelijk hogere inkomensgrens, tot rond de € 40.000,- per jaar. Voor het overbruggen van het gat in de woningmarkt worden meerdere constructies bedacht:

- *Koopgarant*  
De koper van de woning krijgt een korting op de aankoopprijs. Bij verkoop van de woning moet deze eerst aan de corporatie worden aangeboden. De koper wordt volledig eigenaar van de woning, de grond wordt echter in erfpacht uitgegeven (Opmaat).
- *Koop Goedkoop*  
De koper betaalt bij aankoop slechts de opstal. De bijbehorende grond wordt door de koper gehuurd. Het eerste jaar betaalt de koper geen huur, het tweede jaar betaalt de bewoner 10% van de huur, het derde jaar 20%, de daaropvolgende jaren neemt de huurprijs van de grond ieder jaar met 10% toe tot het volledige bedrag na 10 jaar (Omnia Wonen).
- *Sociale koop*  
De koper betaalt bij aankoop 1/3 deel van de marktwaarde. Bij verkoop van de woning wordt het overige deel van de woning betaald. De winst is voor de verkoper (Dudok wonen).
- *Te woon*  
De bewoner van de woonruimte heeft de keuze of hij de woonruimte wil huren of wil kopen (Woonbron).
- *Starters renteregeling*  
De starter krijgt de eerste 10 jaar 20% korting op de hypotheekrente. Na 10 jaar, en een stijging van het inkomen, betaalt hij/zij de volledige hypotheekrente (Vereniging Eigen Huis).
- *Slimmer financieren®*  
Is een product van Trudo en wordt enkel toegepast bij verkoop van nieuwbouwwoningen. Het biedt dezelfde kortingsregeling als de Starters renteregeling. Het kortingspercentage is echter variabel (Trudo).
- *Slimmer kopen®*  
Is ook een product van Trudo waarbij kopers een flinke korting krijgen op de marktwaarde van de woning. De korting bedraagt meestal maximaal 25% en kan in sommige gevallen oplopen tot maximaal 50%. Als tegenprestatie biedt de koper de woning aan Trudo te koop aan, op het moment dat hij de woning wil verkopen. De meer- of minderwaarde wordt vervolgens gedeeld via een vooraf overeengekomen verdeelsleutel.
- *Corporatie starterregeling*  
De starter betaalt aan de corporatie de totale stichtingskosten van de woning. Daarbovenop sluit de starter een lening af bij de corporatie voor het verschil tussen de marktwaarde en de stichtingskosten (Stimuleringsfonds volkshuisvesting Nederlandse gemeente).

Figuur 3.5 Schematische weergave van het product Slimmer kopen® als oplossing voor het gat in de woningmarkt



Bron. Eigen bewerking

Corporaties hebben profijt van deze concepten doordat de onderhoudskosten naar de koper verschuiven en doordat de verkoop van huurwoningen kapitaal genereert. Dit kapitaal kan de corporatie investeren in nieuwe projecten of gebruiken voor de algemene bedrijfsvoering.

### 3.6.1 Inflatievolgend huurbeleid

Bewoners van een huurwoning krijgen elk jaar te maken met huurverhoging. De redenen voor de jaarlijkse huurverhoging zijn de stijgende kosten en het minder waard worden van de Euro (inflatie). Voor sociale huurwoningen bepaalt het Rijk de jaarlijkse huurverhoging. Het Rijk kijkt naar de inflatie van het voorafgaande jaar en die bedroeg in 2009 1,2%. Het Rijk heeft vastgesteld dat de maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen niet meer dan 1,2% mag bedragen (Rochdale, 2010). Het Rijk stelt geen regels voor de huurverhoging van geliberaliseerde huurwoningen.

De brancheorganisatie van woningcorporaties Aedes en de Woonbond bepleiten een huurstijging van 1% boven de inflatie voor de komende jaren. De inkomsten van woningcorporaties zijn de afgelopen jaren sterk verminderd vanwege vennootschapsbelasting en Vogelaarheffing. Huurwoningen worden minder vaak verkocht en de onrendabele top op nieuwbouwwoningen is gestegen (PropertyNL, 2010).

Volgens Aedes kan een beperkte huurverhoging het Rijk veel geld opleveren. De corporatiesector ontvangt jaarlijks 100 miljoen euro als het nieuwe kabinet een huurverhoging van 1% boven inflatieniveau toestaat. Met 100 miljoen euro cash kan ongeveer twee miljard euro worden geleend voor noodzakelijke investeringen in onder andere woningbouw, renovatie en leefbaarheid. Van die twee miljard euro aan investeringen vloeit jaarlijks de helft terug in de staatskas door belastingen, zoals BTW, inkomstenbelasting en overdrachtsbelasting (Vastgoedmarkt, 2010).

### 3.6.2 Welvaartsvolgend huurbeleid

De VROM-raad (2010) ziet mogelijkheden om te schakelen in het huurbeleid van 'inflatievolgend' naar 'welvaartsvolgend'. Door de gemiddelde huurstijging te koppelen aan de ontwikkeling van lonen en uitkeringen is de betaalbaarheid en zekerheid van zittende huurders gediend. Marktgeoriënteerde huurprijzen worden hiermee mogelijk gemaakt in een ritme dat mede bepaald wordt door de ontwikkeling van de welvaart (VROM-raad, 2010).

Volgens de VROM-raad (2010) zijn er binnen de gereguleerde sector meer marktgeoriënteerde huurprijzen gewenst. Dit kan door aanpassing van het huidige woningwaarderingssysteem de prijs beter de kwaliteit van de woning en de woonomgeving te laten presenteren. Meer ruimte voor differentiatie:

- in huurprijsniveau *tussen* regio's: dit kan door regionale differentiatie van de maximaal toegestane huurprijs;
- in huurprijspatroon *binnen* regio's: dit kan door de kwaliteit van de woonomgeving anders en zwaarder te laten meewegen in de maximaal toegestane huurprijs;



- in energieprestatie en wooncomfort: door deze beter in de maximaal toegestane huurprijs tot uitdrukking te laten komen.

Op deze manier is een verantwoorde route naar meer marktgeoriënteerde huurprijzen gegeven binnen kaders van wetgeving inzake huurprijsontwikkeling. Ook wordt op deze wijze ruimte geboden om in regio's waar de woningmarkt niet onder spanning staat, de omvang van de vrije huursector te vergroten (VROM-raad, 2010).

### 3.7 Tot slot

Vanwege de financiële crisis functioneert de woningmarkt op dit moment niet goed. Deze situatie is niet te vergelijken met enkele jaren geleden toen de woningprijzen alleen maar stegen en er volop werd gebouwd. In die tijd is de kloof tussen de koop- en huursector alleen maar groter geworden.

Een groot deel van de Nederlandse woningmarkt bestaat uit sociale huurwoningen. De sociale huursector is vrijwel geheel in handen van de woningcorporaties. Sociale huurwoningen zijn bestemd voor personen die zich het niet kunnen permitteren om een woning te kopen of een woning te huren boven een bepaalde huurprijs. Een sociale huurwoning heeft een maximale huurprijs die jaarlijks wordt geïndexeerd door de minister van VROM. Een woning met een huurprijs boven de vastgestelde norm behoort tot de vrije sector. Huurwoningen die in het bezit zijn van institutionele beleggers en particuliere eigenaren behoren ook tot het vrije sectorsegment.

Bewoners van een sociale huurwoning behoren niet meer primair tot de doelgroep als zij vanwege een positieve inkomensontwikkeling meer zijn gaan verdienen. Ondanks de positieve inkomensontwikkeling blijven de bewoners wonen in de sociale huurwoning waardoor er geen doorstroming plaats vindt. Deze bewoners worden scheefwoners genoemd. Scheefwonen wordt omschreven als een verstoring op de woningmarkt. De omvang van het percentage scheefwonen is afhankelijk van de inkomensgrens en het huurniveau om het begrip af te bakenen.

Uit onderzoek van adviesbureau Van Nimwegen blijkt dat het merendeel van de woningcorporaties zelf schuldig is aan scheefwonen. De corporaties stellen geen inkomenseisen bij het toewijzen van sociale huurwoningen. Woningcorporaties richten zich dus niet primair op de laagste inkomensgroepen die zelfstandig geen kans hebben op de koop- en huurmarkt.

In december 2009 hebben de Europese Commissie en het ministerie van VROM afspraken gemaakt over staatssteun aan corporaties in Nederland. Vanaf januari 2011 moeten woningcorporaties tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een bruto inkomen tot € 33.000 per jaar voor het ontvangen van staatssteun.

De primaire doelgroep voor een sociale huurwoning wordt volgens de corporaties te beperkt bij het hanteren van een inkomensgrens van € 33.000 per jaar. De corporaties vrezen dat veel huishoudens boven die inkomensgrens geen huurwoning meer kunnen krijgen, maar ook geen woning kunnen kopen.

Hoe het beleid zich gaat ontwikkelen in de toekomst is sterk afhankelijk van de politieke partijen die het land gaan regeren. Willen de regerende partijen maatregelen nemen om het scheefwonen aan te pakken, worden de huren geliberaliseerd, welke posities en taken gaan de woningcorporaties innemen. Dit zijn allemaal vragen waar veel over wordt gespeculeerd en waar in de toekomst concrete afspraken en maatregelen voor moeten worden genomen.



## 4. Stadsregio Amsterdam

In dit hoofdstuk wordt de bevolkingsopbouw en de woningvoorraad van de Stadsregio Amsterdam omschreven en eventueel vergeleken ten opzichte van Nederland. De bevolking en vooral de opbouw van de woningvoorraad is van invloed op het empirische gedeelte van het onderzoek.

### 4.1 Bevolking

In de Stadsregio Amsterdam wonen iets minder dan 1,4 miljoen mensen (tabel 4.1). Meer dan de helft van de inwoners woont in de gemeente Amsterdam. De gemeenten Zaanstad en Haarlemmermeer hebben na Amsterdam de meeste inwoners van de regio. Zeevang, Beemster en Oostzaan zijn het kleinst qua bevolkingsomvang. In de gemeente Aalsmeer is het aantal inwoners de afgelopen vijf jaar met 20% relatief het hardst gegroeid. In de kleinere gemeenten Landsmeer, Waterland en Zeevang is het inwoneraantal licht afgenomen.

Tabel 4.1 Aantal inwoners Stadsregio Amsterdam, 2005-2009

	2005	2006	2007	2008	2009
Aalsmeer	23.296	24.145	25.019	26.386	28.006
Amstelveen	79.036	78.774	78.945	78.980	79.768
Amsterdam	742.783	743.079	742.884	747.093	755.605
Beemster	8.524	8.515	8.476	8.474	8.564
Diemen	23.932	23.834	23.888	24.046	24.361
Edam-Volendam	28.333	28.459	28.494	28.448	28.483
Haarlemmermeer	131.816	135.136	138.255	140.648	142.042
Landsmeer	10.272	10.301	10.264	10.173	10.139
Oostzaan	9.182	9.200	9.248	9.205	9.201
Ouder-Amstel	13.177	13.142	13.038	13.046	13.107
Purmerend	77.068	77.922	77.955	78.434	78.862
Uithoorn	26.969	26.844	26.977	27.501	27.660
Waterland	17.343	17.267	17.183	17.026	16.954
Wormerland	15.836	15.796	15.856	15.901	15.900
Zaanstad	139.817	140.270	141.402	142.863	144.055
Zeevang	6.268	6.274	6.318	6.306	6.297
<b>Totaal</b>	<b>1.353.652</b>	<b>1.358.958</b>	<b>1.364.202</b>	<b>1.374.530</b>	<b>1.389.004</b>

Bron. Centraal Bureau voor de Statistiek

#### 4.1.1 Leeftijden

Het aantal inwoners in de Stadsregio Amsterdam tussen de 30-40 jaar is in 2009 de grootste groep. Amsterdam is ook de enige van de 16 gemeenten waar de leeftijden tussen de 30-40 jaar het grootst zijn, ondanks dat deze groep de afgelopen vijf jaar het sterkst is gedaald. In de overige 15 gemeenten hebben de meeste inwoners leeftijden tussen de 40-50 jaar.

Tabel 4.2 Leeftijdverdeling van de inwoners in de Stadsregio Amsterdam, 2009

	2009									
	< 10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	> 90
Aalsmeer	3.773	3.292	2.555	4.172	4.749	3.403	3.230	1.799	884	149
Amstelveen	8.834	8.827	9.144	10.241	12.340	10.766	8.342	6.505	4.120	649
Amsterdam	84.429	71.916	130.896	137.187	118.323	91.323	62.622	34.849	20.260	3.800
Beemster	968	1.116	773	879	1.454	1.325	1.083	649	282	35
Diemen	2.509	3.144	3.414	3.041	3.941	3.514	2.376	1.567	734	121
Edam-Volendam	3.856	3.565	3.005	4.116	4.278	4.007	3.319	1.629	628	80
Haarlemmermeer	20.129	17.612	14.733	22.167	24.615	18.410	13.793	6.983	3.171	429
Landsmeer	1.079	1.319	793	1.081	1.730	1.625	1.285	797	388	42
Oostzaan	1.128	1.199	684	1.157	1.697	1.238	1.093	657	318	30
Ouder-Amstel	1.688	1.552	1.045	1.549	2.166	1.972	1.536	908	567	124
Purmerend	9.016	9.977	8.681	11.073	13.424	10.659	8.152	5.124	2.426	330
Uithoorn	3.463	3.541	2.556	3.679	4.880	3.430	3.018	2.058	939	96
Waterland	1.870	2.149	1.474	1.767	2.746	2.733	2.278	1.307	564	66
Wormerland	1.885	2.066	1.312	1.937	2.727	2.071	2.165	1.195	476	66
Zaanstad	17.348	16.916	16.211	20.887	23.243	18.689	16.033	9.181	4.755	792
Zeevang	755	889	463	681	1.105	986	917	342	143	16
<b>Totaal</b>	<b>162.730</b>	<b>149.080</b>	<b>197.739</b>	<b>225.614</b>	<b>223.418</b>	<b>176.151</b>	<b>131.242</b>	<b>75.550</b>	<b>40.655</b>	<b>6.825</b>

Bron. Centraal Bureau voor de Statistiek

Van de jongeren in de Stadsregio Amsterdam tussen de 20-30 jaar is 65% woonachtig in Amsterdam. De omvang van deze groep is te verklaren door de hoeveelheid studenten die wonen in Amsterdam vanwege een studie. Ook is het opvallend dat het inwoneraantal tussen 40-50 jaar aanzienlijk lager is dan het inwoneraantal tussen de 30-40 jaar. De inwoners tussen de 20-30 jaar en tussen de 60-70 jaar zijn de afgelopen vijf jaar ongeveer met 10% en 20% het sterkst gegroeid in de gemeente Amsterdam.

#### 4.1.2 Huishoudens

De Stadsregio Amsterdam heeft in het jaar 2009 iets minder dan 700.000 huishoudens. De afgelopen vijf jaar is het aantal huishoudens gestegen in de 16 gemeenten van de Stadsregio Amsterdam. In de gemeenten Zeevang, Waterland en Landsmeer verschillen de aantallen per jaar. Het ene jaar is er een lichte daling en het andere jaar een lichte stijging. In de gemeente Aalsmeer is het aantal huishoudens de afgelopen vijf jaar met meer dan 20% het sterkst gegroeid. In de gemeente Haarlemmermeer heeft de afgelopen vijf jaar een groei van 10% plaatsgevonden. Amsterdam is de enige gemeente waar het aandeel eenpersoonshuishoudens groter is dan het aandeel meerpersoonshuishoudens. In veel Amsterdamse wijken is meer dan 60% van de huishoudens alleenstaand. Dit geldt vooral voor de binnenstad van Amsterdam en de wijken daar net omheen (Stadsregio Amsterdam, 2008).

Tabel 4.3 Huishoudensamenstelling in de Stadsregio Amsterdam, 2007-2009

	Huishoudens			Eenpersoonshuishoudens			Meerpersoonshuishoudens		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Aalsmeer	10.307	10.858	11.458	2.811	3.009	3.137	7.496	7.849	8.321
Amstelveen	38.406	38.526	38.733	16.869	17.083	17.066	21.537	21.443	21.667
Amsterdam	410.308	411.520	416.426	228.651	228.154	231.238	181.657	183.366	185.188
Beemster	3.391	3.414	3.491	904	914	967	2.487	2.500	2.524
Diemen	11.260	11.388	11.794	4.632	4.735	5.144	6.628	6.653	6.650
Edam-Volendam	11.060	11.123	11.165	2.818	2.890	2.890	8.242	8.233	8.275
Haarlemmermeer	56.228	57.297	58.004	15.360	15.785	16.177	40.868	41.512	41.827
Landsmeer	4.263	4.269	4.258	1.118	1.151	1.166	3.145	3.118	3.092
Oostzaan	3.750	3.753	3.763	933	945	936	2.817	2.808	2.827
Ouder-Amstel	5.604	5.614	5.667	1.878	1.886	1.926	3.726	3.728	3.741
Purmerend	33.387	33.504	33.910	10.407	10.374	10.600	22.980	23.130	23.310
Uithoorn	11.455	11.809	11.915	3.530	3.734	3.800	7.925	8.075	8.115
Waterland	7.082	7.045	7.059	1.937	1.926	1.951	5.145	5.119	5.108
Wormerland	6.496	6.548	6.544	1.737	1.747	1.739	4.759	4.801	4.805
Zaanstad	62.159	63.129	63.627	20.754	21.275	21.493	41.405	41.854	42.134
Zeevang	2.478	2.459	2.482	542	531	545	1.936	1.928	1.937
<b>Totaal</b>	<b>677.634</b>	<b>682.256</b>	<b>690.296</b>	<b>314.881</b>	<b>316.139</b>	<b>320.775</b>	<b>362.753</b>	<b>366.117</b>	<b>369.521</b>

Bron. Centraal Bureau voor de Statistiek

#### 4.1.3 Autochtonen vs Allochtonen

In het jaar 2008 en 2009 staan er ruim 500.000 allochtonen ingeschreven als inwoner van de Stadsregio Amsterdam. Het merendeel is woonachtig in Amsterdam waar bijna de helft van de inwoners een allochtoon is. Binnen Amsterdam zijn er wel verschillen. In Amsterdam wonen voornamelijk Marokkanen, Surinamers en Turken. De niet-westerse allochtonen wonen vooral in de stadsdelen Nieuw-West, Zuid-Oost en in een deel van Noord (Stadsregio Amsterdam, 2008). De afgelopen jaren is het aandeel allochtonen in de centrale delen van Amsterdam niet of nauwelijks gestegen, terwijl de wijken buiten het centrum een grotere stijging laten zien. De stijging in stadsdeel Nieuw-West is het meest opvallend. Dit duidt erop dat de etnische segregatie sterker is geworden binnen Amsterdam (Stadsregio Amsterdam, 2008). In Zaanstad wonen met name niet-westerse allochtonen, waaronder Turken en Surinamers. In de gemeenten Haarlemmermeer en Amstelveen is er weinig verschil in de aantallen westerse- en niet-westerse allochtonen. De kleinere gemeenten hebben een beperkt aandeel allochtonen.

Tabel 4.4 Autochtonen en allochtonen in de Stadsregio Amsterdam, 2008-2009

	2008					2009				
	Totaal	Autochtonen	Allochtonen	Niet-westers	Westers	Totaal	Autochtonen	Allochtonen	Niet-westers	Westers
Aalsmeer	26.386	22.718	3.668	1.368	2.300	28.006	23.926	4.080	1.567	2.513
Amstelveen	78.980	53.849	25.131	10.970	14.161	79.768	53.588	26.180	11.611	14.569
Amsterdam	747.093	381.378	365.715	258.327	107.388	755.605	381.850	373.755	262.407	111.348
Beemster	8.474	7.798	676	178	498	8.564	7.861	703	193	510
Diemen	24.046	15.409	8.637	5.730	2.907	24.361	15.355	9.006	6.005	3.001
Edam-Volendam	28.448	26.513	1.935	925	1.010	28.483	26.491	1.992	975	1.017
Haarlemmermeer	140.648	109.960	30.688	16.577	14.111	142.042	110.349	31.693	17.146	14.547
Landsmeer	10.173	8.943	1.230	452	778	10.139	8.869	1.270	476	794
Oostzaan	9.205	8.240	965	411	554	9.201	8.205	996	427	569
Ouder-Amstel	13.046	10.457	2.589	1.139	1.450	13.107	10.462	2.645	1187	1.458
Purmerend	78.434	60.498	17.936	11.098	6.838	78.862	60.574	18.288	11.375	6.913
Uithoorn	27.501	22.562	4.939	2.142	2.797	27.660	22.570	5.090	2.277	2.813
Waterland	17.026	15.293	1.733	532	1.201	16.954	15.201	1.753	528	1.225
Wormerland	15.901	14.169	1.732	740	992	15.900	14.149	1.751	756	995
Zaanstad	142.863	107.113	35.750	23.420	12.330	144.055	107.048	37.007	24.348	12.659
Zeevang	6.306	5.736	570	155	415	6.297	5.697	600	178	422
<b>Totaal</b>	<b>1.374.530</b>	<b>870.636</b>	<b>503.894</b>	<b>334.164</b>	<b>169.730</b>	<b>1.389.004</b>	<b>872.195</b>	<b>516.809</b>	<b>341.456</b>	<b>175.353</b>

Bron. Centraal Bureau voor de Statistiek

#### 4.1.4 Inkomen

In de Stadsregio Amsterdam heeft ongeveer 46% van de huishoudens een inkomen onder het bruto modaal inkomen. Volgens het Centraal Planbureau bedraagt het bruto modale inkomen in 2010 €32.500,- per jaar.

In de gemeenten Amsterdam, Oostzaan, Purmerend en Zaanstad zijn de huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen een half modaal en modaal het grootst. In tien gemeenten binnen de Stadsregio Amsterdam zijn de huishoudens met een bruto jaarinkomen meer dan twee keer modaal het sterkst aanwezig.

In de kleinere gemeenten Waterland en Zeevang zijn geen huishoudens met een bruto jaarinkomen lager dan een half modaal. In Diemen daarentegen zijn de huishoudens met een bruto jaarinkomen lager dan een half modaal het grootst. In de gemeente Uithoorn hebben de meeste huishoudens een bruto jaarinkomen tussen modaal en anderhalf modaal.

Tabel 4.5 Bruto inkomen huishoudens in de Stadsregio Amsterdam, 2009

	2009									
	< 0,5 modaal	%	0,5 -1 modaal	%	1 -1,5 modaal	%	1,5 - 2 modaal	%	> 2 modaal	%
Aalsmeer	1.105	8,6	2.643	20,6	2.202	17,1	1.697	13,2	5.198	40,5
Amstelveen	7.909	20,4	8.814	22,8	5.553	14,3	4.799	12,4	11.657	30,1
Amsterdam	84.727	20,3	138.391	33,2	77.886	18,7	46.157	11,1	69.264	16,6
Beemster	551	19,3	460	16,1	903	31,6	0	0	944	33,0
Diemen	2.665	28,0	1.686	17,7	1.632	17,2	936	9,8	2.585	27,2
Edam-Volendam	686	6,0	1.934	17,0	3.191	28,1	1.071	9,4	4.471	39,4
Haarlemmermeer	1.795	3,2	11.375	20,0	12.823	22,5	10.596	18,6	20.307	35,7
Landsmeer	222	5,6	152	3,8	1.068	27,0	663	16,7	1.857	46,9
Oostzaan	283	6,8	1.761	42,2	1.465	35,1	0	0	662	15,9
Ouder-Amstel	419	7,5	1.528	27,3	684	12,2	734	13,1	2.236	39,9
Purmerend	1.645	4,9	10.235	30,2	7.107	21,0	7.012	20,7	7.912	23,3
Uithoorn	1.067	10,5	1.789	17,6	3.277	32,3	1.894	18,7	2.110	20,8
Waterland	0	0	1.689	21,9	1.768	22,9	2.023	26,2	2.228	28,9
Wormerland	308	4,7	891	13,6	2.112	32,2	934	14,3	2.307	35,2
Zaanstad	7.990	12,6	20.191	31,7	13.327	20,9	9.202	14,5	12.917	20,3
Zeevang	0	0	489	22,1	205	9,3	843	38,1	675	30,5
<b>Totaal</b>	<b>111.372</b>	<b>16,2</b>	<b>204.028</b>	<b>29,7</b>	<b>135.203</b>	<b>19,7</b>	<b>88.561</b>	<b>12,9</b>	<b>147.330</b>	<b>21,5</b>

Bron. WoON 2009

De jaarinkomens van de huishoudens in de Stadsregio Amsterdam veranderen als wordt gekeken naar het besteedbaar inkomen. Het besteedbaar inkomen is het bruto inkomen verminderd met betaalde inkomensoverdrachten, premies inkomens- en ziektekostenverzekeringen, en belastingen op inkomen en vermogen (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2010).

Volgens het besteedbaar inkomen heeft ongeveer 63% van de huishoudens minder dan een modaal jaarinkomen. Er zijn geen gemeenten binnen de Stadsregio Amsterdam waar de

huishoudens met een besteedbaar jaarinkomen boven twee keer modaal de grootste groep vormen. Bij het bruto jaarinkomen was dit bij tien gemeenten nog wel het geval. Landsmeer en Zeevang zijn de enige gemeenten waar de huishoudens met een besteedbaar jaarinkomen tussen een half modaal en modaal niet de grootste categorie zijn.

Tabel 4.6 Besteedbaar inkomen huishoudens in de Stadsregio Amsterdam, 2009

	2009									
	< 0,5 modaal	%	0,5 -1 modaal	%	1 -1,5 modaal	%	1,5 – 2 modaal	%	> 2 modaal	%
Aalsmeer	1.554	12,1	4.358	33,9	2.112	16,4	1.984	15,4	2.836	22,1
Amstelveen	9.239	23,9	12.362	31,9	7.862	20,3	5.017	13,0	4.253	11,0
Amsterdam	118.493	28,5	174.624	41,9	71.078	17,1	30.788	7,4	21.442	5,1
Beemster	753	26,3	1.161	40,6	0	0	693	24,2	251	8,8
Diemen	2.665	28,0	3.274	34,4	1.873	19,7	1.132	11,9	560	5,9
Edam-Volendam	686	6,0	5.125	45,1	2.081	18,3	1.910	16,8	1.551	13,7
Haarlemmermeer	3.702	6,5	20.486	36,0	18.195	32,0	9.946	17,5	4.567	8,0
Landsmeer	222	5,6	992	25,0	1.354	34,2	1.037	26,2	357	9,0
Oostzaan	553	13,3	2.555	61,2	402	9,6	447	10,7	215	5,2
Ouder-Amstel	1.383	24,7	1.464	26,1	821	14,7	1.228	21,9	705	12,6
Purmerend	4.400	13,0	13.004	38,3	10.994	32,4	3.446	10,2	2.067	6,1
Uithoorn	1.278	12,6	3.766	37,2	3.573	35,2	632	6,2	888	8,8
Waterland	354	4,6	2.853	37,0	2.706	35,1	986	12,8	809	10,5
Wormerland	588	9,0	2.267	34,6	1.588	24,2	1.125	17,2	983	15,0
Zaanstad	13.418	21,1	25.440	40,0	15.054	23,7	6.503	10,2	3.212	5,0
Zeevang	0	0	694	31,4	1.061	48,0	0	0	456	20,6
<b>Totaal</b>	<b>159.288</b>	<b>23,2</b>	<b>274.425</b>	<b>40,0</b>	<b>140.754</b>	<b>20,5</b>	<b>66.874</b>	<b>9,7</b>	<b>45.152</b>	<b>6,6</b>

Bron. WoON 2009

#### 4.1.5 Opleiding

Het opleidingsniveau binnen de Stadsregio Amsterdam is te onderscheiden in laag, middelbaar en hoog. De volgende onderwijsinstellingen behoren tot de drie categorieën:

- Laag; lagere school, basisonderwijs, lager beroepsonderwijs, VMBO, MAVO
- Middelbaar; MBO, HAVO, VWO
- Hoog; HBO, WO (universitair onderwijs)

In de Stadsregio Amsterdam zijn de huishoudens die een hoge opleiding als hoogst voltooide opleiding hebben afgerond met ongeveer 37% de grootste groep. In de individuele gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Landsmeer en Zeevang ligt dit percentage nog hoger. In de kleinere gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan en Wormerland is het aandeel met een lage opleiding het sterkst vertegenwoordigd.

Tabel 4.7 Hoogst voltooide opleiding huishoudens in de Stadsregio Amsterdam, 2009

	2009							
	Laag	%	Middelbaar	%	Hoog	%	Anders	%
Aalsmeer	5.157	40,2	3.612	28,1	4.076	31,7	0	0
Amstelveen	9.206	23,7	12.883	33,3	16.644	43,0	0	0
Amsterdam	114.585	20,3	119.738	28,8	178.769	42,9	3.334	8
Beemster	1.805	63,2	664	23,2	389	13,6	0	0
Diemen	2.333	19,2	3.644	38,3	3.467	36,5	59	6
Edam-Volendam	5.756	50,7	2.689	23,7	2.908	25,6	0	0
Haarlemmermeer	17.534	25,4	21.940	38,6	17.062	30,0	360	6
Landsmeer	2.230	56,3	162	4,1	1.569	39,6	0	0
Oostzaan	2.299	55,2	965	23,1	906	21,7	0	0
Ouder-Amstel	1.628	29	2.025	36,2	1.947	34,8	0	0
Purmerend	14.825	39,1	10.977	32,4	7.955	23,5	153	5
Uithoorn	3.871	38,2	3.285	32,4	2.980	29,4	0	0
Waterland	3.560	46,2	2.097	27,2	2.051	26,6	0	0
Wormerland	3.623	55,3	2.403	36,7	526	8,0	0	0
Zaanstad	26.265	39,5	21.952	34,5	15.258	24,0	152	2
Zeevang	624	28,2	709	32,1	878	39,7	0	0
<b>Totaal</b>	<b>215.301</b>	<b>25,9</b>	<b>209.745</b>	<b>30,6</b>	<b>257.385</b>	<b>37,5</b>	<b>4.058</b>	<b>6</b>

Bron. WoON 2009

#### 4.1.6 Verhuizingen

In de Stadsregio Amsterdam verhuizen jaarlijks ongeveer 215.000 personen. Deze personen verhuizen vooral binnen de huidige gemeente. De afgelopen vijf jaar hebben er geen enorme verhuisstromen binnen de 16 gemeenten plaatsgevonden. Er zijn ook personen die de huidige gemeente in de Stadsregio Amsterdam verlaten en verhuizen naar een andere gemeente, of verhuizen van een gemeente naar een andere gemeente in de Stadsregio Amsterdam.

In totaal is er weinig verschil in het aantal verhuisde personen die de Stadsregio Amsterdam hebben verlaten, of die juist vanuit een andere gemeente zijn verhuisd naar de Stadsregio Amsterdam. Het aantal verhuizingen naar de gemeente Aalsmeer is de afgelopen drie jaar met ruim 42% gegroeid. En het aantal verhuizingen naar de gemeente Haarlemmermeer is de afgelopen drie jaar met 12% afgenomen.

Het aantal personen dat verhuist uit een gemeente van de Stadsregio Amsterdam en zich vestigt in een andere gemeente is de afgelopen vijf jaar ongeveer gelijk gebleven.

Tabel 4.8 Verhuisde personen Stadsregio Amsterdam, 2006-2008

	Binnen de gemeente			Naar de gemeente			Vertrokken uit de gemeente		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
<b>Aalsmeer</b>	894	1.229	1.240	1.520	2.020	2.172	747	801	807
<b>Amstelveen</b>	3.269	3.121	3.874	4.251	4.424	4.818	4.317	4.524	4.412
<b>Amsterdam</b>	76.352	75.746	76.808	29.149	29.539	30.795	30.365	30.784	29.950
<b>Beemster</b>	184	192	246	292	320	428	346	362	332
<b>Diemen</b>	644	862	789	1.524	1.554	1.829	1.614	1.659	1.799
<b>Edam-Volendam</b>	1.162	894	1.139	367	286	349	482	514	499
<b>Haarlemmermeer</b>	7.000	6.574	6.119	6.887	6.088	5.349	4.694	4.833	5.254
<b>Landsmeer</b>	299	238	243	352	312	388	399	417	416
<b>Oostzaan</b>	308	260	321	326	312	329	298	374	332
<b>Ouder-Amstel</b>	302	355	519	524	646	701	614	621	632
<b>Purmerend</b>	4.284	4.941	4.234	2.506	2.841	2.808	2.481	2.403	2.520
<b>Uithoorn</b>	1.111	1.414	1.004	1.207	1.514	1.247	1.144	1.113	1.209
<b>Waterland</b>	532	524	643	508	442	459	613	662	547
<b>Wormerland</b>	523	416	379	650	607	517	607	601	548
<b>Zaanstad</b>	10.411	9.106	8.189	4.985	5.074	4.592	3.943	3.903	4.051
<b>Zeevang</b>	137	83	142	287	260	296	254	280	339
<b>Totaal</b>	<b>107.412</b>	<b>105.955</b>	<b>105.889</b>	<b>55.335</b>	<b>56.239</b>	<b>57.077</b>	<b>52.918</b>	<b>53.851</b>	<b>53.647</b>

Bron. Centraal Bureau voor de Statistiek

#### 4.2 Woningvoorraad

In de Stadsregio Amsterdam staan iets minder dan 660.000 woningen. Bijna 60% van de woningen staat in de gemeente Amsterdam. De afgelopen vijf jaar is de woningvoorraad met ongeveer 23% het sterkst gegroeid in de gemeente Aalsmeer. De woningvoorraad in de gemeenten Haarlemmermeer en Zaanstad zijn respectievelijk met 7% en 5% gegroeid. In Amsterdam zijn de afgelopen vijf jaar de meeste woningen gebouwd en is de woningvoorraad met ongeveer 3% gegroeid.

Tabel 4.9 Woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam, 2005-2009

	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Aalsmeer</b>	9.118	9.211	9.833	10.436	11.278
<b>Amstelveen</b>	36.424	36.536	36.653	36.328	36.981
<b>Amsterdam</b>	380.143	381.832	383.078	387.531	391.181
<b>Beemster</b>	3.350	3.346	3.381	3.382	3.383
<b>Diemen</b>	10.039	10.039	10.129	10.127	10.126
<b>Edam-Volendam</b>	11.195	11.231	11.262	11.285	11.367
<b>Haarlemmermeer</b>	52.764	54.256	55.344	56.394	56.811
<b>Landsmeer</b>	4.228	4.233	4.252	4.259	4.292
<b>Oostzaan</b>	3.701	3.727	3.749	3.749	3.774
<b>Ouder-Amstel</b>	5.641	5.655	5.631	5.679	5.716
<b>Purmerend</b>	32.142	32.445	32.700	33.459	33.766
<b>Uithoorn</b>	11.267	11.287	11.455	11.724	11.916
<b>Waterland</b>	7.057	7.061	7.069	7.072	7.039
<b>Wormerland</b>	6.299	6.299	6.360	6.455	6.513
<b>Zaanstad</b>	59.613	60.081	61.071	61.788	62.445
<b>Zeevang</b>	2.467	2.465	2.467	2.458	2.492
<b>Totaal</b>	<b>635.448</b>	<b>639.704</b>	<b>644.434</b>	<b>652.126</b>	<b>659.080</b>

Bron. Centraal Bureau voor de Statistiek

De woningvoorraad is onder te verdelen in koop en huur. In Nederland bestaat de woningvoorraad voor 56% uit koopwoningen en voor 41% uit huurwoningen. De eigendomsverhouding in de Stadsregio Amsterdam is niet vergelijkbaar met de landelijke percentages. Ongeveer 56% van de woningen in de Stadsregio Amsterdam behoren tot het huursegment. In de gemeenten Zaanstad, Diemen en Amsterdam bestaat de woningvoorraad uit meer huurwoningen dan koopwoningen. Vooral Amsterdam heeft met 67% een groot aandeel in het aantal huurwoningen binnen de Stadsregio Amsterdam.

Ongeveer 37% van de woningen in de Stadsregio Amsterdam is een koopwoning. Amsterdam is de enige gemeente die met 24% onder het gemiddelde van de Stadsregio scoort. En bij vijf gemeenten is het percentage lager dan het landelijke percentage. De woningvoorraad in de kleinere gemeenten Edam-Volendam, Beemster en Zeevang bestaat voornamelijk uit koopwoningen.

Tabel 4.10 Woningvoorraad naar eigendom in de Stadsregio Amsterdam, 2009

	2009							
	Totaal aantal woningen	%	Eigen woning	%	Huur woning	%	Onbekend	%
Aalsmeer	11.278	100	6.899	61,2	3.901	34,6	478	4,2
Amstelveen	36.981	100	18.140	49,1	17.315	46,8	1.526	4,1
Amsterdam	391.181	100	91.756	23,5	261.447	66,8	37.978	9,7
Beemster	3.383	100	2.473	73,1	872	25,8	38	1,1
Diemen	10.126	100	4.555	45,0	5.272	52,1	299	2,9
Edam-Volendam	11.367	100	8.627	75,9	2.622	23,1	118	1,0
Haarlemmermeer	56.811	100	37.044	65,2	18.755	33,0	1.012	1,8
Landsmeer	4.292	100	2.787	64,9	1.366	31,8	139	3,3
Oostzaan	3.774	100	2.450	64,9	1.245	33,0	79	2,1
Ouder-Amstel	5.716	100	2.995	52,4	2.540	44,4	181	3,2
Purmerend	33.766	100	19.598	58,0	13.457	39,9	711	2,1
Uithoorn	11.916	100	6.727	56,5	4.943	41,5	246	2,0
Waterland	7.039	100	4.616	65,6	2.216	31,5	207	2,9
Wormerland	6.513	100	3.776	58,0	2.589	39,8	148	2,2
Zaanstad	62.445	100	29.633	47,5	31.070	49,8	1.742	2,7
Zeevang	2.492	100	1.959	78,6	514	20,6	19	0,8
<b>Totaal</b>	<b>659.080</b>	<b>100</b>	<b>244.035</b>	<b>37,0</b>	<b>370.124</b>	<b>56,2</b>	<b>44.921</b>	<b>6,8</b>

Bron. Centraal Bureau voor de Statistiek

#### 4.2.1 Nieuwbouw

Eind jaren negentig, toen de woningmarkt zich in een hoogconjunctuur bevond, werden er in de Stadsregio Amsterdam nog meer dan 10.000 woningen per jaar aan de voorraad toegevoegd. De afgelopen twee jaar zijn er in de Stadsregio Amsterdam ongeveer 7.800 nieuwbouwwoningen gebouwd. Het jaar 2007 was een uitschieter met ongeveer 9.800 nieuwbouwwoningen. Ongeveer 55% van de nieuwbouwwoningen in het jaar 2009 is gebouwd in de gemeente Amsterdam.

Tabel 4.11 Nieuwbouwwoningen naar eigendom in de Stadsregio Amsterdam, 2007-2009

	Nieuwbouwwoningen			Huur			Koop		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Aalsmeer	650	1.025	562	83	45	-	567	980	562
Amstelveen	115	737	427	13	-	126	102	737	301
Amsterdam	6.190	3.926	4.224	3.736	2.083	1.572	2.454	1.843	2.652
Beemster	8	8	50	-	1	20	8	7	30
Diemen	-	1	302	-	-	-	-	1	302
Edam-Volendam	27	85	96	-	50	42	27	35	54
Haarlemmermeer	1.130	502	304	473	122	-	657	380	304
Landsmeer	32	44	64	-	16	-	32	28	64
Oostzaan	6	33	4	-	-	-	6	33	4
Ouder-Amstel	54	40	34	26	6	18	28	34	16
Purmerend	796	327	176	256	127	131	540	200	45
Uithoorn	218	197	147	51	-	-	167	197	147
Waterland	10	75	48	-	7	-	10	68	48
Wormerland	19	69	6	-	-	-	19	69	6
Zaanstad	502	776	1.278	146	266	413	356	510	865
Zeevang	9	19	16	-	-	-	9	19	16
<b>Totaal</b>	<b>9.766</b>	<b>7.864</b>	<b>7.738</b>	<b>4.784</b>	<b>2.723</b>	<b>2.322</b>	<b>4.982</b>	<b>5.141</b>	<b>5.416</b>

Bron. Centraal Bureau voor de Statistiek

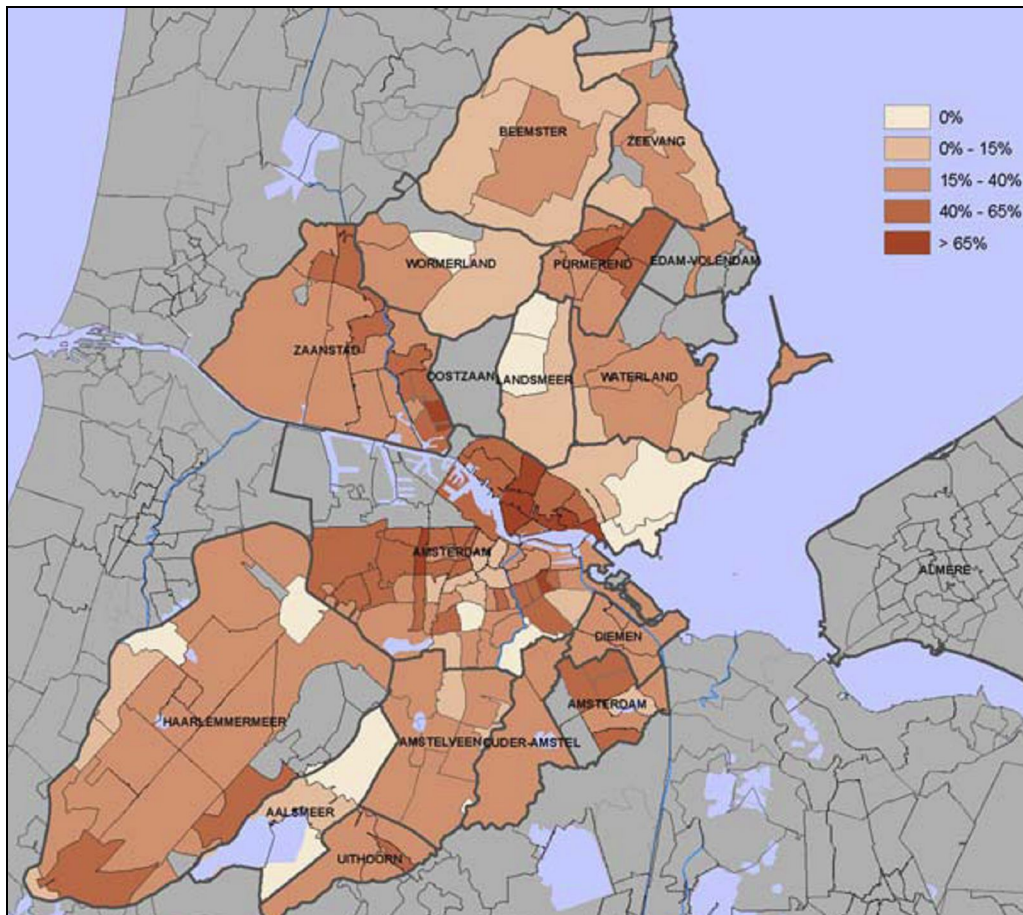


De afgelopen vijf jaar zijn er vooral in de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Amstelveen en Aalsmeer relatief veel nieuwbouwwoningen gebouwd. In Purmerend en Haarlemmermeer is een sterke daling van het aantal gebouwde nieuwbouwwoningen opgetreden. Amsterdam is de enige van de 16 gemeenten waar de afgelopen jaren meer huurwoningen dan koopwoningen zijn gerealiseerd.

#### 4.2.2 Bezit van woningcorporaties

Ongeveer 43% van de woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam is in het bezit van woningcorporaties. In de gemeente Amsterdam hebben de woningcorporaties ongeveer 50% van de woningen in het bezit. Als alleen specifiek wordt gekeken naar het huursegment in de Stadsregio Amsterdam, dan hebben de woningcorporaties meer dan 75% van de huurwoningen in hun bezit.

Figuur 4.1 Corporatiebezit als aandeel van de totale woningvoorraad van de Stadsregio Amsterdam 2007



Bron. Woningmarktrapportage Stadsregio Amsterdam 2008

In Nederland bouwden de woningcorporaties in het jaar 2009 een recordaantal van 40.000 huurwoningen (Vastgoedjournaal, 2010). Ondanks het grote aandeel woningen van de woningcorporaties is het bezit in de Stadsregio Amsterdam de afgelopen drie jaar met 3% afgenomen. Oorzaak voor deze afname is het verkopen van sociale huurwoningen aan de zittende huurder. Amsterdam heeft met 70% een groot aandeel in het segment van de sociale huurwoningen binnen de Stadsregio Amsterdam.

De afgelopen drie jaar hebben de woningcorporaties daarentegen 65% meer vrije sector huurwoningen in hun bezit gekregen. Ondanks de enorme stijging bedraagt het vrije sectorsegment slechts 2,3% van het totale bezit van de woningcorporaties in de Stadsregio Amsterdam. In de kleinere gemeenten Edam-Volendam en Beemster hebben de woningcorporaties geen vrije sector huurwoningen in het bezit. De vrije sector huurwoningen zijn



niet alleen in aantal toegenomen vanwege nieuwbouw, maar ook door het upgraden van woningen door renovatie en/of samenvoeging (Stadsregio Amsterdam, 2009).

Tabel 4.12 Bezit van de corporaties in de Stadsregio Amsterdam, 2009

	2009					
	Corporatiebezit	%	Totaal vrije sector huur	%	Totaal sociale huur	%
Aalsmeer	2.818	100	27	1,0	2.791	99,0
Amsterdam	197.033	100	4.756	2,4	192.277	97,6
Amstelveen	14.556	100	331	2,3	14.225	97,7
Beemster	700	100	0	0,0	700	100
Diemen	4.348	100	133	3,1	4.215	96,9
Edam-Volendam	833	100	0	0,0	833	100
Haarlemmermeer	14.455	100	469	3,2	13.986	96,8
Landsmeer	1.188	100	16	1,3	1.172	98,7
Oostzaan	/	/	/	/	/	/
Ouder-Amstel	1.809	100	39	2,2	1.770	97,8
Purmerend	12.352	100	190	1,5	12.162	98,5
Uithoorn	4.138	100	51	1,2	4.087	98,8
Wormerland	1.993	100	27	1,4	1.966	98,6
Waterland	1.880	100	28	1,5	1.852	98,5
Zaanstad	27.065	100	515	1,9	26.550	98,1
Zeevang	461	100	1	0,2	460	99,8
<b>Totaal</b>	<b>285.629</b>	<b>100</b>	<b>6.583</b>	<b>2,3</b>	<b>279.046</b>	<b>97,7</b>

Bron. gemeenten Stadsregio Amsterdam

#### 4.2.3 Institutionele beleggers / particuliere eigenaren

Naast woningcorporaties hebben institutionele beleggers en particuliere eigenaren ook huurwoningen in het bezit in de Stadsregio Amsterdam. Deze partijen hebben doorgaans duurdere huurwoningen in het bezit. Dit zijn huurwoningen in het vrije sector segment met een huurprijs boven de €648,- per maand. De afgelopen jaren zijn woningcorporaties ook steeds meer woningen gaan aanbieden in dit segment. Ondanks deze ontwikkeling is in de Stadsregio Amsterdam ongeveer 83% van de vrije sector huurwoningen in bezit van institutionele beleggers en particuliere eigenaren.

Tabel 4.13 Verdeling vrije sector huurwoningen in de Stadsregio Amsterdam, 2009

	2009					
	Totaal vrije sector huurwoningen	%	Totaal bezit beleggers/ overige particulieren	%	Totaal bezit woningcorporaties	%
Aalsmeer	1.527	100	1.500	98,2	27	1,8
Amsterdam	23.656	100	18.900	79,7	4.756	20,3
Amstelveen	3.221	100	2.890	89,7	331	10,3
Beemster	140	100	140	100,0	0	0
Diemen	2.083	100	1.950	93,6	133	6,4
Edam-Volendam	450	100	450	100,0	0	0
Haarlemmermeer	2.869	100	2.400	83,7	469	16,3
Landsmeer	156	100	140	89,7	16	10,3
Oostzaan	267	100	267	100	0	0
Ouder-Amstel	639	100	600	93,9	39	6,1
Purmerend	1.330	100	1.140	85,7	190	14,3
Uithoorn	671	100	620	92,4	51	7,6
Wormerland	278	100	250	89,9	28	10,1
Waterland	187	100	160	85,6	27	14,4
Zaanstad	885	100	370	41,8	515	58,2
Zeevang	76	100	75	98,7	1	1,3
<b>Totaal</b>	<b>38.479</b>	<b>100</b>	<b>31.845</b>	<b>82,8</b>	<b>6.583</b>	<b>17,2</b>

Bron. gemeenten Stadsregio Amsterdam

Ongeveer 6% van de woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam behoort tot het vrije sector huursegment. Het percentage bedraagt 10% als enkel wordt gekeken naar de huurwoningen binnen de Stadsregio Amsterdam.

Vrije sector huurwoningen genereren over het algemeen een solide rendement. Wanneer het rendement minder wordt of de balans in de portefeuille dit vergt worden de woningen vaak

verkocht. Soms aan een andere belegger, soms aan de zittende huurder (Stadsregio Amsterdam, 2009).

Er zijn opvallende verschillen in het aandeel vrije sector huurwoningen als percentage van de totale woningvoorraad van de individuele gemeenten in de Stadsregio Amsterdam. In de gemeente Diemen is ongeveer één op de vijf woningen een vrije sector huurwoning. De gemeenten Aalsmeer en Ouder-Amstel hebben ook relatief veel vrije sector huurwoningen ten opzichte van de totale woningvoorraad in de gemeente. De gemeente Zaanstad heeft relatief gezien de minste vrije sector huurwoningen ten opzichte van de woningvoorraad in de gemeente. Meer dan 60% van de vrije sector huurwoningen in de Stadsregio is gevestigd in de gemeente Amsterdam. De meeste vrije sector huurwoningen staan in de stadsdelen Centrum en Oud-Zuid, gevolgd door Zuider-Amstel en Slotervaart. Ongeveer een derde is gebouwd in de periode 1980-1990 en nog eens 18% dateert van 2000 of later (Stadsregio Amsterdam, 2009).

Tabel 4.14 Omvang vrije sector huursegment in de Stadsregio Amsterdam, 2009

	2009		
	Totaal vrije sector huursegment	Als % van de totale woningvoorraad van de gemeente	Als % van het totale aantal vrije sector huurwoningen in de Stadsregio
Aalsmeer	1.527	13,5	4,0
Amsterdam	23.700	6,1	61,6
Amstelveen	3.221	8,7	8,4
Beemster	140	4,1	0,4
Diemen	2.083	20,6	5,4
Edam-Volendam	450	4,0	1,2
Haarlemmermeer	2.869	5,1	7,5
Landsmeer	156	3,6	0,4
Oostzaan	267	7,1	0,7
Ouder-Amstel	639	11,2	1,7
Purmerend	1.330	3,9	3,5
Uithoorn	671	5,6	1,7
Wormerland	278	3,9	0,7
Waterland	187	2,9	0,5
Zaanstad	885	1,4	2,3
Zeevang	76	3,0	0,2
<b>Totaal</b>	<b>38.479</b>	<b>5,8</b>	<b>100,0</b>

Bron. gemeenten Stadsregio Amsterdam

### 4.3 Tot slot

In de Stadsregio Amsterdam wonen bijna 1,4 miljoen mensen. Tussen de afzonderlijke gemeenten van de regio zitten grote verschillen qua inwoneraantal, aantal huishoudens, aantal allochtonen en de omvang van de woningvoorraad. Naast Amsterdam zijn Zaanstad, Haarlemmermeer, Amstelveen en Purmerend de grotere gemeenten in de Stadsregio. Amsterdam is de enige gemeente die meer eenpersoonshuishoudens telt dan meerpersoonshuishoudens en waar de helft van de bevolking allochtoon is.

Het merendeel van de woningen in de Stadsregio staat in de gemeente Amsterdam. De woningvoorraad is de afgelopen jaren relatief het sterkst gegroeid in de gemeente Aalsmeer. Amsterdam is de enige gemeente met meer huurwoningen dan koopwoningen. Meer dan 40% van de woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam is in bezit van woningcorporaties. Als alleen specifiek wordt gekeken naar het huursegment, dan hebben de woningcorporaties meer dan 75% van de huurwoningen in hun bezit. Ongeveer 6% van de woningvoorraad in de Stadsregio behoort tot het vrije sector huursegment. Het merendeel van deze woningen is in het bezit van institutionele beleggers en particuliere eigenaren. Ook woningcorporaties hebben de afgelopen jaren vrije sector huurwoningen gerealiseerd, maar ten opzichte van de woningvoorraad of het corporatiebezit is de omvang van dit segment nog zéér beperkt.

## 5. Verantwoording van het empirisch materiaal

Door middel van dit onderzoek wil Bouwfonds uitspraken kunnen doen over verschillende huurders in de Stadsregio Amsterdam. In dit hoofdstuk wordt de huurdersenquête die is toegepast voor het onderzoek nader omschreven. Het inhoudelijke deel van de enquête wordt omschreven en welke keuzes er zijn genomen zodat de enquête representatief is voor de Stadsregio Amsterdam.

### 5.1 Vrije sectorsegment

Dit onderzoek is gericht op scheefwoners en vrije sector huurders van een woningcorporatie die in hoofdstuk 3 nader zijn omschreven. In paragraaf 4.2.1 is omschreven dat ongeveer 43% van de woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam in het bezit is van woningcorporaties. Door middel van onderzoek is gebleken dat het vrije sectorsegment van de woningcorporaties zeer gering is in de Stadsregio Amsterdam. Ongeveer 2,3% van de woningvoorraad van de woningcorporaties behoort tot het vrije sectorsegment. En ongeveer 1% van de totale woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam behoort tot het vrije sectorsegment van de woningcorporaties.

Als voor de enquête een A-selecte steekproef wordt getrokken voor de Stadsregio Amsterdam is er een grote kans aanwezig dat weinig respondenten behoren tot de doelgroep vrije sector huurders van een woningcorporatie. Het is dan niet mogelijk om 'harde' uitspraken te doen over deze doelgroep omdat te weinig respondenten niet representatief zijn voor de totale groep in de Stadsregio Amsterdam. Om dit probleem eventueel te voorkomen is in overleg met Bouwfonds en de Rijksuniversiteit Groningen besloten om ook de vrije sector huurwoningen van institutionele beleggers en particuliere eigenaren te onderzoeken. Door het toepassen van het totale vrije sectorsegment wordt een hogere respons verwacht. Ongeveer 6% van de woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam behoort tot het totale vrije sectorsegment. Bij voldoende respons kunnen de verschillende vrije sectorsegmenten met elkaar worden vergeleken.

### 5.2 USP Marketing Consultancy

Het veldwerk voor de enquête is uitgevoerd door USP Marketing Consultancy. USP is een onderzoeks- en adviesbureau dat onderzoek verricht naar en adviseert rond vastgoed gerelateerde vraagstukken. Voor de enquête is gekozen om gebruik te maken van respondenten uit een online panel. De respondenten uit het online panel zijn hoofdbewoner van het huishouden en woonachtig in de Stadsregio Amsterdam. USP heeft goede ervaringen met dit panel welke bestaat uit 17.000 panelleden met een gemiddelde respons van 20%.

De panelleden moesten voldoen aan criteria voor het beantwoorden van de gehele vragenlijst van de enquête. Door het toepassen van enkele selectievragen werd getoetst of de respondent voldeed aan de criteria. De respondenten moesten in ieder geval een woning huren van een woningcorporatie, institutionele belegger of particulier persoon. De huidige huurprijs, huishoudensamenstelling en het inkomen gelden ook als criteria voor het afnemen van de gehele vragenlijst.

Er zijn voor de enquête 4.816 panelleden benaderd. Ongeveer 3.484 panelleden hebben de eerste selectievraag (*Wohnt u in een koopwoning of huurwoning?*) van de enquête beantwoord. Van de 3.484 panelleden behoorden 982 panelleden tot één van de doelgroepen van de enquête. Gedurende de enquête zijn er 52 respondenten gestopt waardoor 930 respondenten de volledige vragenlijst hebben ingevuld.

### 5.3 Representativiteit

Om 'harde' uitspraken te kunnen doen moeten de respondenten representatief zijn voor de Stadsregio Amsterdam. Indien de respondenten niet representatief zijn voor de Stadsregio Amsterdam is het noodzakelijk een weefactor toe te passen. De representativiteit wordt getoetst voor de variabelen huishoudensamenstelling, inkomen en gemeente.

De aantallen en percentages voor de Stadsregio Amsterdam zijn afkomstig uit het databestand van WoON 2009. De respondenten in het databestand van WoON 2009 voor de Stadsregio Amsterdam worden gefilterd met dezelfde criteria die zijn toegepast voor de respondenten van de enquête. In tabel 5.1 is duidelijk weergegeven dat het percentage alleenstaanden in de enquête is ondervertegenwoordigd ten opzichte van het feitelijke percentage alleenstaanden in de Stadsregio Amsterdam. In tabel 5.2 is het percentage respondenten woonachtig in de gemeente Amsterdam ondervertegenwoordigd. In de gemeente Amsterdam wonen relatief veel alleenstaanden. Door een weefactor toe te passen voor de variabele huishoudensamenstelling is dit opgelost.

Tabel 5.3 geeft ook grote verschillen tussen het inkomen van de respondenten van de enquête ten opzichte van de Stadsregio Amsterdam. De respondenten van de huurdersenquête zijn representatief

voor de Stadsregio Amsterdam als een dubbele weegfactor wordt toegepast voor de variabelen huishoudensamenstelling en inkomen.

Tabel 5.1 Huishoudensamenstelling van de huishoudens in de Stadsregio Amsterdam

	WoON 2009 Stadsregio Amsterdam		Bewonersonderzoek Respondenten		Toepassen weegfactor Respondenten	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alleenstaand	116.266	48,6	313	33,7	409	46,4
Samenwonend/gehuwd zonder thuiswonende kinderen	56.032	23,4	266	28,6	226	25,7
Samenwonend/gehuwd met thuiswonende kinderen	41.375	17,3	250	26,9	166	18,9
Eenoudergezin	21.202	8,9	72	7,7	80	9,0
Anders, namelijk	4.413	1,8	29	3,1	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totaal</b>	<b>239.288</b>	<b>100</b>	<b>930</b>	<b>100</b>	<b>881</b>	<b>100</b>

Bron. WoON 2009 & Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Tabel 5.2 Het aantal huishoudens woonachtig in de gemeenten van de Stadsregio Amsterdam

	WoON 2009 Stadsregio Amsterdam		Bewonersonderzoek Respondenten		Toepassen weegfactor Respondenten	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Aalsmeer	3.739	1,6	16	1,7	9	1,0
Amsterdam	174.494	72,9	575	61,8	588	66,7
Amstelveen	10.697	4,5	59	6,3	54	6,2
Beemster	360	0,2	4	0,4	3	0,3
Diemen	2.392	1,0	12	1,3	12	1,4
Edam-Volendam	1.496	0,6	9	1,0	9	1,0
Haarlemmermeer	14.073	5,9	84	9,0	69	7,8
Landsmeer	622	0,3	5	0,5	5	0,6
Oostzaan	592	0,2	3	0,3	1	0,1
Ouder-Amstel	1.986	0,8	8	0,9	8	0,9
Purmerend	6.508	2,7	42	4,5	29	3,3
Uithoorn	1.962	0,8	13	1,4	11	1,3
Wormerland	1.554	0,6	5	0,5	3	0,4
Waterland	1.494	0,6	10	1,1	10	1,1
Zaanstad	16.607	6,9	79	8,5	66	7,5
Zeevang	711	0,3	/	/	/	/
Wil niet zeggen	0	0,0	6	0,6	4	0,5
<b>Totaal</b>	<b>239.287</b>	<b>100</b>	<b>930</b>	<b>100</b>	<b>881</b>	<b>100</b>

Bron. WoON 2009 & Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Tabel 5.3 Inkomen van de huishoudens in de Stadsregio Amsterdam

	WoON 2009 Stadsregio Amsterdam		Bewonersonderzoek Respondenten		Toepassen weegfactor Respondenten	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Minder dan €21.450	45.141	18,9	106	11,4	158	17,9
€21.450 - €29.125	35.909	15,0	180	19,4	173	19,6
€29.125 - €33.000	26.789	11,2	245	26,3	102	11,6
€33.000 - €38.000	27.468	11,5	177	19,0	100	11,4
Meer dan €38.000	103.980	43,5	222	23,9	348	39,5
<b>Totaal</b>	<b>239.287</b>	<b>100</b>	<b>930</b>	<b>100</b>	<b>881</b>	<b>100</b>

Bron. WoON 2009 & Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Het toepassen van een dubbele weegfactor heeft als gevolg dat het aantal respondenten verandert vanwege de criteria voor het beantwoorden van de volledige vragenlijst. Na het toepassen van een dubbele weegfactor hebben 881 respondenten de volledige vragenlijst beantwoord. De gemeente Amsterdam heeft veruit de meeste inwoners ten opzichte van de overige gemeenten in de Stadsregio. Na weging is ongeveer 67% van de respondenten woonachtig in de gemeente Amsterdam. Voor de representativiteit van de respondenten woonachtig in de gemeente Amsterdam is onderzocht of de verdeling overeenkomt met de feitelijke verdeling over de Stadsdelen van Amsterdam. Sinds 1 mei 2010 heeft Amsterdam zeven Stadsdelen. In tabel 5.4 en 5.5 zijn de feitelijke percentages en de percentages van de respondenten weergegeven voor de verschillende Stadsdelen.

Tabel 5.4 Verdeling bevolking &amp; huishoudens voor de Stadsdelen in de gemeente Amsterdam, 2010

	Bevolking	%	Huishoudens	%
Centrum	81.305	10,8	52.250	12,6
Oost (Zeeburg en Oost-Watergraafsmeer)	112.445	14,9	60.123	14,5
Noord	86.681	11,5	42.461	10,3
West (Westerpark, Oud-West, De Baarsjes en Bos en Lommer)	129.910	17,2	76.624	18,5
Nieuw-West (Geuzenveld-Slotermeer, Osdorp en Slotervaart)	132.974	17,6	62.536	15,1
Zuid (Oud-Zuid en ZuiderAmstel)	132.153	17,5	79.478	19,2
Zuidoost	80.490	10,6	40.640	9,8
<b>Totaal</b>	<b>755.958</b>	<b>100</b>	<b>414.112</b>	<b>100</b>

Bron. Dienst Onderzoek en Statistiek, Gemeente Amsterdam

Tabel 5.5 Verdeling respondenten huurdersenquête voor de Stadsdelen in de gemeente Amsterdam, 2010

	Respondenten Ongewogen	%	Respondenten Gewogen	%
Centrum	53	10,5	80	14,5
Oost (Zeeburg en Oost-Watergraafsmeer)	83	16,5	93	16,9
Noord	78	15,5	70	12,7
West (Westerpark, Oud-West, De Baarsjes en Bos en Lommer)	85	16,9	105	19,1
Nieuw-West (Geuzenveld-Slotermeer, Osdorp en Slotervaart)	78	15,5	65	11,8
Zuid (Oud-Zuid en ZuiderAmstel)	71	14,1	87	15,8
Zuidoost	56	11,1	51	9,3
<b>Totaal</b>	<b>504</b>	<b>100</b>	<b>551</b>	<b>100</b>

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De spreiding tussen de percentages voor de feitelijke verdeling in tabel 5.4 en de percentages van de respondenten in tabel 5.5 zijn klein. Vanwege het geringe verschil is het mogelijk om uitspraken te doen voor de populatie in de gemeente Amsterdam en de Stadsregio.

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek wonen er in 2009 ruim 870.000 autochtonen in de Stadsregio Amsterdam (tabel 4.4). Dit is ruim 62% van de bevolking. Ruim 84% van de respondenten van de huurdersenquête voor de Stadsregio Amsterdam heeft Nederlands als culturele achtergrond. Ondanks de opvallende verdeling autochtonen/allochtonen is in het onderzoek WoON 2009 ook een sterke meerderheid aanwezig voor de etniciteit Nederlands (tabel 5.6).

Tabel 5.6 Culturele achtergrond van de huishoudens in de Stadsregio Amsterdam

	WoON 2009 Stadsregio Amsterdam		Bewonersonderzoek Respondenten		Toepassen weegfactor Respondenten	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Nederlands	558.208	81,3	790	84,9	751	85,2
Surinaams	19.705	2,9	46	4,9	43	4,8
Antilliaans/Arubaans	4.924	0,7	5	0,5	4	0,4
Marokkaans	19.711	2,9	17	1,8	15	1,7
Turks	15.572	2,3	7	0,8	8	0,9
Moluks	523	0,1	3	0,3	4	0,5
Anders, namelijk	67.852	9,8	37	4,0	33	3,7
Wil niet zeggen	/	/	25	2,7	23	2,6
<b>Totaal</b>	<b>686.495</b>	<b>100</b>	<b>930</b>	<b>100</b>	<b>881</b>	<b>100</b>

Bron. WoON 2009 & Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De percentages van de respondenten verschillen weinig ten opzichte van de percentages van WoON 2009. Ondanks dat met WoON 2009 betrouwbare uitspraken worden gedaan zijn de verschillen met betrekking tot de feitelijke percentages voor de culturele achtergrond van het Centraal Bureau voor de Statistiek erg ruim.

## 5.4 Thema's

De huurdersenquête voor de Stadsregio Amsterdam is opgebouwd door middel van verschillende thema's. De onderstaande thema's worden nader omschreven.

1. Selectievragen
2. De huidige woning
3. De verhuurder
4. Tevredenheid huidige woning & buurt
5. Verhuisgeneigdheid
6. Woonwensen
7. Persoonskenmerken

### *Selectievragen*

In paragraaf 5.2 is omschreven dat de respondenten door middel van enkele selectievragen worden getoetst op criteria voor het afnemen van de gehele vragenlijst. Indien de respondent voldoet aan de criteria behoort deze tot één van de doelgroepen voor het onderzoek. Verschillende variabelen bepalen de criteria voor de respondent. De respondent moet in ieder geval een woning huren van een woningcorporatie, institutionele belegger of particulier persoon. De huurprijs, huishoudensamenstelling en het inkomen gelden ook als criteria voor het afnemen van de gehele vragenlijst.

### *De huidige woning*

Na de selectievragen begint de vragenlijst met het thema de huidige woning. Bij het thema de huidige woning wordt het één en ander gevraagd over de huidige woning van de respondent. Er wordt gevraagd naar het woningtype, woninggrootte, aantal kamers, bouwperiode, woonduur, grootschalig onderhoud en de keuze tot huren in plaats van kopen. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de tevredenheid en/of verhuisgeneigdheid.

### *De verhuurder*

Bij het onderdeel over de verhuurder wordt aan de respondenten die een woning huren van een woningcorporatie gevraagd van welke corporatie zij de woning huren. De respondenten moeten de verhuurder waarderen met een rapportcijfer van 1 t/m 10 op verschillende aspecten van de dienstverlening. De tevredenheid voor de verschillende diensten wordt berekend door middel van het rekenkundig gemiddelde. De mediaan en modus worden ook berekend. De mediaan is een centrummaat en het midden van een verdeling. De modus is een maat om de centrale waarde van een frequentieverdeling aan te geven. Het is de waarde die het vaakst voorkomt. Met deze cijfers kan worden aangetoond of de respondent tevreden is over de dienstverlening van de verhuurder.

Vb.

<b>Cijfer</b>	5	6	7	8
<b>N</b>	2	2	3	2

In het voorbeeld hebben negen respondenten een rapportcijfer gegeven. Het vijfde rapportcijfer is de middelste waarde en de mediaan. Dit is het rapportcijfer zeven. Het rapportcijfer zeven is ook de modus omdat deze waarde het vaakst voorkomt. Bij een symmetrische verdeling ligt de modus dicht bij de mediaan en het rekenkundig gemiddelde. Het rekenkundig gemiddelde is 6,56. De mediaan en modus worden berekend omdat het rekenkundig gemiddelde sterk wordt beïnvloed door extreem lage en hoge cijfers.

Bij de tevredenheid over de dienstverlening van de verhuurder wordt ook onderscheid gemaakt tussen huurders die een woning huren van een woningcorporatie die met name werkzaam is in de gemeente Amsterdam, en corporaties die werkzaam zijn in de overige gemeenten van de Stadsregio Amsterdam (Amstelveen, Zaanstad, Purmerend, etc.). In tabel 5.7 zijn de verschillende corporaties weergegeven.

Tabel 5.7 Verdeling van de woningcorporaties in de Stadsregio Amsterdam

<b>Amsterdamse woningcorporaties</b>	<b>Overige woningcorporaties</b>
Stichting Ymere	Stichting Parteon
Stichting de Alliantie	Stichting Zaanams Volkshuisvesting (ZVH)
Woningstichting Eigen Haard	Woongroep Holland
Woningstichting Rochdale	Stichting IntermarisHoeksteen
Woonstichting De Key	Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie
Stadgenoot	Woningstichting Wherestad
Farwest	Stichting Wormerwonen

Bron. Centraal Fonds Volkshuisvesting



Er is ook onderscheid gemaakt tussen verhuisgeneigde huurders en huurders die niet overwegen te verhuizen. Eventueel zijn verhuisgeneigde huurders minder tevreden over de dienstverlening en is dat een reden om te verhuizen. Binnen de gemeente Amsterdam is ook onderscheid gemaakt voor de verschillende Stadsdelen.

#### *Tevredenheid huidige woning & buurt*

Bij het thema tevredenheid huidige woning en buurt moeten de respondenten wederom enkele aspecten van de huidige woning en buurt waarderen door middel van een rapportcijfer van 1 t/m 10. De huidige woning en woonbuurt vormen samen de variabele woonbeleving.

Ook wordt gevraagd wat de respondenten vinden van de hoogte van de huurprijs. Voor de huidige woning en buurt wordt net als bij de dienstverlening de modus, mediaan en het rekenkundig gemiddelde berekend. Met deze cijfers kan worden aangetoond of de respondent tevreden is met de huidige woonbeleving.

Voor de tevredenheid van de huidige woning en buurt is ook onderscheid gemaakt tussen de Amsterdamse en overige corporaties, verhuisgeneigdheid en de verschillende Stadsdelen van Amsterdam.

#### *Verhuisgeneigdheid*

Bij het onderdeel verhuisgeneigdheid wordt gevraagd of de respondenten overwegen te verhuizen en wat daarvoor wel of niet de redenen zijn. Ook wordt gevraagd of de respondenten op de hoogte zijn over eventuele ontwikkelingen omtrent de hypotheekrenteaftrek en de huurliberalisatie. En of deze factoren invloed op het verhuisgedrag.

#### *Woonwensen*

In de enquête wordt gevraagd naar de woonwensen van de respondenten. Wat voor type woning willen de respondenten, bestaand of nieuw, koop of huur en welke redenen hebben de respondenten om te komen tot bepaalde woonwensen.

#### *Persoonskenmerken*

Bij het thema persoonskenmerken wordt gevraagd naar de achtergrond van de respondent. Door te vragen naar de achtergrondkenmerken is eventueel een algemeen profiel te schetsen van de respondent binnen de doelgroep.

De thema's worden vergeleken voor de verschillende doelgroepen om aan te tonen of er opvallende verschillen zijn. Enkele thema's worden ook getoetst voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs. De onderdelen over tevredenheid worden tevens vergeleken met een landelijk bewonersonderzoek (bijlage II).

### **5.5 Tot slot**

Met behulp van een enquête worden in dit onderzoek uitspraken gedaan over verschillende huurders in de Stadsregio Amsterdam. De huurders zijn onder te verdelen in scheefwoners en vrije sector huurders van een woningcorporatie. Voor het afnemen van de enquête is gebleken dat het vrije sectorsegment van de woningcorporaties zeer gering is in de Stadsregio Amsterdam. In samenspraak met Bouwfonds en de Rijksuniversiteit Groningen is besloten om de vrije sector huurwoningen van institutionele beleggers en particuliere eigenaren toe te voegen aan het onderzoek zodat een hogere respons voor het vrije sectorsegment wordt verwacht.

Het veldwerk voor de enquête is uitgevoerd door USP Marketing Consultancy. USP heeft gebruik gemaakt van respondenten uit een online panel die wonen in de Stadsregio Amsterdam. Na het toepassen van een A-selectie steekproef behoren ongeveer 28% van de respondenten tot de doelgroep scheefwoners of vrije sector huurders. De respondenten moesten voldoen aan enkele criteria voor het beantwoorden van de gehele vragenlijst. Ruim 5% van de respondenten is eerder gestopt met de enquête en heeft niet de volledige vragenlijst ingevuld.

De respondenten die voldeden aan de criteria zijn na het toepassen van een dubbele weegfactor voor de variabelen huishoudensamenstelling en inkomen representatief voor de Stadsregio Amsterdam.

De vragenlijst was opgebouwd in verschillende thema's. Het thema tevredenheid kwam overeen met een landelijke enquête onder corporatiehuurders. De tevredenheid in de Stadsregio Amsterdam kon worden vergeleken met de tevredenheid over heel Nederland. De belangrijkste resultaten van de enquête worden behandeld in het volgende hoofdstuk.



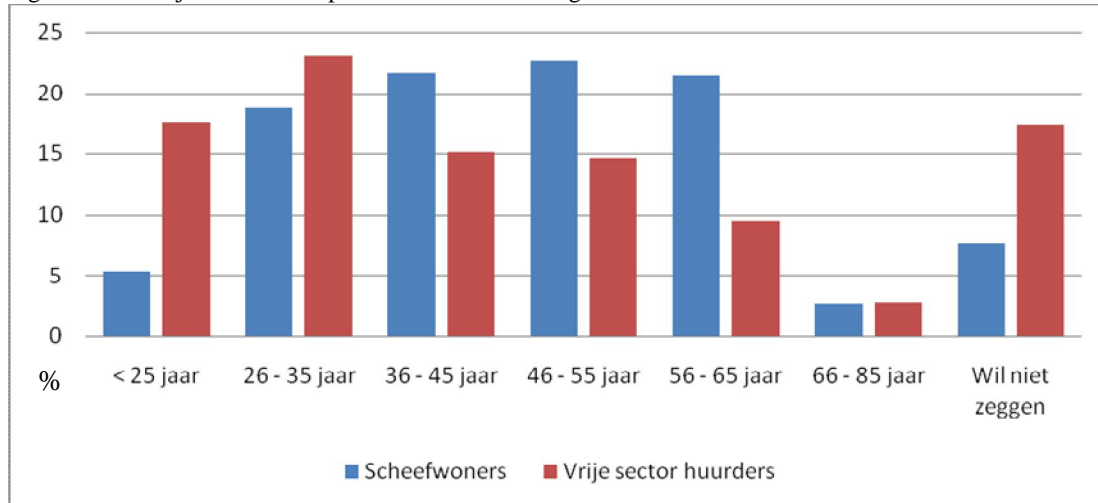
## 6. Resultaten huurdersenquête Stadsregio Amsterdam

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste resultaten van de huurdersenquête voor de Stadsregio Amsterdam omschreven. De resultaten zijn verdeeld voor de verschillende thema's van de enquête en geven antwoord op de deelvragen van de thesis.

### 6.1 Profilering scheefwoners en vrije sector huurders

Door middel van persoonskenmerken van de respondenten is het mogelijk om een bepaald profiel te schetsen van de scheefwoners en vrije sector huurders. De percentages in figuur 6.1 zijn gebaseerd op voldoende respondenten om 'harde' uitspraken te kunnen doen.

Figuur 6.1 Leeftijden van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

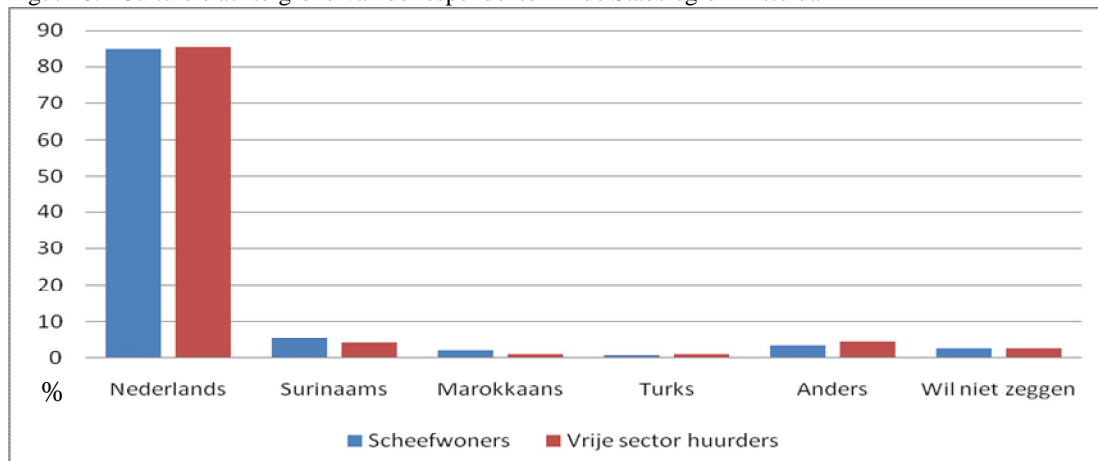


Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De scheefwoners in de huurdersenquête zijn zeer verdeeld over de verschillende leeftijdscategorieën (figuur 6.1). Ruim 22% van de scheefwoners heeft een leeftijd tussen de 46 – 55 jaar. Ruim 21% een leeftijd tussen de 36 – 45 jaar en 56 – 65 jaar.

Met ongeveer 23% heeft het merendeel van de vrije sector huurders een leeftijd tussen de 26 – 35 jaar. De meest voorkomende leeftijd verandert niet als de vrije sector huurders worden opgesplitst in vrije sector huurders van een woningcorporatie en vrije sector huurders van institutionele beleggers en particuliere eigenaren.

Figuur 6.2 Culturele achtergrond van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam



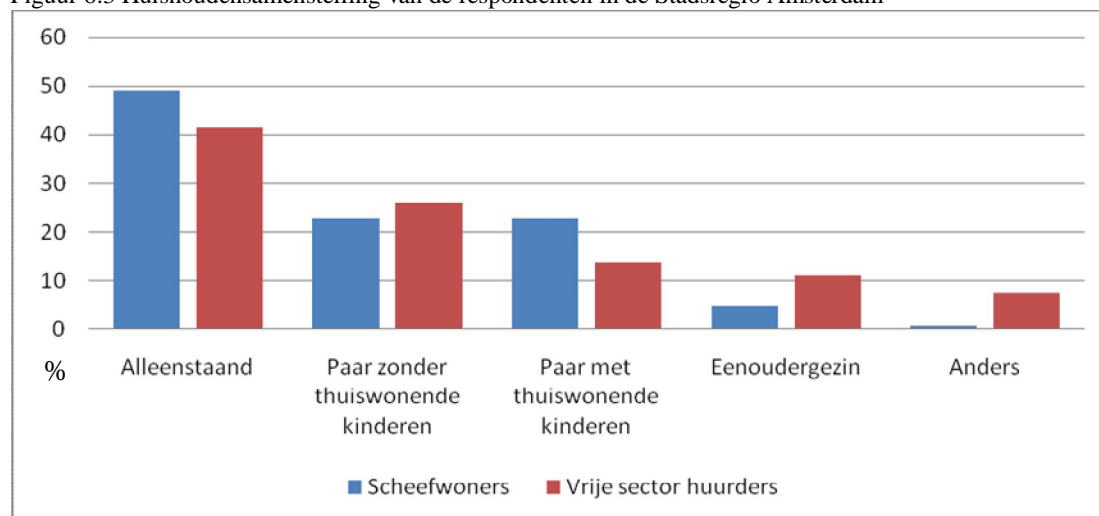
Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Ruim 84% van de scheefwoners en 85% van de vrije sector huurders in de huurdersenquête hebben *Nederland* als culturele achtergrond (figuur 6.2).

De meest voorkomende huishoudensamenstelling bij scheefwoners en vrije sector huurders in de Stadsregio Amsterdam is *alleenstaand* (figuur 6.3). Ongeveer 49% van de scheefwoners en 41% van de vrije sector huurders heeft de huishoudensamenstelling *alleenstaand*.

De verdeling verandert als de vrije sector huurders worden opgesplitst in vrije sector huurders van een woningcorporatie en vrije sector huurders van institutionele beleggers en particuliere eigenaren. De helft van de vrije sector huurders van institutionele beleggers en particuliere eigenaren heeft de huishoudensamenstelling *alleenstaand*. Ongeveer een derde van de vrije sector huurders van een woningcorporatie heeft de huishoudensamenstelling *paar zonder thuiswonende kinderen*. Ruim 29% van de vrije sector huurders van een woningcorporatie heeft de huishoudensamenstelling *paar met thuiswonende kinderen*.

Figuur 6.3 Huishoudensamenstelling van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

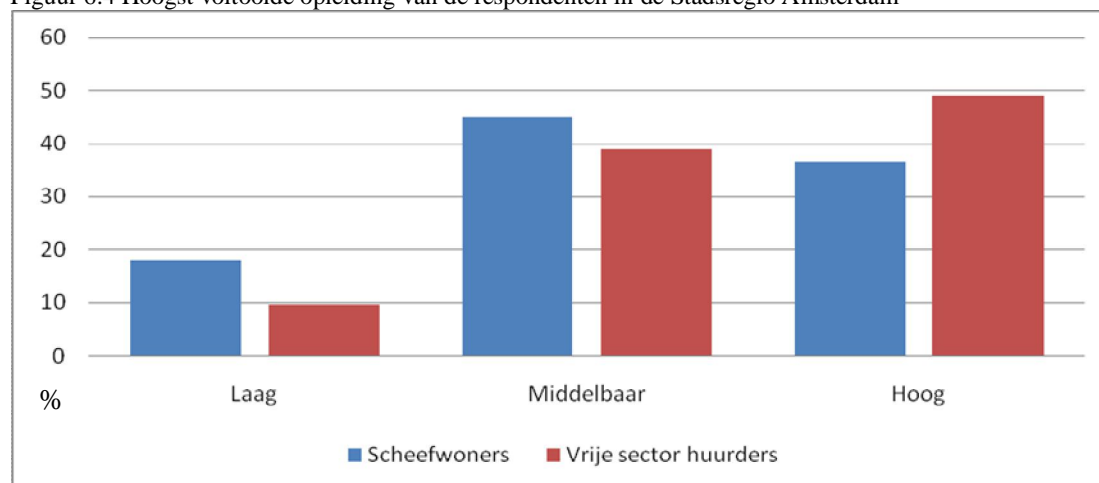


Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

In de huurdersenquête heeft iets minder dan de helft van de scheefwoners een MBO, HAVO of VWO als hoogst voltooide opleiding afgerond (figuur 6.4). Van de vrije sector huurders heeft de helft een HBO of WO opleiding afgerond als hoogst voltooide opleiding.

Als het vrije sectorsegment wordt gesplitst heeft ongeveer 47% van de vrije sector huurders van een woningcorporatie *middelbaar* als hoogst voltooide opleiding. Bij de vrije sector huurders van institutionele beleggers en particuliere eigenaren heeft ruim 51% nog steeds een HBO of WO opleiding afgerond als hoogst voltooide opleiding.

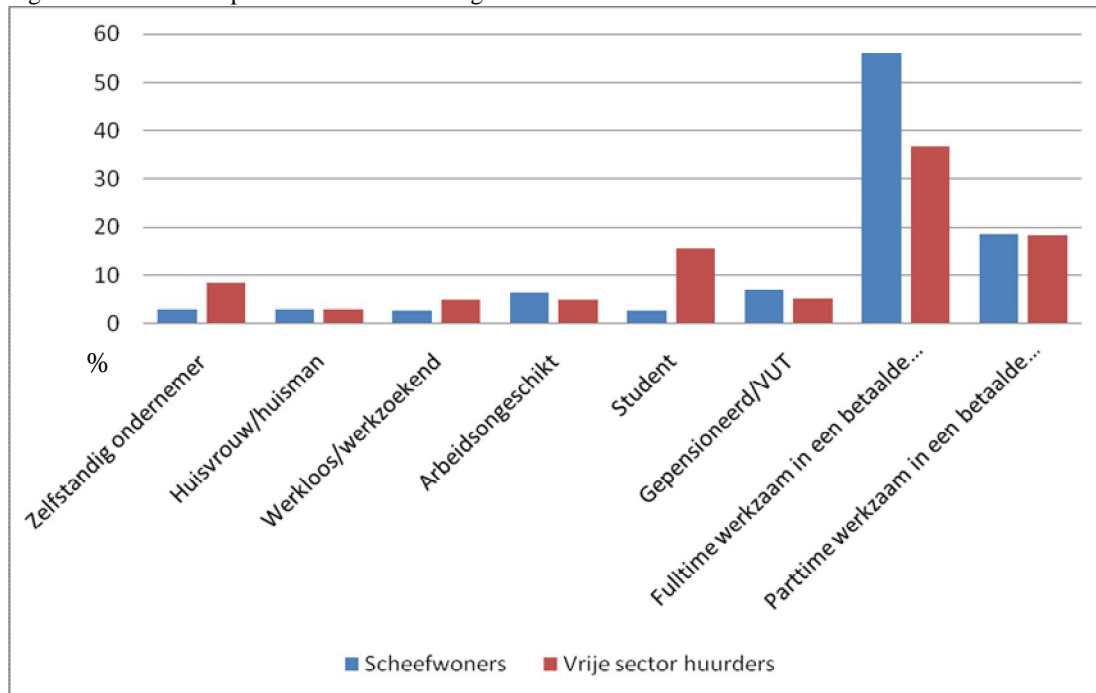
Figuur 6.4 Hoogst voltooide opleiding van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Ruim de helft van de scheefwoners en een derde van de vrije sector huurders is *fulltime werkzaam in een betaalde baan* (figuur 6.5). Van de vrije sector huurders is ruim 15% een student. Als de vrije sectorsegmenten worden opgesplitst vinden er weinig veranderingen plaats. Het merendeel van de vrije sector huurders is dan nog steeds *fulltime werkzaam in een betaalde baan*.

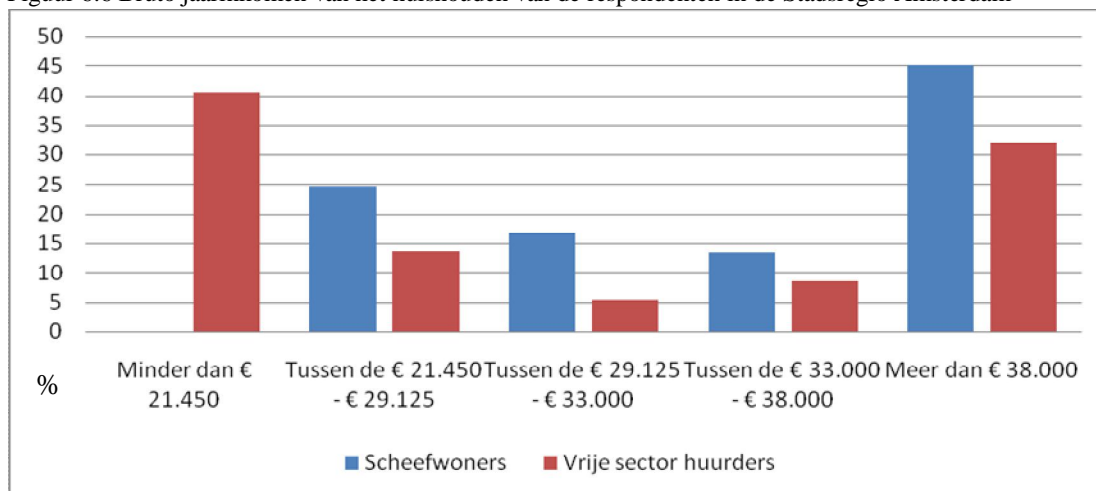
Figuur 6.5 Situatie respondenten in de Stadsregio Amsterdam



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Bij ruim 45% van de scheefwoners heeft het huishouden een bruto inkomen *meer dan € 38.000* per jaar (figuur 6.6). Corporaties moeten in de toekomst sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een bruto inkomen tot € 33.000 per jaar. Ruim 58% van de scheefwoners in het bewonersonderzoek heeft een bruto inkomen *meer dan € 33.000* per jaar, zij vallen daar dus buiten. Bij ruim 40% van de vrije sector huurders heeft het huishouden een bruto inkomen *minder dan € 21.450* per jaar. Ongeveer een kwart van de vrije sector huurders met een bruto inkomen *minder dan € 21.450* per jaar is student. Een derde van de huishoudens van vrije sector huurders heeft een bruto inkomen *meer dan € 38.000* per jaar.

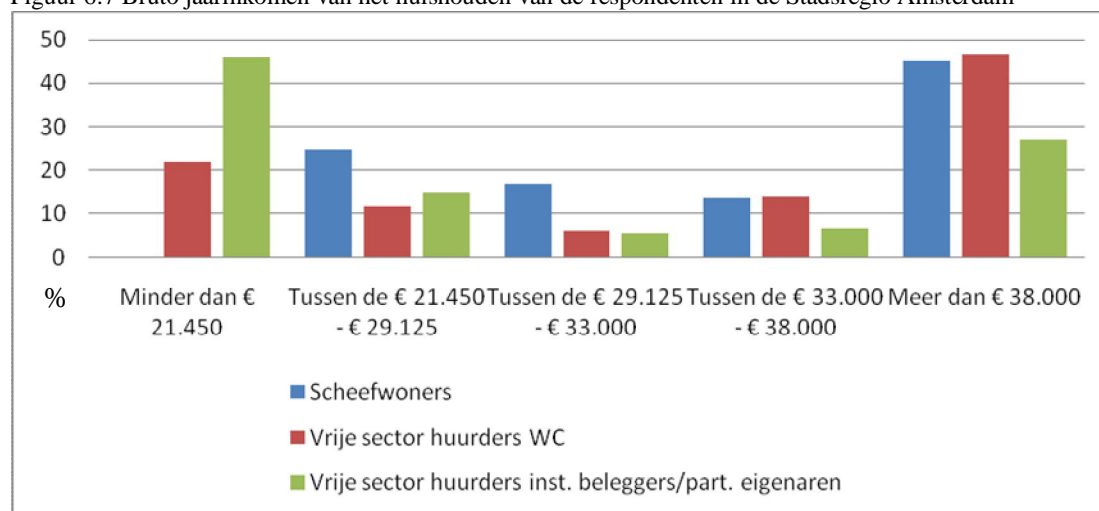
Figuur 6.6 Bruto jaarinkomen van het huishouden van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Er zijn verschillen zichtbaar als de vrije sectorsegmenten worden opgesplitst in vrije sector huurders van een woningcorporatie en vrije sector huurders van institutionele beleggers en particuliere eigenaren. Ruim 46% van de huishoudens van vrije sector huurders van een woningcorporatie heeft een bruto inkomen *meer dan* € 38.000 per jaar (figuur 6.7). Ongeveer 45% van de huishoudens van vrije sector huurders van institutionele beleggers en particuliere eigenaren heeft een bruto inkomen *minder dan* € 21.450 per jaar.

Figuur 6.7 Bruto jaarinkomen van het huishouden van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

#### Tot slot

De helft van de scheefwoners is een alleenstaande bewoner en fulltime werkzaam in een betaalde baan. Ongeveer 45% van de scheefwoners heeft een MBO, HAVO of VWO als hoogst voltooide opleiding afgerond. Bij 45% van de scheefwoners heeft het huishouden een bruto inkomen meer dan € 38.000 per jaar.

Ruim 40% van de vrije sector huurders is een alleenstaande bewoner en fulltime werkzaam in een betaalde baan. Ongeveer 15% van de vrije sector huurders is een student. Meer dan een vijfde van de vrije sector huurders heeft een leeftijd tussen de 26 – 35 jaar. Ongeveer de helft van de vrije sector huurders heeft een HBO of WO opleiding afgerond als hoogst voltooide opleiding.

Het contrast is groot tussen het bruto jaarinkomen van de verschillende vrije sectorsegmenten. Iets minder dan de helft van de vrije sector huurders bij een woningcorporatie heeft een bruto inkomen boven de € 38.000 per jaar. Ongeveer de helft van de vrije sector huurders van institutionele beleggers en/of particuliere eigenaren heeft een bruto inkomen minder dan € 21.450 per jaar. Ongeveer een kwart van de vrije sector huurders met een bruto inkomen minder dan € 21.450 is student.

## 6.2 De huidige woonsituatie

Ongeveer de helft van de scheefwoners en vrije sector huurders woont in een appartement. De huidige woning is ook getoetst voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs. De scheefwoners en vrije sector huurders zijn samengevoegd, omdat er geen wezenlijke verschillen zijn in het huidige type woning.

Tabel 6.1 De huidige woning ten opzichte van de huishoudensamenstelling van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Appartement/flat	Beneden- of bovenwoning	Rijwoning; tussenwoning
<b>Alleenstaand</b>	58,0%	18,4%	11,6%
<b>Paar zonder thuiswonende kinderen</b>	46,1%	16,6%	19,1%
<b>Paar met thuiswonende kinderen</b>	27,6%	8,0%	39,1%
<b>Eenoudergezin</b>	33,7%	19,3%	27,7%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Paren met thuiswonende kinderen wonen met 39% het vaakst in een tussenwoning (tabel 6.1). Ten opzichte van de andere huishoudens wonen ze minder vaak in een beneden- of bovenwoning. Ongeveer tweederde van de respondenten woont in de gemeente Amsterdam waar veel appartementen zijn gebouwd.

Tabel 6.2 De huidige woning ten opzichte van de leeftijd van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Appartement/flat	Beneden- of bovenwoning	Rijwoning; tussenwoning
0 – 25 jaar	50,4%	15,4%	17,9%
26 – 35 jaar	57,8%	12,3%	15,2%
36 – 45 jaar	47,3%	17,0%	21,4%
46 – 55 jaar	40,8%	17,4%	23,9%
56 – 85 jaar	46,2%	18,7%	17,0%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Er is weinig verschil in de percentages van de leeftijdscategorieën voor de verschillende woningtypen (tabel 6.2). Met ruim 23% zijn de leeftijden 46 – 55 jaar ten opzichte van de overige leeftijdscategorieën het sterkst aanwezig bij de tussenwoning. De paren met een leeftijd tussen de 46 – 55 jaar met thuiswonende kinderen wonen het vaakst in een tussenwoning.

Tabel 6.3 De huidige woning ten opzichte van het inkomen van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Appartement/flat	Beneden- of bovenwoning	Rijwoning; tussenwoning
Minder dan €21.450	42,3%	25,0%	15,3%
€21.450 - €29.125	51,6%	13,8%	16,5%
€29.125 - €33.000	42,2%	12,8%	26,6%
€33.000 - €38.000	41,5%	20,8%	23,6%
Meer dan €38.000	51,9%	11,4%	20,1%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Tabel 6.4 De huidige woning ten opzichte van de huurprijs van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Appartement/flat	Beneden- of bovenwoning	Rijwoning; tussenwoning
Minder dan €358	46,9%	28,6%	12,0%
€358 - €548	53,0%	16,7%	15,3%
€548 - €648	41,9%	14,4%	28,1%
€648 - €800	42,1%	5,9%	30,9%
Meer dan €800	48,4%	2,2%	18,3%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De huurders met een bruto inkomen meer dan € 38.000 per jaar wonen minder vaak in een tussenwoning dan huurders met een bruto inkomen tussen de € 29.125 - € 38.000 per jaar (tabel 6.3). Duurdere huurders met een huurprijs meer dan € 800 per maand wonen minder vaak in een tussenwoning (tabel 6.4). De goedkope huurders met een huurprijs minder dan € 358 per maand wonen het vaakst in een beneden- of bovenwoning.

Bij ruim een derde van de scheefwoners bedraagt de oppervlakte van de huidige woning tussen de 50 – 69 m<sup>2</sup>. De vrije sector huurders hebben vaker een woning met een grotere oppervlakte dan scheefwoners. Ongeveer 40% van de vrije sector huurders heeft een woning met een oppervlakte tussen de 90 – 119 m<sup>2</sup>. Het balkon en de tuin zijn niet meegerekend bij de totale oppervlakte.

Ruim een derde van de scheefwoners en vrije sector huurders heeft een woning met drie kamers. Ruim 19% van de scheefwoners woont in een woning die is gebouwd in de periode 1960 – 1970. Ongeveer 17% van de scheefwoners en 29% van de vrije sector huurders woont in een woning die vóór 1945 is gebouwd. Iets minder dan de helft van de scheefwoners en een derde van de vrije sector huurders woont langer dan 10 jaar in de huidige woning. De woonduur is ook getoetst voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs.

Tabel 6.5 De woonduur ten opzichte van de huishoudensamenstelling van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Korter dan 2 jaar	Tussen de 2 en 5 jaar	Tussen de 5 en 10 jaar	Langer dan 10 jaar
<b>Alleenstaand</b>	20,7%	23,7%	16,2%	38,5%
<b>Paar zonder thuiswonende kinderen</b>	20,2%	21,0%	16,4%	41,2%
<b>Paar met thuiswonende kinderen</b>	12,8%	20,3%	20,3%	46,5%
<b>Eenoudergezin</b>	21,7%	21,7%	10,8%	45,8%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Tweederde van de paren met thuiswonende kinderen woont langer dan 5 jaar in de huidige woning (tabel 6.5). De verschillende samenstellingen van het huishouden wonen het vaakst langer dan 10 jaar in de huidige woning.

Tabel 6.6 De woonduur ten opzichte van de leeftijd van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Korter dan 2 jaar	Tussen de 2 en 5 jaar	Tussen de 5 en 10 jaar	Langer dan 10 jaar
<b>0 – 25 jaar</b>	49,2%	29,7%	5,1%	16,1%
<b>26 – 35 jaar</b>	27,4%	43,9%	18,9%	9,9%
<b>36 – 45 jaar</b>	16,4%	25,7%	18,0%	39,9%
<b>46 – 55 jaar</b>	9,8%	8,2%	18,5%	63,6%
<b>56 – 85 jaar</b>	5,0%	8,3%	15,0%	71,7%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De oudere huurder woont vaker langer in de huidige woning (tabel 6.6). De helft van de huurders tot 25 jaar woont korter dan 2 jaar in de huidige woning.

Tabel 6.7 De woonduur ten opzichte van het inkomen van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Korter dan 2 jaar	Tussen de 2 en 5 jaar	Tussen de 5 en 10 jaar	Langer dan 10 jaar
<b>Minder dan €21.450</b>	37,9%	20,5%	5,6%	34,4%
<b>€21.450 - €29.125</b>	14,4%	26,7%	19,8%	37,4%
<b>€29.125 - €33.000</b>	14,8%	22,2%	18,5%	44,4%
<b>€33.000 - €38.000</b>	18,9%	23,6%	18,9%	38,7%
<b>Meer dan €38.000</b>	16,2%	22,0%	18,3%	43,0%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Met ruim 37% wonen de huurders met een bruto inkomen minder dan €21.450 per jaar meestal korter dan 2 jaar in de huidige woning (tabel 6.7). Ongeveer de helft van de huurders met een bruto inkomen minder dan €21.450 per jaar is een student. Tussen de overige inkomenscategorieën zitten kleine verschillen ten opzichte van de woonduur.

Tabel 6.8 De woonduur ten opzichte van de huurprijs van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Korter dan 2 jaar	Tussen de 2 en 5 jaar	Tussen de 5 en 10 jaar	Langer dan 10 jaar
<b>Minder dan €358</b>	17,4%	18,9%	8,9%	54,2%
<b>€358 - €548</b>	17,2%	21,2%	16,9%	44,6%
<b>€548 - €648</b>	19,0%	26,8%	23,8%	29,2%
<b>€648 - €800</b>	13,2%	28,5%	16,6%	39,7%
<b>Meer dan €800</b>	53,3%	21,1%	12,2%	12,2%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Ruim de helft van de vrije sector huurders die meer dan €800 per maand betalen wonen korter dan 2 jaar in de huidige woning. De woningcorporaties zijn pas de afgelopen 5 jaar in meerdere mate vrije sector huurwoningen gaan realiseren. Hierdoor is het hoge percentage vrije sector huurders die korter dan 2 jaar in de huidige woning wonen te verklaren.

#### Tot slot

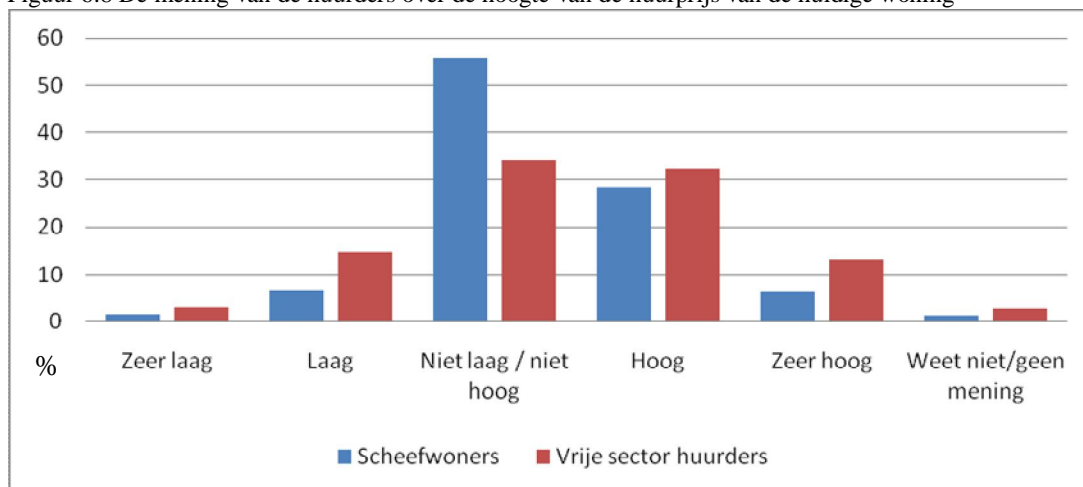
De scheefwoners en vrije sector huurders in de Stadsregio Amsterdam wonen voornamelijk in een appartement. De woning van de vrije sector huurders is vaker groter dan de woning van scheefwoners. Het merendeel van de scheefwoners en vrije sector huurders woont langer dan 10 jaar in de huidige woning. De huurders met een huurprijs meer dan €800 per maand wonen meestal korter dan 2 jaar in de huidige woning.

### 6.3 Tevredenheid huidige woning

In de enquête is aan de scheefwoners en vrije sector huurders gevraagd naar de mate van tevredenheid over de huidige woning. De verschillende aspecten van de woning zijn gewaardeerd met een rapportcijfer van 1 t/m 10. De huurders hebben tevens aangegeven wat zij vinden van de huidige huurprijs.

Ruim de helft van de scheefwoners en een derde van de vrije sector huurders vindt de huidige huurprijs niet laag en niet hoog (figuur 6.8). Ongeveer 35% van de scheefwoners en 45% van de vrije sector huurders vindt de huidige huurprijs te hoog tot zeer hoog. De scheefwoners zijn geselecteerd en hebben relatief een hoog inkomen ten opzichte van de huidige huurprijs. Het is opvallend dat veel scheefwoners ondanks het inkomen de huurprijs te hoog vinden.

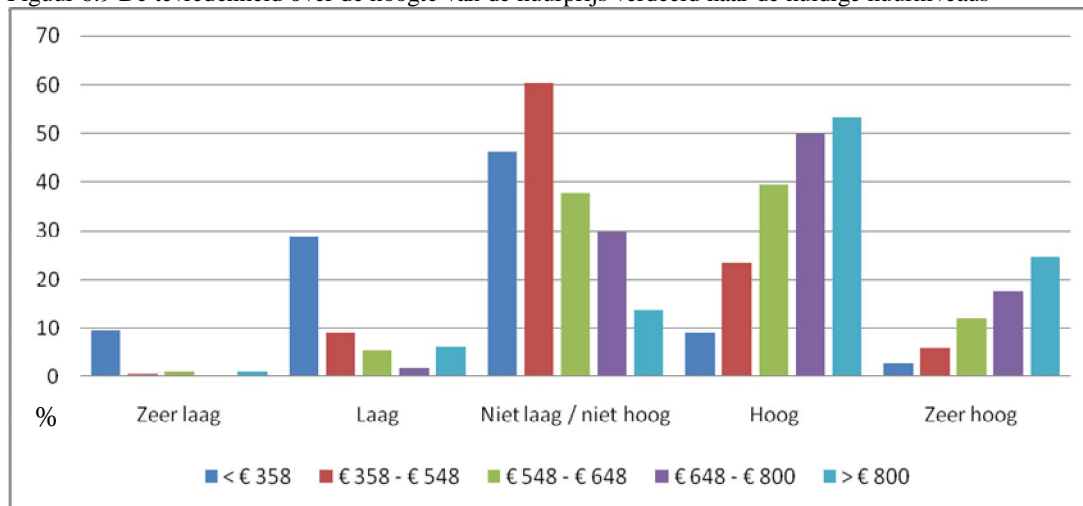
Figuur 6.8 De mening van de huurders over de hoogte van de huurprijs van de huidige woning



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Het merendeel van de huurders in het bewonersonderzoek met een huurprijs minder dan € 548 per maand vindt de huurprijs *niet laag / niet hoog* (figuur 6.9). Ongeveer de helft van de vrije sector huurders met een huurprijs tussen de € 648 - € 800 per maand vindt de huurprijs te hoog. Ruim 53% van de vrije sector huurders met een maandelijkse huurprijs boven de € 800 per maand vindt de huurprijs te hoog. Hoe hoger de huur hoe minder men tevreden is.

Figuur 6.9 De tevredenheid over de hoogte van de huurprijs verdeeld naar de huidige huurniveaus



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

#### 6.3.1 Scheefwoners en vrije sector huurders over hun huidige woning

De scheefwoners en vrije sector huurders hebben enkele aspecten van de woning gewaardeerd met een rapportcijfer van 1 t/m 10. De drie aspecten die het hoogst en laagst worden



gewaardeerd zijn vermeld in tabel 6.9 en 6.10. Een volledig overzicht van de rapportcijfers is weergegeven in bijlage IV.

Tabel 6.9 De rapportcijfers van de **scheefwoners** voor de tevredenheid van de huidige woning

Woning / Scheefwoners	Mediaan	Modus	Mean	N
Wat voor rapportcijfer geeft u voor uw woning in totaal?	7	7	6,71	448
De bereikbaarheid van de woning met het openbaar vervoer	8	7	7,62	448
De bereikbaarheid van de woning met de auto	8	8	7,48	432
De beveiliging van het trappenhuis	6	7	5,63	306
De gehorigheid van de woning	6	7	5,49	442
De netheid van het trappenhuis en/of galerijen	6	6	5,81	315

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Tabel 6.10 De rapportcijfers van de **vrije sector huurders** voor de tevredenheid van de huidige woning

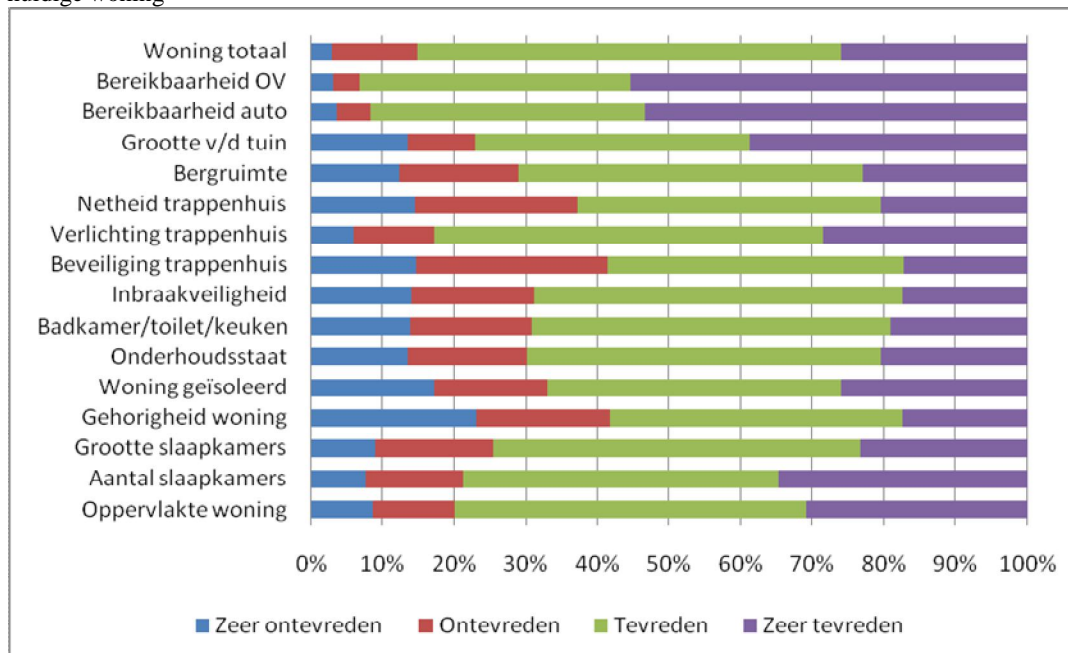
Woning / Vrije sector huurders	Mediaan	Modus	Mean	N
Wat voor rapportcijfer geeft u voor uw woning in totaal?	7	7	6,74	452
De bereikbaarheid van de woning met het openbaar vervoer	8	8	7,79	450
De bereikbaarheid van de woning met de auto	8	8	7,07	440
De oppervlakte/grootte van de woning	7	7	6,77	452
De beveiliging van het trappenhuis	6	6	5,54	302
De gehorigheid van de woning	6	7	5,44	451
De mate waarin de woning geïsoleerd is	6	8	5,42	450

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De scheefwoners en vrije sector huurders waarderen dezelfde aspecten van de woning met de hoogste en laagste cijfers. De verschillen in rapportcijfers zijn erg klein. De vrije sector huurders zijn vaker tevreden over de oppervlakte/grootte van de woning dan scheefwoners.

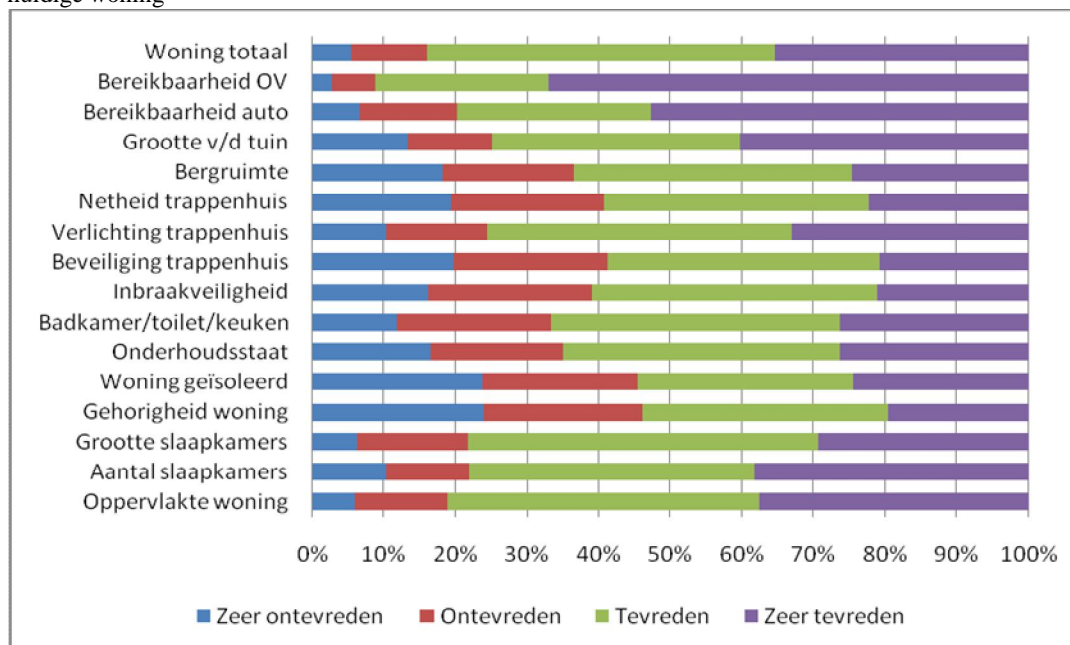
De scheefwoners betalen maximaal € 648 per maand voor de huidige woning. De vrije sector huurders die een woning huren bij een woningcorporatie betalen minimaal € 648 per maand. De vrije sector huurders van een woningcorporatie wonen vaker dan scheefwoners in een grotere woning. Dit verklaart de hoogte van de huurprijs en waarom vrije sector huurders de oppervlakte/grootte van de woning met hogere rapportcijfers waarderen. Een procentuele weergave van de rapportcijfers van de scheefwoners en vrije sector huurders is weergegeven in figuur 6.10 en 6.11.

Figuur 6.10 Procentuele weergave van de rapportcijfers van de **scheefwoners** voor de tevredenheid van de huidige woning



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Figuur 6.11 Procentuele weergave van de rapportcijfers van **vrije sector huurders** voor de tevredenheid van de huidige woning



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

- Rapportcijfer 1 t/m 3; zeer ontevreden
- Rapportcijfer 4 t/m 5; ontevreden
- Rapportcijfer 6 t/m 7; tevreden
- Rapportcijfer 8 t/m 10; zeer tevreden

Ruim 85% van de scheefwoners en vrije sector huurders is tevreden of zeer tevreden over de huidige woning (figuur 6.10 & 6.11). De bereikbaarheid van de woning met de auto en het openbaar vervoer worden het hoogst gewaardeerd.

Ruim 40% van de scheefwoners is ontevreden over de gehorigheid van de woning en de beveiliging van het trappenhuis (figuur 6.10). Ruim 30% van de scheefwoners is ontevreden of zeer ontevreden over de mate waarin de woning is geïsoleerd.

In de enquête geven de vrije sector huurders vaker extremere antwoorden dan scheefwoners. De vrije sector huurders zijn vaker zeer ontevreden of zeer tevreden. Ruim 45% van de vrije sector huurders geeft de woning een 5 of lager voor de gehorigheid en de mate waarin de woning is geïsoleerd (figuur 6.11).

### 6.3.2 De huidige woning vergeleken met het landelijke corporatieonderzoek van USP

In het landelijke onderzoek 'USP Bewonersscan 2010' (bijlage II) is ook gevraagd naar de tevredenheid over de huidige woning. De drie diensten die in het onderzoek van USP het hoogst en laagst zijn gewaardeerd, zijn weergegeven in tabel 6.11 en worden vergeleken met de resultaten van de scheefwoners en vrije sector huurders in de Stadsregio Amsterdam. In bijlage IV is een volledig overzicht van de resultaten weergegeven.

Tabel 6.11 De landelijke rapportcijfers van de corporatiehuurders voor de tevredenheid van de huidige woning

Woning / USP	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u voor uw woning in totaal?	8	8	7,6
De grootte van de tuin	8	8	7,7
De verlichting in het trappenhuis	7	8	7,5
De netheid van het trappenhuis en/of galerijen	7	7	6,7
De beveiliging van het trappenhuis	7	7	6,7
De gehorigheid van de woning	7	7	6,5

Bron. USP Bewonersscan 2010

De landelijke rapportcijfers voor de tevredenheid van de huidige woning zijn hoger dan de rapportcijfers voor de Stadsregio Amsterdam. Het rekenkundig gemiddelde ligt ongeveer een punt hoger ten opzichte van de scheefwoners en vrije sector huurders. Het laagste rekenkundig gemiddelde is het rapportcijfer 6,5 voor de gehorigheid van de woning. De scheefwoners in de Stadsregio Amsterdam waarderen de gehorigheid van de woning ook het laagst. Het merendeel van de corporatiehuurders in het onderzoek van USP waardeert de woning in totaal met het rapportcijfer 8. De scheefwoners en vrije sector huurders in de Stadsregio Amsterdam zijn kritischer of minder tevreden met de huidige woning ten opzichte van de corporatiehuurders over heel Nederland.

### 6.3.3 Stadsdelen van Amsterdam en de huidige woning

De tevredenheid voor de huidige woning in totaal is ook getoetst voor de Stadsdelen van de gemeente Amsterdam. Sinds 1 mei 2010 heeft Amsterdam zeven Stadsdelen.

De huurders die wonen in Stadsdeel Nieuw-West zijn het meest tevreden met de huidige woning (tabel 6.12). In Stadsdeel Oost zijn de huurders het minst tevreden met de huidige woning. De rapportcijfers verschillen weinig voor de Stadsdelen.

Tabel 6.12 De rapportcijfers van de huurders voor de huidige woning in de verschillende Stadsdelen van Amsterdam

Woning / Stadsdelen	Wat voor rapportcijfer geeft u voor uw woning in totaal?				
	Mediaan	Modus	Mean		N
Centrum	7	7	6,54		76
Noord	7	7	6,87		69
West	7	7	6,48		106
Nieuw-West	7	7	6,94		65
Zuid	7	7	6,57		84
Oost	7	7	6,31		93
Zuidoost	7	7	6,73		52

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

### 6.3.4 Corporaties en de huidige woning

De tevredenheid over de huidige woning is ook getoetst voor de verschillende corporaties. Het aantal respondenten per corporatie is erg klein om 'harde' uitspraken te doen. De woningcorporaties die met name woningen in het bezit hebben in Amsterdam zijn samengevoegd (tabel 5.7). En de corporaties die werkzaam zijn in de overige gemeenten (Amstelveen, Zaanstad, Purmerend, etc.) zijn ook samengevoegd.

De aspecten van de woning die het hoogst en laagst worden gewaardeerd zijn weergegeven in tabel 6.13. In bijlage IV is een volledig overzicht van de resultaten weergegeven. Volgens het rekenkundig gemiddelde zijn de huurders die een woning huren van een woningcorporatie die met name werkzaam is in Amsterdam, (iets) minder tevreden over de huidige woning dan huurders die een woning huren van een woningcorporatie in de overige gemeenten. De huurders die een woning huren van een woningcorporatie in Amsterdam waarderen de bereikbaarheid van de woning met het openbaar vervoer hoger dan huurders van de overige gemeenten. De huurders in Amsterdam wonen waarschijnlijk vaker in een kleinere en oudere woning, omdat ze minder tevreden zijn over de gehorigheid en grootte van de woning.

Tabel 6.13 De rapportcijfers van de huurders voor de huidige woning van de woningcorporaties verdeeld over Amsterdam en de overige gemeenten

Woning / Corporaties	Amsterdam			Overige gemeenten		
	Mediaan	Modus	Mean	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u voor uw woning in totaal?	7	7	6,67	7	7	7,04
De bereikbaarheid van de woning met het openbaar vervoer	8	8	7,58	7	7	7,45
De bereikbaarheid van de woning met de auto	8	8	7,42	8	8	7,63
Het aantal slaapkamers	7	8	6,68	7	7	6,91
De oppervlakte/grootte van de woning	7	7	6,62	7	7	7,00
De beveiliging van het trappenhuis	6	7	5,51	6	6	5,97
De gehorigheid van de woning	6	7	5,46	6	7	5,83

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

### 6.3.5 Verhuiscgenigheid en de huidige woning

Voor de tevredenheid van de huidige woning is ook onderscheid gemaakt tussen wel- en niet verhuiscgenigde huurders (tabel 6.14). De huurders van het bewoneronderzoek die niet verhuiscgenigd zijn geven de woning hogere rapportcijfers dan huurders die wel binnen 5 jaar overwegen te verhuizen. In bijlage IV is een volledig overzicht van de resultaten is weergegeven.

Tabel 6.14 De rapportcijfers van de wel- en niet verhuiscgenigde huurders voor de huidige woning

Woning / Verhuiscgenigheid	Wel verhuiscgenigd			Niet verhuiscgenigd		
	Mediaan	Modus	Mean	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u voor uw woning in totaal?	7	7	6,31	7	7	7,18
De bereikbaarheid van de woning met het openbaar vervoer	8	8	7,79	8	8	7,67
De bereikbaarheid van de woning met de auto	7	8	6,88	8	8	7,60
De mate waarin de woning geïsoleerd is	6	6	5,16	7	7	6,21
De gehorigheid van de woning	5	7	4,97	6	7	5,98
Het aantal slaapkamers	7	7	6,14	7	8	7,05
De oppervlakte/grootte van de woning	7	7	6,27	7	7	7,08

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Door middel van de rapportcijfers is te verklaren dat de verhuiscgenigde huurders minder tevreden zijn over de huidige woning. Eventueel is de huidige woning “de reden” om te verhuizen. De verhuiscgenigde huurders zijn met name minder tevreden over de gehorigheid en de mate waarin de woning is geïsoleerd. Ook zijn de verhuiscgenigde huurders minder tevreden over het aantal slaapkamers en de grootte van de woning.

#### Tot slot

De huurders zijn over het algemeen tevreden over de huidige woning. De rapportcijfers voor de woning verschillen weinig voor de scheefwoners en vrije sector huurders. De huurders zijn over dezelfde aspecten van de woning het meest tevreden en ontevreden.

In het landelijke corporatieonderzoek ‘USP Bewonerscan 2010’ waarden de huurders de huidige woning met hogere rapportcijfers dan de huurders in de Stadsregio Amsterdam. De huurders in de Stadsregio Amsterdam wonen in slechtere woningen, of zijn minder tevreden en/of kritischer dan de corporatiehuurders over heel Nederland.

De huurders die een woning huren van een Amsterdamse woningcorporatie zijn minder tevreden over de huidige woning dan huurders in de overige gemeenten. De verhuiscgenigde huurders zijn minder tevreden over de huidige woning dan huurders die niet overwegen te verhuizen. Eventueel is de huidige woning reden om te verhuizen

## 6.4 Tevredenheid woonbuurt

In de enquête is aan de scheefwoners en vrije sector huurders gevraagd naar de tevredenheid over de buurt van de huidige woning. De verschillende aspecten van de buurt zijn net als de woning gewaardeerd met een rapportcijfer van 1 t/m 10. De meest opvallende resultaten worden in deze paragraaf vermeld. Een volledig overzicht van de resultaten is weergegeven in bijlage V.

### 6.4.1 Scheefwoners en vrije sector huurders over hun woonbuurt

Over het algemeen zijn de scheefwoners en vrije sector huurders erg tevreden over de buurt van de huidige woning. De drie aspecten die de huurders het hoogst en laagst hebben gewaardeerd zijn weergegeven in tabel 6.15 en 6.16. Ook is het rapportcijfer voor de buurt in totaal vermeld.

Tabel 6.15 De rapportcijfers van de **scheefwoners** voor de tevredenheid van de woonbuurt

Buurt / Scheefwoners	Mediaan	Modus	Mean	N
Wat voor rapportcijfer geeft u voor de buurt in totaal?	7	7	6,92	447
De afstand tot het openbaar vervoer (trein, metro, tram, bus)	8	8	7,54	449
Met de ligging ten opzichte van aan- en afvoerwegen	8	8	7,41	435
Met de verlichting in de buurt	7	7	6,93	446
Met de recreatiemogelijkheden voor volwassenen (theater, bioscoop, etc.)	6	7	5,74	432
Met de mate van geluidshinder van bureu	6	7	5,70	439
De hoeveelheid politie op straat	6	6	5,43	413

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Tabel 6.16 De rapportcijfers van de **vrije sector huurders** voor de tevredenheid van de woonbuurt

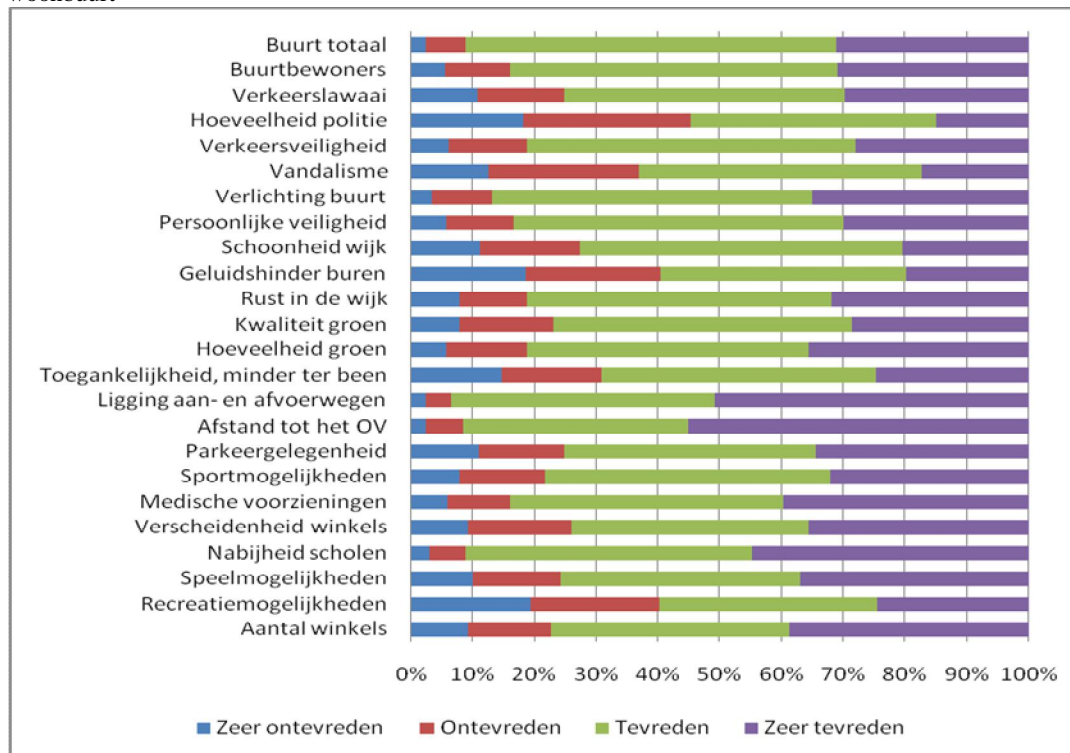
Buurt / Vrije sector huurders	Mediaan	Modus	Mean	N
Wat voor rapportcijfer geeft u voor de buurt in totaal?	7	8	7,19	451
De afstand tot het openbaar vervoer (trein, metro, tram, bus)	8	8	7,93	448
Met de ligging ten opzichte van aan- en afvoerwegen	8	8	7,50	434
De tevredenheid met het aantal winkels in de buurt	8	8	7,37	449
De hoeveelheid politie op straat	6	6	5,99	420
Met de mate van geluidshinder van burens	6	7	5,92	448
Over het vandalisme in de buurt	6	7	5,87	419

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De vrije sector huurders waarderen de verschillende aspecten van de woonbuurt met (iets) hogere cijfers dan scheefwoners. De verschillen in rapportcijfers zijn klein. Allebei de huurders zijn minder tevreden over de hoeveelheid politie op straat en de mate van geluidshinder van burens.

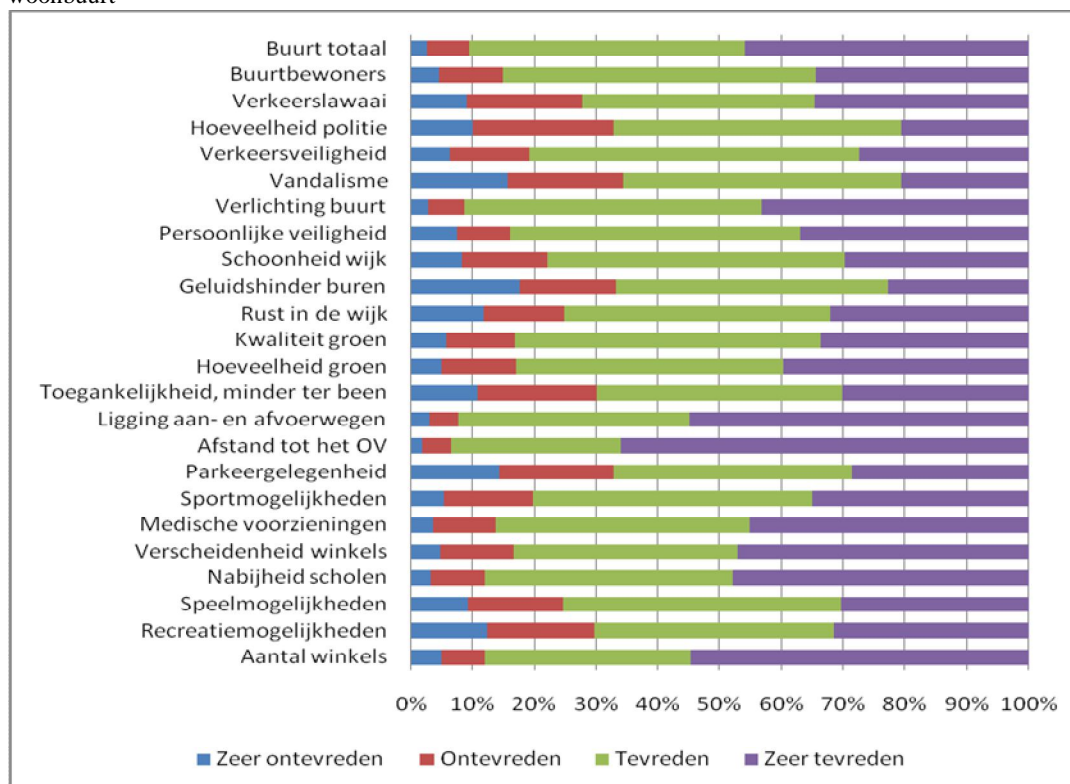
In paragraaf 6.3 is vermeld dat vrije sector huurders de huidige woning hoger waarderen dan scheefwoners. Vrije sector huurders zijn dus meer tevreden over de huidige woning én woonbuurt dan scheefwoners. De (grotere) woningen van vrije sector huurders staan waarschijnlijk in betere buurten.

Figuur 6.12 Procentuele weergave van de rapportcijfers van **scheefwoners** voor de tevredenheid van de woonbuurt



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Figuur 6.13 Procentuele weergave van de rapportcijfers van **vrije sector huurders** voor de tevredenheid van de woonbuurt



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De vrije sector huurders zijn vaker zeer tevreden over de aspecten van de woonbuurt (figuur 6.13). Ruim 45% van de scheefwoners is ontevreden of zeer ontevreden over de hoeveelheid politie op straat (figuur 6.12). Ongeveer 40% van de scheefwoners geeft een 5 of lager voor de mate van geluidshinder van de burens en voor de recreatiemogelijkheden voor volwassenen in de buurt.

Ruim 30% van de vrije sector huurders is ontevreden of zeer ontevreden over de parkeergelegenheid in de buurt, de hoeveelheid politie op straat, de mate van geluidshinder van burens en over het vandalisme in de buurt (figuur 6.13). Meer dan de helft van de vrije sector huurders is zeer tevreden over de afstand tot het openbaar vervoer. Over het algemeen zijn vrije sector huurders meer tevreden over de huidige woonbuurt.

#### 6.4.2 De woonbuurt vergeleken met het landelijke corporatieonderzoek van USP

In het landelijke corporatieonderzoek 'USP Bewonersscan 2010' (bijlage II) is ook gevraagd naar de tevredenheid over de woonbuurt. De landelijke rapportcijfers voor het rekenkundig gemiddelde zijn ongeveer een half punt hoger ten opzichte van de rapportcijfers van de scheefwoners en vrije sector huurders die wonen in de Stadsregio Amsterdam (tabel 6.17).

Tabel 6.17 De landelijke rapportcijfers van de corporatiehuurders voor de tevredenheid van de woonbuurt

Buurt / USP	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u voor de buurt in totaal?	7	8	7,5
Met de nabijheid van scholen in de buurt	8	8	7,6
Met de ligging ten opzichte van aan- en afvoerwegen	8	8	7,5
Met de medische voorzieningen in de buurt	8	8	7,4
Over het vandalisme in de buurt	7	7	6,8
De toegankelijkheid voor bewoners die minder goed ter been zijn	7	7	6,7
De hoeveelheid politie op straat	6	7	5,8

Bron. USP Bewonersscan 2010



Het merendeel van de corporatiehuurders in het onderzoek van USP waardeert de buurt in totaal met het rapportcijfer 8. De corporatiehuurders zijn het minst tevreden met de hoeveelheid politie op straat. Dit geldt ook voor de scheefwoners en vrije sector huurders in de Stadsregio Amsterdam.

De scheefwoners en vrije sector huurders in de Stadsregio Amsterdam zijn ten opzichte van de corporatiehuurders over heel Nederland, kritischer of minder tevreden met de buurt van de huidige woning.

#### 6.4.3 Stadsdelen van Amsterdam en de woonbuurt

De tevredenheid voor de woonbuurt is ook getoetst voor de verschillende Stadsdelen in de gemeente Amsterdam. De huurders die wonen in Stadsdeel Centrum zijn het meest tevreden over de woonbuurt (tabel 6.18). De huurders die wonen in Stadsdeel Zuid waarderen de woonbuurt na Stadsdeel Centrum het hoogst. Stadsdeel Centrum wordt waarschijnlijk hoog gewaardeerd omdat veel voorzieningen op korte afstand zijn te bereiken. Stadsdeel Zuid staat ook bekend als één van de betere buurten in de gemeente Amsterdam. De huurders in Stadsdeel Zuidoost zijn tevreden over de woonbuurt maar waarderen deze het laagst.

Tabel 6.18 De rapportcijfers van de huurders voor de woonbuurt in de verschillende Stadsdelen van Amsterdam

Buurt / Stadsdelen	Wat voor rapportcijfer geeft u voor de buurt in totaal?				
	Mediaan	Modus	Mean	N	
Centrum	8	8	7,62	76	
Noord	7	7	6,95	69	
West	7	7	6,98	106	
Nieuw-West	7	7	6,92	65	
Zuid	8	8	7,33	85	
Oost	7	8	7,02	93	
Zuidoost	7	7	6,72	52	

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

#### 6.4.4 Corporaties en de woonbuurt

Er zijn kleine verschillen in rapportcijfers voor de woonbuurt van de huurders die een woning huren van een woningcorporatie die met name werkzaam is in de gemeente Amsterdam, of van de huurders die een woning huren van een woningcorporatie in één van de overige gemeenten (tabel 6.19).

Tabel 6.19 De rapportcijfers van de huurders voor de woonbuurt van de woningcorporaties verdeeld over Amsterdam en de overige gemeenten

Buurt / Corporaties	Amsterdam			Overige gemeenten		
	Mediaan	Modus	Mean	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u voor de buurt in totaal?	7	7	6,91	7	7	6,92
De afstand tot het openbaar vervoer (trein, metro, tram, bus)	8	8	7,54	7	8	7,14
Met de ligging ten opzichte van aan- en afvoerwegen	8	8	7,43	7	8	7,26
Met de verlichting in de buurt	7	7	6,97	7	7	6,80
Met de recreatiemogelijkheden voor volwassenen (theater, bioscoop, etc.)	6	7	5,66	6	7	5,87
Met de mate van geluidshinder van burens	6	7	5,60	7	7	6,01
De hoeveelheid politie op straat	6	6	5,47	6	6	5,14

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De huurders waarderen dezelfde aspecten van de woonbuurt met hoge en lage cijfers. Het rekenkundig gemiddelde voor de buurt in totaal is bijna gelijk. De huurders zijn het minst tevreden over de hoeveelheid politie op straat en het meest tevreden met de afstand tot het openbaar vervoer en de ligging ten opzichte van aan- en afvoerwegen.



### 6.4.5 Verhuiscgenigheid en de woonbuurt

De tevredenheid over de woonbuurt is ook getoetst voor de verhuiscgenigheid. In tabel 6.20 zijn de drie hoogste en laagste rapportcijfers voor de aspecten van de woonbuurt weergegeven.

Tabel 6.20 De rapportcijfers van de wel- en niet verhuiscgenigde huurders voor de woonbuurt

Buurt / Verhuiscgenigheid	Wel verhuiscgenigd			Niet verhuiscgenigd		
	Mediaan	Modus	Mean	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u voor de buurt in totaal?	7	7	6,88	7	8	7,31
De afstand tot het openbaar vervoer (trein, metro, tram, bus)	8	8	7,83	8	8	7,67
Met de ligging ten opzichte van aan- en afvoerwegen	7	8	7,29	8	8	7,58
Met de nabijheid van scholen in de buurt	7	8	7,28	7	7	7,29
De toegankelijkheid voor bewoners die minder goed ter been zijn	6	6	5,67	7	7	6,51
Met de mate van geluidshinder van burenen	6	6	5,45	7	7	6,22
Over het vandalisme in de buurt	6	6	5,45	6	7	6,13

Bron. Huurdersenquôte Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De huurders die niet verhuiscgenigd zijn waarderen de buurt op het merendeel van de aspecten met hogere cijfers dan huurders die wel overwogen te verhuizen binnen vijf jaar.

De verhuiscgenigde huurders zijn het minst tevreden over het vandalisme in de buurt, de mate van geluidshinder van burenen en de toegankelijkheid van de woning. De niet verhuiscgenigde huurders zijn het minst tevreden over de hoeveelheid politie op straat.

#### Tot slot

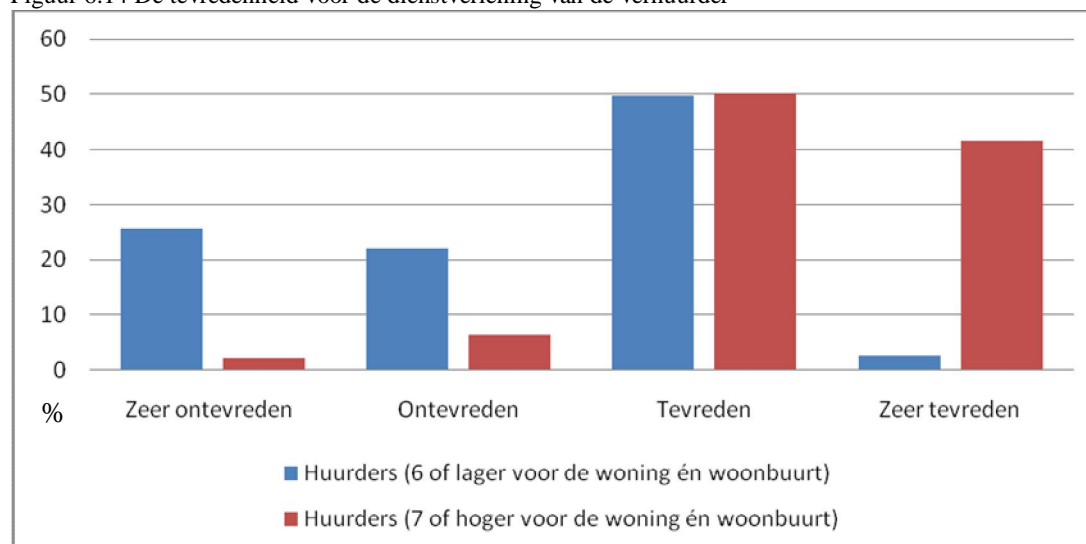
De scheefwoners en vrije sector huurders zijn over het algemeen tevreden over de buurt van de huidige woning. De vrije sector huurders waarderen de verschillende aspecten van de woonbuurt met (iets) hogere cijfers. De huurders zijn over dezelfde aspecten van de woonbuurt het meest tevreden en ontevreden.

In het landelijke onderzoek 'USP Bewonersscan 2010' waarderen de corporatiehuurders de woonbuurt met hogere rapportcijfers. De verschillen in tevredenheid voor de woonbuurt zijn klein tussen de huurders van een Amsterdamse woningcorporatie en de huurders die een woning huren van een corporatie in de overige gemeenten. De verhuiscgenigde huurders zijn minder tevreden met de huidige woonbuurt dan de huurders die niet overwogen te verhuizen.

### 6.5 Woonbeleving

De tevredenheid over de woning en de buurt vormen samen de variabele woonbeleving. De woonbeleving is getoetst ten opzichte van de tevredenheid voor de dienstverlening van de verhuurder. Eventueel zijn de huurders die ontevreden zijn over de woonbeleving ook ontevreden over de dienstverlening van de verhuurder. De scheefwoners en vrije sector huurders zijn verdeeld in huurders die de woning én woonbuurt waarderen met een 6 of lager, en een 7 of hoger (figuur 6.14).

Figuur 6.14 De tevredenheid voor de dienstverlening van de verhuurder



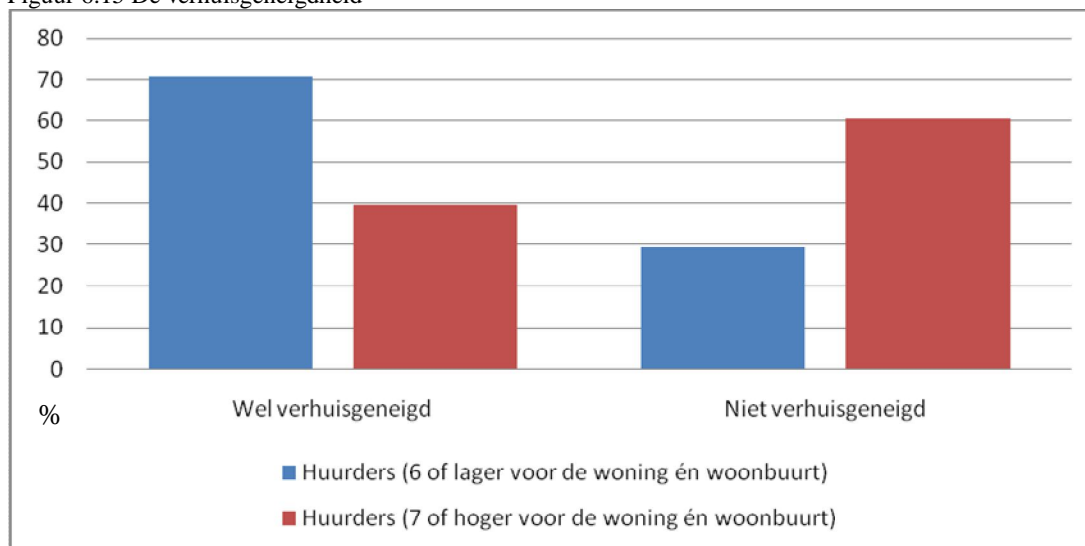
Bron. Huurdersenquôte Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De scheefwoners en vrije sector huurders zijn samengevoegd omdat er kleine verschillen zijn tussen de huurders voor de tevredenheid van de woning én buurt. Door het samenvoegen zijn er voldoende respondenten om 'harde' uitspraken te doen.

De huurders die de huidige woning én buurt waarden met een 6 of lager zijn voor de helft maar tevreden over de dienstverlening van de verhuurder (figuur 6.14). Een kwart van de huurders is zeer ontevreden en een vijfde is ontevreden. Meer dan 90% van de huurders die de woning en buurt met een 7 of hoger waarden zijn tevreden of zeer tevreden over de dienstverlening van de verhuurder.

De huurders zijn ook getoetst voor de verhuiscgenigheid (figuur 6.15). Ruim 70% van de huurders die de woning én buurt met een 6 of lager waarden overwegen binnen 5 jaar te verhuizen. Dit geldt voor 40% van de huurders die de woning én buurt waarden met een 7 of hoger. De ontevredenheid over de woning én buurt zijn voor de huurders aanleiding om te verhuizen.

Figuur 6.15 De verhuiscgenigheid

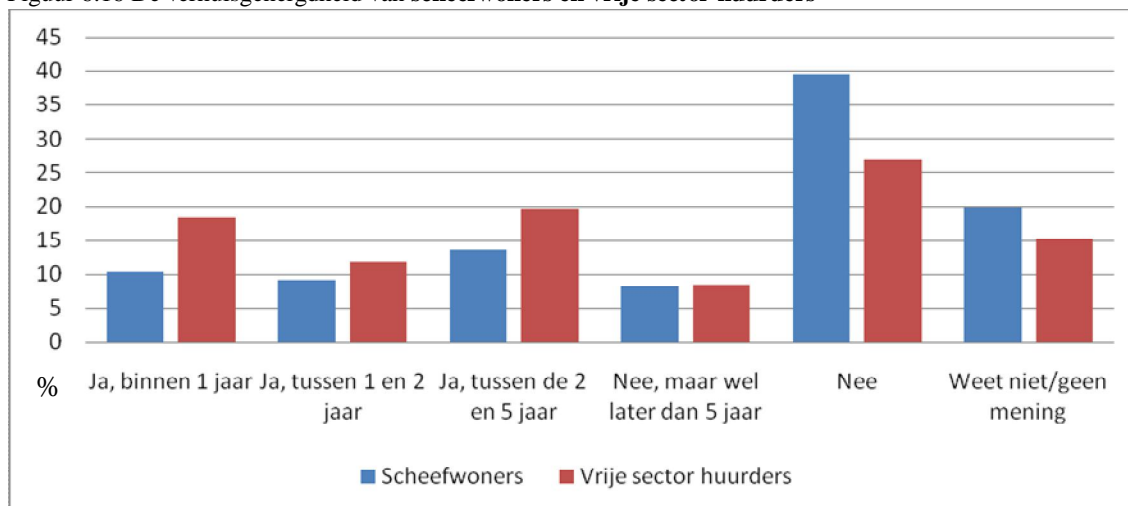


Bron. Huurdersenquôte Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

## 6.6 Verhuiscgenigheid

Scheefwoners en vrije sector huurders zijn in deze thesis verhuiscgenigd als zij overwegen te verhuizen binnen 5 jaar. Ongeveer een derde van de scheefwoners en de helft van de vrije sector huurders overwegen te verhuizen binnen 5 jaar (figuur 6.16).

Figuur 6.16 De verhuiscgenigheid van **scheefwoners en vrije sector huurders**



Bron. Huurdersenquôte Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Ongeveer een derde van de scheefwoners en een kwart van de vrije sector huurders gaat verhuizen vanwege de huidige woning. De huidige woning is doorgaans te klein of heeft te weinig kamers. In paragraaf 6.3 was al weergegeven dat de scheefwoners minder tevreden zijn met de huidige woning dan vrije sector huurders. Scheefwoners verhuizen ook eerder vanwege de huidige woning.

Ongeveer een kwart van de scheefwoners en een derde van de vrije sector huurders gaat verhuizen vanwege persoonlijke omstandigheden. Bij persoonlijke omstandigheden gaat het vooral om samenwonen, kinderen krijgen, scheiden, etc. De verhuiscapaciteit is ook getoetst voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs.

Tabel 6.21 De verhuiscapaciteit ten opzichte van de huishoudensamenstelling van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Wel verhuiscapaciteit		Niet verhuiscapaciteit	
	<i>Scheefwoners</i>	<i>Vrije sector huurders</i>	<i>Scheefwoners</i>	<i>Vrije sector huurders</i>
<b>Alleenstaand</b>	37,8%	47,6%	45,9%	33,8%
<b>Paar zonder thuiswonende kinderen</b>	25,5%	49,6%	58,5%	36,6%
<b>Paar met thuiswonende kinderen</b>	29,0%	44,6%	42,0%	43,1%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De alleenstaande scheefwoners overwegen eerder te verhuizen dan de overige samenstellingen van het huishouden. De verschillende samenstellingen van het huishouden die overwegen te verhuizen doen dit vanwege de huidige woning of persoonlijke omstandigheden. Ongeveer 37% van de alleenstaande scheefwoners en 33% van de alleenstaande vrije sector huurders gaat verhuizen vanwege persoonlijke omstandigheden. De overige samenstellingen van het huishouden verhuizen vooral vanwege de huidige woning. De huidige woning is vaak te klein of heeft te weinig kamers.

Tabel 6.22 De verhuiscapaciteit ten opzichte van de leeftijd van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Wel verhuiscapaciteit		Niet verhuiscapaciteit	
	<i>Scheefwoners</i>	<i>Vrije sector huurders</i>	<i>Scheefwoners</i>	<i>Vrije sector huurders</i>
<b>26 – 35 jaar</b>	55,0%	70,1%	21,4%	17,8%
<b>36 – 45 jaar</b>	40,6%	53,3%	39,6%	30,4%
<b>46 – 55 jaar</b>	18,7%	28,6%	63,5%	50,7%
<b>56 – 65 jaar</b>	15,7%	19,7%	62,7%	64,7%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De scheefwoners en vrije sector huurders die jonger zijn dan 35 jaar zijn het meest verhuiscapaciteit (tabel 6.22). De verhuiscapaciteit neemt af naarmate de huurders ouder worden.

Tabel 6.23 De verhuiscapaciteit ten opzichte van het inkomen van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Wel verhuiscapaciteit		Niet verhuiscapaciteit	
	<i>Scheefwoners</i>	<i>Vrije sector huurders</i>	<i>Scheefwoners</i>	<i>Vrije sector huurders</i>
<b>Minder dan €21.450</b>	n.v.t.	46,9%	n.v.t.	47,5%
<b>€21.450 - €38.000</b>	26,9%	48,9%	51,9%	33,1%
<b>Meer dan €38.000</b>	39,5%	53,0%	42,8%	31,4%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Er is weinig verschil tussen het inkomensniveau en de verhuiscapaciteit (tabel 6.23). Indien de scheefwoners en vrije sector huurders meer verdienen zijn ze eerder geneigd te verhuizen. Ruim 41% van de scheefwoners en 25% van de vrije sector huurders met een bruto inkomen meer dan €38.000 per jaar verhuizen vanwege de huidige woning. De overige inkomenscategorieën verhuizen vooral vanwege persoonlijke omstandigheden.

Tabel 6.24 De verhuiscapaciteit ten opzichte van de huurprijs van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Wel verhuiscapaciteit		Niet verhuiscapaciteit	
	<i>Scheefwoners</i>	<i>Vrije sector huurders</i>	<i>Scheefwoners</i>	<i>Vrije sector huurders</i>
<b>Minder dan €358</b>	42,1%	49,4%	42,0%	40,4%
<b>€358 - €548</b>	34,0%	53,9%	46,5%	27,0%
<b>€548 - €648</b>	23,6%	48,8%	53,5%	33,4%
<b>€648 - €800</b>	n.v.t.	38,7%	n.v.t.	42,8%
<b>Meer dan €800</b>	n.v.t.	64,6%	n.v.t.	27,8%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De scheefwoners zijn vaker verhuiscgeneigd bij een lagere huurprijs (tabel 6.25). Ongeveer tweederde van de vrije sector huurders met een huurprijs meer dan € 800 per maand overweegt te verhuizen. De scheefwoners verhuizen met name vanwege de huidige woning en persoonlijke omstandigheden. De vrije sector huurders willen voornamelijk verhuizen vanwege persoonlijke omstandigheden.

### 6.6.1 Stadsdelen van Amsterdam en de verhuiscgeneigdheid

De verhuiscgeneigdheid is ook getoetst voor de verschillende Stadsdelen in de gemeente Amsterdam. Het merendeel van de huurders in Stadsdeel Noord en Nieuw-West zijn niet verhuiscgeneigd (tabel 6.25). In de overige Stadsdelen overweegt de meerderheid van de huurders binnen vijf jaar te verhuizen.

Tabel 6.25 De verhuiscgeneigdheid in de verschillende Stadsdelen van Amsterdam

Verhuiscgeneigdheid / Stadsdelen	Wel verhuiscgeneigd	Niet verhuiscgeneigd
Centrum	57,1%	42,9%
Noord	36,4%	63,6%
West	56,8%	43,2%
Nieuw-West	42,9%	57,1%
Zuid	51,4%	48,6%
Oost	54,7%	45,3%
Zuidoost	55,0%	45,0%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

### 6.6.2 Hypotheekrenteaf trek & Huurliberalisatie

In de enquête is aan de scheefwoners en vrije sector huurders gevraagd of zij op de hoogte zijn over eventuele ontwikkelingen omtrent de hypotheekrenteaf trek en huurliberalisatie. Tevens is gevraagd of de ontwikkelingen invloed hebben op het verhuiscgedrag. In bijlage VI is de hypotheekrenteaf trek en huurliberalisatie getoetst voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs. De huurders zijn samengevoegd vanwege de geringe verschillen.

#### Hypotheekrenteaf trek

Van de verhuiscgeneigde huurders, is 61% van de scheefwoners en 58% van de vrije sector huurders op de hoogte over eventuele ontwikkelingen omtrent de hypotheekrenteaf trek. Aan de huurders is ook gevraagd of veranderingen van de regeling van de hypotheekrenteaf trek invloed heeft op het verhuiscgedrag als de maandelijkse woonlasten hoger worden voor een koopwoning (tabel 6.26).

Tabel 6.26 Heeft het invloed op het verhuiscgedrag van de **scheefwoners en vrije sector huurders** als de maandelijkse woonlasten omhoog gaan door verandering van de hypotheekrenteaf trek

	Wel verhuiscgeneigd		Niet verhuiscgeneigd	
	Scheefwoners	Vrije sector huurders	Scheefwoners	Vrije sector huurders
Ja	39,9%	26,3%	12,4%	13,4%
Nee	43,2%	53,9%	72,8%	64,0%
Weet niet / geen mening	16,9%	19,8%	14,7%	22,6%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Eventuele veranderingen van de hypotheekrenteaf trek heeft wel degelijk invloed op het verhuiscgedrag (tabel 6.26). Meer dan een derde van de scheefwoners (40%) en een kwart van de vrije sector huurders (26%) zegt dat dit invloed heeft. Ongeveer een vijfde weet het nog niet. Het heeft ook meer invloed op verhuiscgeneigde scheefwoners dan op verhuiscgeneigde vrije sector huurders.

Bij veranderingen van de hypotheekrenteaf trek zal voor 27% van de scheefwoners en 32% van de vrije sector huurders de voorkeur uitgaan naar een goedkopere woning. Ruim 17% van de scheefwoners en vrije sector huurders zal de keuze van de hypotheek aanpassen. 19% van de scheefwoners en 23% van de vrije sector huurders stelt de verhuiscbeslissing uit en gaat later verhuizen.

#### Huurliberalisatie

Ongeveer de helft van de scheefwoners (45%) en vrije sector huurders (49%) is op de hoogte over eventuele ontwikkelingen omtrent de huurliberalisatie. Aan de huurders is ook gevraagd of de huurliberalisatie invloed heeft op het verhuiscgedrag. En bij welk percentage huurverhoging de huurders zich gedwongen voelen om te verhuizen. De huurliberalisatie heeft meer invloed op het verhuiscgedrag van huurders die overwegen te verhuizen.

Tabel 6.27 Heeft de huurliberalisatie invloed op het verhuisgedrag van **scheefwoners en vrije sector huurders**

	Wel verhuisgeneigd		Niet verhuisgeneigd	
	Scheefwoners	Vrije sector huurders	Scheefwoners	Vrije sector huurders
Ja	54,1%	24,4%	39,1%	9,2%
Nee	30,4%	51,2%	46,8%	66,9%
Weet niet / geen mening	15,5%	24,4%	14,2%	23,9%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De huurliberalisatie heeft meer invloed op het verhuisgedrag van scheefwoners (54%) dan op dat van vrije sector huurders (24%) (tabel 6.27). De huurliberalisatie heeft met name invloed op het verhuisgedrag van paren met/zonder thuiswonende kinderen die overwegen te verhuizen en verhuisgeneigde huurders met een inkomen boven de € 38.000 per jaar.

29% van de huurders voelt zich gedwongen te verhuizen als de huidige huurprijs stijgt tussen de 5% - 10%. Dit geldt voor 32% van de huurders als de huurprijs stijgt tussen de 10% - 20%.

#### Tot slot

In de enquête overweegt een derde van de scheefwoners en de helft van de vrije sector huurders binnen vijf jaar te verhuizen. De verhuisgeneigde huurders zijn met name ontevreden over de huidige woning, of verhuizen vanwege persoonlijke omstandigheden.

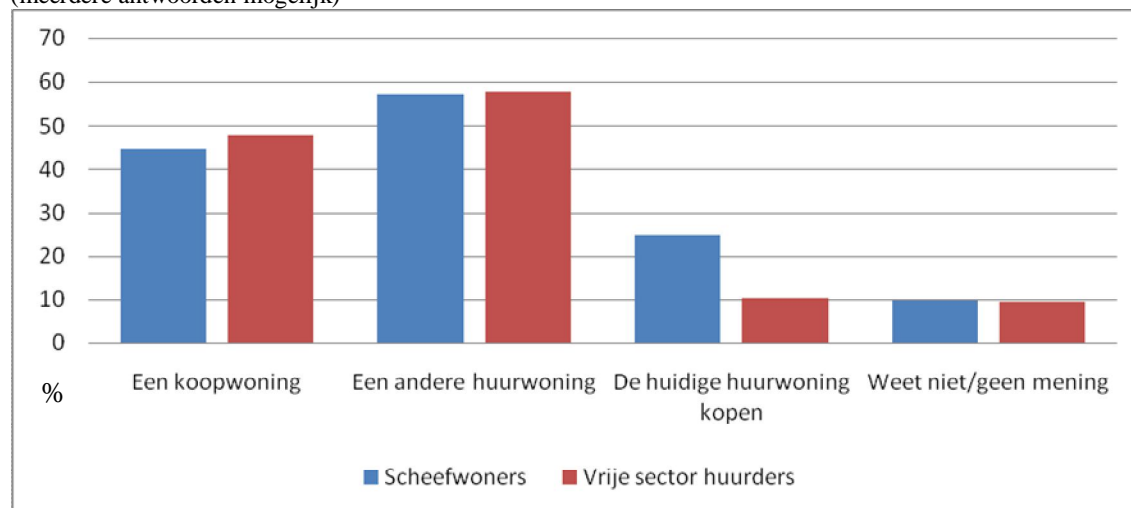
Ongeveer de helft van de scheefwoners en vrije sector huurders in de enquête is op de hoogte over eventuele ontwikkelingen omtrent de hypotheekrenteaftrek en de huurliberalisatie. De ontwikkelingen omtrent de hypotheekrenteaftrek hebben vaker invloed op het verhuisgedrag van verhuisgeneigde scheefwoners dan op dat van verhuisgeneigde vrije sector huurders. De huurliberalisatie heeft vaker invloed op scheefwoners dan vrije sector huurders. Bij meer dan de helft van de verhuisgeneigde scheefwoners heeft het invloed op het verhuisgedrag.

### 6.7 Woonwensen

Aan de scheefwoners en vrije sector huurders die overwegen binnen 5 jaar te verhuizen is gevraagd naar de woonwensen. Dit zijn in totaal 542 respondenten (260 scheefwoners en 282 vrije sector huurders). Hebben zij interesse in een koopwoning, andere huurwoning of de huidige huurwoning kopen.

Tussen de scheefwoners en vrije sector huurders is weinig verschil in de interesse naar een koopwoning of andere huurwoning. Scheefwoners hebben meer interesse om de huidige huurwoning te kopen (figuur 6.17).

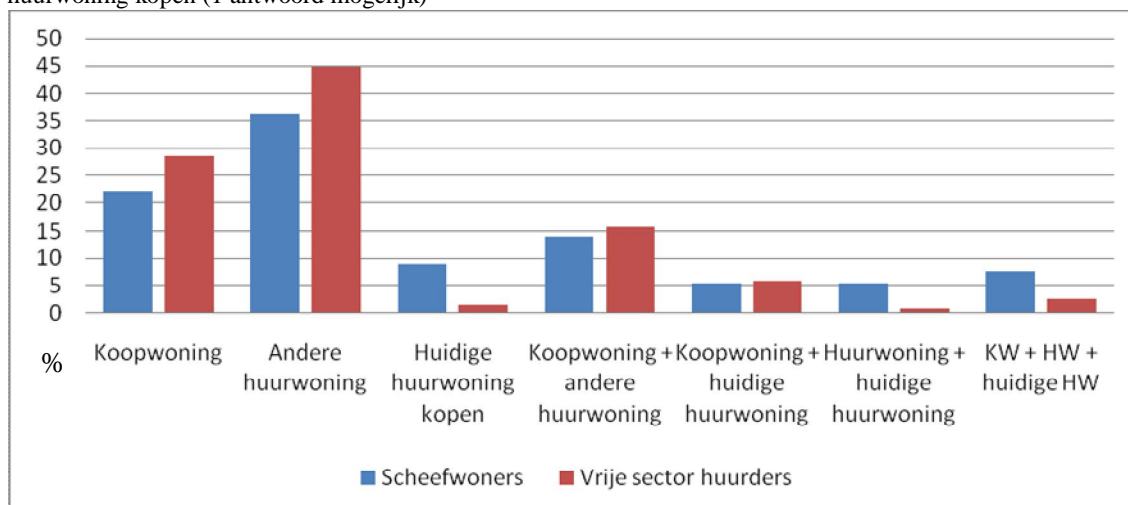
Figuur 6.17 Interesse in een koopwoning, andere huurwoning of de huidige huurwoning kopen (meerdere antwoorden mogelijk)



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

In de enquête heeft het merendeel van de scheefwoners en vrije sector huurders alleen interesse in een andere huurwoning of koopwoning (figuur 6.18). Ongeveer 58% van de vrije sector huurders en ruim 57% van de scheefwoners heeft interesse in een andere huurwoning. Weinig vrije sector huurders hebben interesse in het kopen van de huidige huurwoning. De interesse in een koopwoning, andere huurwoning of de huidige huurwoning kopen is ook getoetst voor de variabelen huishoudensamenstelling (tabel 6.28), leeftijd (tabel 6.29), inkomen (tabel 6.30) en huurprijs (tabel 6.31).

Figuur 6.18 Verschillende combinaties voor de interesse in een koopwoning, andere huurwoning of de huidige huurwoning kopen (1 antwoord mogelijk)



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Tabel 6.28 De interesse in een woning ten opzichte van de huishoudensamenstelling van de huurders in de Stadsregio Amsterdam (meerdere antwoorden mogelijk)

	Koopwoning		Andere huurwoning		Huidige huurwoning kopen	
	Scheefwoners	Vrije sector	Scheefwoners	Vrije sector	Scheefwoners	Vrije sector
Alleenstaand	48,2%	46,9%	57,1%	57,6%	19,4%	11,3%
Paar met of zonder thuiswonende kinderen	42,6%	59,5%	54,8%	52,6%	33,0%	12,9%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Tabel 6.29 De interesse in een woning ten opzichte van de leeftijd van de huurders in de Stadsregio Amsterdam (meerdere antwoorden mogelijk)

	Koopwoning		Andere huurwoning		Huidige huurwoning kopen	
	Scheefwoners	Vrije sector	Scheefwoners	Vrije sector	Scheefwoners	Vrije sector
0 – 35 jaar	62,5%	59,2%	50,0%	52,7%	19,8%	13,0%
36 – 65 jaar	34,0%	34,4%	59,6%	65,6%	28,8%	6,3%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Er is weinig verschil tussen de scheefwoners en vrije sector huurders (tabel 6.28). Ruim 59% van de vrije sector huurders met de huishoudensamenstelling *paar met of zonder thuiswonende kinderen* heeft interesse in een koopwoning. De scheefwoners hebben vaker dan vrije sector huurders interesse in het kopen van de huidige huurwoning.

De scheefwoners met een leeftijd tussen de 36 – 65 jaar hebben vaker dan vrije sector huurders interesse in het kopen van de huidige huurwoning (tabel 6.29).



Tabel 6.30 De interesse in een woning ten opzichte van de inkomen van de huurders in de Stadsregio Amsterdam (meerdere antwoorden mogelijk)

	Koopwoning		Andere huurwoning		Huidige huurwoning kopen	
	Scheefwoners	Vrije sector	Scheefwoners	Vrije sector	Scheefwoners	Vrije sector
Minder dan € 21.450	n.v.t.	23,7%	n.v.t.	65,7%	n.v.t.	9,5%
€ 21.450 - € 38.000	33,3%	44,4%	65,9%	60,5%	17,1%	9,9%
Meer dan € 38.000	53,7%	75,2%	49,5%	47,6%	31,9%	10,9%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De scheefwoners van de enquête hebben minimaal een bruto inkomen van € 21.450 per jaar. De percentages van de scheefwoners en vrije sector huurders voor de interesse naar een andere huurwoning verschillen weinig (tabel 6.30). Driekwart van de vrije sector huurders met een bruto inkomen meer dan € 38.000 per jaar heeft interesse in een koopwoning.

Tabel 6.31 De interesse in een woning ten opzichte van de huurprijs van de huurders in de Stadsregio Amsterdam (meerdere antwoorden mogelijk)

	Koopwoning		Andere huurwoning		Huidige huurwoning kopen	
	Scheefwoners	Vrije sector	Scheefwoners	Vrije sector	Scheefwoners	Vrije sector
Minder dan € 358	36,2%	41,1%	72,2%	63,4%	20,5%	4,8%
€ 358 - € 648	47,0%	40,0%	52,5%	55,0%	26,3%	12,0%
€ 648 - € 800	n.v.t.	47,0%	n.v.t.	69,4%	n.v.t.	13,5%
Meer dan € 800	n.v.t.	70,5%	n.v.t.	41,3%	n.v.t.	6,6%

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

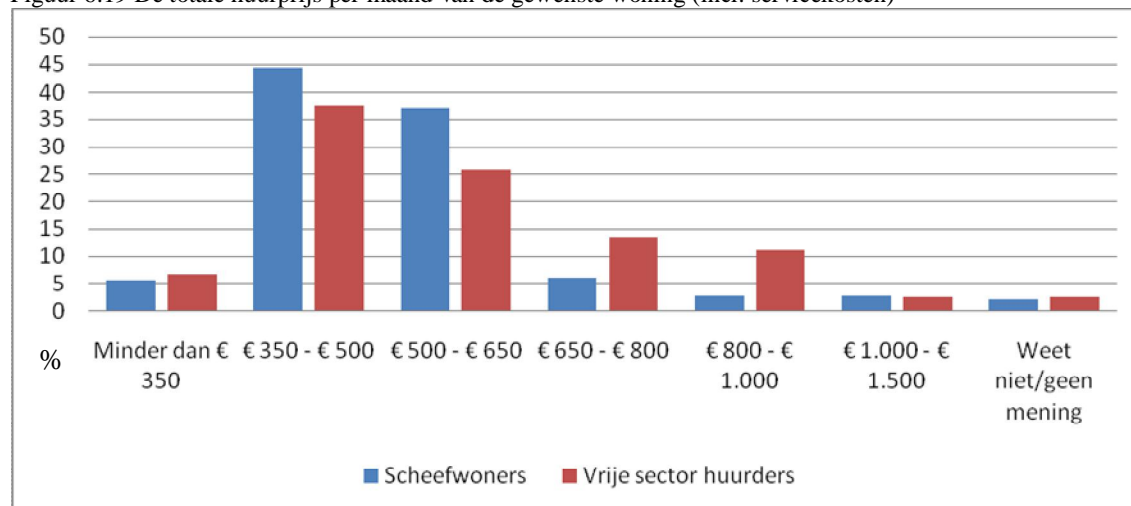
De scheefwoners neigen vaker naar een andere huurwoning als de huidige huurprijs laag is (tabel 6.31). Ruim 70% van de vrije sector huurders met een huurprijs meer dan € 800 per maand heeft interesse in een koopwoning.

#### Interesse in een huurwoning

Aan de scheefwoners en vrije sector huurders die interesse hebben in een andere huurwoning is gevraagd wat zij willen betalen voor de totale huurprijs per maand van de gewenste woning. Ruim 86% van de scheefwoners wil een huurprijs van minder dan € 650 per maand betalen voor de gewenste woning (figuur 6.19). De scheefwoners betalen op dit moment ook minder dan € 650 per maand voor de huidige woning.

Ruim een derde van de vrije sector huurders wil tussen de € 350 - € 500 per maand betalen voor de gewenste woning. Ongeveer een kwart van de vrije sector huurders is bereid om meer dan € 650 per maand te betalen voor de gewenste huurwoning. In bijlage VII is de gewenste huurprijs getoetst voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs.

Figuur 6.19 De totale huurprijs per maand van de gewenste woning (incl. servicekosten)

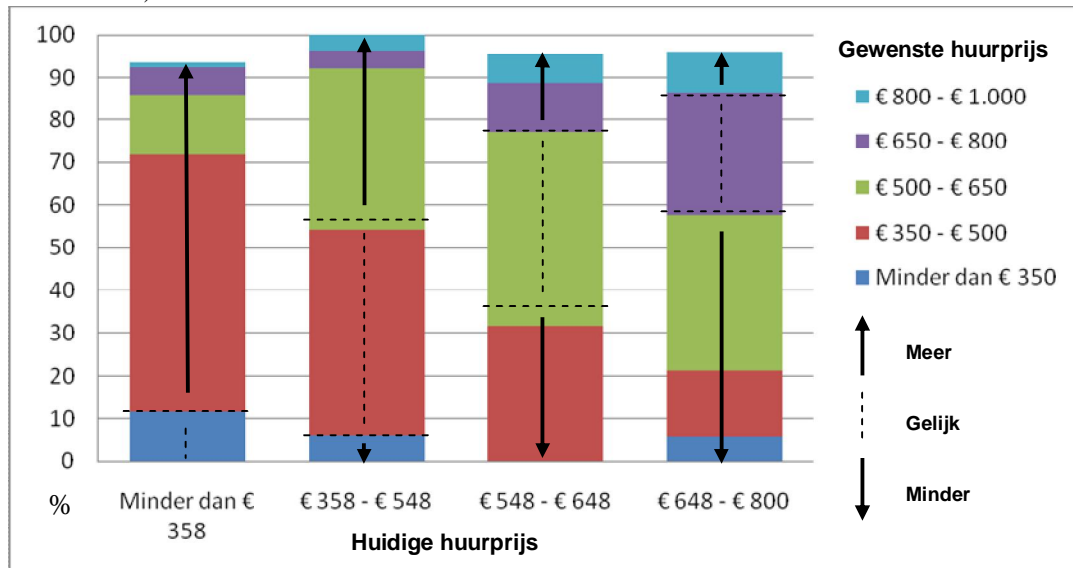


Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

In figuur 6.20 is de huidige huurprijs verdeeld over de gewenste huurniveaus. Op de x-as zijn de huidige huurprijzen weergegeven. Voor voldoende respondenten zijn de scheefwoners en vrije sector huurders samengevoegd.

Ruim 60% van de huurders met een huurprijs minder dan € 358 per maand wil tussen de € 350 - € 500 betalen voor de gewenste huuwoning. Het merendeel van de huurders wil voor de gewenste woning een huurprijs in de huurprijscategorie die overeenkomt met de huidige huurprijs. Ruim 57% van de huurders met een huurprijs tussen de € 648 - € 800 wil minder betalen voor de gewenste huuwoning.

Figuur 6.20 De huidige huurprijs per maand verdeeld over de huurniveaus voor de gewenste woning (incl. servicekosten)

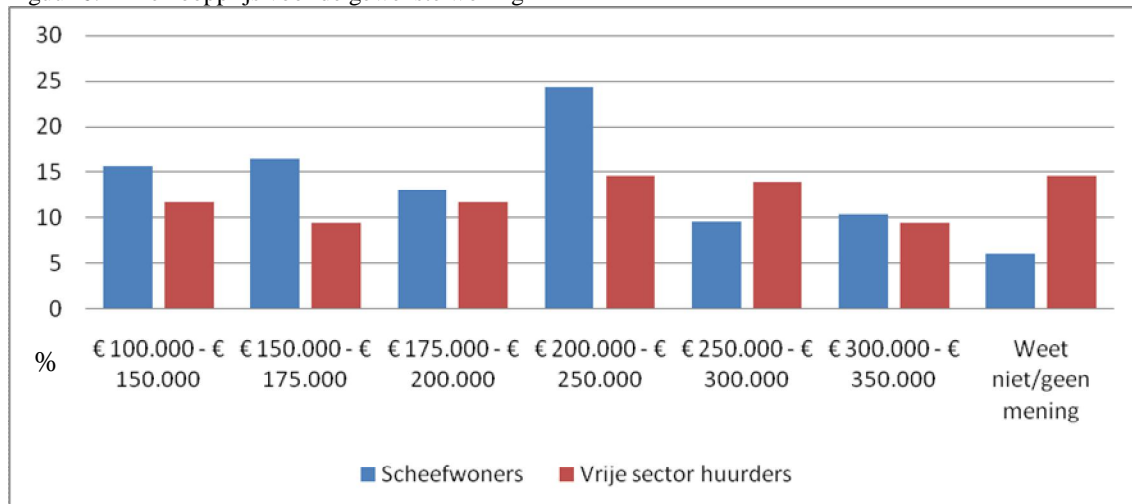


Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

#### Interesse in een koopwoning

Aan de huurders die interesse hebben in een koopwoning is gevraagd wat zij wensen te betalen voor de woning. De koopprijs voor de gewenste woning is zeer verdeeld over de categorieën, zowel bij scheefwoners als bij vrije sector huurders. Ruim 24% van de scheefwoners wil tussen de € 200.000 - € 250.000 betalen voor de gewenste woning (figuur 6.21).

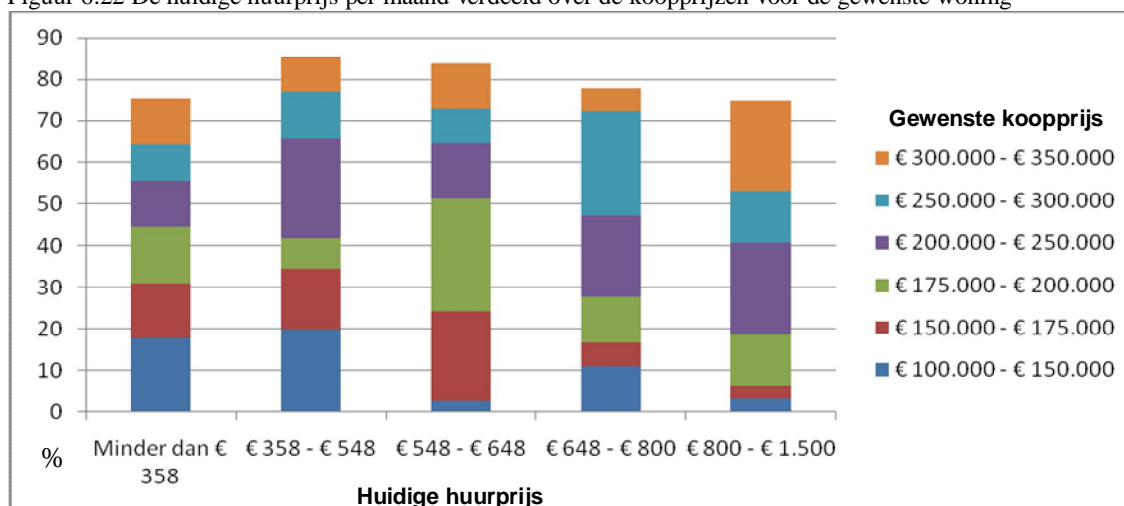
Figuur 6.21 De koopprijs voor de gewenste woning



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De koopprijs voor de gewenste woning is ook getoetst voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd en inkomen. De resultaten zijn weergegeven in bijlage VII. In figuur 6.22 is de huidige huurprijs verdeeld over de koopprijzen voor de gewenste koopwoning. De huurders met een hogere huurprijs betalen meer voor de gewenste koopwoning.

Figuur 6.22 De huidige huurprijs per maand verdeeld over de koopprijzen voor de gewenste woning

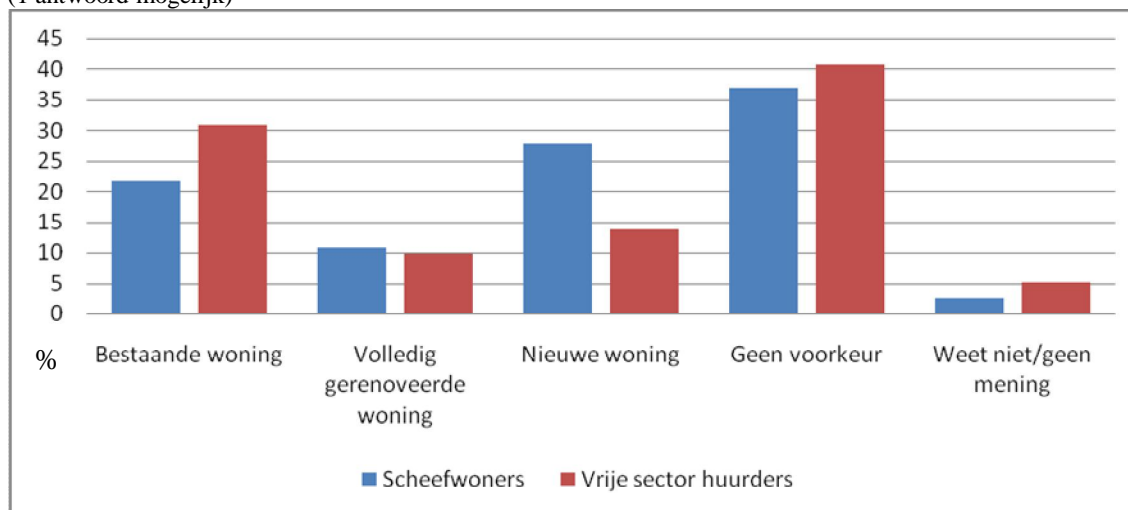


Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

#### Voorkeur bestaande of nieuwe woning

Aan de scheefwoners en vrije sector huurders van de enquête is gevraagd of zij de voorkeur hebben voor een bestaande woning, volledig gerenoveerde woning of nieuwe woning. Het merendeel van de scheefwoners en vrije sector huurders in de Stadsregio Amsterdam heeft geen voorkeur (figuur 6.23). Ruim 30% van de vrije sector huurders heeft voorkeur voor een bestaande woning en 13% heeft voorkeur voor een nieuwe woning. Ruim 21% van de scheefwoners heeft de voorkeur voor een bestaande woning en 27% voor een nieuwe woning (figuur 6.23).

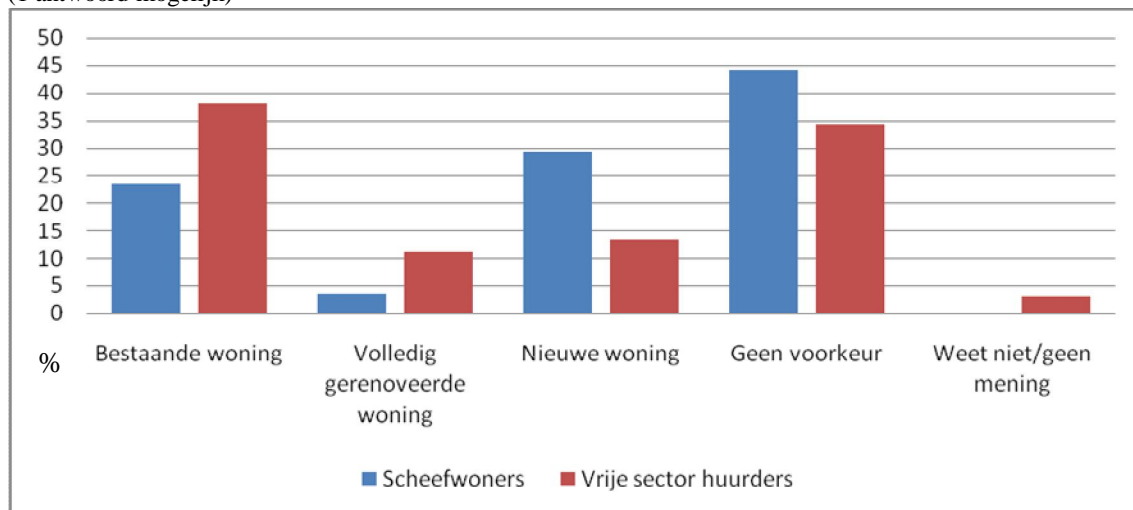
Figuur 6.23 De voorkeur voor een bestaande woning, volledig gerenoveerde woning of nieuwe woning (1 antwoord mogelijk)



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De percentages voor de voorkeur voor een woning verschillen weinig als alleen de interesse voor een koopwoning wordt weergegeven. Ruim 29% van de scheefwoners die overwegen te verhuizen naar een koopwoning heeft de voorkeur voor nieuwbouw (figuur 6.24). Ongeveer 38% van de vrije sector huurders die overwegen te verhuizen naar een koopwoning heeft de voorkeur voor een bestaande woning. In bijlage VII is de voorkeur voor een woning getoetst voor de huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs.

Figuur 6.24 De voorkeur van huurders die overwegen te verhuizen naar een koopwoning (1 antwoord mogelijk)

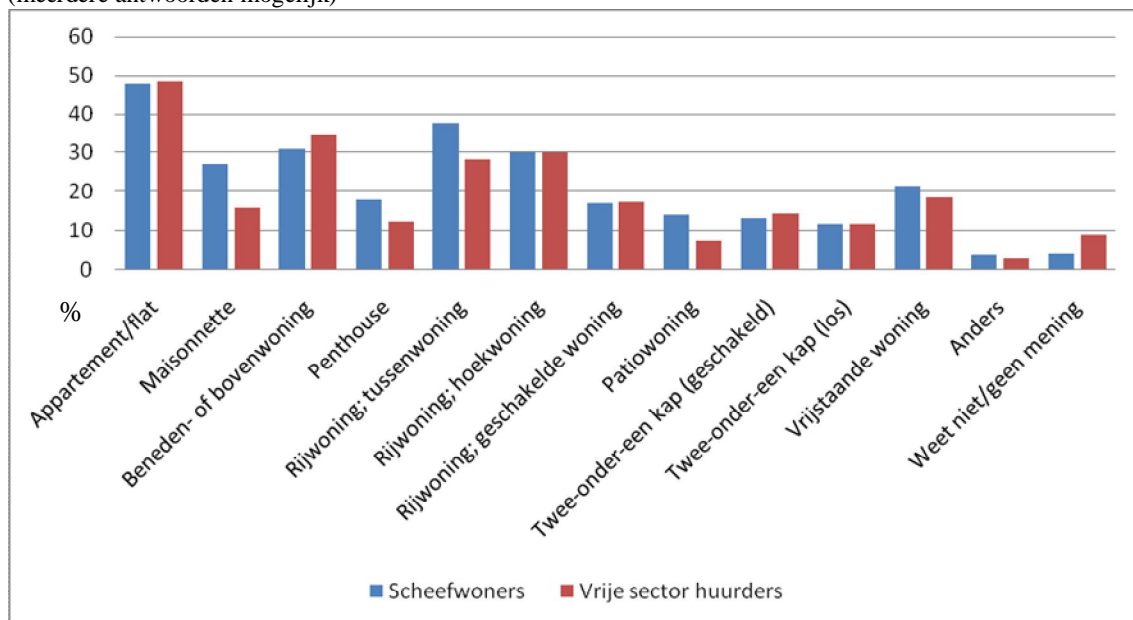


Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

#### Voorkeur voor een type woning

Aan de scheefwoners en vrije sector huurders is gevraagd naar welk type woning de voorkeur gaat. In figuur 6.25 was het voor de huurders mogelijk om de voorkeur voor meerdere type woningen aan te geven. In figuur 6.26 is de absolute voorkeur van de scheefwoners en vrije sector huurders weergegeven.

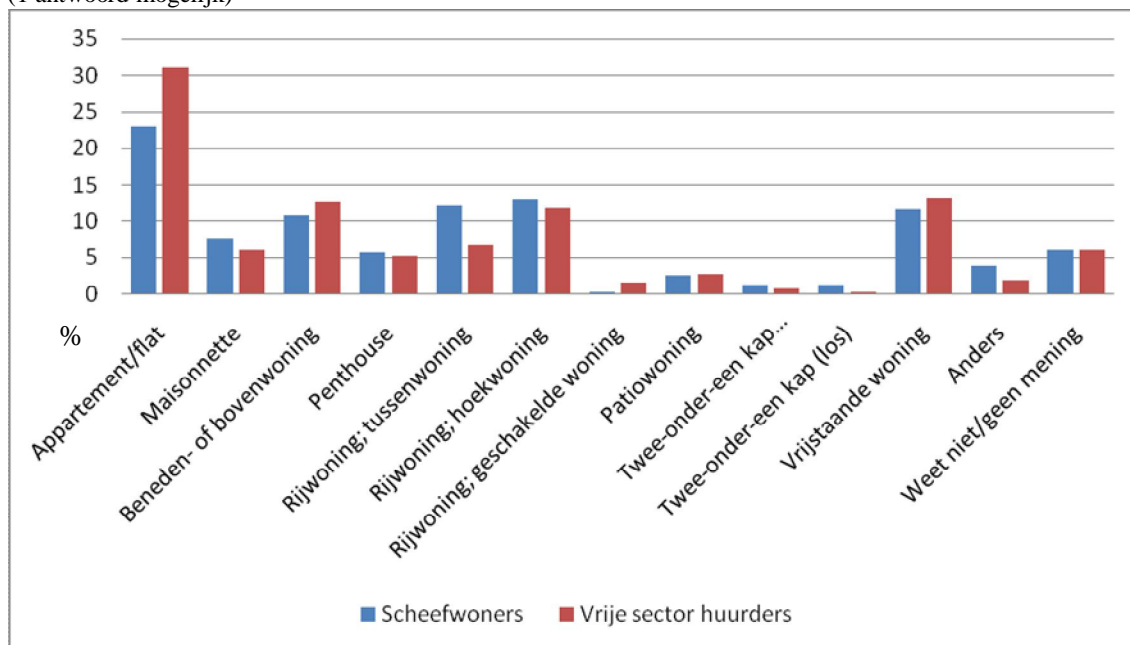
Figuur 6.25 Voorkeuren voor een type woning (meerdere antwoorden mogelijk)



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Ongeveer een kwart van de scheefwoners en een derde van de vrije sector huurders heeft een absolute voorkeur voor een appartement (figuur 6.26). Dit geldt tevens voor de huurders die alleen interesse hebben in een koopwoning. De beneden- of bovenwoning, tussenwoning en hoekwoning scoren ook relatief hoog indien de voorkeur kan worden aangegeven voor meerdere woningen. Ruim 15% van de scheefwoners die overwegen te verhuizen naar een koopwoning heeft de absolute voorkeur voor een tussenwoning of hoekwoning. Ongeveer 20% van de vrije sector huurders die overwegen te verhuizen naar een koopwoning heeft de absolute voorkeur voor een vrijstaande woning.

Figuur 6.26 Absolute voorkeur voor een type woning (1 antwoord mogelijk)

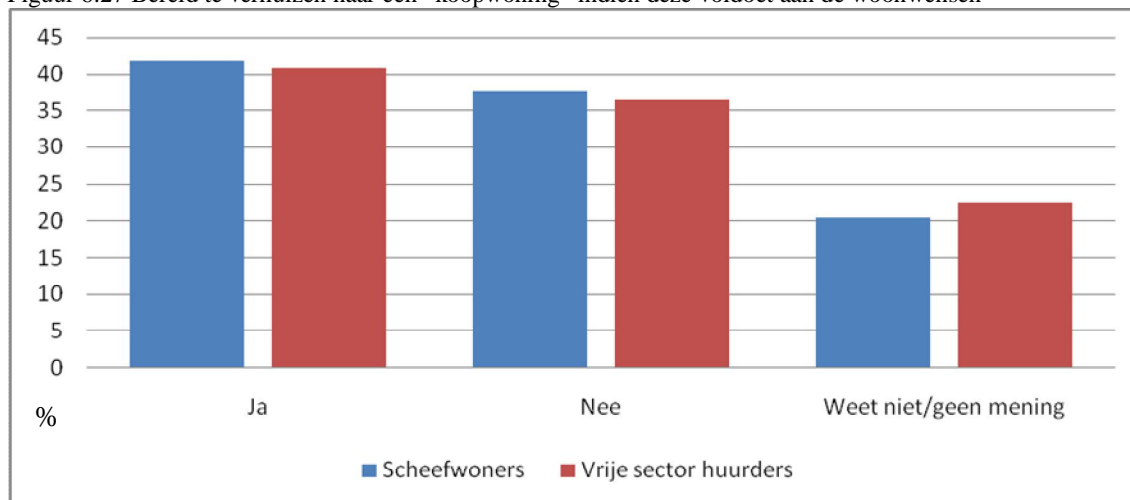


Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

In bijlage VII is de absolute voorkeur voor een type woning getoetst voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs. De scheefwoners en vrije sector huurders zijn samengevoegd omdat er weinig verschil is in de voorkeur voor een type woning.

De huurders die alleen interesse hebben in een andere huurwoning, hebben na het beantwoorden van de woonwensen nogmaals aangegeven of zij bereid zijn te verhuizen naar een koopwoning indien deze voldoet aan de woonwensen.

Figuur 6.27 Bereid te verhuizen naar een “koopwoning” indien deze voldoet aan de woonwensen



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Ruim 38% van de scheefwoners en 40% van de vrije sector huurders die overwegen te verhuizen naar een andere huurwoning, zijn ook bereid te verhuizen naar een koopwoning indien deze voldoet aan de woonwensen (figuur 6.27). Na het beantwoorden van deze vraag hebben in totaal 65% van de verhuisgeneigde scheefwoners en 71% van de verhuisgeneigde vrije sector huurders interesse in een koopwoning.

*Tot slot*

De verhuiscandidate huurders hebben vooral interesse in een andere huurwoning of koopwoning. Meer dan de helft van de scheefwoners en driekwart van de vrije sector huurders met een bruto inkomen meer dan €38.000 per jaar heeft interesse in een koopwoning.

Één op de drie scheefwoners wil tussen de € 350 - € 500 per maand betalen voor de gewenste huurwoning. Een zéér gering aantal is bereid meer huur te betalen voor de gewenste woning. Het merendeel van de vrije sector huurders wil ook tussen de € 350 - € 500 per maand betalen voor de gewenste woning. Één op de vier scheefwoners die interesse heeft in een koopwoning is bereid € 200.000 - € 250.000 te betalen voor de gewenste woning. De gewenste koopprijs van de vrije sector huurders is erg verdeeld.

Het merendeel van de huurders heeft geen voorkeur voor een bestaande- of nieuwe woning. De huurders hebben wel voorkeur voor een appartement. Twee op de vijf huurders die in eerste instantie alleen interesse hadden in een huurwoning zijn ook bereid te verhuizen naar een koopwoning indien deze voldoet aan de woonwensen. In totaal hebben ongeveer twee op de drie verhuiscandidate scheefwoners en vrije sector huurders interesse in een koopwoning.

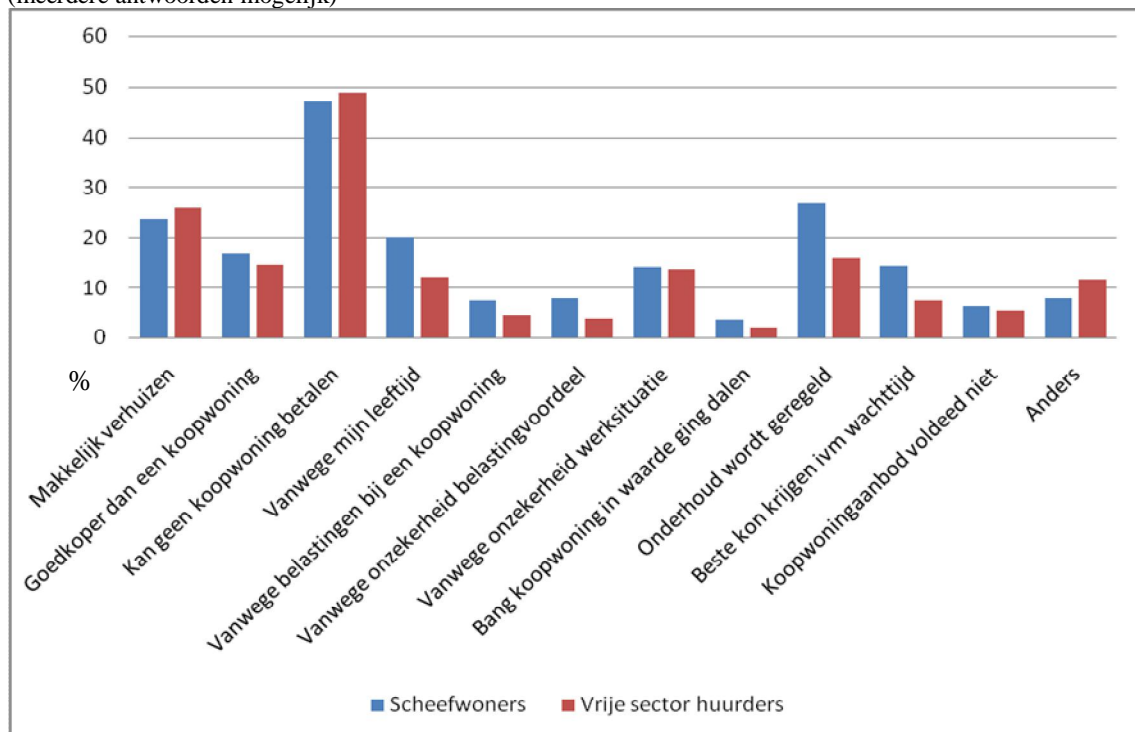
### 6.9 Huur- en koopgedrag van scheefwoners en vrije sector huurders

Aan de huurders is gevraagd waarom zij de huidige woning zijn gaan huren in plaats van een woning kopen. Het was voor de huurders mogelijk om meerdere antwoorden te geven. Tevens is gevraagd naar de doorslaggevende reden.

De scheefwoners en vrije sector huurders hebben met name aangegeven de huidige woning te huren omdat zij op dat moment geen koopwoning konden betalen (figuur 6.28). Ook worden meerdere malen als redenen vermeld dat het onderhoud wordt geregeld en het makkelijk is om te verhuizen.

#### *De huidige huurwoning*

Figuur 6.28 Belangrijkste redenen geweest om de huidige woning te huren in plaats van een woning kopen (meerdere antwoorden mogelijk)

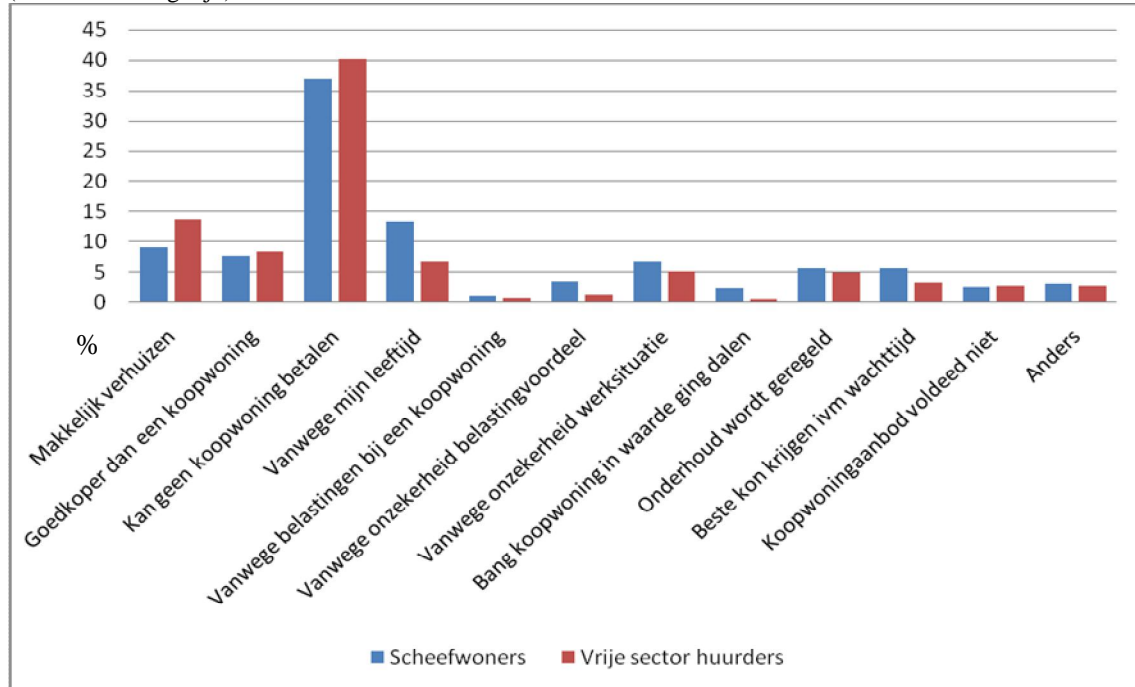


Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen



Ruim 40% van de vrije sector huurders en ongeveer 37% van de scheefwoners heeft als doorslaggevende reden aangegeven de huidige woning te huren omdat zij op dat moment geen koopwoning konden betalen (figuur 6.29). De reden dat het onderhoud wordt geregeld is sterk verminderd bij de doorslaggevende reden. De reden dat het koopwoningaanbod niet voldeed wordt amper als doorslaggevende reden aangegeven om een woning te huren in plaats van kopen. Waarschijnlijk hebben de huurders het koopwoningaanbod niet onderzocht omdat zij van tevoren al wisten geen koopwoning te kunnen betalen. In bijlage VIII is de doorslaggevende reden om de huidige woning te huren in plaats van een woning kopen getoetst voor de huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs. De scheefwoners en vrije sector huurders zijn samengevoegd omdat er weinig verschil is in de doorslaggevende reden om een woning te huren in plaats van kopen.

Figuur 6.29 Doorslaggevende reden geweest om de huidige woning te huren in plaats van een woning te kopen (1 antwoord mogelijk)



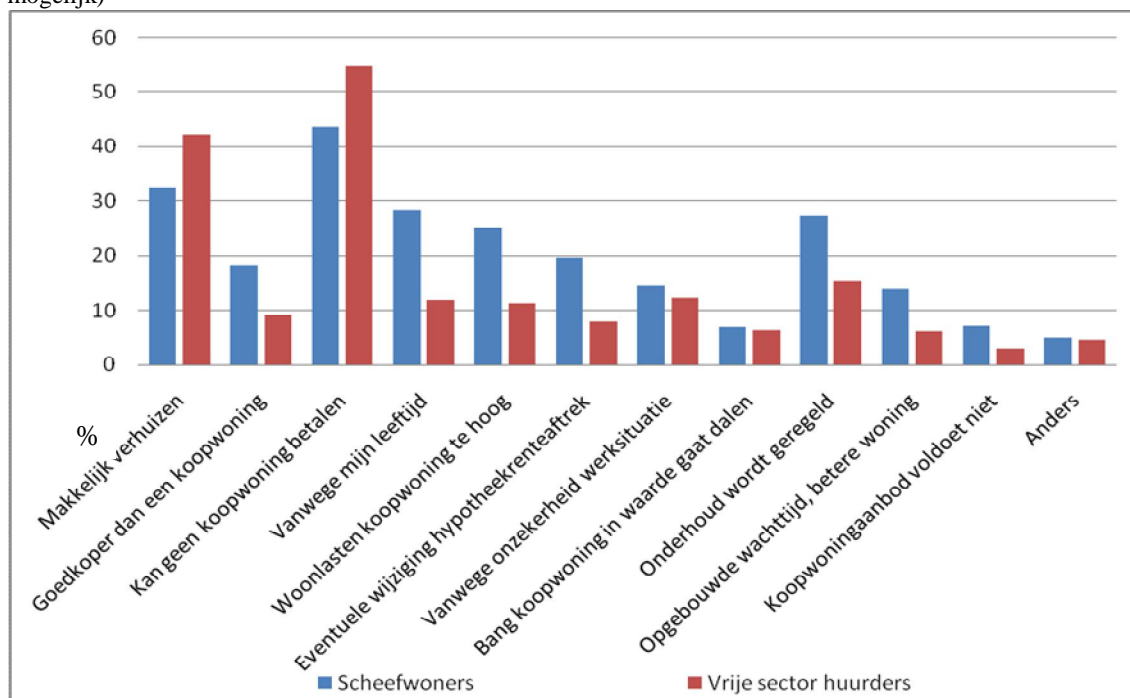
Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

#### Andere huurwoning

Aan de scheefwoners en vrije sector huurders die interesse hebben in een andere huurwoning is gevraagd wat de redenen zijn om wederom te verhuizen naar een huurwoning.

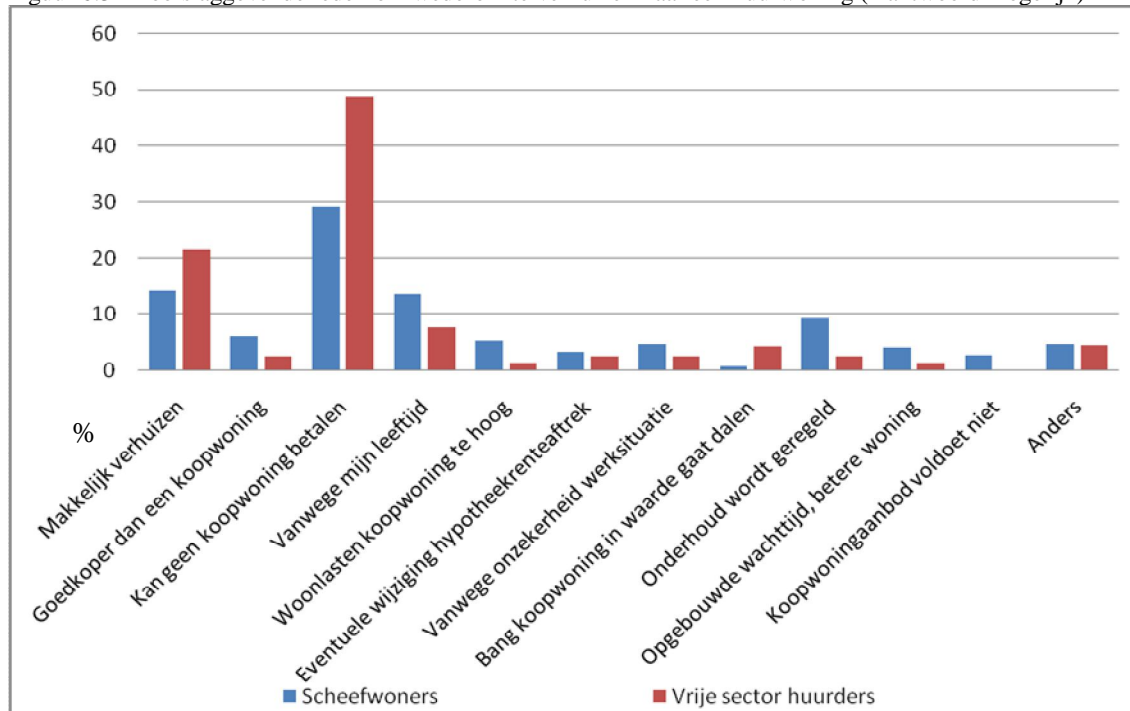
De scheefwoners en vrije sector huurders willen vooral verhuizen naar een andere huurwoning omdat zij geen koopwoning kunnen betalen (figuur 6.30). De redenen van de scheefwoners zijn meer verdeeld over de verschillende antwoordcategorieën. De redenen om wederom te verhuizen naar een huurwoning zijn weinig veranderd ten opzichte van de redenen om de huidige woning te huren.

Figuur 6.30 Belangrijkste redenen om wederom te verhuizen naar een huurwoning (meerdere antwoorden mogelijk)



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Figuur 6.31 Doorslaggevende reden om wederom te verhuizen naar een huurwoning (1 antwoord mogelijk)



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

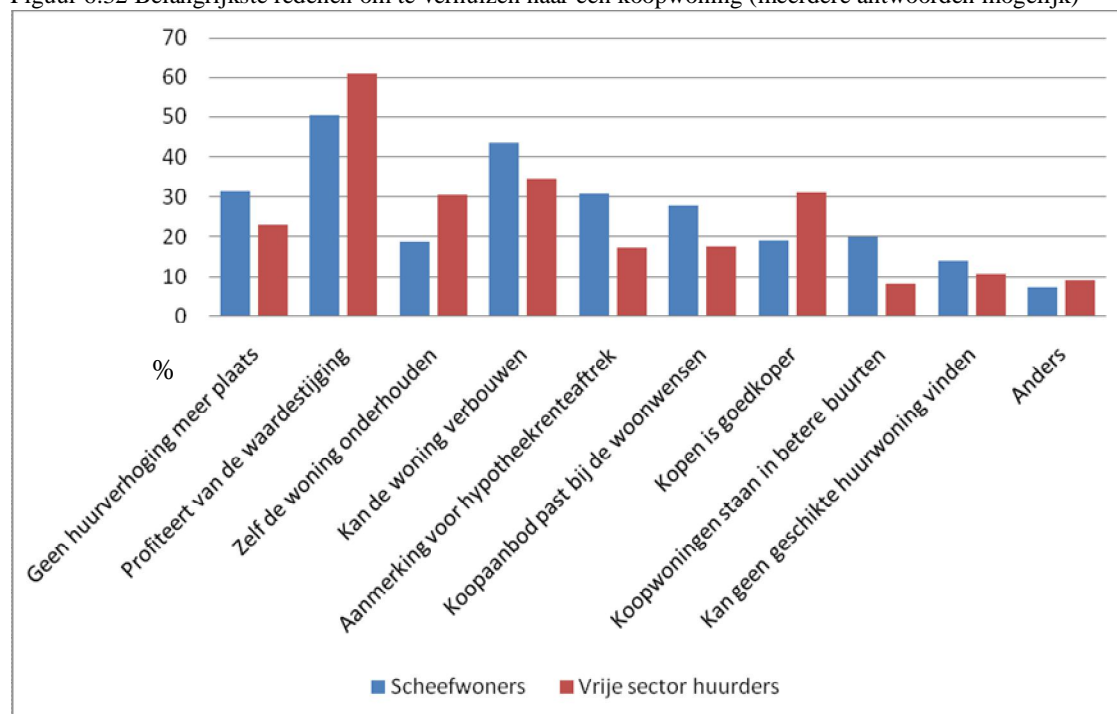
Iets minder dan de helft van de vrije sector huurders en een derde van de scheefwoners geeft als doorslaggevende reden geen koopwoning te kunnen betalen (figuur 6.31). In bijlage VIII is de doorslaggevende reden om wederom te verhuizen naar een huurwoning getoetst voor de huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs.

### Koopwoning

Aan de verhuisgeneigde scheefwoners en vrije sector huurders is ook gevraagd wat de redenen zijn om te verhuizen naar een koopwoning, als de huurders daar interesse in hebben. De huurders die interesse hebben in een koopwoning willen graag profiteren van de waarde stijging. In figuur 6.32 was het voor de huurders mogelijk om meerdere redenen te geven. In figuur 6.33 is de doorslaggevende reden om te verhuizen naar een koopwoning weergegeven.

De scheefwoners en vrije sector huurders hebben met name meerdere redenen om te verhuizen naar een koopwoning. De huurders willen vooral profiteren van de waarde stijging en vinden het belangrijk dat ze de woning kunnen verbouwen. Vrije sector huurders vinden het ook belangrijk dat ze de woning zelf kunnen onderhouden. De scheefwoners vinden het ook belangrijk dat er geen huurverhoging meer plaats vindt en ze bij een koopwoning in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek.

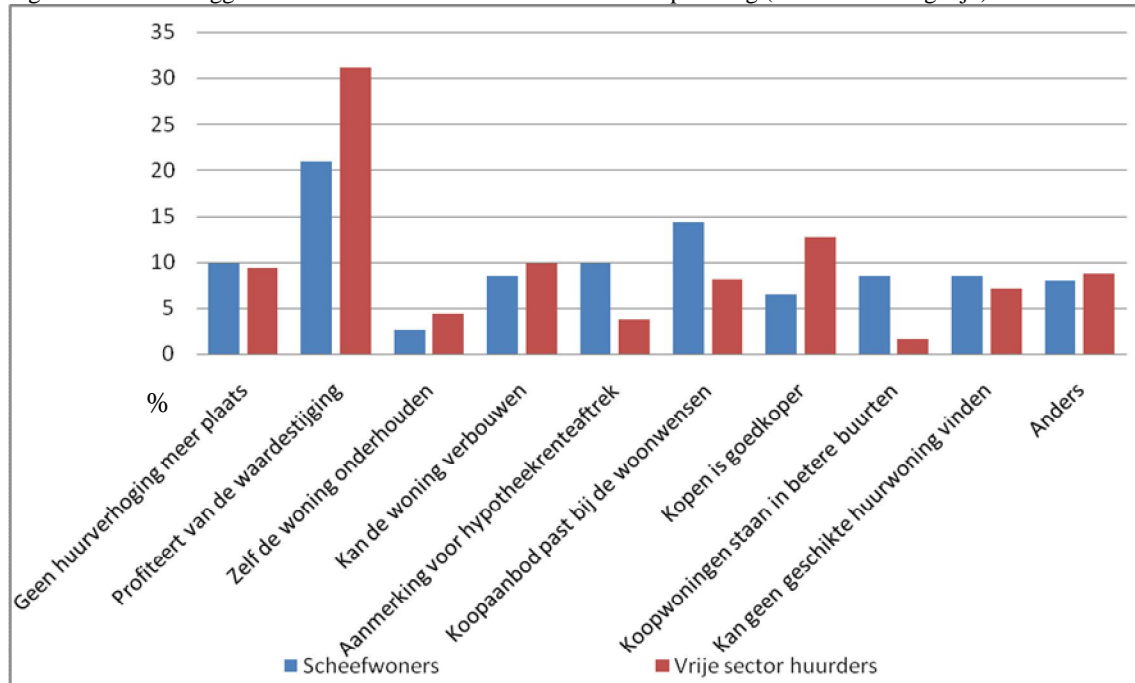
Figuur 6.32 Belangrijkste redenen om te verhuizen naar een koopwoning (meerdere antwoorden mogelijk)



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Één op de vijf scheefwoners en één op de drie vrije sector huurders geeft als doorslaggevende reden dat ze willen verhuizen naar een koopwoning zodat ze profiteren van de waarde stijging (figuur 6.33). Ruim 14% van de scheefwoners heeft als doorslaggevende reden dat het aanbod koopwoningen beter past bij de woonwensen dan het aanbod huurwoningen. In bijlage VIII is de doorslaggevende reden om te verhuizen naar een koopwoning getoetst voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs.

Figuur 6.33 Doorslaggevende reden om te verhuizen naar een koopwoning (1 antwoord mogelijk)



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

#### Tot slot

Het merendeel van de scheefwoners en vrije sector huurders is de huidige woning gaan huren omdat ze op dat moment geen koopwoning konden betalen. Meer dan de helft van de verhuiscandidate scheefwoners en vrije sector huurders heeft interesse in een andere huurwoning. De huurders hebben interesse in een andere huurwoning omdat ze geen koopwoning kunnen betalen. Dit geldt voor bijna de helft van de verhuiscandidate vrije sector huurders en één op de drie scheefwoners. De reden dat het koopwoningaanbod niet voldoet wordt amper genoemd door de huurders.

De verhuiscandidate scheefwoners en vrije sector huurders hebben vooral meerdere redenen voor de interesse in een koopwoning. Ongeveer één op de drie vrije sector huurders en één op de vijf scheefwoners heeft interesse in een koopwoning omdat ze willen profiteren van de waardeinstijging.

### 6.8 Dienstverlening van de verhuurder

In de enquête is aan de scheefwoners en vrije sector huurders gevraagd naar de tevredenheid over de dienstverlening van de verhuurder. De huurders hebben de onderstaande aspecten voor de dienstverlening gewaardeerd met een rapportcijfer van 1 t/m 10:

- Het rapportcijfer voor de verhuurder in totaal
- Nakomen van de afspraken van de verhuurder
- Klachtafhandeling van de medewerkers (hiermee bedoelen we andere klachten dan reparatieverzoeken)
- Klantvriendelijkheid van de medewerkers
- De vrijheid om zaken in de woning aan te passen
- De informatie van de verhuurder over ontwikkelingen in de wijk en bij de verhuurder zelf
- De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn
- De informatieverstrekking over huurverhoging
- De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud
- De telefonische bereikbaarheid
- De openingstijden
- De kwaliteit van het oplossen van reparatieverzoeken
- De snelheid waarmee reparatieverzoeken worden opgelost
- De snelheid waarmee u geholpen wordt aan de balie
- De snelheid waarop u antwoord krijgt op telefonische vragen

### 6.8.1 Scheefwoners en vrije sector huurders over de dienstverlening van de verhuurder

De meest opvallende resultaten en verschillen tussen de scheefwoners en vrije sector huurders worden in deze paragraaf omschreven. De resultaten voor de tevredenheid en het belang zijn ook weergegeven in een grafiek.

De drie diensten die het hoogst en laagst worden gewaardeerd door de scheefwoners en vrije sector huurders zijn vermeld in tabel 6.32 en 6.33. In bijlage IX is een volledig overzicht van de rapportcijfers weergegeven.

Tabel 6.32 De rapportcijfers van **scheefwoners** voor de tevredenheid van de dienstverlening van de verhuurder

Dienstverlening / Scheefwoners	Mediaan	Modus	N	Mean	N
Wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?	7	7	446	6,45	446
De informatieverstrekking over huurverhoging	7	7	438	7,11	438
Klantvriendelijkheid van de medewerkers	7	7	411	6,65	411
De telefonische bereikbaarheid	7	7	414	6,61	414
De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	6	7	319	5,92	319
De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud	7	7	360	5,97	360
Klachtenafhandeling van de medewerkers (hiermee bedoelen we andere klachten dan reparatieverzoeken)	6	7	299	5,75	299

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Tabel 6.33 De rapportcijfers van **vrije sector huurders** voor de tevredenheid van de dienstverlening van de verhuurder

Dienstverlening / Vrije sector huurders	Mediaan	Modus	N	Mean	N
Wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?	7	7	434	6,40	434
De informatieverstrekking over huurverhoging	7	7	389	6,81	389
De telefonische bereikbaarheid	7	7	409	6,73	409
De vrijheid om zaken in de woning aan te passen	7	7	355	6,60	355
De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud	6	7	312	5,52	312
De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	6	6	270	5,50	270
De informatie van de verhuurder over ontwikkelingen in de wijk en bij de verhuurder zelf	6	7	309	5,47	309

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De verschillen in rapportcijfers van de scheefwoners en vrije sector huurders voor de diensten van de verhuurder zijn erg klein. De scheefwoners waarderen het merendeel van de diensten met (iets) hogere cijfers. De twee groepen huurders zijn het meest tevreden met de informatieverstrekking over huurverhoging. Ze zijn minder tevreden met de informatieverstrekking over grootschalig onderhoud en woningen die te huur zijn. De scheefwoners waarderen de klachtenafhandeling van de medewerkers met het laagste cijfer (tabel 6.33). De vrije sector huurders waarderen vier diensten lager dan het laagste rapportcijfer van de scheefwoners. De scheefwoners en vrije sector huurders hebben op een waarderingsschaal van 1 t/m 5 aangegeven hoe belangrijk zij de verschillende diensten vinden van de verhuurder.

1 = zeer onbelangrijk	2 = onbelangrijk	3 = neutraal	4 = belangrijk	5 = zeer belangrijk
-----------------------	------------------	--------------	----------------	---------------------

In tabel 6.34 en 6.35 zijn de drie diensten weergegeven die de scheefwoners en vrije sector huurders het belangrijkste en minst belangrijk vinden. Het merendeel van de diensten wordt door de huurders als belangrijk ervaren. En enkele diensten als zeer belangrijk.

Tabel 6.34 Het belang van **scheefwoners** voor de tevredenheid van de dienstverlening van de verhuurder

Dienstverlening / Scheefwoners	Mediaan	Modus	N	Mean	N
Nakomen van de afspraken van de verhuurder	5	5	379	4,48	379
De kwaliteit van het oplossen van reparatieverzoeken	5	5	402	4,51	402
De snelheid waarmee reparatieverzoeken worden opgelost	5	5	498	4,47	398
De informatie van de verhuurder over ontwikkelingen in de wijk en bij de verhuurder zelf	4	4	390	3,74	390
De openingstijden	4	4	350	3,61	350
De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	4	4	315	3,58	315

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Tabel 6.35 Het belang van **vrije sector huurders** voor de tevredenheid van de dienstverlening van de verhuurder

Dienstverlening / Vrije sector huurders	Mediaan	Modus	N	Mean	N
Nakomen van de afspraken van de verhuurder	5	5	410	4,53	410
De kwaliteit van het oplossen van reparatieverzoeken	5	5	418	4,53	418
De snelheid waarmee reparatieverzoeken worden opgelost	5	5	426	4,50	426
De openingstijden	4	4	286	3,69	286
De informatie van de verhuurder over ontwikkelingen in de wijk en bij de verhuurder zelf	4	3	306	3,62	306
De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	4	4	262	3,58	262

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De scheefwoners en vrije sector huurders vinden dezelfde diensten het belangrijkste en minst belangrijk. De resultaten verschillen erg weinig tussen de huurders. In figuur 6.34 en 6.35 is de tevredenheid en het belang van de scheefwoners en vrije sector huurders in een grafiek weergegeven.

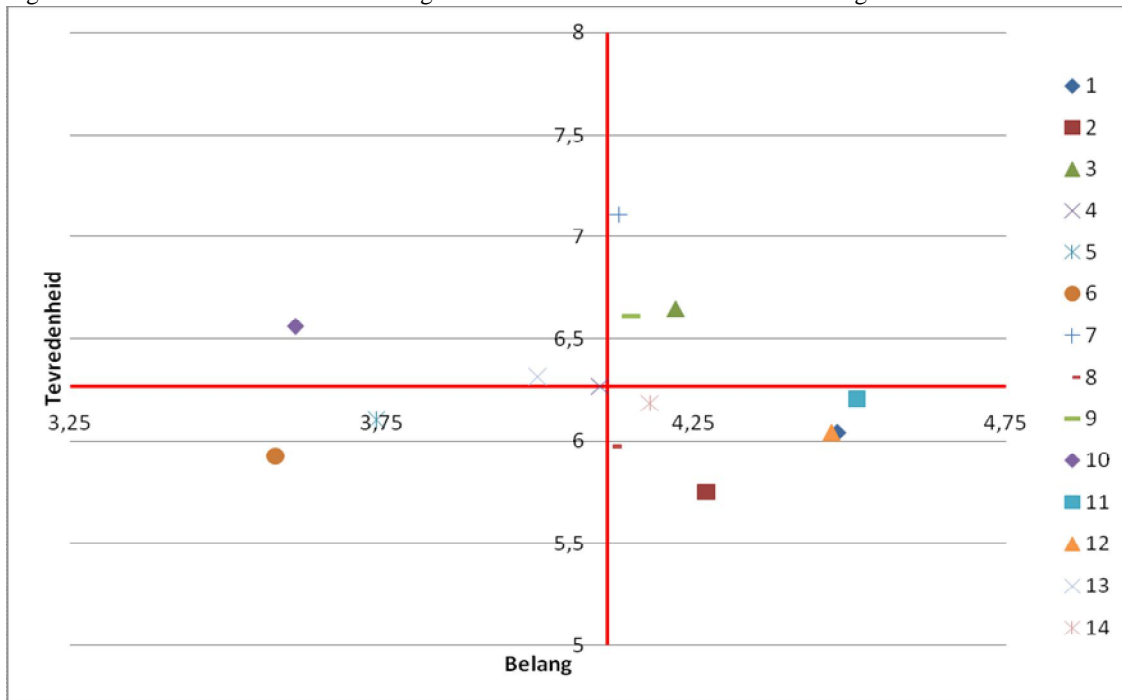
De resultaten in figuur 6.34 en 6.35 vereisen enige toelichting. De Y-as geeft de gemiddelde tevredenheid over de aspecten van de dienstverlening weer. Waarbij de 0-lijn gelijk is gezet aan de gemiddelde tevredenheid van alle diensten. Scoort een aspect onder dit gemiddelde dan komt deze in de onderste helft van de grafiek te staan. De X-as geeft het belang van elk aspect weer. De 0-lijn staat ook hier gelijk aan het gemiddelde belang van alle diensten. Dus wanneer een dienst boven het gemiddelde scoort dan komt deze in de rechter helft van de grafiek te staan. Uiteindelijk resulteert dit in een grafiek met vier vlakken. Vooral het vlak 'rechtsonder' is van belang, omdat de hier genoemde diensten verbeterd kunnen worden en eveneens belangrijk gevonden worden. De 14 diensten zijn in de grafiek weergegeven met een symbool. De getallen die horen bij de symbolen zijn hieronder nader omschreven.

1. Nakomen van de afspraken van de verhuurder
2. Klachtafhandeling van de medewerkers (hiermee bedoelen we andere klachten dan reparatieverzoeken)
3. Klantvriendelijkheid van de medewerkers
4. De vrijheid om zaken in de woning aan te passen
5. De informatie van de verhuurder over ontwikkelingen in de wijk en bij de verhuurder zelf
6. De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn
7. De informatieverstrekking over huurverhoging
8. De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud
9. De telefonische bereikbaarheid
10. De openingstijden
11. De kwaliteit van het oplossen van reparatieverzoeken
12. De snelheid waarmee reparatieverzoeken worden opgelost
13. De snelheid waarmee u geholpen wordt aan de balie
14. De snelheid waarop u antwoord krijgt op telefonische vragen



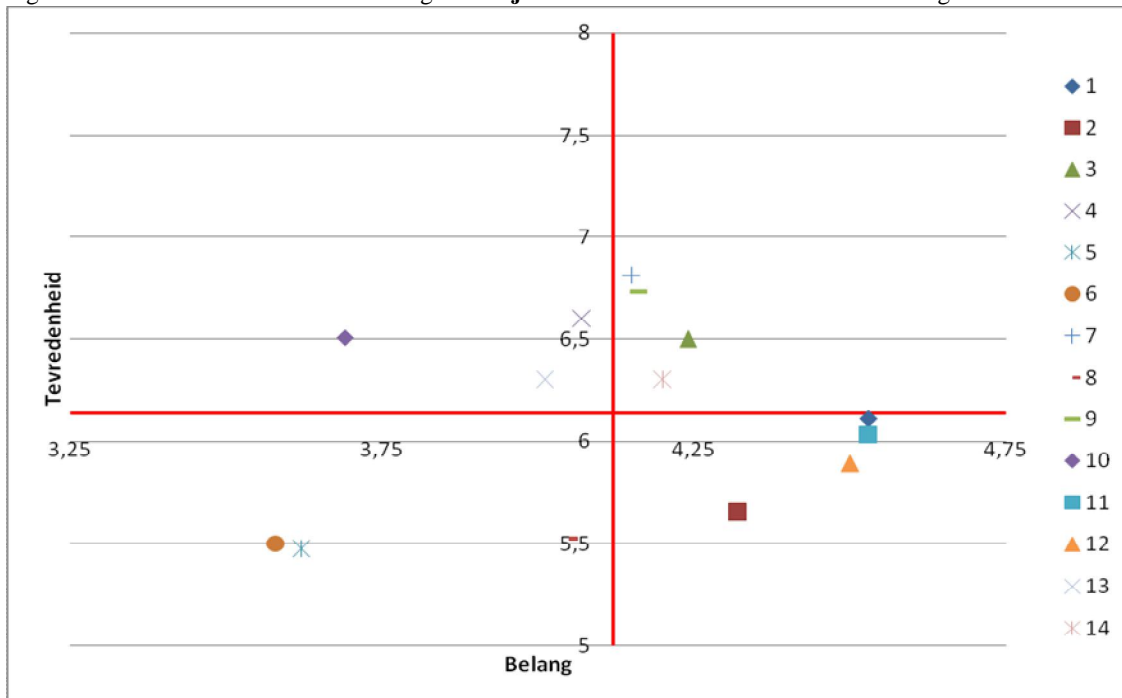
- *Linksboven: Men is tevreden en vindt de dienst onbelangrijk.*
- *Linksonder: Men is ontevreden en vindt de dienst onbelangrijk*
- *Rechtsboven: Men is tevreden en vindt de dienst belangrijk*
- ***Rechtsonder: Men is ontevreden en vindt de dienst belangrijk***

Figuur 6.34 De tevredenheid en het belang van **scheefwoners** voor de dienstverlening van de verhuurder



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Figuur 6.35 De tevredenheid en het belang van **vrije sector huurders** voor de dienstverlening van de verhuurder



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

Bij de scheefwoners scoren zes diensten onder de gemiddelde tevredenheid en het gemiddelde belang (figuur 6.34). Bij de vrije sector huurders drie diensten (figuur 6.35). Het nakomen van de afspraken van de verhuurder vinden de scheefwoners en vrije sector huurders van de enquête belangrijk en scoort in de grafiek onder de gemiddelde tevredenheid en het gemiddelde belang. Dit geldt ook voor de klachtafhandeling van de medewerkers, de kwaliteit van het oplossen van reparatieverzoeken en de snelheid waarmee reparatieverzoeken worden opgelost.

Bij de scheefwoners scoren ook de diensten informatieverstrekking over grootschalig onderhoud en de snelheid waarop de huurders antwoord krijgen op telefonische vragen onder de gemiddelde tevredenheid en het gemiddelde belang (figuur 6.34).

Bij allebei de huurders scoren de klantvriendelijkheid van de medewerkers, informatieverstrekking over huurverhoging en de telefonische bereikbaarheid boven de gemiddelde tevredenheid en het gemiddelde belang. Bij de vrije sector huurders scoort de snelheid waarop de huurders antwoord krijgen op telefonische vragen ook boven de gemiddelde tevredenheid en het gemiddelde belang (figuur 6.35).

Aan de scheefwoners en vrije sector huurders is ook gevraagd wat de verhuurder concreet kan verbeteren aan de huidige dienstverlening en welke diensten er worden gemist. De meest voorkomende verbeterpunten hebben te maken met communicatie. De verhuurder moet sneller reageren en repareren, beter bereikbaar zijn en duidelijker informeren. Er zijn geen opvallende diensten die door meerdere huurders worden gemist. Het merendeel van de scheefwoners en vrije sector huurders is tevreden met de service en mist geen diensten die wel worden verwacht van de verhuurder.

### 6.8.2 De dienstverlening van de verhuurder vergeleken met het landelijke corporatieonderzoek van USP

In het landelijke onderzoek 'USP Bewonersscan 2010' (bijlage II) is ook gevraagd naar de tevredenheid over de dienstverlening van de verhuurder. De belangrijkste resultaten van het onderzoek van USP zijn weergegeven in tabel 6.36 en worden vergeleken met de resultaten van de scheefwoners en vrije sector huurders in de Stadsregio Amsterdam. Een volledig overzicht van de resultaten van USP is weergegeven in bijlage IX.

Tabel 6.36 De landelijke rapportcijfers van corporatiehuurders voor de tevredenheid van de dienstverlening van de verhuurder

Dienstverlening / USP	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?	8	8	7,5
Klantvriendelijkheid van de medewerkers	8	8	7,7
De telefonische bereikbaarheid	8	8	7,7
De openingstijden	8	8	7,6
De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	7	8	7,2
De vrijheid om zaken in de woning aan te passen	7	7	7,2
De informatie van de verhuurder over ontwikkelingen in de wijk en bij de verhuurder zelf	7	7	7,1

Bron. USP Bewonersscan 2010

De landelijke rapportcijfers van de corporatiehuurders voor de dienstverlening zijn ongeveer een punt hoger dan de rapportcijfers van de scheefwoners en vrije sector huurders in de Stadsregio Amsterdam. De landelijke cijfers voor het rekenkundig gemiddelde hebben allemaal een rapportcijfer boven een 7 (tabel 6.36). Het merendeel van de corporatiehuurders in Nederland geeft de verhuurder in totaal een 8 als rapportcijfer.

De scheefwoners en vrije sector huurders zijn kritischer of minder tevreden over de dienstverlening van de verhuurder ten opzichte van de corporatiehuurders over heel Nederland.

### 6.8.3 Stadsdelen van Amsterdam en de dienstverlening van de verhuurder

De tevredenheid voor de dienstverlening van de verhuurder is ook getoetst voor de verschillende Stadsdelen in de gemeente Amsterdam. De huurders die wonen in Stadsdeel Nieuw-West zijn het meest tevreden over de dienstverlening van de verhuurder (tabel 6.37). De huurders in Stadsdeel Nieuw-West zijn ook het meest tevreden over de huidige woning.

De huurders in Stadsdeel Oost zijn het minst tevreden over de huidige woning en dienstverlening van de verhuurder. Eventueel worden er weinig onderhoudswerkzaamheden verricht door de

verhuurder aan de woningen, waardoor de huurders ontevreden zijn over de woning en de dienstverlening van de verhuurder.

In het Stadsdeel Centrum en Stadsdeel Zuid waren de huurders het meest tevreden over de woonbuurt. De huurders zijn ten opzichte van de overige Stadsdelen minder tevreden over de dienstverlening van de verhuurder.

Tabel 6.37 De rapportcijfers van de huurders voor de dienstverlening van de verhuurder voor de verschillende Stadsdelen van Amsterdam

Dienstverlening / Stadsdelen	Wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?			
	Mediaan	Modus	Mean	N
Centrum	7	8	6,34	72
Noord	7	7	6,44	67
West	7	6	6,39	100
Nieuw-West	8	7	6,84	60
Zuid	6	7	6,19	81
Oost	6	7	6,16	91
Zuidoost	7	8	6,68	51

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

#### 6.8.4 Corporaties en de dienstverlening

De tevredenheid voor de dienstverlening van de verhuurder is ook getoetst voor de verschillende corporaties. De Amsterdamse woningcorporaties zijn samengevoegd (tabel 5.7). En de corporaties in de overige gemeenten (Amstelveen, Zaanstad, Purmerend, etc.) zijn samengevoegd.

De drie diensten die het hoogst en laagst worden gewaardeerd zijn weergegeven in tabel 6.38. De huurders die een woning huren van een woningcorporatie die met name werkzaam is in de gemeente Amsterdam, zijn minder tevreden over de diensten van de verhuurder dan de huurders die een woning huren bij de overige woningcorporaties.

Tabel 6.38 De rapportcijfers van de huurders voor de tevredenheid van de dienstverlening van de woningcorporaties verdeeld over Amsterdam en de overige gemeenten

Dienstverlening / Corporaties	Amsterdam			Overige gemeenten		
	Mediaan	Modus	Mean	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?	7	7	6,32	7	7	6,76
De informatieverstrekking over huurverhoging	7	7	7,08	7	7	7,04
Klantvriendelijkheid van de medewerkers	7	7	6,51	7	7	7,05
De telefonische bereikbaarheid	7	7	6,48	7	7	7,00
Nakomen van de afspraken van de verhuurder	6	7	5,76	7	7	6,56
Klachtafhandeling van de medewerkers (hiermee bedoelen we andere klachten dan reparatieverzoeken)	6	7	5,63	7	7	6,26
De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud	6	7	5,27	7	7	6,20

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

In tabel 6.39 is de tevredenheid weergegeven voor de woningcorporaties met meer dan 30 respondenten. Zes woningcorporaties zijn met name werkzaam in de gemeente Amsterdam. Parteon is werkzaam in de gemeente Zaanstad en Woongroep Holland in Amstelveen.

Tabel 6.39 De rapportcijfers van de huurders voor de tevredenheid van de dienstverlening van de woningcorporaties met minimaal 30 respondenten

Dienstverlening / Corporaties	Wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?			
	Mediaan	Modus	Mean	N
Stichting Ymere	7	7	6,28	149
Stichting de Alliantie	7	7	6,47	36
Woningstichting Eigen Haard	6	6	6,29	74
Woningstichting Rochdale	7	7	6,40	73
Woonstichting De Key	7	7	6,28	44
Stadgenoot	7	7	6,32	42
Parteon	7	7	6,58	32
Woongroep Holland	7	7	6,72	30

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De huurders van Stichting Ymere, Eigen Haard en De Key zijn het minst tevreden over de dienstverlening, maar scoren nog een voldoende (tabel 6.39). De woningcorporaties Parteon en Woongroep Holland die niet werkzaam zijn in de gemeente Amsterdam scoren beter dan de Amsterdamse corporaties. De Stichting Alliantie scoort het hoogst in de gemeente Amsterdam. Wel moet rekening worden gehouden met het geringe aantal respondenten.

### 6.8.5 Verhuisgeneigdheid en de dienstverlening van de verhuurder

De tevredenheid voor de dienstverlening van de verhuurder is ook getoetst voor de verhuisgeneigdheid. De drie diensten die het hoogst en laagst worden gewaardeerd zijn weergegeven in tabel 6.40. In bijlage IX is een volledig overzicht van de resultaten. De niet verhuisgeneigde huurders waarden de diensten van de verhuurder met hogere cijfers. De huurders die overwegen te verhuizen zijn minder tevreden over de dienstverlening.

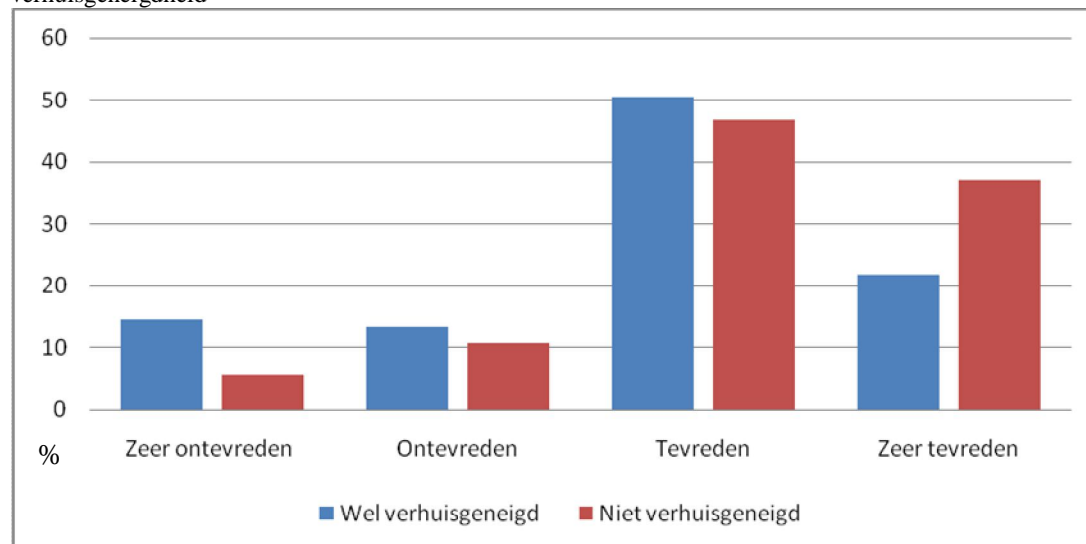
Tabel 6.40 De rapportcijfers van de wel- en niet verhuisgeneigde huurders voor de tevredenheid van de dienstverlening van de verhuurder

Dienstverlening	Wel verhuisgeneigd			Niet verhuisgeneigd		
	Mediaan	Modus	Mean	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?	7	7	6,05	7	7	6,81
De informatieverstrekking over huurverhoging	7	7	6,74	7	7	7,18
De telefonische bereikbaarheid	7	7	6,37	7	8	7,02
Klantvriendelijkheid van de medewerkers	7	7	6,11	7	7	7,06
De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	6	7	5,31	6	6	6,11
De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud	6	7	5,26	7	7	6,22
Klachtenafhandeling van de medewerkers (hiermee bedoelen we andere klachten dan reparatieverzoeken)	6	7	5,11	7	7	6,33

Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

De verhuisgeneigde huurders waarden de dienstverlening niet extreem lager dan huurders die niet of later dan 5 jaar overwegen te verhuizen. De verhuisgeneigde huurders zijn wel vaker zeer ontevreden over de dienstverlening. Ondanks de verhuisgeneigdheid is ongeveer de helft van de scheefwoners en vrije sector huurders tevreden met de dienstverlening van de verhuurder. De tevredenheid van de wel- en niet verhuisgeneigde huurders is weergegeven in figuur 6.36.

Figuur 6.36 De tevredenheid van de huurders voor de dienstverlening van de verhuurder ten opzichte van de verhuisgeneigdheid



Bron. Huurdersenquête Bouwfonds / Rijksuniversiteit Groningen

### *Tot slot*

De huurders zijn over het algemeen tevreden over de dienstverlening van de verhuurder. De scheefwoners waarderen de diensten van de verhuurder met (iets) hogere cijfers dan de vrije sector huurders. De twee type huurders vinden dezelfde diensten belangrijk en minder belangrijk.

In het onderzoek van USP waarderen de corporatiehuurders de diensten van de verhuurder met hogere rapportcijfers dan de scheefwoners en vrije sector huurders in de Stadsregio Amsterdam. De huurders die een woning huren van een woningcorporatie die met name werkzaam is in de gemeente Amsterdam, zijn minder tevreden over de diensten van de verhuurder dan de huurders die een woning huren bij de overige woningcorporaties. De verhuisgeneigde huurders zijn (iets) minder tevreden over de dienstverlening dan huurders die niet of later dan vijf jaar overwegen te verhuizen.

De huurders die wonen in Stadsdeel Nieuw-West zijn het meest tevreden over de dienstverlening van de verhuurder. In Stadsdeel Oost zijn de huurders het minst tevreden. De Stadsdelen zijn ook het meest en minst tevreden over de huidige woning.

## 7. Conclusies & aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de hypothesen zoals die geformuleerd zijn in paragraaf 1.2.3 als antwoord op de gestelde deelvragen en de centrale onderzoeksvraag. In paragraaf 7.1 wordt ingegaan op de centrale onderzoeksvraag en in paragraaf 7.2 komen de hypothesen met betrekking tot de deelvragen aan de orde. Daarna volgen enkele punten van discussie. Het onderzoek wordt afgesloten met een aantal aanbevelingen.

### 7.1 Centrale onderzoeksvraag

*Zijn bewoners van een vrije sector huurwoning en/of bewoners die financieel gezien in een te goedkope woning wonen (scheefwoners) bij een woningcorporatie verhuisgeneigd en bereid tot het kopen van een woning?*

Ja, op basis van de resultaten van de enquête zijn de scheefwoners (33%) en vrije sector huurders (49%) wel verhuisgeneigd, maar dit percentage verschilt van dat uit WoON 2009 waar de verhuisgeneigdheid hoger ligt.

De verhuisgeneigde scheefwoners (45%) en vrije sector huurders (48%) hebben interesse in een koopwoning. Ruim de helft van de scheefwoners en driekwart van de vrije sector huurders met een bruto inkomen meer dan €38.000 per jaar heeft interesse in een koopwoning.

De huurders die “alleen” interesse hebben in een andere huurwoning hebben bepaalde woonwensen. Na het beantwoorden van de woonwensen is nogmaals gevraagd of ze bereid zijn te verhuizen naar een koopwoning indien deze voldoet aan de woonwensen.

Twee op de vijf scheefwoners en vrije sector huurders die alleen interesse hadden in een andere huurwoning, zijn ook bereid te verhuizen naar een koopwoning indien die voldoet aan de woonwensen. In totaal hebben twee op de drie verhuisgeneigde scheefwoners en vrije sector huurders interesse in een koopwoning.

### 7.2 Hypothesen

*De meerderheid van de scheefwoners is tussen de leeftijd 25-35 jaar en heeft minimaal een inkomen van één keer modaal.*

De leeftijden van de scheefwoners zijn zeer verdeeld tussen de 26 – 65 jaar. Volgens het Centraal Planbureau bedraagt het bruto modaal inkomen in 2010 € 32.500 per jaar. Drie op de vijf scheefwoners heeft een bruto inkomen van meer dan € 33.000 per jaar. Dit geldt ook voor de scheefwoners met de leeftijdscategorie tussen de 26 – 35 jaar. Hypothese 1, *de meerderheid van de scheefwoners is tussen de leeftijd 25-35 jaar en heeft minimaal een inkomen van één keer modaal*, wordt op basis van de resultaten van de enquête verworpen. De meerderheid van de scheefwoners heeft wel een minimaal inkomen van één keer modaal, maar zit niet specifiek in de leeftijdsgroep 25 – 35 jaar.

*Het profiel van de bewoners van vrije sector huurwoningen wordt overheerst door medioren.*

Volgens VROM is de snelst groeiende bevolkingsgroep in Nederland de medioren. Medioren zijn personen tussen de leeftijd 55 – 75 jaar. Volgens de resultaten van de huurdersenquête heeft het merendeel van de vrije sector huurders een leeftijd tussen de 26 – 35 jaar. De leeftijdscategorie 26 – 35 jaar is ook het sterkst vertegenwoordigd als de vrije sectorsegmenten worden opgesplitst in vrije sector huurders van een woningcorporatie en vrije sector huurders van institutionele beleggers en particuliere eigenaren. Hypothese 2, *het profiel van de bewoners van vrije sector huurwoningen wordt overheerst door medioren*, wordt op basis van de resultaten van de huurdersenquête verworpen.



*Scheefwoners en bewoners van een vrije sector huurwoning huren een woning vanwege financiële redenen.*

Volgens de resultaten van de enquête zijn de scheefwoners en vrije sector huurders de huidige woning gaan huren, omdat ze geen koopwoning konden betalen. De scheefwoners en vrije sector huurders die overwogen te verhuizen naar een andere huurwoning hebben dat ook weer aangegeven in redenen om wederom te verhuizen naar een huurwoning. Hypothese 3, *scheefwoners en bewoners van een vrije sector huurwoning huren een woning vanwege financiële redenen*, wordt op basis van de resultaten van de enquête aangenomen.

*Scheefwoners en bewoners van een vrije sector huurwoning huren een woning, omdat het huidige koopwoningaanbod niet voldoet aan de woonwensen.*

Voor de vorige hypothese is vermeld dat de scheefwoners en vrije sector huurders een woning huren omdat ze geen koopwoning kunnen betalen. Een paar scheefwoners en niemand van de vrije sector huurders heeft als doorslaggevende reden aangegeven een woning te (willen) huren omdat het koopwoningaanbod niet voldoet aan de woonwensen. Hiermee wordt hypothese 4, *scheefwoners en bewoners van een vrije sector huurwoning huren een woning omdat het huidige koopwoningaanbod niet voldoet aan de woonwensen*, verworpen.

*Er is een verband tussen de tevredenheid van het serviceniveau van de verhuurder en de verhuisgeneigdheid.*

Volgens de resultaten van de huurdersenquête is het merendeel van de scheefwoners en vrije sector huurders tevreden over de dienstverlening van de verhuurder. De tevredenheid is ook getoetst voor de verhuisgeneigdheid. Driekwart van de huurders die overwogen te verhuizen binnen vijf jaar, zijn tevreden of zeer tevreden over de dienstverlening van de verhuurder. Dat is evenveel als bij de niet verhuisgeneigden. Hiermee wordt hypothese 5, *er is een verband tussen de tevredenheid van het serviceniveau van de verhuurder en de verhuisgeneigdheid*, verworpen.

*Er is geen verband tussen de ontevredenheid van de huidige woonbeleving en de gewenste service van de verhuurder vanuit het perspectief van de bewoners.*

Volgens de resultaten van de enquête zijn maar weinig scheefwoners en vrije sector huurders in de Stadsregio Amsterdam ontevreden over de huidige woning én woonbuurt. Het aantal huurders dat de woning én woonbuurt waardeert met een vijf of lager is gering om 'harde' uitspraken te doen. De helft van de huurders die de woning én woonbuurt waarderen met een zes of lager zijn tevreden over de dienstverlening van de verhuurder. Hypothese 6, *er is geen verband tussen de ontevredenheid van de huidige woonbeleving en de gewenste service van de verhuurder vanuit het perspectief van de bewoners*, wordt verworpen omdat het merendeel van de huurders tevreden is met de woonbeleving en de dienstverlening van de verhuurder.

*De scheefwoners en vrije sector huurders gaan uitsluitend verhuizen naar een koopwoning als de woonlasten lager en de woonkwaliteit hoger is dan de huurwoning.*

Op basis van de resultaten van de huurdersenquête is er onvoldoende informatie om hypothese 7, *de scheefwoners en vrije sector huurders gaan uitsluitend verhuizen naar een koopwoning als de woonlasten lager en de woonkwaliteit hoger is dan de huurwoning*, te toetsen. In de huurdersenquête is gevraagd naar de tevredenheid over de huidige woning en de hoogte van de huurprijs. De hoogte van de huurprijs is niet specifiek als reden benoemd om te verhuizen. De respondenten hebben wel kunnen aangeven te verhuizen vanwege financiële redenen. Als de huurders verhuizen vanwege financiële redenen, wil dat niet zeggen dat zij uitsluitend verhuizen als de woonlasten lager zijn. Ook bestaan de woonlasten niet alleen uit kosten voor de huur, maar omvatten ook kosten zoals gas, water, elektra etc.

*Scheefwoners die niet verhuiscgeneigd zijn, zijn bereid te verhuizen als de huidige huurprijs met meer dan 25% stijgt.*

Volgens de resultaten van de enquête overweegt het merendeel van de scheefwoners niet binnen vijf jaar te verhuizen. Indien de huidige huurprijs meer dan gebruikelijk omhoog gaat door huurliberalisatie, is dit voor iets minder dan de helft van de niet verhuiscgeneigde scheefwoners nog steeds geen reden om te verhuizen. Het aantal scheefwoners dat wel bereid is te verhuizen als de huidige huurprijs meer dan gebruikelijk omhoog gaat is te gering om 'harde' uitspraken te doen. Dit is ook het geval als de scheefwoners en vrije sector huurders worden samengevoegd. Hypothese 8, *scheefwoners die niet verhuiscgeneigd zijn, zijn bereid te verhuizen als de huidige huurprijs met meer dan 25% stijgt*, wordt verworpen omdat het merendeel van de scheefwoners niet bereid is te verhuizen als de huidige huurprijs meer dan gebruikelijk omhoog gaat.

### 7.3 Discussie

Dit onderzoek is met behulp van WoON 2009 getoetst op representativiteit voor de Stadsregio Amsterdam. In de enquête is gevraagd naar de culturele achtergrond van de respondenten. Voor de Stadsregio Amsterdam hebben opvallend veel respondenten Nederland als culturele achtergrond ( $\pm 85\%$ ). In WoON 2009 heeft ook het merendeel ( $\pm 81\%$ ) van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam Nederland als culturele achtergrond.

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek heeft ruim 62% van de bevolking in de Stadsregio Amsterdam Nederland als culturele achtergrond. De verschillen met betrekking tot de feitelijke percentages voor de culturele achtergrond van het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn erg ruim. Vanwege het ruime verschil kunnen de resultaten van de enquête discutabel zijn.

In de enquête is de tevredenheid voor verschillende thema's gemeten op een schaal van 1 t/m 10. Er moet worden opgemerkt dat de enquête in zijn geheel online is afgenomen. Volgens USP zijn respondenten bij online onderzoek kritischer en negatiever. De lagere cijfers beïnvloeden het gemiddelde waardoor een verkeerd beeld ontstaat van de totale tevredenheid. De respondenten van de enquête zijn eventueel positiever als meerdere veldwerkmethodes worden toegepast. Dat zou moeten worden uitgezocht.

Tot slot is het op dit moment nog onzeker welke partijen een regering gaan vormen in de Tweede Kamer. Door deze onzekerheid is het nog onduidelijk wat er in de toekomst gaat gebeuren met de hypotheekrenteaftrek en het huurbeleid. Willen de regerende partijen maatregelen nemen om het scheefwonen aan te pakken, worden de huren geliberaliseerd, welke posities gaan de woningcorporaties innemen. Dit zijn allemaal vragen waar veel over wordt gespeculeerd en waar in de toekomst concrete afspraken en maatregelen voor moeten worden genomen.

### 7.4 Aanbevelingen

Voor Bouwfonds zijn de scheefwoners en vrije sector huurders in de Stadsregio Amsterdam beiden interessante doelgroepen. Hieronder zijn nogmaals de meest relevante punten van de scheefwoners en vrije sector huurders die betrekking hebben op het verhuizen naar een koopwoning opgesomd:

#### *Scheefwoners*

- Bij iets minder dan de helft van de scheefwoners heeft het huishouden een bruto inkomen meer dan € 38.000 per jaar.
- Één op de drie scheefwoners overweegt binnen vijf jaar te verhuizen.
- Veranderingen van de hypotheekrenteaftrek hebben bij ruim een derde (40%) van de verhuiscgeneigde scheefwoners invloed op het verhuisgedrag.
- Twee op de drie verhuiscgeneigde scheefwoners heeft interesse in een koopwoning, indien die voldoet aan de woonwensen.
- Een kwart van de scheefwoners wil tussen de € 200.000 - € 250.000 betalen voor de gewenste koopwoning.
- Ongeveer één op de drie verhuiscgeneigde scheefwoners heeft interesse in een nieuwbouwwoning.
- Ongeveer één op de vijf scheefwoners heeft de absolute voorkeur voor een appartement.

### *Vrije sector huurders*

- Bij iets minder dan de helft van de vrije sector huurders (*woningcorporatie*) heeft het huishouden een bruto inkomen meer dan € 38.000 per jaar.
- Bij iets minder dan de helft van de vrije sector huurders (*institutionele beleggers/particuliere eigenaren*) heeft het huishouden een bruto inkomen minder dan € 21.450 per jaar.
- De helft van de vrije sector huurders overweegt binnen vijf jaar te verhuizen.
- Veranderingen van de hypotheekrenteaftrek hebben bij een kwart van de verhuiscapaciteit vrije sector huurders invloed op het verhuisgedrag.
- Twee op de drie verhuiscapaciteit vrije sector huurders heeft interesse in een koopwoning, indien die voldoet aan de woonwensen.
- De koopprijzen van de vrije sector huurders voor de gewenste koopwoning zijn zeer verdeeld.
- Ongeveer één op de acht verhuiscapaciteit vrije sector huurders heeft interesse in een nieuwbouwwoning.
- Één op de drie vrije sector huurders heeft de absolute voorkeur voor een appartement.

De vrije sector huurders overwegen vaker binnen vijf jaar te verhuizen. Ook hebben ze vaker interesse in een koopwoning, met name de vrije sector huurders met een hoger inkomen. De scheefwoners daarentegen hebben meer interesse in een nieuwbouwwoning.

### *Woningcorporaties*

Het is tevens aan te bevelen dat Bouwfonds in de Stadsregio Amsterdam (vaker) gaat samenwerken met woningcorporaties. Ten eerste hebben woningcorporaties sterke binnenstedelijke grondposities. Ten tweede moeten woningcorporaties op de korte termijn 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (huur tot € 648,- per maand) toewijzen aan huishoudens met een bruto inkomen minder dan € 33.000 per jaar om in aanmerking te komen voor staatssteun.

Het is mogelijk dat de corporaties vanwege deze nieuwe regels terughoudend zijn in het realiseren van nieuwbouwprojecten, want voor woningcorporaties is het minder interessant om nieuwbouwprojecten te realiseren die alleen bestaan uit sociale huurwoningen.

Dit biedt Bouwfonds de kans om samen te werken met woningcorporaties voor het realiseren van gedifferentieerde nieuwbouwprojecten. De woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de sociale woningbouw, zodat ze in aanmerking komen voor staatssteun. Bouwfonds is verantwoordelijk voor het duurdere huursegment en de koopwoningen. Voor de huurders van de woningcorporatie kan eventueel een regeling worden getroffen zodat ze voorrang krijgen bij de koop van een woning.

### *Aanbevelingen voor vervolgonderzoek*

Door de nieuwe toewijzingsregels vallen veel huishoudens in het "gat van de woningmarkt". In dit onderzoek zijn de woonwensen onderzocht van de huurders die een woning huren bij een woningcorporatie maar dat feitelijk niet zouden mogen vanwege een bruto inkomen boven de € 33.000 per jaar. Wanneer deze huishoudens een (andere) woning zoeken komen zij vanwege de nieuwe toewijzingsregels niet meer in aanmerking voor een woning van een woningcorporatie. Deze groep komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en is financieel niet in staat om een woning te kopen. De omvang van deze groep is groot. Het is interessant om verder onderzoek te doen naar huishoudens met een bruto inkomen tussen de € 33.000 - € 38.000, en welke alternatieven er zijn voor het kopen van een woning.

Het is ook interessant om onderzoek te doen naar de gevolgen van de regels van de Europese Commissie voor de woningcorporaties. Wat vinden de corporaties van de nieuwe toewijzingsregels? Wat is de huidige financiële situatie van de woningcorporatie en welke visie heeft de corporatie voor de komende vijf jaar? Door het maken van een analyse voor de verschillende corporaties in de Stadsregio Amsterdam is het voor Bouwfonds mogelijk een selectie te maken van corporaties die interessant zijn voor een samenwerking. Ook kan onderzocht worden hoe een mogelijke samenwerking moet verlopen.

## Literatuur

- Bijddijk, F. (2009). *Corporaties, wat moeten we ermee?* Amsterdam, Amsterdam School of Real Estate (ASRE).
- Blijie, B., van Hulle, R., Poulus, C. & Hooimeijer, P. (2009). *Het wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009, (WoON 2009)*. Delft, ABF Research, VROM/WWI & CBS.
- Boumeester, H.J.F.M., Mariën, A.A.A., Nuss, F.A.H. & Rietdijk, N. (2008). *NVB huizenkopers in profiel. Onderzoek naar wensen van potentiële huizenkopers, voorjaar 2008*. Voorburg: NVB Vereniging voor projectontwikkelaars.
- Broek, L. van den & de Jong, A. (2007). *Verhuishwensen uit het Woononderzoek Nederland 2006*. Den Haag, Ruimtelijk Planbureau (RPB).
- Centraal Fonds Volkshuisvesting (2009). *Visie van Centraal Fonds op corporaties, het publiek belang en de rol van de overheid*. Naarden.
- Centraal Planbureau, Koning, P. & van Leuvensteijn, M. (2010). *De woningcorporaties uit de verdwijndriehoek*. Den Haag.
- Commissie Sociaal-Economische Deskundigen (2010). *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*. Den Haag, Sociaal-Economische Raad.
- Economisch Instituut voor de Bouw, Hoek, T. van (2009). *Hervorming van de woningmarkt*. Amsterdam.
- Ekkers, P. (2006). *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*. Den Haag, Sdu Uitgevers bv.
- Financieele Dagblad, Verbraeken, H. (2010). *Grote beroering en veel gelobby corporaties om effecten Brussels dictaat te verzachten*. Het Financieele Dagblad, 16 april 2010. Amsterdam.
- Fleurke, F., van der Schaar, J. & van Wijk, F. (2009). *Ontwikkelingspaden voor woningcorporaties*. Amsterdam, RIGO Research en Advies bv.
- Gemeente Amsterdam (2008). *Verhuishwensen. Ambities en realiteit*. Amsterdam, Dienst Wonen, Dienst Onderzoek en Statistiek, juli 2008.
- Gemeente Amsterdam (2010). *Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010*. Amsterdam, Dienst Wonen, Dienst Onderzoek en Statistiek.
- Groot, C de, Manting, D. & Boschman, S. (2008). *Verhuishwensen en verhuisgedrag in Nederland. Een landsdekkend onderzoek*. Planbureau voor de Leefomgeving.
- Kazemi, F., Gruis, V. & de Zeeuw, F. (2009). *Zij maakt het verschil. Een onderzoek naar de toegevoegde waarde van samenwerking tussen corporaties en marktpartijen in de herstructurering*. Delft, Real Estate & Housing, Technische Universiteit Delft.
- Kromhout, S. (2006). *Doorstroming bevorderen via woonruimteverdeling*. Tijdschrift voor de volkshuisvesting, april 2006, blz. 32-35. Amsterdam, Rigo Research en Advies bv.
- Parool (2010). *Wooncorporatie let niet op scheefwonen*. Het Parool, 16 april 2010, blz. 3. Amsterdam.
- Priemus, H. (1984). *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*. Delft, Delftse Universitaire Pers.
- PropertyNL (2010). *Corporaties protesteren tegen beschikking Brussel*. PropertyNL Magazine nr. 6, 16 april 2010, blz. 9.

- PropertyNL (2010). *Corporaties boeken kleiner verlies en bouwen minder*. PropertyNL 9 augustus 2010.
- Metro (2010). *20 procent is scheefwoner*. Metronieuws, 21 april 2010, blz. 20. Amsterdam.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2006). *Cijfers over Wonen 2006. Feiten over mensen, wensen, wonen*. Wonen, Wijken en Integratie.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2008). *Weten over wonen*. Wonen, Wijken en Integratie.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2009). *Huren van een woning 2009-2010*. Den Haag.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2009). *Ruimte op de woningmarkt. Onderzoek naar de realisatie van verhuishwensen*. GfK Panel Services Benelux.
- Moerkamp, J. (2009). *De liquiditeit van corporaties opgekrikt*. Tijdschrift voor de volkshuisvesting, januari 2009, blz. 16-19.
- Samenwerkende woningcorporaties Zaanstreek Waterland (2009), *Jaarboek 2009*.
- Schilder, F & Conijn, J (2009). *De dubbele kloof tussen koop en huur. Omvang, Oorzaken en Consequenties*. Amsterdam, Amsterdam School of Real Estate.
- Sociaal en Cultureel Planbureau, Ras, M., Ooms, I. & Eggink, E. (2010). *Kopers in de knel? Een scenariostudie naar de gevolgen van de crisis voor huiseigenaren met een hypotheek*. Den Haag.
- Spits (2010). *Niet alleen huren hervormen*. Spits, 1 juni 2010, blz. 4. Naarden.
- Stadsregio Amsterdam, Kromhout, S., van der Vlucht, M., Wilkens, L. & Buys, A. (2008). *Woningmarkttrapportage Stadsregio Amsterdam*. Amsterdam, RIGO Research en Advies bv.
- Stadsregio Amsterdam, Uittenbogaard, L. & Molenaar, A. (2009). *Verhuurbaarheidsonderzoek vrije sector huur Stadsregio Amsterdam en Almere*. Amsterdam, RIGO Research en Advies bv.
- Stuurman, M., Tjoa, M. & van der Veer, J. (2007). *Atlas Sociale Woningbouw*. Amsterdam, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC).
- Tweede Kamer der Staten-Generaal (2009). *Huurbeleid*. Brief van de minister voor Wonen, Wijken en Intergatie, 14 april 2009. Den Haag.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal (2009). *Woningcorporaties*. Brief van de minister voor Wonen, Wijken en Intergatie, 15 december 2009. Den Haag.
- Van Nimwegen (2010). *Nieuwe Europese toewijzingsregels versus huidige toewijzingspraktijk*. Amsterdam.
- Vastgoedmarkt (2010). *Huurverhoging moet volkshuisvesting redden*. Vastgoedmarkt 9 augustus 2010.
- Vilsteren, G.J. van & Poelhekke, W.H.J. (1978). *Doorstroming in Arnhem; een onderzoek naar verhuisketens*. Nijmegen.
- VROM-raad (2010). *Stap voor Stap. Naar hervorming van het woningmarktbeleid*. Den Haag, OBT bv.
- Woningstichting Rochdale (2010). *Over het hoe en waarom van de huurverhoging*. Amsterdam.

## Jaarverslagen Woningcorporaties

- Farwest: Jaarverslag 2009
- Stadgenoot: Jaarverslag 2008
- Stichting de Alliantie: Jaarverslag 2008
- Stichting IntermarisHoeksteen: Jaarverslag 2009
- Stichting Parteon: Jaarverslag 2008
- Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie: Jaarverslag 2008
- Stichting Wormerwonen: Jaarverslag 2008
- Stichting Ymere: Jaarverslag 2008
- Stichting Zaandams Volkshuisvesting: Jaarverslag 2008
- Woningstichting Eigen Haard: Jaarverslag 2008
- Woningstichting Rochdale: Jaarverslag 2008
- Woningstichting Wherestad: Jaarverslag 2009
- Woongroep Holland: Jaarverslag 2008
- Woonstichting De Key: Jaarverslag 2008

## Websites

### Aedes

- <http://www.aedesnet.nl/extern>

### Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

- [http://afwc.nl/cms/index.php?option=com\\_content&task=view&id=40&Itemid=42](http://afwc.nl/cms/index.php?option=com_content&task=view&id=40&Itemid=42)

### Centraal Bureau voor de Statistiek

- <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/cijfers/cijfers-per-thema/default.htm>

### De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland

- <http://www.ivbn.nl/persbericht/eu-beschikking-blokkeert-commerciele-huurwoningenmarkt>

### Dienst Onderzoek en Statistiek, Gemeente Amsterdam

- <http://www.os.amsterdam.nl/>

### Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, Gemeente Amsterdam

- [http://www.wonen.amsterdam.nl/woonruimte\\_verhuren/item\\_13090](http://www.wonen.amsterdam.nl/woonruimte_verhuren/item_13090)

### NUL20 (tijdschrift voor Amsterdams woonbeleid)

- <http://www.nul20.nl/>

### PropertyNL

- <http://www.propertynl.com/leden/default.asp>

### Vastgoedmarkt

- <http://www.vastgoedmarkt.nl/>



## **Bijlagen**

<b>Bijlage I</b>	<b>Woningcorporaties in de Stadsregio Amsterdam</b>
<b>Bijlage II</b>	<b>Landelijk corporatieonderzoek 'USP Bewonersscan 2010'</b>
<b>Bijlage III</b>	<b>Vragenlijst Huurdersenquête Stadsregio Amsterdam</b>
<b>Bijlage IV</b>	<b>Rapportcijfers voor de huidige woning</b>
<b>Bijlage V</b>	<b>Rapportcijfers voor de huidige woonbuurt</b>
<b>Bijlage VI</b>	<b>De hypotheekrenteaftrek en huurliberalisatie voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs</b>
<b>Bijlage VII</b>	<b>De woonwensen voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs</b>
<b>Bijlage VIII</b>	<b>Het huur- en koopgedrag voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs</b>
<b>Bijlage IX</b>	<b>Rapportcijfers voor de dienstverlening van de verhuurder</b>

## Bijlage I

### Woningcorporaties in de Stadsregio Amsterdam

Het corporatiebezit in de Stadsregio Amsterdam is verdeeld over verschillende woningcorporaties. De woningcorporaties met veel woningen in het bezit en die met name actief zijn binnen de Stadsregio Amsterdam worden in het kort omschreven. De gegevens over het aantal woningen per woningcorporatie zijn afkomstig van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

#### *Stichting Ymere*

Ymere is één van de grootste woningcorporaties van Nederland met 76.633 huurwoningen in het bezit. De woningcorporatie is met name actief in Noord-Holland, Zuid-Holland en Flevoland. Ymere verhuurt, beheert, verkoopt en realiseert woningen voor verschillende doelgroepen in de samenleving.

#### *Stichting de Alliantie*

Stichting de Alliantie is ook één van de grotere woningcorporaties in Nederland met 56.121 huurwoningen in het bezit. Het woningbezit van de corporatie is verspreid over de provincies Flevoland, Gelderland, Noord-Holland en Utrecht. De Alliantie is in 2001 ontstaan uit een fusie van vier woningcorporaties die werkzaam waren in vier verschillende woningmarktgebieden.

#### *Woningstichting Eigen Haard*

Woningstichting Eigen Haard heeft in totaal 42.945 huurwoningen in het bezit. De woningcorporatie is werkzaam in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland. Op 1 juli 2009 zijn de woningstichtingen Ouder-Amstel en Eigen Haard gefuseerd en verder gegaan onder de naam van de laatstgenoemde corporatie.

#### *Woningstichting Rochdale*

Ook woningstichting Rochdale is werkzaam in de omgeving van Amsterdam en heeft 35.753 huurwoningen in het bezit. De huurwoningen zijn verspreid over de provincies Flevoland, Noord-Holland en Zuid-Holland. De kernactiviteit van Rochdale is het verhuren en onderhouden van woningen, daarnaast houden zij zich bezig met het ontwikkelen van nieuwbouw.

#### *Stadgenoot*

De woningcorporatie Stadgenoot heeft in totaal 28.748 huurwoningen in het bezit. De woningen zijn verspreid over de provincies Flevoland en Noord-Holland. Op 1 juli 2008 zijn de woningcorporaties Algemene Woningbouwvereniging en Het Oosten gefuseerd en verder gegaan onder de naam Stadgenoot.

#### *Woonstichting De Key*

Woonstichting De Key heeft 26.156 huurwoningen in het bezit in meerdere provincies van Nederland. De woningen zijn gevestigd in de provincies Flevoland, Gelderland, Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland. Studenten en ouderen behoren binnen De Key tot de speciale aandachtsgroepen.

#### *Stichting Parteon*

De Stichting Parteon is de grootste woningcorporatie in de Zaanstreek met 16.440 huurwoningen in het bezit. De corporatie is werkzaam in de provincie Noord-Holland regio Zaanstreek/Waterland. Parteon houdt zich actief bezig met het aanbod van woonzorg voor senioren en gehandicapten.

#### *Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie*

Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie is gevestigd in de gemeente Hoorn en heeft ongeveer 12.633 huurwoningen in het bezit. De huurwoningen zijn verspreid over de provincie Noord-Holland. Wooncompagnie legt het accent op maatschappelijk en duurzaam investeren.

#### *Stichting IntermarisHoeksteen*

Stichting IntermarisHoeksteen heeft 12.553 huurwoningen in het bezit en is werkzaam in de provincie Noord-Holland. De woningen zijn verspreid over de regio's Kop Noord-Holland/West Friesland en Zaanstreek/Waterland. IntermarisHoeksteen werkt samen met twee andere woningcorporaties om de maatschappelijke functie te versterken en de klant beter van dienst te zijn.

#### *Woongroep Holland*

Woongroep Holland is de grootste woningcorporatie in het gebied Amstelland ten zuiden van Amsterdam. De woningcorporatie heeft in totaal 11.268 huurwoningen in het bezit verdeeld over de provincies Flevoland en Noord-Holland.

#### *Farwest*

Farwest is een ontwikkelende woningcorporatie die is opgericht om in 15 jaar tijd de stadsvernieuwing in de Westelijke Tuinsteden in Amsterdam tot stand te brengen. De woningcorporaties De Key, Stadgenoot en Rochdale hebben hiervoor hun portefeuille in deze naoorlogse wijken overgedragen aan Farwest. Farwest heeft in totaal 8.796 huurwoningen in het bezit.

#### *Stichting Zaandams Volkshuisvesting*

Stichting Zaandams Volkshuisvesting is vooral werkzaam in Zaanstad en heeft 5.828 huurwoningen in het bezit. De woningcorporatie verwacht van de bewoners dat die de verantwoordelijkheid nemen voor de woning en de buurt, zuinig zijn op het materiaal en een bijdrage leveren naar draagkracht.

#### *Woningstichting Wherestad*

Woningstichting Wherestad is werkzaam in de regio Zaanstreek/Waterland en heeft 4.311 huurwoningen in het bezit. Wherestad heeft als uitgangspunt dat de kwaliteit van de woning in evenwicht moet zijn met de woonwensen van de klant.

#### *Stichting Wormerwonen*

Stichting Wormerwonen heeft 1.836 huurwoningen in het bezit en is één van de kleinere woningcorporaties in de Stadsregio Amsterdam. Het bezit bestaat ongeveer voor 50% uit eengezinswoningen. De corporatie is met name werkzaam in de regio Zaanstreek/Waterland.

## Bijlage II

### Landelijk corporatieonderzoek 'USP Bewonersscan 2010'

Het veldwerk van de huurdersenquête voor de Stadsregio Amsterdam is uitgevoerd door de organisatie USP Marketing Consultancy. USP verricht elk jaar ook een tevredenheidsonderzoek (*USP Bewonersscan 2010*) onder huurders van woningcorporaties. In het jaar 2010 is het onderzoek 'USP Bewonersscan 2010' voor de twaalfde maal verricht. De onderstaande thema's worden behandeld in het onderzoek:

- Tevredenheid met de woning, over de dienstverlening van de corporatie en met de woonomgeving;
- Servicebehoefte;
- Verhuiscategorieën en doorstroming;
- Communicatie (internetgebruik, website-bekendheid en bewonersblad);
- Openingstijden en balie;
- Huurdersparticipatie;
- Duurzaamheid, energiebesparing en energielabel.

Aan de Bewonersscan van USP nemen jaarlijks gemiddeld 50 corporaties deel. De landelijke cijfers zijn een voortschrijdend gemiddelde over de jaren heen en zijn gebaseerd op ruim 15.000 enquêtes. De respondenten hebben telefonisch of met het internet kunnen deelnemen aan het onderzoek. Met online onderzoek wordt over het algemeen relatief meer jonge huurders bereikt, via telefonisch onderzoek iets meer huurders van ouder dan 35 jaar. Door het inzetten van beide veldwerkmethodes wordt een zo breed mogelijke groep van huurders bereikt.

Bij online onderzoek heeft de respondent niet te maken met een interviewer, waardoor ze volgens USP meer geneigd kunnen zijn tot het geven van extreme antwoorden (bijvoorbeeld: sneller een 1 of een 10 geven bij het noemen van een rapportcijfer om de tevredenheid op een bepaald aspect uit te drukken).

Aan de telefoon is er sprake van een interviewer en daarmee gepaard gaat de zogenaamde 'friendliness bias'. Dit wil zeggen dat respondenten aan de telefoon wat minder de neiging hebben zeer negatief of positief te antwoorden, omdat men een interviewer aan de lijn heeft. Met andere woorden respondenten die een vragenlijst online invullen zijn kritischer en negatiever dan respondenten die telefonisch worden ondervraagd.

In de huurdersenquête voor dit onderzoek wordt het thema tevredenheid voor meerdere aspecten behandeld. Aan de respondenten wordt gevraagd naar de tevredenheid van de woning, de buurt en de dienstverlening van de verhuurder. De genoemde aspecten worden ook behandeld in het landelijke onderzoek van USP 'Bewonersscan 2010'. De respondenten uit de Stadsregio Amsterdam krijgen dezelfde vragen en antwoordcategorieën als in het onderzoek van USP. De respondenten moeten voor de tevredenheid rapportcijfers geven op een schaal van 1 t/m 10. De landelijke cijfers worden vergeleken met de cijfers van de Stadsregio Amsterdam om aan te tonen of er overeenkomsten of opvallende verschillen zijn.

## Bijlage III

# Vragenlijst Huurdersenquête Stadsregio Amsterdam

**Juni 2010**

Datum: 3 juni 2010

Onderdelen enquête:

1. Selectievragen
2. De huidige woning
3. De verhuurder
4. Tevredenheid huidige woning & buurt
5. Verhuisgeneigdheid
6. Woonwensen
7. Persoonskenmerken

## 1. Selectievragen

Door het toepassen van selectievragen wordt direct getoetst of de respondent voldoet aan de criteria voor het afnemen van de gehele vragenlijst. Als de respondent voldoet aan de criteria behoort deze tot één van de twee doelgroepen:

- SCHEEFWONER
- VRIJE SECTOR HUUR

De selectievragen 1.1 – 1.2 – 1.3 gelden als criteria voor de doelgroep VRIJE SECTOR HUUR.

De selectievragen 1.1 – 1.2 – 1.3 – 1.4 – 1.5 gelden als criteria voor de doelgroep SCHEEFWONER.

Selectievraag 1.4 geldt alleen als criterium voor de SCHEEFWONER met een bruto jaarinkomen tussen de 21.450 – 29.125 euro.

Ondanks de verschillende criteria per doelgroep worden alle selectievragen afgenomen bij SCHEEFWONERS en VRIJE SECTOR HUURDERS.

### 1.1 Woont u in een koopwoning of een huurwoning?

- Huurwoning → **SCHEEFWONER of VRIJE SECTOR HUUR**
- Koopwoning → *Behoort niet tot de doelgroep, einde enquête!*
- Anders, namelijk → *Behoort niet tot de doelgroep, einde enquête!*

### 1.2 Van wie huurt u uw woning?

- Woningcorporatie → **SCHEEFWONER of VRIJE SECTOR HUUR**
- Institutionele belegger → **VRIJE SECTOR HUUR**  
(pensioenfonds, verzekeringsmaatschappij, makelaar)
- Particulier persoon / familie → **VRIJE SECTOR HUUR**
- Anders, namelijk → *Behoort niet tot de doelgroep, einde enquête!*

### 1.3 Hoeveel bedraagt de huurprijs (exclusief energiekosten) per maand van de door u gehuurde woning? Het gaat om het totale bedrag inclusief gemeenschappelijke servicekosten dat per maand aan de verhuurder wordt betaald.

*Onder gemeenschappelijke servicekosten wordt verstaan:*

- *Elektriciteitskosten gemeenschappelijke ruimten (lift, verlichting, alarm, etc.)*
- *Schoonmaakkosten gemeenschappelijke ruimten (lift, galerij, trappenruimte, etc.)*
- *Kosten huismeester*
- *Onderhoudskosten gemeenschappelijke ruimten*

- Minder dan 358 → **SCHEEFWONER**
- Tussen de 358 en 548 euro → **SCHEEFWONER**
- Tussen de 548 en 648 euro → **SCHEEFWONER**
- Tussen de 648 en 800 euro → **VRIJE SECTOR HUUR**
- Tussen de 800 en 1.000 euro → **VRIJE SECTOR HUUR**
- Tussen de 1.000 en 1.500 euro → **VRIJE SECTOR HUUR**
- Meer dan 1.500 euro → **VRIJE SECTOR HUUR**

1.4 Hoe ziet de samenstelling van uw huishouden eruit?

- Alleenstaand
- Samenwonend/gehuwd zonder thuiswonende kinderen
- Samenwonend/gehuwd met thuiswonende kinderen
- Eenoudergezin
- Anders, namelijk

*Selectievraag 1.4 over de huishoudensamenstelling geldt alleen als criterium voor deelname aan de totale vragenlijst voor de "mogelijke scheefwoner" met een jaarlijks bruto inkomen tussen de 21.450 – 29.125 euro.*

*De vraag over de huishoudensamenstelling wordt ook direct gesteld aan de overige respondenten die al voldoen aan de criteria voor deelname aan de totale vragenlijst.*

1.5 Kunt u een indicatie geven van het jaarlijkse bruto inkomen van het huishouden aan de hand van de volgende klassen? Inclusief vakantiegeld, 13<sup>e</sup> maand, bonus.

- Minder dan 21.450 euro *Behoort niet tot de doelgroep, einde enquête!*  
(EENPERSOONSHUISHOUDENS RECHT OP HUURTOESLAG)
- 21.450 – 29.125 euro **SCHEEFWONER BIJ ALLEENSTAAND → VRAAG 1.4**  
(MEERPERSOONSHUISHOUDENS RECHT OP HUURTOESLAG)
- 29.125 – 33.000 euro **SCHEEFWONER**  
(TOT VOORMALIG ZIEKENFONDSGRENS, MODAAL = € 32.500 PER JAAR)
- 33.000 – 38.000 euro **SCHEEFWONER**  
(ZIEKENFONDSGRENS GEÏNDEXEERD NAAR 2010)
- Meer dan 38.000 euro **SCHEEFWONER**

*Selectievraag 1.5 over het inkomen geldt alleen als criterium voor deelname aan de totale vragenlijst voor de "mogelijke scheefwoner" (huurprijs lager dan € 647,53,-).*

*Een eenpersoonshuishouden (alleenstaand) met een inkomen tussen de 21.450 – 29.125 euro, en een huurprijs lager dan € 647,53,- behoort tot de doelgroep scheefwoner.*

*Het inkomen van vrije sector huurders behoort niet tot het criterium voor het afnemen van de totale vragenlijst. De vraag over het inkomen wordt wel direct gesteld aan vrije sector huurders maar heeft geen invloed op het vervolg van de vragenlijst.*



## Vragenlijst

### 2. De huidige woning

- 2.1 Kunt u aangeven in wat voor soort woning u nu woont?
- Wooneenheid met gezamenlijk gebruik van keuken of toilet (*uitleg: dit is geen zelfstandige woonruimte, bv een kamer, of eenheid in een verzorgingshuis*)
  - Appartement/flat (MGW)
  - Maisonnette (*een MGW met eigen toegang waarbij de slaapkamer en de woonkamer op een andere verdieping gesitueerd zijn.*)
  - Beneden- of bovenwoning (MGW)
  - Penthouse (*dakappartement MGW*)
  - Rijwoning; tussenwoning (EGW)
  - Rijwoning; hoekwoning (EGW)
  - Rijwoning; geschakelde woning (EGW)
  - Patiowoning (*een gelijkvloerse woning (bungalow) met een ommuurde binnentuin/plaats. EGW*)
  - Twee-onder-een kap/helft van een dubbel, geschakeld bijvoorbeeld via een garage (EGW)
  - Twee-onder-een kap/helft van een dubbel, los; dus niet geschakeld via bijvoorbeeld de garage (EGW)
  - Vrijstaande woning (EGW)
  - Anders, namelijk
- 2.2 Hoeveel m2 bedraagt uw woning ongeveer? Balkon en tuin niet meerekenen.
- Minder dan 50 m2
  - 50-69 m2
  - 70-89 m2
  - 90-119 m2
  - 120-149 m2
  - 150-199 m2
  - Of 200 m2 of meer
  - Weet niet/geen mening
- 2.3 Hoeveel kamers heeft uw woning? Daarbij tellen de woon-, slaap- en studeer of werkkamers ook mee. De badkamer, wc en keuken tellen niet mee als kamer.
- ...
- Weet niet/geen mening

VRAAG 2.4 en 2.5 ALLEEN BEANTWOORDEN ALS DE HUIDIGE WONING EEN MEERGEZINSWONING (MGW) IS BIJ VRAAG 2.1 , GA ANDERS DOOR NAAR VRAAG 2.6

- 2.4 Op welke etage is uw woning gelegen? Ofwel op welke etage is uw voordeur?
- ...
- Weet niet/geen mening
- 2.5 Is er een lift aanwezig in het wooncomplex?
- Ja
  - Nee
  - Weet niet/geen mening

- 2.6 Kunt u aangeven in welke periode uw woning is gebouwd?
- 1945 of eerder (vooroorlogse woning)
  - 1946 t/m 1959
  - 1960 t/m 1970
  - 1971 t/m 1980
  - 1981 t/m 1990
  - 1991 t/m 2000
  - 2001 t/m 2010
  - Weet niet/geen mening
- 2.7 Hoelang woont u al in uw woning?
- Korter dan 2 jaar
  - Tussen de 2 en 5 jaar
  - Tussen de 5 en 10 jaar
  - Langer dan 10 jaar
  - Weet niet/geen mening
- 2.8 Is er aan uw woning de afgelopen 5 jaar grootschalig onderhoud gepleegd?
- Ja
  - Nee →GA NAAR VRAAG 2.10
  - Weet niet/geen mening
- 2.9 Welke onderhoudswerkzaamheden hebben er de afgelopen 5 jaar aan uw woning plaatsgevonden?  
*MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK*
- Schilderwerkzaamheden
  - Het plaatsen van dubbelglas
  - Het vervangen van de kozijnen
  - Het plaatsen van een nieuwe keuken
  - Het plaatsen van een nieuwe badkamer
  - Het plaatsen van een nieuwe CV-ketel
  - Anders, namelijk
  - Weet niet/geen mening

2.10 Wat zijn uw belangrijkste redenen geweest om een woning te gaan huren in plaats van kopen?

*MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK*

- De huurwoning biedt me de mogelijkheid makkelijk te verhuizen
- Een huurwoning is goedkoper dan een koopwoning
- Ik kan geen koopwoning betalen
- Vanwege mijn leeftijd had ik geen interesse meer in een koopwoning
- Vanwege de hoogte van belastingen bij een koopwoning zoals eigenwoningforfait, hypotheekrente en onroerend zakenbelasting
- Vanwege de onzekerheid van het belastingvoordeel bij een koopwoning zoals de hypotheekrenteaf trek
- Vanwege de onzekerheid van de werksituatie
- Ik was bang dat een koopwoning in waarde ging dalen
- Omdat onderhoud en reparaties aan de woning worden geregeld door de verhuurder
- Dit was het beste dat ik kon krijgen met de door mij opgebouwde wachttijd voor een huurwoning
- Het koopwoningaanbod voldeed niet aan de woonwensen
- Anders, namelijk
- Weet niet/geen mening

2.11 Kunt u uit de antwoorden van vraag 2.10 aangeven wat de doorslaggevende reden was om te gaan huren in plaats van kopen?

*1 ANTWOORD MOGELIJK, TOON ALLEEN ANTWOORDEN VAN VORIGE VRAAG*

- De huurwoning biedt me de mogelijkheid makkelijk te verhuizen
- Een huurwoning is goedkoper dan een koopwoning
- Ik kan geen koopwoning betalen
- Vanwege mijn leeftijd had ik geen interesse meer in een koopwoning
- Vanwege de hoogte van belastingen bij een koopwoning zoals eigenwoningforfait, hypotheekrente en onroerend zakenbelasting
- Vanwege de onzekerheid van het belastingvoordeel bij een koopwoning zoals de hypotheekrenteaf trek
- Vanwege de onzekerheid van de werksituatie
- Ik was bang dat een koopwoning in waarde ging dalen
- Omdat onderhoud en reparaties aan de woning worden geregeld door de verhuurder
- Dit was het beste dat ik kon krijgen met de door mij opgebouwde wachttijd voor een huurwoning
- Het koopwoningaanbod voldeed niet aan de woonwensen
- Weet niet/geen mening

### 3. De verhuurder

VRAAG 3.1 t/m 3.4 ALLEEN BEANTWOORDEN ALS HET ANTWOORD BIJ VRAAG 1.2  
 “Woningcorporatie” BETREFT, GA ANDERS DOOR NAAR VRAAG 3.5

3.1 Van welke woningcorporatie huurt u uw woning?

- Ymere
- De Alliantie
- Eigen Haard (gefuseerd met Woningstichting Ouderamstel)
- Rochdale
- De Key
- Stadgenoot (was in het verleden AWW en Het Oosten)
- Farwest
- Parteon
- ZVH
- Woongroep Holland
- Intermaris Hoeksteen
- Wooncompagnie
- Wherestad
- Woningstichting Wormer
- Stichting Woningbeheer De Vooruitgang
- Anders, namelijk
- Weet niet/geen mening

3.2 Kunt u over de volgende aspecten uw tevredenheid over de woningcorporatie aangeven aan de hand van een rapportcijfer van 1 tot en met 10.

Kunt u ook aangeven hoe belangrijk deze aspecten voor u zijn:

- 1 = zeer onbelangrijk
- 2 = onbelangrijk
- 3 = neutraal
- 4 = belangrijk
- 5 = zeer belangrijk

U hoeft geen cijfer aan te geven als een aspect niet van toepassing is. Ook hoeft u geen cijfer aan te geven als u geen mening heeft of het niet weet. U kunt dit aangeven in de kolom n.v.t. / weet niet/geen mening.

	Woningcorporatie	Cijfer 1 t/m 10	n.v.t. weet niet/geen mening	Belang 1 t/m 5
a.	De snelheid waarop u antwoord krijgt op telefonische vragen	.....	.....	.....
b.	De snelheid waarmee u geholpen wordt aan de balie	.....	.....	.....
c.	De snelheid waarmee reparatieverzoeken worden opgelost	.....	.....	.....
d.	De kwaliteit van het oplossen van reparatieverzoeken	.....	.....	.....
e.	De openingstijden	.....	.....	.....
f.	De telefonische bereikbaarheid	.....	.....	.....
g.	De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud	.....	.....	.....
h.	De informatieverstrekking over huurverhoging	.....	.....	.....
i.	De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	.....	.....	.....
j.	De informatie van de corporatie over ontwikkelingen in de wijk en bij de corporatie zelf	.....	.....	.....
k.	De vrijheid om zaken in de woning aan te passen	.....	.....	.....
l.	Klantvriendelijkheid van de medewerkers	.....	.....	.....
m.	Klachtafhandeling van de medewerkers (hiermee bedoelen we andere klachten dan reparatieverzoeken)	.....	.....	.....
n.	Nakomen van de afspraken van de corporatie	.....	.....	.....
o.	<b>En wat voor rapportcijfer geeft u de woningcorporatie in totaal?</b>	.....	.....	.....

3.3 Wat kan de woningcorporatie concreet verbeteren aan de huidige dienstverlening?

- Niets
- De volgende zaken .....

3.4 Welke diensten mist u? Oftewel wat zou de woningcorporatie wel aan diensten mogen leveren aan u maar doen ze niet?

- Niets
- De volgende zaken .....

→GA DOOR NAAR VRAAG 4.1

3.5 Kunt u over de volgende aspecten uw tevredenheid over de verhuurder aangeven aan de hand van een rapportcijfer van 1 tot en met 10.

Kunt u ook aangeven hoe belangrijk deze aspecten voor u zijn:

- 1 = zeer onbelangrijk
- 2 = onbelangrijk
- 3 = neutraal
- 4 = belangrijk
- 5 = zeer belangrijk

U hoeft geen cijfer aan te geven als een aspect niet van toepassing is. Ook hoeft u geen cijfer aan te geven als u geen mening heeft of het niet weet. U kunt dit aangeven in de kolom n.v.t. / weet niet / geen mening.

	Verhuurder	Cijfer 1 t/m 10	n.v.t. weet niet/geen mening	Belang 1 t/m 5
a.	De snelheid waarop u antwoord krijgt op telefonische vragen	.....	.....	.....
b.	De snelheid waarmee u geholpen wordt aan de balie	.....	.....	.....
c.	De snelheid waarmee reparatieverzoeken worden opgelost	.....	.....	.....
d.	De kwaliteit van het oplossen van reparatieverzoeken	.....	.....	.....
e.	De openingstijden	.....	.....	.....
f.	De telefonische bereikbaarheid	.....	.....	.....
g.	De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud	.....	.....	.....
h.	De informatieverstrekking over huurverhoging	.....	.....	.....
i.	De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	.....	.....	.....
j.	De informatie van de verhuurder over ontwikkelingen in de wijk en bij de verhuurder zelf	.....	.....	.....
k.	De vrijheid om zaken in de woning aan te passen	.....	.....	.....
l.	Klantvriendelijkheid van de medewerkers	.....	.....	.....
m.	Klachtafhandeling van de medewerkers (hiermee bedoelen we andere klachten dan reparatieverzoeken)	.....	.....	.....
n.	Nakomen van de afspraken van de verhuurder	.....	.....	.....
o.	<b>En wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?</b>	.....	.....	.....

3.6 Wat kan de verhuurder concreet verbeteren aan de huidige dienstverlening?

- Niets
- De volgende zaken .....

3.7 Welke diensten mist u? Oftewel wat zou de verhuurder wel aan diensten mogen leveren aan u maar doen ze niet?

- Niets
- De volgende zaken .....

#### 4. Tevredenheid huidige woning / buurt

4.1 Wat vindt u van de hoogte van de huurprijs van uw woning?

- Zeer laag
- Laag
- Niet laag / niet hoog
- Hoog
- Zeer hoog

4.2 Kunt u over de volgende aspecten uw tevredenheid over de huidige woning aangeven aan de hand van een rapportcijfer van 1 tot en met 10.

U hoeft geen cijfer aan te geven als een aspect niet van toepassing is. Ook hoeft u geen cijfer aan te geven als u geen mening heeft of het niet weet. U kunt dit aangeven in de kolom n.v.t. / weet niet / geen mening.

	Woning	Cijfer 1 t/m 10	n.v.t. weet niet/geen mening
a.	De oppervlakte/grootte van de woning	.....	.....
b.	Het aantal slaapkamers	.....	.....
c.	De grootte van de slaapkamers	.....	.....
d.	De gehorigheid van de woning	.....	.....
e.	De mate waarin de woning geïsoleerd is	.....	.....
f.	De onderhoudsstaat van de woning	.....	.....
g.	De badkamer / toilet / keuken	.....	.....
h.	De inbraakveiligheid van de woning	.....	.....
i.	De beveiliging van het trappenhuis	.....	.....
j.	De verlichting in het trappenhuis	.....	.....
k.	De netheid van het trappenhuis en/of galerijen	.....	.....
l.	De hoeveelheid bergruimte	.....	.....
m.	De grootte van de tuin	.....	.....
n.	De bereikbaarheid van de woning met de auto	.....	.....
o.	De bereikbaarheid van de woning met het openbaar vervoer	.....	.....
p.	<b>En wat voor rapportcijfer geeft u voor uw woning in totaal?</b>	.....	.....

4.3 Kunt u over de volgende aspecten uw tevredenheid over de huidige buurt van de woning aangeven aan de hand van een rapportcijfer van 1 tot en met 10.

U hoeft geen cijfer aan te geven als een aspect niet van toepassing is. Ook hoeft u geen cijfer aan te geven als u geen mening heeft of het niet weet. U kunt dit aangeven in de kolom n.v.t. / weet niet / geen mening.

	Buurt	Cijfer 1 t/m 10	n.v.t. weet niet/geen mening
	<b>Voorzieningen</b>		
a.	De tevredenheid met het aantal winkels in de buurt	.....	.....
b.	Met de recreatiemogelijkheden voor volwassenen (theater, bioscoop, cafés, etc.)	.....	.....
c.	Met de speelmogelijkheden voor kinderen	.....	.....
d.	Met de nabijheid van scholen in de buurt	.....	.....
e.	Met de verscheidenheid aan de winkels in de buurt	.....	.....
f.	Met de medische voorzieningen in de buurt	.....	.....
g.	Met de sportmogelijkheden in de buurt	.....	.....
	<b>Bereikbaarheid</b>		
h.	Met de parkeergelegenheid	.....	.....
i.	De afstand tot het openbaar vervoer (trein, metro, tram, bus)	.....	.....
j.	Met de ligging ten opzichte van aan- en afvoerwegen	.....	.....
k.	De toegankelijkheid voor bewoners die minder goed ter been zijn	.....	.....
	<b>Groen en netheid</b>		
l.	Met de hoeveelheid groen in de wijk	.....	.....
m.	De kwaliteit (onderhoud) van het groen in de wijk	.....	.....
n.	Met de rust in de wijk	.....	.....
o.	Met de mate van geluidshinder van burelen	.....	.....
p.	Met de schoonheid (netheid) van de wijk	.....	.....
	<b>Veiligheid</b>		
q.	Met de veiligheid (persoonlijke veiligheid)	.....	.....
r.	Met de verlichting in de buurt	.....	.....
s.	Over het vandalisme in de buurt	.....	.....
t.	Met de verkeersveiligheid	.....	.....
u.	De hoeveelheid politie op straat	.....	.....
v.	Over het verkeerslawaai	.....	.....
w.	Met uw buurtbewoners	.....	.....
x.	<b>En wat voor rapportcijfer geeft u voor de buurt in totaal?</b>	.....	.....



## 5. Verhuisceneidheid

5.1 Overweegt u binnen 5 jaar te verhuizen?

- Ja, binnen 1 jaar
- Ja, tussen 1 en 2 jaar
- Ja, tussen de 2 en 5 jaar
- Nee, maar wel later dan 5 jaar →GA NAAR VRAAG 5.6
- Nee →GA NAAR VRAAG 5.6
- Weet niet/geen mening

5.2 Wat zijn uw belangrijkste redenen om te verhuizen?

*MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK*

- Vanwege persoonlijke omstandigheden (samenwonen, kinderen krijgen, scheiden, etc.)
- Vanwege gezondheid of zorg
- Vanwege werk of studie
- Vanwege financiële redenen
- De huidige woning (groter of kleiner, luxer, beter onderhouden, etc.)
- De huidige woonomgeving (betere voorzieningen, veiligheid, etc.)
- Anders, namelijk
- Weet niet/geen mening

5.3 Kunt u uit de antwoorden van vraag 5.2 aangeven wat de doorslaggevende reden is om te verhuizen?

*1 ANTWOORD MOGELIJK, TOON ALLEEN ANTWOORDEN VAN VORIGE VRAAG*

- Vanwege persoonlijke omstandigheden (samenwonen, kinderen krijgen, scheiden, etc.)
- Vanwege gezondheid of zorg
- Vanwege werk of studie
- Vanwege financiële redenen
- De huidige woning (groter of kleiner, luxer, beter onderhouden, etc.)
- De huidige woonomgeving (betere voorzieningen, veiligheid, etc.)
- Weet niet/geen mening

VRAAG 5.4 ALLEEN BEANTWOORDEN ALS DE BELANGRIJKSTE REDEN "De huidige woning" IS BIJ VRAAG 5.3, GA ANDERS DOOR NAAR VRAAG 5.8

5.4 Is uw huidige woning reden voor verhuizing omdat?

*MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK*

- Deze woning te klein is
- Deze woning te groot is
- Deze woning te weinig kamers heeft
- Deze bouwkundige kwaliteit van de woning te laag is
- Deze woning niet gelijkvloers is
- Deze woning geen buitenruimte heeft
- De buitenruimte van de woning te klein is
- U een ander type woning wilt (bijvoorbeeld u woont in een appartement en wilt in een rijtjeshuis wonen)
- Anders, namelijk
- Weet niet/geen mening

5.5 Kunt u uit de antwoorden van vraag 5.4 aangeven wat de doorslaggevende reden is om te verhuizen vanwege uw huidige woning?

*1 ANTWOORD MOGELIJK, TOON ALLEEN ANTWOORDEN VAN VORIGE VRAAG*

- Deze woning te klein is
- Deze woning te groot is
- Deze woning te weinig kamers heeft
- Deze bouwkundige kwaliteit van de woning te laag is
- Deze woning niet gelijkvloers is
- Deze woning geen buitenruimte heeft
- De buitenruimte van de woning te klein is
- U een ander type woning wilt (bijvoorbeeld u woont in een appartement en wilt in een rijtjeshuis wonen)
- Weet niet/geen mening

→GA DOOR NAAR VRAAG 5.8

VRAAG 5.6 en 5.7 ALLEEN BEANTWOORDEN ALS HET ANTWOORD BIJ VRAAG 5.1 “Nee of Nee, maar wel later dan 5 jaar” BETREFT, GA ANDERS DOOR NAAR VRAAG 5.8

5.6 Waarom wilt u niet binnen 5 jaar verhuizen?

*MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK*

- Ik ben tevreden met mijn huidige woning
- Ik ben tevreden met mijn huidige woonomgeving
- Ik krijg nergens een betere woning voor dit geld
- Ik kan een verhuizing naar een betere woning niet betalen
- Ik ben niet lang genoeg ingeschreven om een goede kans te maken op een betere woning
- Ik kan geen geschikt woningaanbod vinden
- Ik ben hier net komen wonen
- Ik wil een koopwoning, maar wacht op meer stabiliteit ten aanzien van de prijzen van de woningmarkt
- Ik wil een koopwoning, maar wacht op meer zekerheid over eventuele wijzigingen van de hypotheekrenteaftrek
- Ik wil een andere woning, maar wacht eerst op meer zekerheid over eventuele wijzigingen in de huurstijging
- Anders, namelijk
- Weet niet/geen mening

5.7 Kunt u uit de antwoorden van vraag 5.6 aangeven wat de doorslaggevende reden is om niet binnen 5 jaar te verhuizen?

*1 ANTWOORD MOGELIJK, TOON ALLEEN ANTWOORDEN VAN VORIGE VRAAG*

- Ik ben tevreden met mijn huidige woning
- Ik ben tevreden met mijn huidige woonomgeving
- Ik krijg nergens een betere woning voor dit geld
- Ik kan een verhuizing naar een betere woning niet betalen
- Ik ben niet lang genoeg ingeschreven om een goede kans te maken op een betere woning
- Ik kan geen geschikt woningaanbod vinden
- Ik ben hier net komen wonen
- Ik wil een koopwoning, maar wacht op meer stabiliteit ten aanzien van de prijzen van de woningmarkt
- Ik wil een koopwoning, maar wacht op meer zekerheid over eventuele wijzigingen van de hypotheekrenteaftrek
- Ik wil een andere woning, maar wacht eerst op meer zekerheid over eventuele wijzigingen in de huurstijging
- Weet niet/geen mening

5.8 Bent u op de hoogte over eventuele ontwikkelingen omtrent:

	Ja	Nee	Weet niet / geen mening
-Veranderingen van de regeling van de hypotheekrenteaftrek.			
-De huurliberalisatie			

5.9 *Door veranderingen van de regeling van de hypotheekrenteaftrek worden de maandelijkse woonlasten voor een koopwoning hoger.*

Zullen veranderingen over de regeling van de hypotheekrenteaftrek invloed hebben op uw verhuisgedrag?

- Ja
- Nee →GA NAAR VRAAG 5.12
- Weet niet/geen mening →GA NAAR VRAAG 5.12

5.10 U gaf aan dat veranderingen over de regeling van de hypotheekrenteaftrek invloed hebben uw verhuisgedrag. Welke effecten heeft het op uw verhuisgedrag?  
MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK

- Ik ga niet meer verhuizen
- Ik stel mijn verhuisbeslissing uit en ga later verhuizen
- Ik heb geen interesse meer in een koopwoning
- Mijn voorkeur zal uitgaan naar een goedkopere koopwoning
- Ik zal de keuze voor mijn hypotheek aanpassen
- Anders, namelijk
- Weet niet/geen mening

5.11 Kunt u uit de antwoorden van de voorgaande vraag aangeven wat het doorslaggevende effect is als er veranderingen over de regeling van de hypotheekrenteaftrek plaatsvinden?  
1 ANTWOORD MOGELIJK

- Ik ga niet meer verhuizen
- Ik stel mijn verhuisbeslissing uit en ga later verhuizen
- Ik heb geen interesse meer in een koopwoning
- Mijn voorkeur zal uitgaan naar een goedkopere koopwoning
- Ik zal de keuze voor mijn hypotheek aanpassen
- Weet niet/geen mening

5.12 *Er zijn plannen om de hoogte van de huurprijs te bepalen aan de hand van het inkomen. De verwachting is dat daardoor de huurprijs meer dan gebruikelijk omhoog gaat (huurliberalisatie).*

Zou dat een reden zijn om voor u te verhuizen?

- Ja →GA NAAR VRAAG 5.13
- Nee
- Weet niet/geen mening

GA NAAR VRAAG 7.1 ALS BIJ VRAAG 5.1 “Nee” OF “Nee, maar wel later dan 5 jaar”, EN BIJ VRAAG 5.9 EN 5.12 OOK “Nee” IS BEANTWOORD, GA ANDERS DOOR NAAR VRAAG 6.1  
(Respondent: niet-verhuisgeneigd binnen 5 jaar, en de hypotheekrenteaftrek en huurliberalisatie zijn geen redenen om te verhuizen).

5.13 U gaf aan wel te willen verhuizen als de huurprijs omhoog gaat naar aanleiding van het inkomen. Vanaf welk percentage (procenten) huurverhoging voelt u zich gedwongen te verhuizen?

*1 ANTWOORD MOGELIJK*

- 1% - 5%
- 5% - 10%
- 10% - 20%
- 20% - 30%
- 30% - 40%
- 40% - 50%

## 6. Woonwensen

6.1 U gaf aan wel te willen verhuizen. Kunt u aangeven in welke van de onderstaande opties u met name bent geïnteresseerd?

*MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK*

- Een koopwoning →GA NAAR VRAAG 6.2
- Een andere huurwoning →GA NAAR VRAAG 6.3 (*BEANTWOORD VANAF VRAAG 6.2 ALS HET ANTWOORD "Een koopwoning" IS BEANTWOORD*)
- De huidige huurwoning kopen →GA NAAR VRAAG 6.17 (*ALS ALLEEN DEZE OPTIE IS BEANTWOORD*)
- Weet niet/geen mening

6.2 Hoeveel mag de koopprijs van de gewenste woning ongeveer bedragen? Binnen de financiële mogelijkheden.

*1 ANTWOORD MOGELIJK*

- Minder dan 50.000 euro
- Tussen 50.000 en 100.000 euro
- Tussen 100.000 en 150.000 euro
- Tussen 150.000 en 175.000 euro
- Tussen 175.000 en 200.000 euro
- Tussen 200.000 en 250.000 euro
- Tussen 250.000 en 300.000 euro
- Tussen 300.000 en 350.000 euro
- Tussen 350.000 en 400.000 euro
- Tussen 400.000 en 450.000 euro
- Tussen 450.000 en 500.000 euro
- Meer dan 500.000 euro
- Weet niet/geen mening

→GA DOOR NAAR VRAAG 6.3 ALS BIJ VRAAG 6.1 "Een andere huurwoning" IS BEANTWOORD, GA ANDERS DOOR NAAR VRAAG 6.4

6.3 Hoeveel mag de totale huurprijs inclusief servicekosten van de gewenste huurwoning per maand bedragen? Binnen de financiële mogelijkheden.

*1 ANTWOORD MOGELIJK*

- Minder dan 350 euro
- Tussen de 350 en 500 euro
- Tussen de 500 en 650 euro
- Tussen de 650 en 800 euro
- Tussen de 800 en 1.000 euro
- Tussen de 1.000 en 1.500 euro
- Meer dan 1.500 euro
- Weet niet/geen mening

6.4 Heeft u voorkeur voor een nieuwe woning of een bestaande woning?

*1 ANTWOORD MOGELIJK*

- Bestaande woning
- Volledig gerenoveerde woning
- Nieuwe woning
- Geen voorkeur
- Weet niet/geen mening

6.5 Wat voor type woning zoekt u?

*MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK*

- Appartement/flat (MGW)
- Maisonnette (een MGW met eigen toegang waarbij de slaapkamer en de woonkamer op een andere verdieping gesitueerd zijn.)
- Beneden- of bovenwoning (MGW)
- Penthouse (dakappartement MGW)
- Rijwoning; tussenwoning (EGW)
- Rijwoning; hoekwoning (EGW)
- Rijwoning; geschakelde woning (EGW)
- Patiowoning (een gelijkvloerse woning (bungalow) met een ommuurde binnentuin/plaats. EGW)
- Twee-onder-een kap/helft van een dubbel, geschakeld bijvoorbeeld via een garage (EGW)
- Twee-onder-een kap/helft van een dubbel, los; dus niet geschakeld via bijvoorbeeld de garage (EGW)
- Vrijstaande woning (EGW)
- Anders, namelijk
- Weet niet/geen mening

6.6 Naar welk type woning gaat u absolute voorkeur uit?

*1 ANTWOORD MOGELIJK, TOON ALLEEN ANTWOORDEN VAN VORIGE VRAAG*

- Appartement/flat (MGW)
- Maisonnette (een MGW met eigen toegang waarbij de slaapkamer en de woonkamer op een andere verdieping gesitueerd zijn.)
- Beneden- of bovenwoning (MGW)
- Penthouse (dakappartement MGW)
- Rijwoning; tussenwoning (EGW)
- Rijwoning; hoekwoning (EGW)
- Rijwoning; geschakelde woning (EGW)
- Patiowoning (een gelijkvloerse woning (bungalow) met een ommuurde binnentuin/plaats. EGW)
- Twee-onder-een kap/helft van een dubbel, geschakeld bijvoorbeeld via een garage (EGW)
- Twee-onder-een kap/helft van een dubbel, los; dus niet geschakeld via bijvoorbeeld de garage (EGW)
- Vrijstaande woning (EGW)
- Weet niet/geen mening

VRAAG 6.7 ALLEEN BEANTWOORDEN ALS DE GEWENSTE WONING EEN MEERGEZINSWONING (MGW) IS BIJ VRAAG 6.6 , GA ANDERS DOOR NAAR VRAAG 6.8

6.7 De gewenste woning bevindt zich op de 2<sup>e</sup> etage of hoger. Moet de woning te bereiken zijn met een lift?

- Nee
- Ja
- Niet noodzakelijk
- Weet niet/geen mening

VRAAG 6.8 ALLEEN BEANTWOORDEN ALS HET/EEN ANTWOORD BIJ VRAAG 6.1 “Een koopwoning” BETREFT, GA ANDERS DOOR NAAR VRAAG 6.10

6.8 Wat zijn uw belangrijkste redenen om te verhuizen naar een koopwoning?  
*MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK*

- Jaarlijks vindt er dan geen huurverhoging meer plaats
- Je profiteert van de waardestijging van het huis
- Je kunt zelf de woning onderhouden
- Je kunt zelf bepalen of je de woning wilt verbouwen
- Omdat je dan in aanmerking komt voor hypotheekrenteaftrek
- Het aanbod koopwoningen past beter bij mijn woonwensen dan het aanbod huurwoningen
- Omdat kopen goedkoper is dan huren
- Koopwoningen staan in betere buurten
- Ik kan geen geschikte huurwoning vinden
- Anders, namelijk
- Weet niet/geen mening

6.9 Kunt u uit de antwoorden van vraag 6.8 aangeven wat de doorslaggevende reden is om te verhuizen naar een koopwoning?

*1 ANTWOORD MOGELIJK, TOON ALLEEN ANTWOORDEN VAN VORIGE VRAAG*

- Jaarlijks vindt er dan geen huurverhoging meer plaats
- Je profiteert van de waardestijging van het huis
- Je kunt zelf de woning onderhouden
- Je kunt zelf bepalen of je de woning wilt verbouwen
- Omdat je dan in aanmerking komt voor hypotheekrenteaftrek
- Het aanbod koopwoningen past beter bij mijn woonwensen dan het aanbod huurwoningen
- Omdat kopen goedkoper is dan huren
- Koopwoningen staan in betere buurten
- Ik kan geen geschikte huurwoning vinden
- Weet niet/geen mening

VRAAG 6.10 ALLEEN BEANTWOORDEN ALS HET/EEN ANTWOORD BIJ VRAAG 6.1 “Een andere huurwoning” BETREFT, GA ANDERS DOOR NAAR VRAAG 6.15

6.10 Wat zijn uw belangrijkste redenen om wederom te verhuizen naar een huurwoning?  
*MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK*

- Een huurwoning biedt me de mogelijkheid makkelijk te verhuizen
- Een huurwoning is goedkoper dan een koopwoning
- Ik kan geen koopwoning betalen
- Vanwege mijn leeftijd heb ik geen interesse meer in een koopwoning
- De woonlasten bij een koopwoning door o.a. het eigenwoningforfait, hypotheekrente en onroerend zakenbelasting zijn te hoog
- Vanwege de onzekerheid van de woonlasten bij een koopwoning door een eventuele wijziging van de hypotheekrenteaftrek
- Vanwege de onzekerheid van de werksituatie
- Ik ben bang dat een koopwoning in waarde gaat dalen
- Omdat onderhoud en reparaties aan de woning worden geregeld door de verhuurder
- Vanwege mijn opgebouwde wachttijd maak ik grote kans op een betere huurwoning bij de woningcorporatie
- Omdat het koopwoningaanbod niet voldoet aan de woonwensen
- Weet niet/geen mening



- 6.11 Kunt u uit de antwoorden van vraag 6.10 aangeven wat de doorslaggevende reden is om wederom te verhuizen naar een huurwoning?  
*1 ANTWOORD MOGELIJK, TOON ALLEEN ANTWOORDEN VAN VORIGE VRAAG*
- Een huurwoning biedt me de mogelijkheid makkelijk te verhuizen
  - Een huurwoning is goedkoper dan een koopwoning
  - Ik kan geen koopwoning betalen
  - Vanwege mijn leeftijd heb ik geen interesse meer in een koopwoning
  - De woonlasten bij een koopwoning door o.a. het eigenwoningforfait, hypotheekrente en onroerend zakenbelasting zijn te hoog
  - Vanwege de onzekerheid van de woonlasten bij een koopwoning door een eventuele wijziging van de hypotheekrenteaf trek
  - Vanwege de onzekerheid van de werksituatie
  - Ik ben bang dat een koopwoning in waarde gaat dalen
  - Omdat onderhoud en reparaties aan de woning worden geregeld door de verhuurder
  - Vanwege mijn opgebouwde wachttijd maak ik grote kans op een betere huurwoning bij de woningcorporatie
  - Omdat het koopwoningaanbod niet voldoet aan de woonwensen
  - Weet niet/geen mening
- 6.12 Bent u eventueel ook bereid te verhuizen naar een “koopwoning” indien deze voldoet aan de woonwensen?
- Ja
  - Nee →GA NAAR VRAAG 6.15
  - Weet niet/geen mening →GA NAAR VRAAG 6.15

VRAAG 6.13 & 6.14 ALLEEN BEANTWOORDEN ALS HET ANTWOORD BIJ VRAAG 6.12 “Ja” BETREFT EN VRAAG 6.8 & 6.9 NOG NIET ZIJN BEANTWOORD, GA ANDERS DOOR NAAR VRAAG 6.15

- 6.13 Wat zijn uw belangrijkste redenen om eventueel te verhuizen naar een koopwoning?  
*MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK*
- Jaarlijks vindt er dan geen huurverhoging meer plaats
  - Je profiteert van de waardestijging van het huis
  - Je kunt zelf de woning onderhouden
  - Je kunt zelf bepalen of je de woning wilt verbouwen
  - Omdat je dan in aanmerking komt voor hypotheekrenteaf trek
  - Het aanbod koopwoningen past beter bij mijn woonwensen dan het aanbod huurwoningen
  - Omdat kopen goedkoper is dan huren
  - Koopwoningen staan in betere buurten
  - Ik kan geen geschikte huurwoning vinden
  - Anders, namelijk
  - Weet niet/geen mening

- 6.14 Kunt u uit de antwoorden van vraag 6.13 aangeven wat de doorslaggevende reden is om eventueel te verhuizen naar een koopwoning?  
*1 ANTWOORD MOGELIJK, TOON ALLEEN ANTWOORDEN VAN VORIGE VRAAG*
- Jaarlijks vindt er dan geen huurverhoging meer plaats
  - Je profiteert van de waardestijging van het huis
  - Je kunt zelf de woning onderhouden
  - Je kunt zelf bepalen of je de woning wilt verbouwen
  - Omdat je dan in aanmerking komt voor hypotheekrenteaf trek
  - Het aanbod koopwoningen past beter bij mijn woonwensen dan het aanbod huurwoningen
  - Omdat kopen goedkoper is dan huren
  - Koopwoningen staan in betere buurten
  - Ik kan geen geschikte huurwoning vinden
  - Weet niet/geen mening

VRAAG 6.15 ALLEEN BEANTWOORDEN ALS HET ANTWOORD “De huidige huurwoning kopen” NIET IS BEANTWOORD OP VRAAG 6.1 , GA ANDERS DOOR NAAR VRAAG 6.17

- 6.15 Om welke redenen zou u uw huurwoning niet willen kopen?  
*MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK*
- Vanwege mijn leeftijd heb ik geen interesse om de woning te kopen
  - Omdat ik dan zelf het onderhoud aan de woning moet regelen
  - Als ik blijf huren kan ik makkelijk verhuizen
  - Als ik blijf huren heb ik geen last van waardedaling van de woning
  - Omdat ik waarschijnlijk de vraagprijs niet kan opbrengen
  - Omdat ik geen hypotheek kan krijgen
  - De woning is geen goede investering (prijs-kwaliteitverhouding niet goed/te duur)
  - De woning is niet prettig genoeg
  - Anders, namelijk
  - Weet niet/geen mening
- 6.16 Kunt u uit de antwoorden van vraag 6.15 aangeven wat de doorslaggevende reden is om uw huurwoning te kopen?  
*1 ANTWOORD MOGELIJK, TOON ALLEEN ANTWOORDEN VAN VORIGE VRAAG*
- Vanwege mijn leeftijd heb ik geen interesse om de woning te kopen
  - Omdat ik dan zelf het onderhoud aan de woning moet regelen
  - Als ik blijf huren kan ik makkelijk verhuizen
  - Als ik blijf huren heb ik geen last van waardedaling van de woning
  - Omdat ik waarschijnlijk de vraagprijs niet kan opbrengen
  - Omdat ik geen hypotheek kan krijgen
  - De woning is geen goede investering (prijs-kwaliteitverhouding niet goed/te duur)
  - De woning is niet prettig genoeg
  - Weet niet/geen mening

→GA DOOR NAAR VRAAG 7.1

- 6.17 Om welke redenen zou u uw huurwoning liever willen kopen dan blijven huren?  
*MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK*
- Jaarlijks vindt er dan geen huurverhoging meer plaats
  - Je profiteert van de waarde stijging van het huis
  - Je kunt zelf de woning onderhouden
  - Je kunt zelf bepalen of je de woning wilt verbouwen
  - Omdat je dan in aanmerking komt voor hypotheekrenteaf trek
  - Omdat kopen goedkoper is dan huren
  - Omdat ik geen beter woningaanbod kan vinden
  - Anders, namelijk
  - Weet niet/geen mening
- 6.18 Kunt u uit de antwoorden van vraag 6.17 aangeven wat de doorslaggevende reden is om uw huurwoning liever te kopen dan te blijven huren?  
*1 ANTWOORD MOGELIJK, TOON ALLEEN ANTWOORDEN VAN VORIGE VRAAG*
- Jaarlijks vindt er dan geen huurverhoging meer plaats
  - Je profiteert van de waarde stijging van het huis
  - Je kunt zelf de woning onderhouden
  - Je kunt zelf bepalen of je de woning wilt verbouwen
  - Omdat je dan in aanmerking komt voor hypotheekrenteaf trek
  - Omdat kopen goedkoper is dan huren
  - Omdat ik geen beter woningaanbod kan vinden
  - Weet niet/geen mening
- 6.19 Voor welk bedrag bent u maximaal bereid uw huidige woning te kopen?  
*1 ANTWOORD MOGELIJK*
- Minder dan 50.000 euro
  - Tussen 50.000 en 100.000 euro
  - Tussen 100.000 en 150.000 euro
  - Tussen 150.000 en 175.000 euro
  - Tussen 175.000 en 200.000 euro
  - Tussen 200.000 en 250.000 euro
  - Tussen 250.000 en 300.000 euro
  - Tussen 300.000 en 350.000 euro
  - Tussen 350.000 en 400.000 euro
  - Tussen 400.000 en 450.000 euro
  - Tussen 450.000 en 500.000 euro
  - Meer dan 500.000 euro
  - Weet niet/geen mening

## 7. Persoonskenmerken

7.1 Wat is uw geslacht?

- Man
- Vrouw
- Wil niet zeggen

7.2 Wat is uw leeftijd?

- ...
- Wil niet zeggen

7.3 Tot welke culturele achtergrond rekent u zich?

- Nederlands
- Surinaams
- Antilliaanse / Arubaans
- Marokkaans
- Turks
- Moluks
- Anders, namelijk
- Wil niet zeggen

7.4 Wat is uw positie binnen het huishouden?

- Partner in paar zonder kinderen
- Partner in paar met kinderen
- Ouder in eenouderhuishouden
- Alleenstaand
- Thuiswonend kind
- Anders, namelijk
- Weet niet/geen mening

7.5 Welke situatie is het meest op u van toepassing?

- Fulltime werkzaam in een betaalde baan
- Parttime werkzaam in een betaalde baan
- Zelfstandig ondernemer
- Huisvrouw / huisman
- Werkloos / werkzoekend
- Arbeidsongeschikt
- Student
- Gepensioneerd / met de VUT
- Vrijwilliger
- Anders, namelijk
- Wil niet zeggen

7.6 Wat is uw hoogst voltooide opleiding?

- (Laag) Lagere school, basisonderwijs, lager beroepsonderwijs, VMBO, MAVO
- (Middelbaar) MBO, HAVO, VWO
- (Hoog) HBO, WO (universitair onderwijs)
- Wil niet zeggen

7.7 In welke gemeente bent u woonachtig?

- Aalsmeer
- Amsterdam
- Amstelveen
- Beemster
- Diemen
- Edam-Volendam
- Haarlemmermeer
- Landsmeer
- Oostzaan
- Ouder-Amstel
- Purmerend
- Uithoorn
- Wormerland
- Waterland
- Zaanstad
- Zeevang
- Anders, namelijk
- Wil niet zeggen

EINDE ENQUETE

## Bijlage IV

### Rapportcijfers voor de huidige woning

#### *Scheefwoners*

Woning	Mediaan	Modus	Mean	N
Wat voor rapportcijfer geeft u voor uw woning in totaal?	7	7	6,71	448
De bereikbaarheid van de woning met het openbaar vervoer	8	7	7,62	448
De bereikbaarheid van de woning met de auto	8	8	7,48	432
De grootte van de tuin	7	8	6,46	226
De hoeveelheid bergruimte	7	7	6,15	447
De netheid van het trappenhuis en/of galerijen	6	6	5,81	315
De verlichting in het trappenhuis	7	7	6,60	312
De beveiliging van het trappenhuis	6	7	5,63	306
De inbraakveiligheid van de woning	6	7	5,89	433
De badkamer / toilet / keuken	6	7	6,01	450
De onderhoudsstaat van de woning	6	7	6,02	448
De mate waarin de woning geïsoleerd is	6	7	5,94	445
De gehorigheid van de woning	6	7	5,49	442
De grootte van de slaapkamers	7	7	6,28	448
Het aantal slaapkamers	7	7	6,61	447
De oppervlakte/grootte van de woning	7	7	6,56	447

#### *Vrije sector huurders*

Woning	Mediaan	Modus	Mean	N
Wat voor rapportcijfer geeft u voor uw woning in totaal?	7	7	6,74	452
De bereikbaarheid van de woning met het openbaar vervoer	8	8	7,79	450
De bereikbaarheid van de woning met de auto	8	8	7,07	440
De grootte van de tuin	7	8	6,49	214
De hoeveelheid bergruimte	6	7	5,81	449
De netheid van het trappenhuis en/of galerijen	6	6	5,62	332
De verlichting in het trappenhuis	7	7	6,47	335
De beveiliging van het trappenhuis	6	6	5,54	302
De inbraakveiligheid van de woning	6	6	5,73	436
De badkamer / toilet / keuken	6	7	6,07	447
De onderhoudsstaat van de woning	6	6	5,92	454
De mate waarin de woning geïsoleerd is	6	8	5,42	450
De gehorigheid van de woning	6	7	5,44	451
De grootte van de slaapkamers	7	7	6,53	445
Het aantal slaapkamers	7	8	6,58	445
De oppervlakte/grootte van de woning	7	7	6,77	452

#### *USP*

Woning	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u voor uw woning in totaal?	8	8	7,6
De bereikbaarheid van de woning met het openbaar vervoer	/	/	/
De bereikbaarheid van de woning met de auto	/	/	/
De grootte van de tuin	8	8	7,7
De hoeveelheid bergruimte	7	7	6,8
De netheid van het trappenhuis en/of galerijen	7	7	6,7
De verlichting in het trappenhuis	7	8	7,5
De beveiliging van het trappenhuis	7	7	6,7
De inbraakveiligheid van de woning	7	8	7,1
De badkamer / toilet / keuken	7	7	6,9
De onderhoudsstaat van de woning	7	8	7,1
De mate waarin de woning geïsoleerd is	7	8	6,8
De gehorigheid van de woning	7	7	6,5
De grootte van de slaapkamers	7	8	7,3
Het aantal slaapkamers	7	8	7,2
De oppervlakte/grootte van de woning	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

### Corporaties

Woning	Amsterdam			Overige gemeenten		
	Mediaan	Modus	Mean	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u voor uw woning in totaal?	7	7	6,67	7	7	7,04
De bereikbaarheid van de woning met het openbaar vervoer	8	8	7,58	7	7	7,45
De bereikbaarheid van de woning met de auto	8	8	7,42	8	8	7,63
De grootte van de tuin	7	8	6,48	7	8	7,02
De hoeveelheid bergruimte	7	7	6,10	7	7	6,61
De netheid van het trappenhuis en/of galerijen	6	6	5,61	6	7	6,16
De verlichting in het trappenhuis	7	7	6,49	7	7	6,94
De beveiliging van het trappenhuis	6	7	5,51	6	6	5,97
De inbraakveiligheid van de woning	6	7	5,85	7	7	6,14
De badkamer / toilet / keuken	6	7	6,05	7	7	6,28
De onderhoudsstaat van de woning	7	7	6,05	7	7	6,47
De mate waarin de woning geïsoleerd is	7	7	5,92	7	8	6,12
De gehorigheid van de woning	6	7	5,46	6	7	5,83
De grootte van de slaapkamers	7	7	6,34	7	7	6,66
Het aantal slaapkamers	7	8	6,68	7	7	6,91
De oppervlakte/grootte van de woning	7	7	6,62	7	7	7,00

### Verhuiscandidate

Woning	Wel verhuiscandidate			Niet verhuiscandidate		
	Mediaan	Modus	Mean	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u voor uw woning in totaal?	7	7	6,31	7	7	7,18
De bereikbaarheid van de woning met het openbaar vervoer	8	8	7,79	8	8	7,67
De bereikbaarheid van de woning met de auto	7	8	6,88	8	8	7,60
De grootte van de tuin	7	7	5,88	7	8	6,90
De hoeveelheid bergruimte	6	7	5,45	7	7	6,44
De netheid van het trappenhuis en/of galerijen	6	5	5,43	7	7	6,17
De verlichting in het trappenhuis	7	7	6,50	7	7	6,67
De beveiliging van het trappenhuis	5	5	5,27	6	6	5,90
De inbraakveiligheid van de woning	6	6	5,37	7	7	6,24
De badkamer / toilet / keuken	6	7	5,59	7	7	6,48
De onderhoudsstaat van de woning	6	6	5,50	7	7	6,52
De mate waarin de woning geïsoleerd is	6	6	5,16	7	7	6,21
De gehorigheid van de woning	5	7	4,97	6	7	5,98
De grootte van de slaapkamers	7	7	6,03	7	7	6,75
Het aantal slaapkamers	7	7	6,14	7	8	7,05
De oppervlakte/grootte van de woning	7	7	6,27	7	7	7,08



## Bijlage V

### Rapportcijfers voor de huidige woonbuurt

#### *Scheefwoners*

Buurt	Mediaan	Modus	Mean	N
Wat voor rapportcijfer geeft u voor de buurt in totaal?	7	7	6,92	447
Met uw buurtbewoners	7	7	6,66	442
Over het verkeerslawaaï	7	7	6,34	444
De hoeveelheid politie op straat	6	6	5,43	413
Met de verkeersveiligheid	7	7	6,56	445
Over het vandalisme in de buurt	6	7	5,78	419
Met de verlichting in de buurt	7	7	6,93	446
Met de veiligheid (persoonlijke veiligheid)	7	7	6,70	443
Met de schoonheid (netheid) van de wijk	6	7	6,13	444
Met de mate van geluidshinder van burens	6	7	5,70	439
Met de rust in de wijk	7	7	6,62	444
De kwaliteit (onderhoud) van het groen in de wijk	7	7	6,43	439
Met de hoeveelheid groen in de wijk	7	7	6,76	442
De toegankelijkheid voor bewoners die minder goed ter been zijn	6	7	6,04	406
Met de ligging ten opzichte van aan- en afvoerwegen	8	8	7,41	435
De afstand tot het openbaar vervoer (trein, metro, tram, bus)	8	8	7,54	449
Met de parkeergelegenheid	7	7	6,49	437
Met de sportmogelijkheden in de buurt	7	7	6,54	408
Met de medische voorzieningen in de buurt	7	7	6,89	432
Met de verscheidenheid aan de winkels in de buurt	7	7	6,55	444
Met de nabijheid van scholen in de buurt	8	7	7,24	386
Met de speelmogelijkheden voor kinderen	7	7	6,54	389
Met de recreatiemogelijkheden voor volwassenen (theater, bioscoop, etc.)	6	7	5,74	432
De tevredenheid met het aantal winkels in de buurt	7	7	6,71	445

#### *Vrije sector huurders*

Buurt	Mediaan	Modus	Mean	N
Wat voor rapportcijfer geeft u voor de buurt in totaal?	7	8	7,19	451
Met uw buurtbewoners	7	7	6,86	432
Over het verkeerslawaaï	7	7	6,27	444
De hoeveelheid politie op straat	6	6	5,99	420
Met de verkeersveiligheid	7	7	6,53	446
Over het vandalisme in de buurt	6	7	5,87	419
Met de verlichting in de buurt	7	7	7,24	450
Met de veiligheid (persoonlijke veiligheid)	7	7	6,79	449
Met de schoonheid (netheid) van de wijk	7	7	6,46	450
Met de mate van geluidshinder van burens	6	7	5,92	448
Met de rust in de wijk	7	7	6,42	449
De kwaliteit (onderhoud) van het groen in de wijk	7	7	6,73	436
Met de hoeveelheid groen in de wijk	7	7	6,90	448
De toegankelijkheid voor bewoners die minder goed ter been zijn	7	8	6,19	403
Met de ligging ten opzichte van aan- en afvoerwegen	8	8	7,50	434
De afstand tot het openbaar vervoer (trein, metro, tram, bus)	8	8	7,93	448
Met de parkeergelegenheid	7	7	6,13	441
Met de sportmogelijkheden in de buurt	7	7	6,79	417
Met de medische voorzieningen in de buurt	7	8	7,05	423
Met de verscheidenheid aan de winkels in de buurt	7	8	7,12	451
Met de nabijheid van scholen in de buurt	7	8	7,24	362
Met de speelmogelijkheden voor kinderen	7	7	6,47	379
Met de recreatiemogelijkheden voor volwassenen (theater, bioscoop, etc.)	7	7	6,38	439
De tevredenheid met het aantal winkels in de buurt	8	8	7,37	449

### USP

Buurt	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u voor de buurt in totaal?	7	8	7,5
Met uw buurtbewoners	7	8	7,3
Over het verkeerslawaaï	7	7	6,8
De hoeveelheid politie op straat	6	7	5,8
Met de verkeersveiligheid	7	7	6,9
Over het vandalisme in de buurt	7	7	6,8
Met de verlichting in de buurt	7	8	7,4
Met de veiligheid (persoonlijke veiligheid)	7	7	7,1
Met de schoonheid (netheid) van de wijk	7	7	6,9
Met de mate van geluidshinder van burens	7	8	6,9
Met de rust in de wijk	7	7	7,1
De kwaliteit (onderhoud) van het groen in de wijk	7	7	7,0
Met de hoeveelheid groen in de wijk	8	8	7,4
De toegankelijkheid voor bewoners die minder goed ter been zijn	7	7	6,7
Met de ligging ten opzichte van aan- en afvoerwegen	8	8	7,5
De afstand tot het openbaar vervoer (trein, metro, tram, bus)	8	8	7,3
Met de parkeergelegenheid	7	8	7,0
Met de sportmogelijkheden in de buurt	7	8	7,2
Met de medische voorzieningen in de buurt	8	8	7,4
Met de verscheidenheid aan de winkels in de buurt	7	8	6,9
Met de nabijheid van scholen in de buurt	8	8	7,6
Met de speelmogelijkheden voor kinderen	7	7	6,8
Met de recreatiemogelijkheden voor volwassenen (theater, bioscoop, etc.)	7	7	7,0
De tevredenheid met het aantal winkels in de buurt	8	8	7,3

### Corporaties

Buurt	Amsterdam			Overige gemeenten		
	Mediaan	Modus	Mean	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u voor de buurt in totaal?	7	7	6,91	7	7	6,92
Met uw buurtbewoners	7	7	6,55	7	7	6,65
Over het verkeerslawaaï	7	7	6,33	7	7	6,38
De hoeveelheid politie op straat	6	6	5,47	6	6	5,14
Met de verkeersveiligheid	7	7	6,54	7	7	6,37
Over het vandalisme in de buurt	6	7	5,68	6	8	5,74
Met de verlichting in de buurt	7	7	6,97	7	7	6,80
Met de veiligheid (persoonlijke veiligheid)	7	7	6,56	7	7	6,71
Met de schoonheid (netheid) van de wijk	6	7	6,03	7	7	6,23
Met de mate van geluidshinder van burens	6	7	5,60	7	7	6,01
Met de rust in de wijk	7	7	6,52	7	8	6,68
De kwaliteit (onderhoud) van het groen in de wijk	7	7	6,44	7	7	6,39
Met de hoeveelheid groen in de wijk	7	7	6,80	7	7	6,80
De toegankelijkheid voor bewoners die minder goed ter been zijn	7	7	6,08	7	7	6,27
Met de ligging ten opzichte van aan- en afvoerwegen	8	8	7,43	7	8	7,26
De afstand tot het openbaar vervoer (trein, metro, tram, bus)	8	8	7,54	7	8	7,14
Met de parkeergelegenheid	7	7	6,46	7	8	6,85
Met de sportmogelijkheden in de buurt	7	7	6,60	6	7	6,21
Met de medische voorzieningen in de buurt	7	7	6,90	7	7	6,77
Met de verscheidenheid aan de winkels in de buurt	7	8	6,57	7	7	6,42
Met de nabijheid van scholen in de buurt	7	7	7,23	7	8	7,18
Met de speelmogelijkheden voor kinderen	7	7	6,62	7	7	6,50
Met de recreatiemogelijkheden voor volwassenen (theater, bioscoop, etc.)	6	7	5,66	6	7	5,87
De tevredenheid met het aantal winkels in de buurt	7	8	6,76	7	7	6,52

### Verhuisceneigdheid

Buurt	Wel verhuisceneigd			Niet verhuisceneigd		
	Mediaan	Modus	Mean	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u voor de buurt in totaal?	7	7	6,88	7	8	7,31
Met uw buurtbewoners	7	7	6,35	7	7	7,15
Over het verkeerslawaaï	6	7	5,87	7	7	6,69
De hoeveelheid politie op straat	6	6	5,78	6	6	5,73
Met de verkeersveiligheid	7	7	6,33	7	7	6,84
Over het vandalisme in de buurt	6	6	5,45	6	7	6,13
Met de verlichting in de buurt	7	7	7,06	7	7	7,18
Met de veiligheid (persoonlijke veiligheid)	7	7	6,49	7	7	7,07
Met de schoonheid (netheid) van de wijk	6	6	6,08	7	7	6,60
Met de mate van geluidshinder van bureñ	6	6	5,45	7	7	6,22
Met de rust in de wijk	7	7	6,08	7	7	7,00
De kwaliteit (onderhoud) van het groen in de wijk	7	7	6,34	7	8	6,85
Met de hoeveelheid groen in de wijk	7	7	6,51	7	7	7,15
De toegankelijkheid voor bewoners die minder goed ter been zijn	6	6	5,67	7	7	6,51
Met de ligging ten opzichte van aan- en afvoerwegen	7	8	7,29	8	8	7,58
De afstand tot het openbaar vervoer (trein, metro, tram, bus)	8	8	7,83	8	8	7,67
Met de parkeergelegenheid	6	7	6,03	7	7	6,60
Met de sportmogelijkheden in de buurt	7	7	6,63	7	7	6,77
Met de medische voorzieningen in de buurt	7	8	6,81	7	8	7,15
Met de verscheidenheid aan de winkels in de buurt	7	8	6,98	7	8	6,75
Met de nabijheid van scholen in de buurt	7	8	7,28	7	7	7,29
Met de speelmogelijkheden voor kinderen	7	7	6,18	7	7	6,82
Met de recreatiemogelijkheden voor volwassenen (theater, bioscoop, etc.)	7	7	6,17	7	7	6,05
De tevredenheid met het aantal winkels in de buurt	8	8	7,21	7	8	6,93

## Bijlage VI

### De hypotheekrenteaftrek en huurliberalisatie voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs

#### ▪ Hypotheekrenteaftrek

##### Huishoudensamenstelling

Heeft het invloed op het verhuisgedrag van de huurders als de maandelijkse woonlasten omhoog gaan door verandering van de hypotheekrenteaftrek (huishoudensamenstelling)

	Wel verhuisgeneigd		Niet verhuisgeneigd	
	Alleenstaand	Paar met of zonder thuiswonende kinderen	Alleenstaand	Paar met of zonder thuiswonende kinderen
<b>Ja</b>	42,0%	26,0%	12,8%	14,6%
<b>Nee</b>	38,5%	58,2%	72,0%	65,7%
<b>Weet niet / geen mening</b>	19,5%	15,8%	15,2%	19,7%

Ruim 48% van de alleenstaande huurders is op de hoogte over eventuele ontwikkelingen omtrent de verandering van de regeling van de hypotheekrenteaftrek. Dit geldt voor 62% van de paren met/zonder thuiswonende kinderen. Bij ruim 58% van de verhuisgeneigde paren met/zonder thuiswonende kinderen heeft een eventuele verandering geen invloed op het verhuisgedrag. Bij 42% van de alleenstaande huurders die overwegen te verhuizen heeft het invloed op het verhuisgedrag. Bij ruim 34% van de alleenstaande huurders zal de voorkeur uitgaan naar een goedkopere koopwoning. Dit geldt voor 27% van de paren met/zonder thuiswonende kinderen.

##### Leeftijd

Heeft het invloed op het verhuisgedrag van de huurders als de maandelijkse woonlasten omhoog gaan door verandering van de hypotheekrenteaftrek (leeftijd)

	Wel verhuisgeneigd				Niet verhuisgeneigd			
	0-35 jr	36-45 jr	46-55 jr	56-65 jr	0-35 jr	36-45 jr	46-55 jr	56-65 jr
<b>Ja</b>	31,6%	41,2%	14,6%	18,5%	26,8%	34,1%	15,2%	8,2%
<b>Nee</b>	50,0%	45,9%	56,1%	74,1%	46,5%	46,3%	56,1%	77,2%
<b>Weet niet / geen mening</b>	18,4%	12,9%	29,3%	7,4%	26,8%	19,5%	28,8%	14,4%

De huurders met een leeftijd tussen de 56 – 65 jaar zijn met ruim 65% het vaakst op de hoogte over eventuele ontwikkelingen omtrent de hypotheekrenteaftrek. Ongeveer 60% van de huurders met een leeftijd tussen de 36 – 45 jaar is op de hoogte over eventuele veranderingen. Bij ruim 41% van de verhuisgeneigde huurders met een leeftijd tussen de 36 – 45 jaar hebben veranderingen van de hypotheekrenteaftrek invloed op het verhuisgedrag. Dit geldt voor ruim 34% van de huurders met een leeftijd tussen de 36 – 45 jaar die niet overwegen te verhuizen. Het heeft met name effect op de koopprijs van de gewenste woning. Als de woonlasten omhoog gaan door verandering van de hypotheekrenteaftrek, zal de voorkeur van de huurders uitgaan naar een goedkopere koopwoning.

##### Inkomen

Heeft het invloed op het verhuisgedrag van de huurders als de maandelijkse woonlasten omhoog gaan door verandering van de hypotheekrenteaftrek (inkomen)

	Wel verhuisgeneigd			Niet verhuisgeneigd		
	< €21.450	€21.450 – €33.000	> €38.000	< €21.450	€21.450 – €33.000	> €38.000
<b>Ja</b>	14,0%	29,8%	42,6%	12,7%	12,1%	13,9%
<b>Nee</b>	59,3%	45,8%	48,1%	59,2%	68,8%	74,5%
<b>Weet niet / geen mening</b>	26,7%	24,4%	9,3%	28,2%	19,1%	11,7%

Ruim 39% van de huurders met een bruto inkomen minder dan € 21.450 per jaar is op de hoogte over eventuele ontwikkelingen omtrent de hypotheekrenteaftrek. Dit geldt voor 71% van de huurders met een bruto inkomen meer dan € 38.000 per jaar. De huishoudens zijn vaker op de hoogte over ontwikkelingen omtrent de hypotheekrenteaftrek naarmate het inkomen van het

huishouden hoger bedraagt. Het heeft op ruim 42% van de verhuiscategorie huurders met een inkomen meer dan € 38.000 per jaar invloed op het verhuisgedrag. Ruim 37% van de huurders met een inkomen meer dan € 38.000 per jaar zal de keuze voor een hypotheek aanpassen of de voorkeur zal uitgaan naar een goedkopere woning.

### Huurprijs

Heeft het invloed op het verhuisgedrag van de huurders als de maandelijkse woonlasten omhoog gaan door verandering van de hypotheekrenteafrek (huurprijs)

	Wel verhuiscategorie				Niet verhuiscategorie			
	< €358	358-548	548-648	> €648	< €358	358-548	548-648	> €648
Ja	33,8%	37,5%	33,3%	21,3%	9,6%	16,8%	12,3%	10,7%
Nee	40,0%	43,8%	54,2%	63,0%	75,3%	67,1%	75,3%	60,7%
Weet niet / geen mening	26,3%	18,8%	12,5%	15,7%	15,1%	16,1%	12,3%	28,6%

Ongeveer 55% van de verschillende huurprijs categorieën is op de hoogte over eventuele ontwikkelingen omtrent de verandering van de regeling van de hypotheekrenteafrek. Met name voor de niet verhuiscategorie huurders heeft het geen invloed op het verhuisgedrag (tabel 6.30). Bij ruim 33% van de verhuiscategorie huurders met een huurprijs tot € 648 per maand heeft het invloed op het verhuisgedrag (tabel 6.30). Als de woonlasten omhoog gaan door verandering van de hypotheekrenteafrek, zal de voorkeur van de huurders vooral uitgaan naar een goedkopere koopwoning.

- **Huurliberalisatie**

### Huishoudensamenstelling

Heeft de huurliberalisatie invloed op het verhuisgedrag van de huurders (huishoudensamenstelling)

	Wel verhuiscategorie		Niet verhuiscategorie	
	Alleenstaand	Paar met of zonder thuiswonende kinderen	Alleenstaand	Paar met of zonder thuiswonende kinderen
Ja	44,3%	53,8%	17,1%	19,1%
Nee	43,1%	31,0%	62,8%	53,4%
Weet niet / geen mening	12,6%	15,2%	20,1%	27,5%

Alleenstaanden zijn minder vaak dan paren met/zonder kinderen op de hoogte over huurliberalisatie. Ruim 44% van de verhuiscategorie alleenstaanden heeft aangegeven dat de huurliberalisatie invloed heeft op het verhuisgedrag. 39% van de alleenstaande huurders voelt zich gedwongen te verhuizen als de huurprijs stijgt tussen de 5% - 10%.

### Leeftijd

Heeft de huurliberalisatie invloed op het verhuisgedrag van de huurders (leeftijd)

	Wel verhuiscategorie			Niet verhuiscategorie		
	0-35 jr	36-45 jr	46-65 jr	0-35 jr	36-45 jr	46-65 jr
Ja	42,9%	52,4%	46,4%	22,5%	27,7%	14,1%
Nee	43,4%	35,7%	40,6%	57,7%	38,5%	64,4%
Weet niet / geen mening	13,7%	11,9%	13,0%	19,7%	33,8%	21,5%

De huurders met een oudere leeftijd zijn vaker op de hoogte over eventuele ontwikkelingen omtrent de huurliberalisatie. Bij ruim 52% van de verhuiscategorie huurders met een leeftijd tussen de 36 – 45 jaar heeft de huurliberalisatie invloed op het verhuisgedrag. 28% van deze huurders voelt zich gedwongen te verhuizen als de huurprijs stijgt tussen de 5% - 10%.

## Inkomen

Heeft de huurliberalisatie invloed op het verhuisgedrag van de huurders (inkomen)

	Wel verhuisgeneigd			Niet verhuisgeneigd		
	< €21.450	€21.450 – €38.000	> €38.000	< €21.450	€21.450 – €38.000	> €38.000
<b>Ja</b>	22,4%	42,4%	58,3%	8,5%	18,7%	21,9%
<b>Nee</b>	60,0%	37,9%	31,9%	73,2%	55,0%	53,3%
<b>Weet niet / geen mening</b>	17,6%	19,7%	9,8%	18,3%	26,3%	24,8%

De huurders met een hoger inkomen zijn vaker op de hoogte over eventuele ontwikkelingen omtrent de huurliberalisatie. De huurliberalisatie heeft vaker invloed op het verhuisgedrag van verhuisgeneigde huurders. Dit geldt voor ruim 58% van de verhuisgeneigde huurders met een bruto inkomen meer dan € 38.000 per jaar. Ongeveer 32% van de huurders met een bruto inkomen meer dan € 38.000 per jaar voelt zich gedwongen te verhuizen als de huurprijs stijgt tussen de 5% - 10%.

## Huurprijs

Heeft de huurliberalisatie invloed op het verhuisgedrag van de huurders (huurprijs)

	Wel verhuisgeneigd				Niet verhuisgeneigd			
	< €358	358-548	548-648	> €648	< €358	358-548	548-648	> €648
<b>Ja</b>	40,0%	50,7%	34,7%	44,9%	24,7%	15,4%	25,0%	9,5%
<b>Nee</b>	40,0%	35,4%	49,0%	43,0%	61,6%	59,4%	50,0%	58,3%
<b>Weet niet / geen mening</b>	20,0%	13,9%	16,3%	12,1%	13,7%	25,2%	25,0%	32,1%

De huurliberalisatie heeft het vaakst invloed op het verhuisgedrag bij verhuisgeneigde huurders met een huurprijs tussen de € 358 - € 548 per maand. Ruim 37% van de huurders met een huurprijs tussen de € 358 - € 548 per maand voelt zich gedwongen te verhuizen als de huurprijs stijgt tussen de 5% - 10%.

## Bijlage VII

### De woonwensen voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs

#### ▪ Gewenste huurprijs

##### Huishoudensamenstelling

De gewenste huurprijs ten opzichte van de huishoudensamenstelling van de huurders in de Stadsregio Amsterdam

	€ 350 - € 500		€ 500 - € 650		€ 650 - € 800		€ 800 - € 1.000	
	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>
<b>Alleenstaand</b>	61,3%	49,2%	20,0%	25,4%	5,3%	11,1%	0,0%	6,3%
<b>Paar met of zonder thuiswonende kinderen</b>	25,0%	21,7%	57,8%	26,7%	6,25%	25,0%	6,25%	18,3%

Ruim 61% van de alleenstaande scheefwoners wenst een huurprijs tussen de € 350 - € 500 per maand. De scheefwoners met de samenstelling *paar met of zonder thuiswonende kinderen* wensen met 57% een huurprijs tussen de € 500 - € 650 per maand. Over het algemeen zijn de vrije sector huurders bereid meer te betalen voor de gewenste huurprijs.

##### Leeftijd

De gewenste huurprijs ten opzichte van de leeftijd van de huurders in de Stadsregio Amsterdam

	€ 350 - € 500		€ 500 - € 650		€ 650 - € 800		€ 800 - € 1.000	
	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>
<b>0 – 35 jaar</b>	42,9%	33,0%	34,7%	19,3%	4,1%	15,9%	0,0%	15,9%
<b>36 – 65 jaar</b>	48,4%	47,5%	37,6%	34,4%	6,5%	9,8%	2,2%	4,9%

Ruim 42% van de scheefwoners en 33% van de vrije sector huurders met een leeftijd tot 35 jaar wenst een huurprijs tussen de € 350 - € 500 per maand. Niemand van de scheefwoners en 15% van de vrije sector huurders met een leeftijd tot 35 jaar wenst een huurprijs tussen de € 800 - € 1.000 per maand. De verschillen tussen de scheefwoners en vrije sector huurders met een leeftijd tussen de 36 – 65 jaar zijn erg klein.

##### Inkomen

De gewenste huurprijs ten opzichte van het inkomen van de huurders in de Stadsregio Amsterdam

	€ 350 - € 500		€ 500 - € 650		€ 650 - € 800		€ 800 - € 1.000	
	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>
<b>Minder dan € 21.450</b>	n.v.t.	53,7%	n.v.t.	20,9%	n.v.t.	3,0%	n.v.t.	6,0%
<b>€ 21.450 - € 38.000</b>	62,5%	40,8%	23,8%	28,6%	3,8%	10,2%	0,00%	14,3%
<b>Meer dan € 38.000</b>	23,2%	10,6%	52,2%	31,9%	7,2%	31,9%	5,8%	17,0%

Ruim 53% van de vrije sector huurders met een bruto inkomen minder dan € 21.450 per jaar wenst een huurprijs tussen de € 350 - € 500 per maand. De scheefwoners met een bruto inkomen meer dan € 38.000 per jaar wensen met 52% een huurprijs tussen de € 500 - € 650 per maand. De vrije sector huurders zijn ten opzichte van de scheefwoners eerder geneigd een hogere huurprijs te betalen voor de gewenste woning.

##### Huurprijs

De gewenste huurprijs ten opzichte van de huidige huurprijs van de huurders in de Stadsregio Amsterdam

	€ 350 - € 500		€ 500 - € 650		€ 650 - € 800		€ 800 - € 1.000	
	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>
<b>Minder dan € 648</b>	44,0%	57,8%	36,7%	22,2%	6,0%	6,7%	2,7%	4,4%
<b>Meer dan € 648</b>	n.v.t.	13,5%	n.v.t.	29,7%	n.v.t.	23,0%	n.v.t.	18,9%



Ruim 57% van de vrije sector huurders met een huurprijs minder dan € 648 per maand wil een huurprijs tussen de € 350 - € 500 betalen voor de gewenste woning. De vrije sector huurders met een huurprijs meer dan € 648 per maand zijn vaker bereid meer te betalen voor de gewenste woning.

▪ **Gewenste koopprijs**

*Huishoudensamenstelling*

De gewenste koopprijs ten opzichte van de huishoudensamenstelling van de huurders in de Stadsregio Amsterdam

	€150.000 - €175.000		€175.000 - €200.000		€200.000 - €250.000		€250.000 - €350.000	
	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>
<b>Alleenstaand</b>	17,2%	19,2%	10,9%	13,5%	25,0%	11,5%	11,0%	9,6%
<b>Paar met of zonder thuiswonende kinderen</b>	16,3%	1,4%	14,3%	13,0%	22,4%	20,3%	32,7%	34,8%

Ongeveer 25% van de alleenstaande scheefwoners wil een koopprijs tussen de € 200.000 - € 250.000 betalen voor de gewenste woning. Ruim 19% van de alleenstaande vrije sector huurders wil een koopprijs tussen de € 150.000 - € 175.000 betalen voor de gewenste woning.

De vrije sector huurders met de samenstelling *paar met of zonder thuiswonende kinderen*, willen met ruim 34% een koopprijs tussen de € 250.000 - € 350.000 betalen voor de gewenste woning. Er zijn grote verschillen tussen de gewenste koopprijs voor de huishoudensamenstellingen van de vrije sector huurders.

*Leeftijd*

De gewenste koopprijs ten opzichte van de leeftijd van de huurders in de Stadsregio Amsterdam

	€150.000 - €175.000		€175.000 - €200.000		€200.000 - €250.000		€250.000 - €350.000	
	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>
<b>0 – 35 jaar</b>	10,0%	9,9%	11,7%	13,9%	30,0%	12,9%	23,3%	24,8%
<b>36 – 65 jaar</b>	25,0%	9,7%	15,4%	6,5%	17,3%	19,4%	19,2%	19,4%

25% van de scheefwoners met een leeftijd tussen de 36 – 65 jaar wil een koopprijs tussen de € 150.000 - € 175.000 betalen voor de gewenste woning. De percentages van de scheefwoners en vrije sector huurders verschillen weinig voor de gewenste koopprijs tussen de € 250.000 - € 350.000. Ruim 30% van de scheefwoners met een leeftijd tot 35 jaar wenst een koopprijs tussen de € 200.000 - € 250.000.

*Inkomen*

De gewenste koopprijs ten opzichte van het inkomen van de huurders in de Stadsregio Amsterdam

	€150.000 - €175.000		€175.000 - €200.000		€200.000 - €250.000		€250.000 - €350.000	
	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>
<b>Minder dan € 38.000</b>	9,5%	12,7%	19,4%	9,5%	11,9%	9,5%	2,4%	6,3%
<b>Meer dan €38.000</b>	19,2%	0,0%	11,0%	10,5%	30,1%	19,7%	28,8%	35,6%

De scheefwoners en vrije sector huurders met een bruto inkomen meer dan € 38.000 per jaar willen vaker meer betalen voor de gewenste koopwoning dan huurders met een bruto inkomen minder dan € 38.000 per jaar. Ruim 28% van de scheefwoners en 35% van de vrije sector huurders wil een koopprijs tussen de € 250.000 - € 350.000 betalen voor de gewenste woning. Ondanks het bruto inkomen van meer dan € 38.000 per jaar, willen 19% van de scheefwoners tussen de € 150.000 - € 175.000 betalen voor de gewenste woning. Deze scheefwoners wonen waarschijnlijk in een 'goedkope' huurwoning en zijn niet bereid meer te betalen voor de gewenste woning.

## Huurprijs

De gewenste koopprijs ten opzichte van de huidige huurprijs van de huurders in de Stadsregio Amsterdam

	€150.000 - €175.000		€175.000 - €200.000		€200.000 - €250.000		€250.000 - €350.000	
	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector
Minder dan €648	16,4%	16,1%	13,8%	11,3%	23,3%	9,7%	20,7%	19,4%
Meer dan €648	n.v.t.	4,1%	n.v.t.	11,0%	n.v.t.	19,2%	n.v.t.	28,8%

De percentages van de scheefwoners en vrije sector huurders met een huurprijs minder dan €648 per maand verschillen weinig. Ruim 28% van de vrije sector huurders met een huurprijs meer dan €648 per maand willen een koopprijs tussen de €250.000 - €350.000 betalen voor de gewenste woning.

- **Voorkeur bestaande of nieuwe woning**

## Huishoudensamenstelling

De gewenste woning ten opzichte van de huishoudensamenstelling van de huurders in de Stadsregio Amsterdam

	Bestaande woning		Gerenoveerde woning		Nieuwe woning		Geen voorkeur	
	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector
Alleenstaand	22,8%	36,4%	10,2%	15,0%	26,0%	8,4%	37,8%	37,4%
Paar met of zonder thuiswonende kinderen	20,6%	25,4%	13,4%	8,8%	28,9%	22,8%	36,1%	36,8%

De scheefwoners en vrije sector huurders met de verschillende samenstellingen van het huishouden hebben voornamelijk geen voorkeur voor de gewenste woning. Ten opzichte van de scheefwoners neigen de vrije sector huurders eerder naar een bestaande woning. De scheefwoners neigen eerder naar een nieuwe woning.

## Leeftijd

De gewenste woning ten opzichte van de leeftijd van de huurders in de Stadsregio Amsterdam

	Bestaande woning		Gerenoveerde woning		Nieuwe woning		Geen voorkeur	
	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector
0 – 25 jaar	26,3%	34,8%	5,3%	7,2%	15,8%	15,9%	47,4%	37,7%
26 – 35 jaar	13,9%	33,3%	4,2%	15,2%	31,9%	9,1%	48,6%	38,4%
36 – 45 jaar	27,4%	8,7%	8,1%	8,7%	29,0%	15,2%	33,9%	41,3%
46 – 65 jaar	23,4%	25,0%	20,8%	6,3%	27,3%	22,2%	24,7%	44,4%

De scheefwoners met een leeftijd tussen de 46 – 65 jaar hebben ten opzichte van de overige leeftijden vaker de voorkeur voor een volledig gerenoveerde woning. De vrije sector huurders hebben met name geen voorkeur. Ruim 31% van de scheefwoners met een leeftijd tussen de 26 – 35 jaar heeft interesse in een nieuwe woning. Van de vrije sector huurders met een leeftijd tussen de 26 – 35 jaar heeft maar 9% interesse in een nieuwe woning.

## Inkomen

De gewenste woning ten opzichte van het inkomen van de huurders in de Stadsregio Amsterdam

	Bestaande woning		Gerenoveerde woning		Nieuwe woning		Geen voorkeur	
	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector
Minder dan €21.450	n.v.t.	32,3%	n.v.t.	8,1%	n.v.t.	6,1%	n.v.t.	48,5%
€21.450 - €29.125	21,2%	24,3%	7,7%	10,8%	23,1%	13,5%	44,2%	40,5%
€21.450 - €38.000	22,2%	27,9%	12,7%	11,6%	23,8%	18,6%	34,9%	41,9%
Meer dan €38.000	22,0%	32,3%	10,6%	11,1%	31,7%	20,2%	35,8%	31,3%

De verschillende inkomenscategorieën hebben met name geen voorkeur voor een bestaande, gerenoveerde of nieuwe woning. De vrije sector huurders overwegen eerder een bestaande woning dan scheefwoners. Scheefwoners daarentegen overwegen eerder een nieuwe woning.

## Huurprijs

De gewenste woning ten opzichte van de huidige huurprijs van de huurders in de Stadsregio Amsterdam

	Bestaande woning		Gereneveerde woning		Nieuwe woning		Geen voorkeur	
	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector
Minder dan €358	23,3%	24,5%	11,7%	18,9%	20,0%	9,4%	43,3%	43,4%
€358 - €548	23,4%	32,9%	8,9%	11,0%	25,8%	6,8%	37,9%	43,8%
€548 - €648	18,2%	33,3%	12,7%	12,5%	40,0%	4,2%	29,1%	41,7%
Meer dan €648	n.v.t.	31,3%	n.v.t.	6,3%	n.v.t.	20,3%	n.v.t.	36,7%

40% van de scheefwoners met een huurprijs tussen de € 548 - € 648 per maand heeft de voorkeur voor een nieuwe woning. De scheefwoners hebben ten opzichte van de vrije sector huurders in elke huurprijscategorie vaker de voorkeur voor een nieuwe woning. Voor elke huurprijscategorie hebben de vrije sector huurders vaker de voorkeur voor een bestaande woning.

### ▪ Voorkeur type woning

#### Huishoudensamenstelling

De voorkeur voor een type woning ten opzichte van de huishoudensamenstelling van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Appartement	Beneden- of bovenwoning	Rijwoning; tussenwoning	Rijwoning; hoekwoning	Vrijstaande-woning
Alleenstaand	34,4%	16,5%	8,3%	6,9%	7,8%
Paar zonder thuiswonende kinderen	20,2%	9,6%	7,9%	15,8%	19,3%
Paar met thuiswonende kinderen	11,8%	4,7%	10,6%	27,1%	20,0%

De alleenstaanden en paren zonder thuiswonende kinderen hebben met name de voorkeur voor een appartement. Ruim 27% van de paren met thuiswonende kinderen heeft de voorkeur voor een rijwoning; hoekwoning.

#### Leeftijd

De voorkeur voor een type woning ten opzichte van de leeftijd van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Appartement	Beneden- of bovenwoning	Rijwoning; tussenwoning	Rijwoning; hoekwoning	Vrijstaande-woning
0 - 25 jaar	35,9%	9,0%	7,7%	9,0%	15,4%
26 - 35 jaar	26,3%	9,4%	8,8%	15,0%	13,8%
36 - 45 jaar	23,5%	13,7%	15,7%	7,8%	10,8%
46 - 65 jaar	26,7%	14,2%	5,8%	14,2%	10,8%

De verschillende leeftijdscategorieën van de huurders hebben vooral interesse in een appartement. Dit geldt ook voor de inkomens- en huurprijscategorieën. De huurders met een bruto inkomen meer dan € 38.000 per jaar hebben vaker dan huurders met een lager inkomen de voorkeur voor een hoekwoning of vrijstaande woning. Dit geldt ook voor de huurders met een huurprijs meer dan € 648 per maand.

#### Inkomen

De voorkeur voor een type woning ten opzichte van het inkomen van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Appartement	Beneden- of bovenwoning	Rijwoning; tussenwoning	Rijwoning; hoekwoning	Vrijstaande-woning
Minder dan €21.450	36,9%	13,1%	8,3%	4,8%	11,9%
€21.450 - €29.125	25,9%	22,2%	11,1%	7,4%	9,9%
€29.125 - €38.000	26,5%	15,3%	13,3%	7,1%	11,2%
Meer dan €38.000	24,2%	5,9%	7,3%	19,6%	14,2%

## Huurprijs

De voorkeur voor een type woning ten opzichte van de huurprijs van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam

	Appartement	Beneden- of bovenwoning	Rijwoning; tussenwoning	Rijwoning; hoekwoning	Vrijstaandewoning
<b>Minder dan €358</b>	33,3%	19,4%	11,1%	3,7%	9,3%
<b>€358 - €548</b>	25,8%	14,3%	6,0%	13,2%	11,5%
<b>€548 - €648</b>	23,6%	8,3%	13,9%	12,5%	15,3%
<b>Meer dan €648</b>	25,6%	2,5%	9,9%	19,0%	16,5%

## Bijlage VIII

### Huur- en koopgedrag voor de variabelen huishoudensamenstelling, leeftijd, inkomen en huurprijs

- **Huidige woning**

#### *Huishoudensamenstelling*

De doorslaggevende reden om de huidige woning te huren in plaats van kopen (huishoudensamenstelling)

	Makkelijk verhuizen	HW goedkoper dan een KW	Kan geen KW betalen	Vanwege mijn leeftijd	Vanwege het onderhoud
<b>Alleenstaand</b>	12,4%	9,6%	43,1%	9,3%	3,7%
<b>Paar zonder thuiswonende kinderen</b>	12,3%	7,8%	26,0%	15,5%	7,3%
<b>Paar met thuiswonende kinderen</b>	7,8%	5,4%	32,3%	7,2%	7,2%
<b>Eenoudergezin</b>	11,8%	2,6%	57,9%	2,6%	5,3%

De huurders met de verschillende samenstellingen van het huishouden geven met name als doorslaggevende reden dat ze de huidige woning zijn gaan huren omdat ze geen koopwoning konden betalen. Ruim 15% van de paren zonder thuiswonende kinderen is de huidige woning gaan huren vanwege de leeftijd van de huurder.

#### *Leeftijd*

De doorslaggevende reden om de huidige woning te huren in plaats van kopen (leeftijd)

	Makkelijk verhuizen	HW goedkoper dan een KW	Kan geen KW betalen	Vanwege mijn leeftijd	Vanwege het onderhoud
<b>0 – 25 jaar</b>	10,5%	9,6%	55,3%	5,3%	0,9%
<b>26 – 35 jaar</b>	16,5%	4,9%	36,9%	1,5%	1,9%
<b>36 – 45 jaar</b>	10,7%	6,2%	43,3%	1,7%	5,6%
<b>46 – 55 jaar</b>	8,0%	13,1%	32,6%	14,9%	7,4%
<b>55 – 65 jaar</b>	9,9%	6,6%	28,5%	27,8%	9,9%

De huurders met een oudere leeftijd zijn vaker vanwege de leeftijd de huidige woning gaan huren in plaats van een woning kopen. De oudere huurders vinden het ook gemakkelijk dat het onderhoud wordt gepleegd door de verhuurder. De huurders met een jongere leeftijd hebben vaker als doorslaggevende reden dat ze geen koopwoning kunnen betalen.

#### *Inkomen*

De doorslaggevende reden om de huidige woning te huren in plaats van kopen (inkomen)

	Makkelijk verhuizen	HW goedkoper dan een KW	Kan geen KW betalen	Vanwege mijn leeftijd	Vanwege het onderhoud
<b>Minder dan €21.450</b>	8,1%	9,7%	60,0%	3,2%	3,2%
<b>€21.450 - €29.125</b>	10,0%	5,6%	53,3%	9,4%	4,4%
<b>€29.125 - €33.000</b>	11,5%	8,7%	39,4%	12,5%	5,8%
<b>€33.000 - €38.000</b>	12,6%	5,8%	36,9%	7,8%	7,8%
<b>Meer dan €38.000</b>	13,1%	8,6%	20,3%	13,6%	5,6%

De huurders met een bruto inkomen minder dan € 21.450 per jaar hebben vaker als doorslaggevende reden dat ze geen koopwoning kunnen betalen dan huurders met een hoger inkomen. Voor de overige redenen verschillen de percentages weinig voor de inkomenscategorieën van de huurders.

## Huurprijs

De doorslaggevende reden om de huidige woning te huren in plaats van kopen (huurprijs)

	Makkelijk verhuizen	HW goedkoper dan een KW	Kan geen KW betalen	Vanwege mijn leeftijd	Vanwege het onderhoud
Minder dan €358	10,8%	11,8%	39,8%	7,5%	5,4%
€358 - €548	9,0%	6,3%	47,1%	9,0%	3,8%
€548 - €648	11,5%	9,6%	30,1%	14,1%	3,2%
€648 - €800	8,6%	6,5%	32,4%	13,7%	11,5%
Meer dan €800	27,4%	4,8%	25,0%	6,0%	2,4%

Hoe lager de huidige huurprijs van de huurder, hoe vaker de reden wordt vermeld dat de huurders geen koopwoning kunnen betalen. Ruim 27% van de huurders met een huurprijs meer dan € 800 per maand geven als doorslaggevende reden dat ze de huidige woning zijn gaan huren omdat het makkelijk is om te verhuizen.

- **Andere huurwoning**

## Huishoudensamenstelling

De doorslaggevende reden om wederom te verhuizen naar een huurwoning (huishoudensamenstelling)

	Makkelijk verhuizen		Kan geen KW betalen		Vanwege mijn leeftijd		Vanwege 't onderhoud	
	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector
Alleenstaand	16,2%	21,0%	29,7%	53,2%	10,8%	1,6%	9,5%	1,6%
Paar met of zonder thuiswonende kinderen	10,9%	27,1%	28,1%	33,9%	14,1%	15,3%	10,9%	1,7%

## Leeftijd

De doorslaggevende reden om wederom te verhuizen naar een huurwoning (leeftijd)

	Makkelijk verhuizen		Kan geen KW betalen		Vanwege mijn leeftijd		Vanwege 't onderhoud	
	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector
0 – 35 jaar	14,3%	21,4%	38,8%	51,2%	4,1%	1,2%	6,1%	2,4%
36 – 65 jaar	14,3%	16,1%	26,4%	46,8%	17,6%	16,1%	11,0%	4,8%

## Inkomen

De doorslaggevende reden om wederom te verhuizen naar een huurwoning (inkomen)

	Makkelijk verhuizen		Kan geen KW betalen		Vanwege mijn leeftijd		Vanwege 't onderhoud	
	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector
Minder dan € 33.000	15,4%	16,7%	38,5%	61,5%	12,3%	4,2%	3,1%	1,0%
Meer dan €33.000	13,1%	28,6%	22,6%	28,6%	14,3%	12,7%	13,1%	4,8%

## Huurprijs

De doorslaggevende reden om wederom te verhuizen naar een huurwoning (huurprijs)

	Makkelijk verhuizen		Kan geen KW betalen		Vanwege mijn leeftijd		Vanwege 't onderhoud	
	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector	Scheef	Vrije sector
Minder dan €648	13,6%	17,6%	29,9%	57,6%	14,3%	8,2%	9,5%	1,2%
Meer dan €648	n.v.t.	26,4%	n.v.t.	38,9%	n.v.t.	6,9%	n.v.t.	4,2%

Ruim 53% van de alleenstaande scheefwoners wil wederom verhuizen naar een huurwoning omdat ze geen koopwoning kunnen betalen. Ten opzichte van scheefwoners geven weinig vrije sector huurders als doorslaggevende reden dat ze wederom verhuizen naar een huurwoning omdat het onderhoud wordt geregeld door de verhuurder.

De huurders met een leeftijd tussen de 36 – 65 jaar hebben vaker dan huurders met een leeftijd tot 35 jaar als doorslaggevende reden dat ze verhuizen naar een huurwoning vanwege de leeftijd. De scheefwoners met een bruto inkomen meer dan € 33.000 per jaar verhuizen minder vaak dan huurders met een lager inkomen naar een andere huurwoning omdat ze geen koopwoning kunnen betalen. Dit geldt ook voor de huurders met een huurprijs meer dan € 648 per maand.

## ▪ Koopwoning

### Huishoudensamenstelling

De doorslaggevende reden om te verhuizen naar een koopwoning (huishoudensamenstelling)

	Geen huurverhoging		Profiteert v/d waardeestijging		Kan de woning verbouwen		KWaanbod past beter bij de woonwensen	
	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>
<b>Alleenstaand</b>	13,8%	8,6%	25,0%	27,1%	7,5%	14,3%	8,8%	0,0%
<b>Paar met of zonder thuiswonende kinderen</b>	4,8%	8,1%	15,9%	34,9%	11,1%	9,3%	20,6%	10,5%

Ruim 25% van de alleenstaande scheefwoners wil verhuizen naar een koopwoning om te profiteren van de waardeestijging. 20% van de scheefwoners met de samenstelling *paar met/zonder thuiswonende kinderen* willen verhuizen naar een koopwoning omdat het koopwoningaanbod beter past bij de woonwensen.

### Leeftijd

De doorslaggevende reden om te verhuizen naar een koopwoning (leeftijd)

	Geen huurverhoging		Profiteert v/d waardeestijging		Kan de woning verbouwen		KWaanbod past beter bij de woonwensen	
	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>
<b>0 – 35 jaar</b>	10,1%	4,1%	23,2%	37,2%	14,5%	11,6%	13,0%	9,9%
<b>36 – 65 jaar</b>	9,1%	17,9%	22,1%	19,6%	3,9%	7,1%	13,0%	3,6%

De leeftijds categorieën van de verschillende huurders geven vooral als doorslaggevende reden om te verhuizen naar een koopwoning dat ze profiteren van de waardeestijging. Dit geldt ook voor de variabelen inkomen en huurprijs. Scheefwoners verhuizen ook vaker naar een koopwoning omdat het koopwoningaanbod beter past bij de woonwensen.

### Inkomen

De doorslaggevende reden om te verhuizen naar een koopwoning (inkomen)

	Geen huurverhoging		Profiteert v/d waardeestijging		Kan de woning verbouwen		KWaanbod past beter bij de woonwensen	
	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>
<b>Minder dan € 38.000</b>	16,9%	6,7%	25,4%	28,1%	6,8%	11,2%	13,6%	6,7%
<b>Meer dan €38.000</b>	5,6%	11,5%	17,8%	36,8%	8,9%	8,0%	15,6%	9,2%

### Huurprijs

De doorslaggevende reden om te verhuizen naar een koopwoning (huurprijs)

	Geen huurverhoging		Profiteert v/d waardeestijging		Kan de woning verbouwen		KWaanbod past beter bij de woonwensen	
	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Scheef</i>	<i>Vrije sector</i>
<b>Minder dan €648</b>	10,6%	5,7%	21,2%	34,1%	8,6%	10,2%	13,9%	4,5%
<b>Meer dan €648</b>	n.v.t.	12,2%	n.v.t.	26,5%	n.v.t.	9,2%	n.v.t.	11,2%



## Bijlage IX

### Rapportcijfers voor de dienstverlening van de verhuurder

#### Scheefwoners

Dienstverlening / Scheefwoners	Mediaan	Modus	N	Mean	N
Wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?	7	7	446	6,45	446
Nakomen van de afspraken van de verhuurder	7	7	387	6,04	387
Klachtafhandeling van de medewerkers (hiermee bedoelen we andere klachten dan reparatieverzoeken)	6	7	299	5,75	299
Klantvriendelijkheid van de medewerkers	7	7	411	6,65	411
De vrijheid om zaken in de woning aan te passen	7	7	343	6,27	343
De informatie van de verhuurder over ontwikkelingen in de wijk en bij de verhuurder zelf	7	7	396	6,10	396
De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	6	7	319	5,92	319
De informatieverstrekking over huurverhoging	7	7	438	7,11	438
De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud	7	7	360	5,97	360
De telefonische bereikbaarheid	7	7	414	6,61	414
De openingstijden	7	7	357	6,56	357
De kwaliteit van het oplossen van reparatieverzoeken	7	7	408	6,21	408
De snelheid waarmee reparatieverzoeken worden opgelost	7	7	405	6,04	405
De snelheid waarmee u geholpen wordt aan de balie	7	7	212	6,31	212
De snelheid waarop u antwoord krijgt op telefonische vragen	7	7	380	6,19	380

1 = zeer onbelangrijk    2 = onbelangrijk    3 = neutraal    4 = belangrijk    5 = zeer belangrijk

Dienstverlening / Scheefwoners	Mediaan	Modus	N	Mean	N
Nakomen van de afspraken van de verhuurder	5	5	379	4,48	379
Klachtafhandeling van de medewerkers (hiermee bedoelen we andere klachten dan reparatieverzoeken)	4	4	292	4,27	292
Klantvriendelijkheid van de medewerkers	4	4	406	4,22	406
De vrijheid om zaken in de woning aan te passen	4	4	338	4,10	338
De informatie van de verhuurder over ontwikkelingen in de wijk en bij de verhuurder zelf	4	4	390	3,74	390
De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	4	4	315	3,58	315
De informatieverstrekking over huurverhoging	4	4	433	4,13	433
De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud	4	4	354	4,12	354
De telefonische bereikbaarheid	4	4	408	4,15	408
De openingstijden	4	4	350	3,61	350
De kwaliteit van het oplossen van reparatieverzoeken	5	5	402	4,51	402
De snelheid waarmee reparatieverzoeken worden opgelost	5	5	498	4,47	498
De snelheid waarmee u geholpen wordt aan de balie	4	4	208	4,00	208
De snelheid waarop u antwoord krijgt op telefonische vragen	4	4	376	4,18	376

#### Vrije sector huurders

Dienstverlening / Vrije sector huurders	Mediaan	Modus	N	Mean	N
Wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?	7	7	434	6,40	434
Nakomen van de afspraken van de verhuurder	7	7	415	6,11	415
Klachtafhandeling van de medewerkers (hiermee bedoelen we andere klachten dan reparatieverzoeken)	6	7	267	5,65	267
Klantvriendelijkheid van de medewerkers	7	7	354	6,50	354
De vrijheid om zaken in de woning aan te passen	7	7	355	6,60	355
De informatie van de verhuurder over ontwikkelingen in de wijk en bij de verhuurder zelf	6	7	309	5,47	309
De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	6	6	270	5,50	270
De informatieverstrekking over huurverhoging	7	7	389	6,81	389
De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud	6	7	312	5,52	312
De telefonische bereikbaarheid	7	7	409	6,73	409
De openingstijden	7	7	295	6,51	295
De kwaliteit van het oplossen van reparatieverzoeken	7	7	420	6,03	420
De snelheid waarmee reparatieverzoeken worden opgelost	6	7	429	5,89	429
De snelheid waarmee u geholpen wordt aan de balie	7	7	188	6,30	188
De snelheid waarop u antwoord krijgt op telefonische vragen	7	7	395	6,30	395

1 = zeer onbelangrijk	2 = onbelangrijk	3 = neutraal	4 = belangrijk	5 = zeer belangrijk
-----------------------	------------------	--------------	----------------	---------------------

Dienstverlening / Vrije sector huurders	Mediaan	Modus	N	Mean	N
Nakomen van de afspraken van de verhuurder	5	5	410	4,53	410
Klachtafhandeling van de medewerkers (hiermee bedoelen we andere klachten dan reparatieverzoeken)	4	5	258	4,32	258
Klantvriendelijkheid van de medewerkers	4	4	347	4,24	347
De vrijheid om zaken in de woning aan te passen	4	4	351	4,07	351
De informatie van de verhuurder over ontwikkelingen in de wijk en bij de verhuurder zelf	4	3	306	3,62	306
De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	4	4	262	3,58	262
De informatieverstrekking over huurverhoging	4	4	382	4,15	382
De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud	4	4	304	4,05	304
De telefonische bereikbaarheid	4	4	403	4,16	403
De openingstijden	4	4	286	3,69	286
De kwaliteit van het oplossen van reparatieverzoeken	5	5	418	4,53	418
De snelheid waarmee reparatieverzoeken worden opgelost	5	5	426	4,50	426
De snelheid waarmee u geholpen wordt aan de balie	4	4	178	4,01	178
De snelheid waarop u antwoord krijgt op telefonische vragen	4	4	392	4,20	392

### USP

Dienstverlening / USP	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?	8	8	7,5
Nakomen van de afspraken van de verhuurder	8	8	7,3
Klachtafhandeling van de medewerkers (hiermee bedoelen we andere klachten dan reparatieverzoeken)	8	8	7,3
Klantvriendelijkheid van de medewerkers	8	8	7,7
De vrijheid om zaken in de woning aan te passen	7	7	7,2
De informatie van de verhuurder over ontwikkelingen in de wijk en bij de verhuurder zelf	7	7	7,1
De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	7	8	7,2
De informatieverstrekking over huurverhoging	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
De telefonische bereikbaarheid	8	8	7,7
De openingstijden	8	8	7,6
De kwaliteit van het oplossen van reparatieverzoeken	8	8	7,3
De snelheid waarmee reparatieverzoeken worden opgelost	8	8	7,3
De snelheid waarmee u geholpen wordt aan de balie	8	8	7,8
De snelheid waarop u antwoord krijgt op telefonische vragen	8	8	7,4

### Stadsdelen

Dienstverlening / Stadsdelen	Wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?			
	Mediaan	Modus	Mean	N
Centrum	7	8	6,34	72
Noord	7	7	6,44	67
West	7	6	6,39	100
Nieuw-West	8	7	6,84	60
Zuid	6	7	6,19	81
Oost	6	7	6,16	91
Zuidoost	7	8	6,68	51

### Corporaties

Dienstverlening / Corporaties	Amsterdam			Overige gemeenten		
	Mediaan	Modus	Mean	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?	7	7	6,32	7	7	6,76
Nakomen van de afspraken van de verhuurder	6	7	5,76	7	7	6,56
Klachtafhandeling van de medewerkers (hiermee bedoelen we andere klachten dan reparatieverzoeken)	6	7	5,63	7	7	6,26
Klantvriendelijkheid van de medewerkers	7	7	6,51	7	7	7,05
De vrijheid om zaken in de woning aan te passen	7	7	6,17	7	7	6,59
De informatie van de verhuurder over ontwikkelingen in de wijk en bij de verhuurder zelf	6	7	6,06	7	7	6,23
De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	6	7	5,84	7	7	6,11
De informatieverstrekking over huurverhoging	7	7	7,08	7	7	7,04
De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud	6	7	5,27	7	7	6,20
De telefonische bereikbaarheid	7	7	6,48	7	7	7,00
De openingstijden	7	7	6,51	7	7	6,93
De kwaliteit van het oplossen van reparatieverzoeken	6	7	5,92	7	7	6,80
De snelheid waarmee reparatieverzoeken worden opgelost	6	7	5,81	7	6	6,46
De snelheid waarmee u geholpen wordt aan de balie	7	7	6,12	7	7	6,88
De snelheid waarop u antwoord krijgt op telefonische vragen	6	7	5,98	7	7	6,67

Dienstverlening / Corporaties	Wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?				
	Mediaan	Modus	Mean	N	
Stichting Ymere	7	7	6,28	149	
Stichting de Alliantie	7	7	6,47	36	
Woningstichting Eigen Haard	6	6	6,29	74	
Woningstichting Rochdale	7	7	6,40	73	
Woonstichting De Key	7	7	6,28	44	
Stadgenoot	7	7	6,32	42	
Parteon	7	7	6,58	32	
Woongroep Holland	7	7	6,72	30	

### Verhuiscapaciteit

Dienstverlening	Wel verhuiscapaciteit			Niet verhuiscapaciteit		
	Mediaan	Modus	Mean	Mediaan	Modus	Mean
Wat voor rapportcijfer geeft u de verhuurder in totaal?	7	7	6,05	7	7	6,81
Nakomen van de afspraken van de verhuurder	6	7	5,76	7	7	6,39
Klachtafhandeling van de medewerkers (hiermee bedoelen we andere klachten dan reparatieverzoeken)	6	7	5,11	7	7	6,33
Klantvriendelijkheid van de medewerkers	7	7	6,11	7	7	7,06
De vrijheid om zaken in de woning aan te passen	6	7	6,01	7	7	6,86
De informatie van de verhuurder over ontwikkelingen in de wijk en bij de verhuurder zelf	6	7	5,38	7	7	6,28
De informatieverstrekking over woningen die te huur zijn	6	7	5,31	6	6	6,11
De informatieverstrekking over huurverhoging	7	7	6,74	7	7	7,18
De informatieverstrekking over grootschalig onderhoud	6	7	5,26	7	7	6,22
De telefonische bereikbaarheid	7	7	6,37	7	8	7,02
De openingstijden	7	7	6,14	7	7	6,90
De kwaliteit van het oplossen van reparatieverzoeken	6	7	5,69	7	7	6,52
De snelheid waarmee reparatieverzoeken worden opgelost	6	7	5,55	7	7	6,35
De snelheid waarmee u geholpen wordt aan de balie	6	7	5,83	7	7	6,74
De snelheid waarop u antwoord krijgt op telefonische vragen	6	7	5,88	7	7	6,55