



Wonen in Amsterdam 2019

Woningmarkt

Januari 2020

Voor de dertiende keer is het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) uitgevoerd. In deze factsheet worden kerncijfers over woningmarktsegmenten en inkomensgroepen in Amsterdam gepresenteerd.

Op de Amsterdamse woningmarkt speelt het particuliere vrije huursegment een steeds belangrijkere rol. In dit segment stijgen de prijzen snel, zijn contracten vaak tijdelijk en is de mutatie hoog. Het particuliere huursegment wordt snel groter, terwijl de koopvoorraad in aantal en in aandeel is afgenomen.

Ten opzichte van de aantallen in de totale woningvoorraad blijkt het recente aanbod van koopwoningen te zijn gekrompen, terwijl het aanbod particuliere huurwoningen veel groter is geworden. Dit zou een indicatie kunnen zijn dat mensen die een nieuwe woning kopen, of gaan samenwonen, hun koopwoning aanhouden om te verhuren, of dat er woningen worden gekocht om te verhuren. Doordat deze woningen nieuw worden aangeboden als huurwoningen, beslaat de particuliere huur een ongekend groot aandeel van het totale woningaanbod in de afgelopen 2 jaar, namelijk 47%.

Deze verschuiving heeft een effect op de segmentale verdeling van de woningvoorraad en op de gemiddelde huren. Die gemiddelde huren stegen voorgaande jaren al sterk en ook de afgelopen twee jaar is dat het geval. Huurders van vrije sector huurwoningen van particuliere verhuurders betalen gemiddeld € 1.286, recente bewoners in de particuliere vrije sector betalen meer, namelijk gemiddeld € 1.397.

Starters op de woningmarkt worden geconfronteerd met hoge prijzen op de huurmarkt en nauwelijks aanbod van goedkope of middeldure koopwoningen. Steeds meer vrijkomende sociale huurwoningen van particulieren zijn voor een specifieke doelgroep, voornamelijk jongeren en studenten.

Recente bewoners betalen een groot deel van hun inkomen aan huur en de hypotheek, zeker als dit vergeleken wordt met mensen die al langer in hun woning wonen. Het aanbod is duur, en er is een grote instroom van huishoudens met een hoog inkomen naar Amsterdam. Dit zorgt voor een verschuiving in de inkomensverdeling van de Amsterdamse huishoudens naar de hogere inkomenscategorieën.

Eigendomsverdeling

In de jaren '80 kende Amsterdam een grote particuliere huurvoorraad, die bestond voor een groot deel uit goedkope woningen. Vervolgens groeide de corporatievoorraad sterk en nam het aandeel koopwoningen toe. De eigendomsverdeling in Amsterdam liet de laatste jaren een toename zien van het aandeel koopwoningen en particuliere

huurwoningen, en een afname van het corporatiebezit in de stad. De verschuiving tussen 2017 en 2019 laat echter een ander patroon zien. Voor het eerst in jaren is de voorraad koopwoningen in aandeel, en in aantal, kleiner geworden. Hiertegenover staat een grote groei van het aandeel en aantal particuliere huurwoningen; een grotere groei dan op voorgaande meetmomenten zichtbaar was.

Figuur 1 Woningvoorraad naar eigendom Amsterdam, 2011-2019

aantallen	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Koopwoningen	119.500		125.600		127.500		139.300		136.200
Corporatiewoningen	195.600		193.200		189.900		184.300		179.600 *
Particuliere huur	91.600		92.300		99.700		104.300		125.700
	406.676	408.750	411.087	413.490	417.096	423.785	427.858	432.632	441.468
percentages	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Koopwoningen	29,4		30,6		30,6		32,5		30,8
Corporatiewoningen	48,1		47,0		45,5		43,1		40,7
Particuliere huur	22,5		22,3		23,9		24,4		28,5
	100		100		100		100		100

Er bestaat een verschil tussen de eigendomsregistratie van OIS en de eigendomsverdeling uit WiA. Dit heeft te maken met definities.

* Vanaf 2019 tellen bij de corporatievoorraad alleen de woningen mee die binnen de toegelaten instelling (TI) vallen. Conform de Woningwet van 2015 hebben de prestatieafspraken (Samenwerkingsafspraken) alléén betrekking op dat deel van het corporatiebezit. Een aantal corporaties heeft ook woningen in een BV. Deze woningen, iets meer dan 2.000, zijn in WiA 2019 als particuliere huurwoning meegeteld. Dit verklaart een groot deel van de afname van de corporatievoorraad tussen 2017 en 2019.

In 2019 bestaat de woningvoorraad voor 30,8% uit koopwoningen, corporatiewoningen zijn 40,7% van de voorraad, en de resterende 28,5% zijn woningen die door particuliere verhuurders worden verhuurd.

In 2019 zijn er afgerond 3.000 minder koopwoningen, terwijl er koopwoningen zijn bijgebouwd en er corporatiewoningen zijn verkocht. Hoewel met WiA geen woningen door de tijd gevolgd worden, is een verschuiving van koop naar particuliere huur te zien door een verandering in het aanbod van woningen. Omdat er tussen 2017 en 2019 veel minder woningen zijn verkocht dan de jaren daarvoor, kan worden aangenomen dat een deel van de huishoudens dat een nieuwe woning koopt, of samen gaat wonen, de oude woning aanhoudt om te verhuren.

Naast deze verschuiving van koop naar particuliere huur, zijn er ook woningen van woningcorporaties naar particuliere verhuur verschoven. Dit is een administratieve verschuiving. Enkele corporaties hebben bij de scheiding DAEB – niet DAEB een deel van hun woningen in een BV opgenomen. Dit is de markt van de corporatie. Deze BV's zijn geen onderdeel van de toegelaten instelling (de corporatie) en sinds 2018 rekenen de corporaties deze woningen ook niet meer tot hun woningvoorraad. Alleen de woningen die onderdeel zijn van de toegelaten instelling, tellen daadwerkelijk als corporatiewoning mee. Dit is een verschuiving van iets meer dan 2.000 woningen en verklaart daarmee een deel van de afname van de corporatievoorraad tussen 2017 en 2019 in figuur 1.

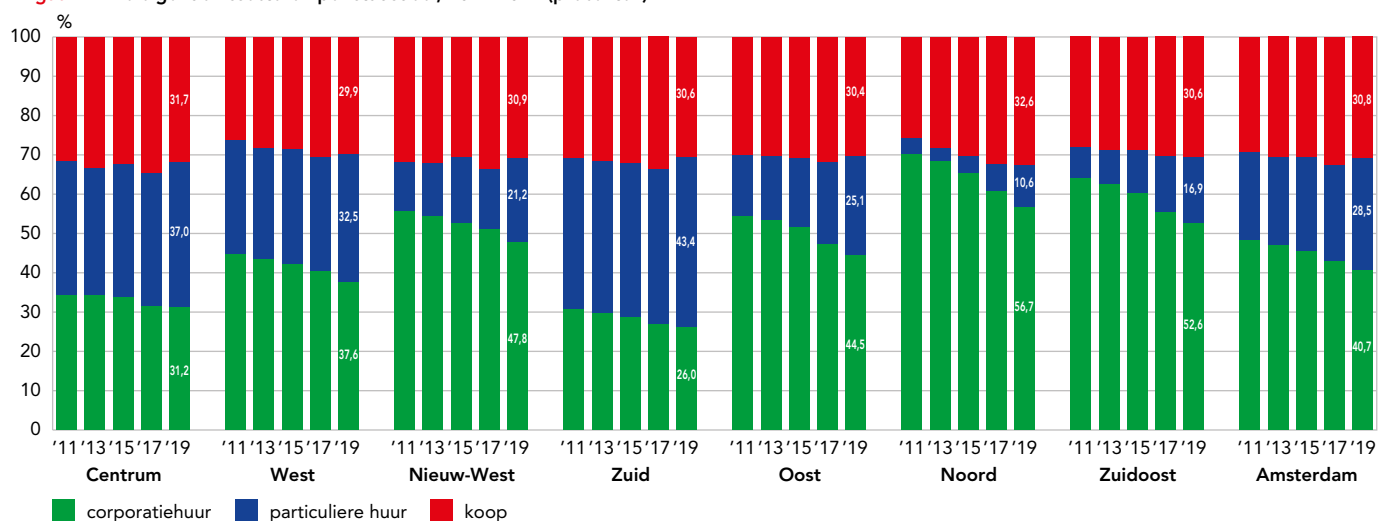
Eigendom in de stadsdelen

De koopvoorraad laat in omvang nauwelijks verschillen zien tussen de stadsdelen. Stadsdelen verschillen voornamelijk in de omvang van de corporatiesector en de particuliere huursector. De stadsdelen Centrum, West, Zuid en Oost kennen van oudsher een grote particuliere huurvoorraad, terwijl in de stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost een groter aandeel van de woningvoorraad door woningcorporaties wordt verhuurd. Stadsdeel Noord, waar de corporatiesector in omvang het grootste is, heeft tussen 2011 en 2019 de grootste afname van de corporatiesector gehad en de grootste groei van de koopvoorraad, waardoor de

koopvoorraad in percentage nu het grootste is van de hele stad.

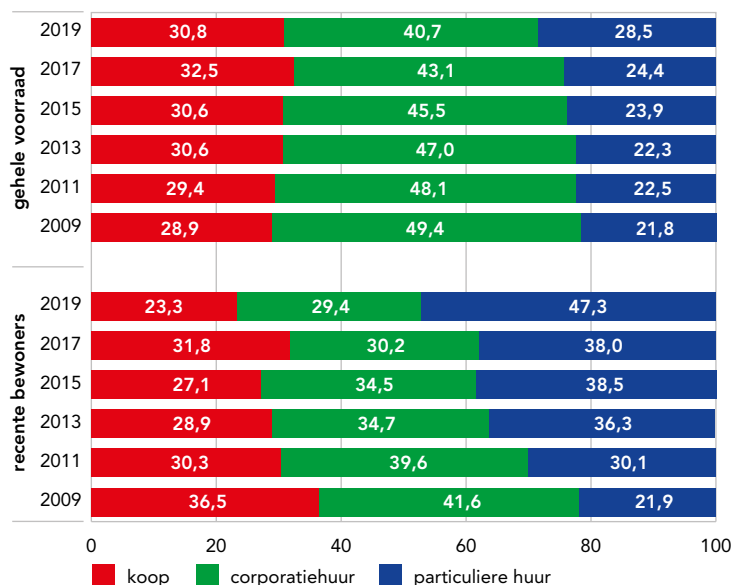
De verschuiving van koop naar particuliere huur is in een aantal stadsdelen duidelijk te zien. Dit gaat om de stadsdelen Centrum, Nieuw-West en Zuidoost. Verschuiving van eigendomssectoren komt natuurlijk niet alleen door wisseling van bewoners, ook door nieuwbouw. In Nieuw-West, waar een grote groei te zien is van particuliere huur, is ook veel huur bijgebouwd. Dit geldt in iets mindere mate ook voor de stadsdelen Oost en West.

Figuur 2 Drie eigendomssectoren per stadsdeel, 2011-2019 (procenten)



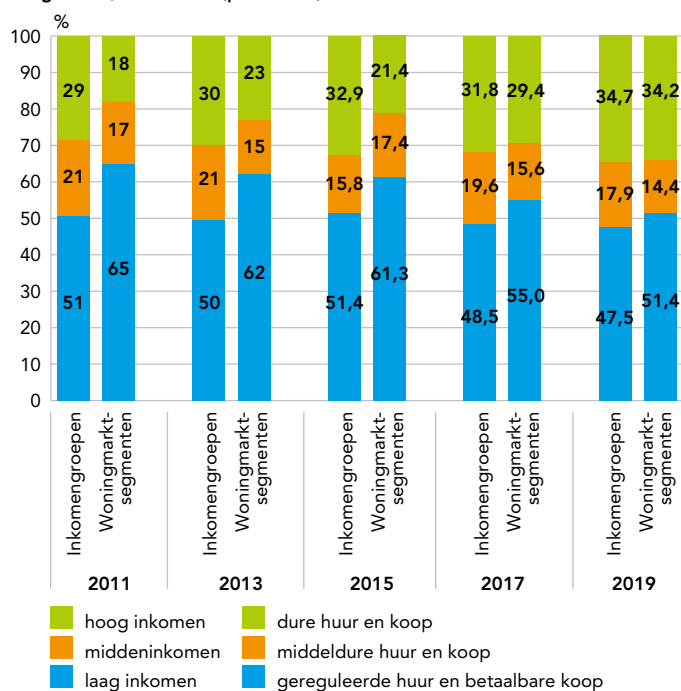
Dynamiek op de Amsterdamse woningmarkt

Figuur 3 Woningvoorraad en recente bewoners naar eigendomssector, 2009-2019



De verschuiving naar een grotere particuliere huursector is ook te zien in de dynamiek op de Amsterdamse woningmarkt. Hoewel het aantal verkochte woningen erg is afgenomen, is de dynamiek op de Amsterdamse woningmarkt hoog. Tussen 2017 en 2019 heeft een kwart van de woningen een andere bewoner gekregen. De particuliere huursector is qua omvang het kleinst, maar de dynamiek is in deze sector het grootst. Van het vrijkomende aanbod tussen 2017 en 2019 is bijna de helft een particuliere huurwoning, terwijl de voorraad iets meer dan een kwart van de totale woningvoorraad beslaat.

Figuur 4 Woningmarktsegmenten en inkomensgroepen met elkaar vergeleken, 2011-2019 (procenten)



Naast het eigendom is de prijs een belangrijke manier om de woningen in te delen in segmenten. Voor huurwoningen is dit de huur die huurders maandelijks aan de verhuurder betalen, koopwoningen worden ingedeeld op basis van de WOZ-waarde.

Op de Amsterdamse woningmarkt zijn er grofweg drie inkomensgroepen die met drie woningmarktsegmenten worden vergeleken. De lage inkomens behoren met een inkomen tot de EU-grens (bruto jaarinkomen van het huishouden tot € 38.035) tot de doelgroep voor gereguleerde huurwoningen (tot de liberalisatiegrens, € 720,42) en goedkope koopwoningen (WOZ-waarde tot € 175.000). Middeninkomens (bruto jaarinkomen van het huishouden tot € 60.095) passen qua inkomen bij woningen met een middeldure huur (tot € 1001,33)¹ en middeldure koopwoningen (WOZ-waarde tot € 297.000). Huishoudens met een inkomen hoger dan € 60.095 wonen passend in de duurdere woningen. Wanneer de inkomensgroepen met de woningmarktsegmenten op deze manier met elkaar vergeleken worden, dan valt op dat de percentages steeds dichterbij elkaar komen te liggen: de voorraad wordt duurder en de huishoudens hebben een hoger inkomen.

De marge tussen de voorraad goedkope koopwoningen en gereguleerde huurwoningen en de huishoudens die op deze woningen zijn aangewezen, wordt al jaren kleiner en is in 2019 minder dan 4 procentpunt, ondanks het kleiner worden van het aandeel huishoudens met een laag inkomen. De afname van deze marge komt

voornamelijk door prijsstijgingen op de koopmarkt, in deze cijfers uitgedrukt in hogere WOZ-waarden, en daarmee een bijna verdwenen goedkope koopsector. De afname van gereguleerde huurwoningen gaat, als vergeleken wordt met voorgaande jaren, wat minder snel. Dit heeft een aantal redenen: corporaties verkopen en liberaliseren minder woningen dan in de periode voor 2017 en er zijn in de afgelopen jaren woningen met een gereguleerde huur bijgebouwd die worden verhuurd door corporaties en ook door particuliere verhuurders. Particulieren bouwen in dit segment veelal woningen voor jongeren of studenten.

Van de vrijgekomen gereguleerde huurwoningen moet 90% worden toegewezen aan huishoudens tot € 38.035, maar tot en met 2020 geldt deze inkomensgrens maar voor 80% van de vrijgekomen woningen. Gereguleerde huurwoningen van corporaties mogen² ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 42.436. Tot en met 2020 is de groep huishoudens die op deze woningen is aangewezen daarom groter, namelijk 53,4% van het totaal aantal huishoudens. Met dit percentage is de marge tussen de goedkope woningen en inkomens die daarop zijn aangewezen helemaal verdwenen.

De inkomensgrens voor de huisvestingsvergunning voor gereguleerde huurwoningen van particuliere verhuurders ligt hoger dan de inkomensgrens voor de gereguleerde huur van corporaties, namelijk op € 44.360. Ook hierdoor heeft een klein deel van de huishoudens met een middeninkomen toegang tot een deel van de gereguleerde huurwoningen. In de woningvoorraad zijn er daarmee te weinig woningen voor de huishoudens die qua inkomen op die voorraad zijn aangewezen, de huishoudens met een laag inkomen en een deel van de lage middeninkomens.

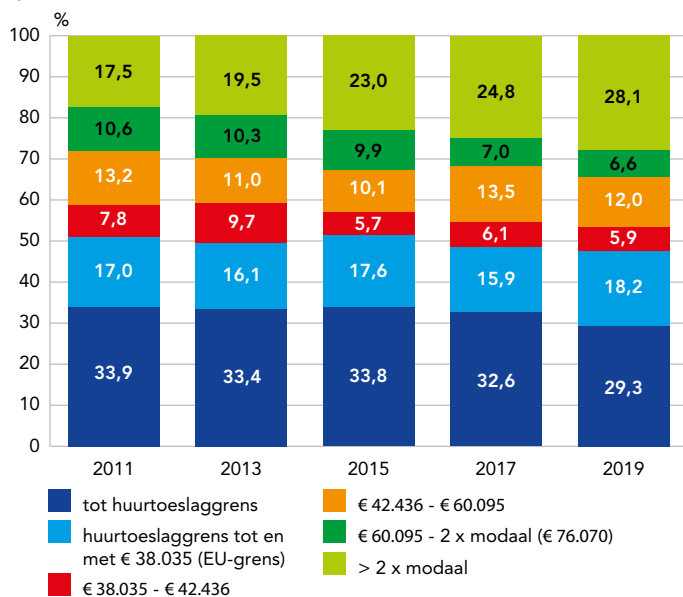
Het grootste deel van de middeninkomens heeft echter geen toegang tot de gereguleerde huur. Zij zijn aangewezen op de vrije sector. Het aandeel middeldure huurwoningen neemt nauwelijks toe en door de prijsstijgingen op de koopmarkt is het aandeel woningen geschikt voor huishoudens met een middeninkomen alleen maar kleiner geworden. Het aandeel middeninkomens is wat kleiner geworden, ondanks de kleine verschuiving van de bovengrens voor middeninkomens. Vanaf 1 januari 2019 ligt deze grens op €60.095, daarvoor lag deze op 1,5 x de EU-grens (in 2019 zou dit € 57.053 zijn). Ondanks nieuwbouwwoningen in het middeldure segment, neemt het aandeel en aantal middeldure huurwoningen nauwelijks toe. Dit betekent dat er bestaande woningen doorschuiven naar duurdere segmenten. Dit leidt ertoe dat het segment dure woningen hard is gegroeid, evenals het aandeel huishoudens met een hoog inkomen (> € 60.095). Het segment is in 2019 ongeveer zo groot als het aandeel huishoudens (34%).

² Hier wordt door corporaties verschillend mee omgegaan.

¹ In de Samenwerkingsafspraken tussen gemeente, huurders en woningcorporaties wordt € 1.009 als grens gehanteerd voor middeldure huur. Dat geldt ook voor publicaties op basis van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam.

Doelgroep wordt kleiner en het gemiddelde inkomen stijgt harder dan voorgaande jaren

Figuur 5 Verdeling naar zes inkomensgroepen in Amsterdam, 2011-2019 (procenten)



Met uitzondering van een kleine groei tussen 2013 en 2015, is het aandeel huishoudens met een laag inkomen (tot € 38.035) de afgelopen jaren kleiner geworden. Tussen 2017 en 2019 is dit een afname van 1 procentpunt. Deze afname is vooral te zien in het aandeel huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (eenpersoonshuishoudens tot € 22.700 en meerpersoonshuishoudens tot € 30.825).

Naast het kleiner worden van de doelgroep is het groter worden van de groep hoge inkomens een trend die doorzet. Het aandeel huishoudens met een inkomen boven 2 keer modaal is tussen 2017 en 2019 flink groter geworden, en bestaat nu uit meer dan 28% van alle huishoudens in Amsterdam. Huishoudens met

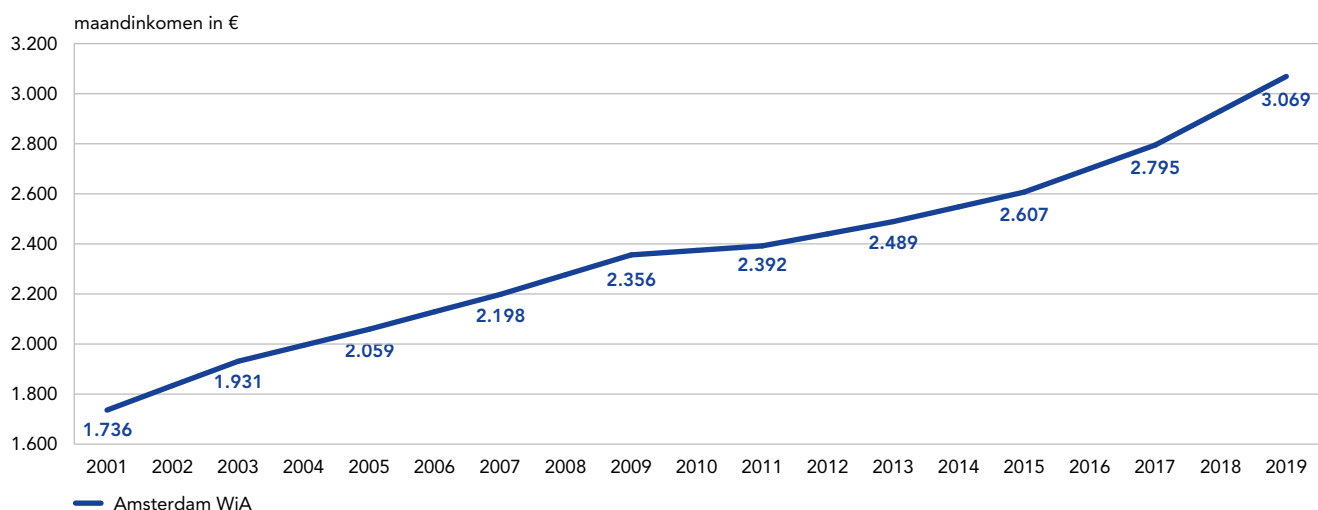
een middeninkomen zijn er minder in Amsterdam. In 2019 gaat het om 17,9%, iets minder dan in 2017. Dit percentage schommelt de afgelopen jaren tussen de 21% en 15%.

De inkomenssamenstelling van huishoudens kan veranderen door interne ontwikkelingen en door migratie uit en naar Amsterdam. Huishoudens die recent in Amsterdam zijn komen wonen, vanuit elders in Nederland of het buitenland, hebben een andere inkomenssamenstelling dan Amsterdammers die hier al langer wonen. Van de recente instromers heeft 14,5% een middeninkomen. De instroom van middeninkomens is al jaren laag, wat bijdraagt aan de afname van het aandeel middeninkomens³ in de stad. De instroom bestaat voor meer dan 45% uit hoge inkomens, waarvan 38% meer dan 2 keer modaal. Dit was 33% in 2017.

Deze groei van hoge inkomens en afname van lage inkomens resulteert in een grote stijging van het gemiddelde inkomen in de stad. In de jaren 2001-2009 werd elke twee jaar van een WiA-meting circa € 150 inkomensvoortgang geboekt, maar in 2011 was dit tot € 36 gereduceerd. In 2015 was al goed herstel te zien die doorzette tot 2017, maar en tussen 2017 en 2019 is het gemiddelde inkomen nog harder gestegen, met € 274, tot gemiddeld € 3.069 netto per maand.

Het gemiddelde inkomen in Amsterdam is de afgelopen jaren harder gestegen dan dat in Nederland. Voor de eeuwwisseling lag het Amsterdamse gestandaardiseerde besteedbare huishoudinkomen op circa 93% van het Nederlandse niveau, na de eeuwwisseling werd dit verschil steeds kleiner en de laatste jaren is er nauwelijks verschil te zien tussen het Nederlandse en het Amsterdamse gemiddelde inkomen (bron: CBS).

Figuur 6 Netto huishoudensinkomen per maand in Amsterdam, 2001-2019



³ In de factsheet met de resultaten van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019 wordt een andere inkomensverdeling van de instroom naar Amsterdam gemeld. Dit komt doordat voor die analyse CBS gegevens gebruikt worden, die een andere tijdsperiode als basis hebben.

Net als tussen 2015 en 2017 zijn er tussen 2017 en 2019 particuliere sociale huurwoningen toegevoegd aan de voorraad door nieuwbouw. Dit zijn vooral kleine woningen, voor studenten en jongeren. De woningen in BV's van corporaties, die bij dit meetmoment als particuliere huurwoning zijn ingedeeld, zijn voor een deel ook woningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Voor deze categorieën woningen geldt dat zij, of na mutatie niet meer gereguleerd zijn, of dat ze alleen voor een specifieke doelgroep beschikbaar zijn. Dit leidt ertoe dat de voorraad gereguleerde huurwoningen van particuliere verhuurders tussen 2017 en 2019 groter is geworden. In 2019 zijn er daarmee 165.900 gereguleerde huurwoningen van corporaties in WiA en 57.900 particuliere gereguleerde huurwoningen, iets meer dan in 2017. In totaal is dit 50,7% van de hele woningvoorraad.

Ondanks deze kleine groei van het aantal particuliere sociale huurwoningen, neemt het aandeel vrije sector huur bij de particuliere verhuurders snel toe. De gehele particuliere voorraad is namelijk nog sterker gegroeid. Woningen die voorheen door eigenaar-bewoners werden bewoond en nu worden verhuurd, worden grotendeels verhuurd als vrije sector huurwoningen. Het aandeel vrije sector van particuliere huurwoningen is dan ook snel opgelopen tot 54%. Dit was in 2017 nog 48,5%. Het aandeel vrije sector huurwoningen van corporaties werd in de eerdere jaren ook snel groter, maar is nu iets kleiner dan in 2017.

Figuur 7 Aandeel huur > € 720,42 in de particuliere huur en corporatiehuur, 2011-2019 (procenten)

	2011	2013	2015	2017	2019
Particuliere huur	29	33	39,3	45,8	54,0
Corporatie huur	2	4	5,9	8,4	7,6
Totale huur	11	13	17,4	21,9	26,7

Woningdelen

Voor het WiA onderzoek wordt de woningvoorraad, zoals gedefinieerd in de BAG aangehouden. Dit houdt in dat alleen zelfstandige woningen en woon- en studenteneenheden in een complex (als één zelfstandige woning omdat ze één adres hebben) meetellen tot de woningvoorraad. In de woningen die tot deze woningvoorraad behoren, wordt echter ook door meerdere personen gewoond die samen geen huishoudens vormen. Dit wordt woningdelen genoemd. Er bestaat geen registratie van de woningen waarin meerdere huishoudens samenwonen en hun voorzieningen delen, en ook de corporaties houden na het tekenen van het huurcontract niet bij wie er in de woning woont. Omdat woningdelen steeds meer voorkomt in Amsterdam, is voor het eerst in WiA gevraagd om specifiek aan te geven of je de woning deelt met andere huishoudens, om op die manier beter zicht te krijgen op de woningen die onzelfstandig bewoond worden.

In 2019 wordt in 4% van de woningen met meerdere huishoudens gewoond en worden de voorzieningen, badkamer en/of keuken, gedeeld. Het grootste deel hiervan vindt plaats in de particuliere huurvoorraad. Van de particuliere huurvoorraad wordt 9% door meerdere huishoudens bewoond.

Een groot deel (65%) van deze woningdelers betaalt een huur onder de € 720,42. De woning waarin zij wonen is op basis van deze huurprijs in WiA een sociale huurwoning. De respondenten hebben dit bedrag ingevuld voor hun deel van de woning. Als alle huishoudens in diezelfde woning hun huur zouden opgeven, zou het ook een dure huurwoning kunnen zijn. Deze manier van kijken kan de zelfstandige sociale woningvoorraad dus overschatten. Dit geldt vooral voor particuliere huurwoningen, voor de woningen van corporaties wordt in WiA de huurprijs uit de registratie van de corporaties gebruikt.

Wanneer de woningen waarin meerdere huishoudens wonen in een apart woningmarktsegment worden ingedeeld (4%) en de overige 96% woningen in segmenten worden ingedeeld, dan ziet de verdeling er als volgt uit:

- 4% onzelfstandige bewoning in zelfstandige voorraad
- 49% goedkope zelfstandige woningen
- 14% middeldure zelfstandige woningen
- 33% dure zelfstandige woningen.

De particuliere sociale huurvoorraad bestaat dan niet uit 57.900, maar uit 50.800 woningen.

Figuur 8 Verdeling huurwoningenvoorraad naar huurklassen, 2011-2019

	2011		2013		2015		2017		2019	
	Aantallen	Percentages	Aantallen	Percentages	Aantallen	Percentages	Aantallen	Percentages	Aantallen	Percentages
Kwaliteitskortingsgrens	24	20	74.200	17,8	66.300	15,5	53.900	12,2		
Eerste aftoppingsgrens	30	29	114.400	27,4	106.500	24,9	121.000	27,4		
Tweede aftoppingsgrens	4	5	21.700	5,2	20.100	4,7	24.600	5,6		
Liberalisatiegrens	5	7	29.000	6,9	32.400	7,6	24.200	5,5		
Middeldure huur	4	4	23.300	5,6	27.200	6,4	31.100	7,0		
Dure huur	3	5	27.000	6,5	36.000	8,4	50.500	11,4		
Totaal huurvoorraad	71	69	289.600	69,4	288.600	67,5	305.300	69,2		

Sinds 2015 wordt er gewerkt met een nieuwe definitie van de woningvoorraad. Voor 2011 en 2013 zijn inkomensgroepen en woningmarktsegmenten herberekend en wordt met afgeronde percentages gewerkt.

Ondanks nieuwbouw van middeldure huurwoningen, groeit het aantal middeldure huurwoningen maar langzaam. In aandeel is dit segment nauwelijks groter geworden, in aantal ongeveer 3.000 woningen. Het aantal middeldure huurwoningen van corporaties is tussen 2017 en 2019 zelfs afgenomen als gekeken wordt naar de huurprijs. Een deel van deze woningen is terecht gekomen in de particuliere sector vanwege een administratieve wijziging. Daarnaast zijn er ook woningen met een huur boven de liberalisatiegrens, maar met een sociaal contract. Dit zijn echter sociale huurwoningen. Dit aantal fluctueert en heeft daarmee invloed op de grootte van het middeldure huursegment (zie kader). De groei van het aantal middeldure huurwoningen wordt dus veroorzaakt door het toenemende aanbod van particuliere huurwoningen, in aantal is dit een groei van meer dan 5.000 woningen.

In bovenstaande verdeling van de huursegmenten is duidelijk te zien dat de gereguleerde voorraad duurder wordt: een afname van het aantal woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, maar een behoorlijke toename van het aantal woningen met een huur tot de eerste aftoppingsgrens. Dit is vooral bij de woningen van corporaties het geval.

Het segment woningen tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens wordt kleiner. Dit kan een gevolg zijn van de regels rondom passend toewijzen en het beleid van de woningcorporaties. Vanaf 1 januari 2016 zijn de aftoppingsgrenzen van belang bij het toewijzen van gereguleerde corporatiewoningen, door het invoeren van de passendheidstoets. Deze bepaalt dat 95% van de woningtoewijzingen aan de huurtoeslagdoelgroep een woning moet zijn met een huur tot aan de aftoppingsgrens.

De prijzen op de koopmarkt stijgen snel. Bijna driekwart van de woningen heeft in 2019 een WOZ waarde boven € 297.000 en is daarmee een dure koopwoning. Huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035 per jaar) kunnen nog maar 2% van de koopwoningen (koopwoningen met een WOZ waarde tot €175.000) met hun inkomen betalen. Het aanbod kan nog duurder zijn, en daarmee is kopen in Amsterdam voor deze groep, zonder een overwaarde van een vorige woning of ander eigen geld, eigenlijk geen optie meer.

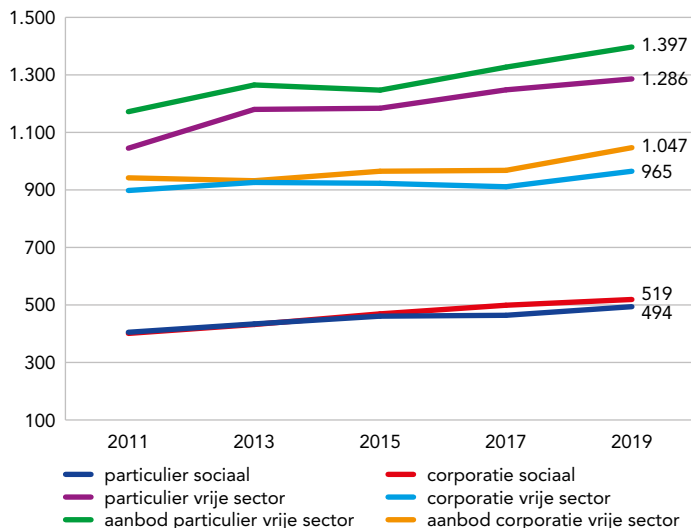
Gereguleerde huurwoningen met een huur boven € 720,42

Om de woningmarkt in segmenten in te delen, wordt in WiA gekeken naar eigendom van de woning, en huurprijs of WOZ waarde. Op basis van de huurprijs wordt bepaald of een huurwoning een vrije sector huurwoning, of een gereguleerde huurwoning is. Er zijn echter ook woningen van corporaties die een kale huur hebben hoger dan € 720,42, maar volgens de corporatie wel sociale huurwoningen zijn. Door boven-inflatoire en/of inkomensafhankelijke huurverhoging hebben deze woningen een huur boven de liberalisatiegrens. De woningen hebben echter wel een sociaal contract, dus bij mutatie krijgt deze woning

weer een huur onder de liberalisatiegrens. In 2019 gaat dit om afgerond 3.800 woningen, terwijl het er in 2017 afgerond 5.000 waren. In de figuren 4, 7 en 8 staan deze woningen ingedeeld op basis van de kale huur, en vallen grotendeels in het middeldure huursegment. Als naar de contractvorm gekeken wordt en niet naar de huurprijs, dan is het segment middeldure huurwoningen nog kleiner. Middeninkomens hebben ook geen toegang tot deze huurwoningen als deze woningen bij vrijkomen weer verhuurd worden als gereguleerde huurwoning.

Verschil huurprijs gereguleerde huur en vrije sector wordt groter

Figuur 9 Gemiddelde kale huurprijs naar huursector, 2011-2019



De huurprijzen van particuliere huurwoningen liggen al lang hoger dan die van huurwoningen van corporaties. Dit verschil loopt steeds meer uit elkaar. Een steeds groter deel van de particuliere voorraad is namelijk een vrije sector huurwoning, terwijl dat bij corporaties maar een klein deel is.

De huurprijsontwikkeling van sociale huurwoningen van corporaties en particuliere verhuurders laat in de afgelopen jaren ongeveer hetzelfde beeld zien. Gemiddeld zijn sociale huurwoningen van particuliere verhuurders wat goedkoper (€ 494) dan van corporaties (€ 519). Bij particuliere verhuurders zijn dit voor een groot deel huurwoningen die al langer bewoond worden. Als woningen van particuliere verhuurders vrijkomen, worden deze vaak als dure huurwoning verhuurd (figuur 10). Daarnaast is een steeds groter deel van de sociale huurwoningen van particuliere verhuurders een woning speciaal voor jongeren of studenten, en daarmee gemiddeld kleiner dan woningen van corporaties.

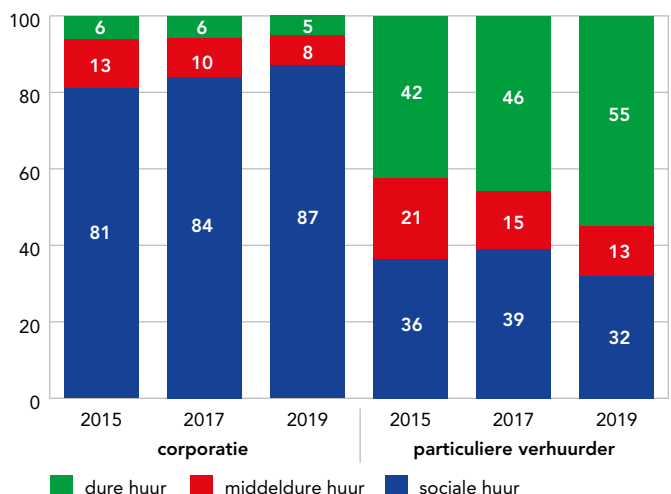
Bij de particuliere verhuurders wordt het gereguleerde deel steeds kleiner en stijgen de huren in de vrije sector hard door. Gemiddeld betalen huurders in de vrije sector € 1.228 per maand. Huurders van vrije sector huurwoningen van particuliere verhuurders betalen meer, gemiddeld € 1.286. De vrije sector huurwoningen van corporaties hebben gemiddeld een lagere huur, namelijk € 965. Dit is maar een klein deel van de woningvoorraad (3%).

Het aanbod op de Amsterdamse woningmarkt is duur. Bijna 40% van de huurders die korter dan 2 jaar in Amsterdam wonen betaalt een dure huur (meer dan € 1.001 kale huur per maand). Bij corporaties is dit 5%, nieuwe huurders van particuliere verhuurders betalen in 55% van de gevallen een dure huur. Deze huren zijn vaak ruim boven de € 1.001, in de vrije sector van particuliere verhuurders betalen zij gemiddeld € 1.397. Dit verschil tussen recente bewoners en mensen die al langer in Amsterdam wonen, wordt steeds groter.

Een steeds groter deel van het aanbod is een dure huurwoning. Deze woningen komen ook veel vrij, de mutatie is hoog. Dit is vanwege de hoge huur, maar ook omdat een steeds groter deel van de huurders een tijdelijk huurcontract heeft. Van de recente bewoners van particuliere huurwoningen heeft 28% een tijdelijk contract.

Corporaties verhuren vooral gereguleerde huurwoningen, in 2019 heeft 87% van de recente huurders van corporaties een woning met een gereguleerde huurprijs gehuurd. Dit percentage stijgt de laatste jaren. Uit de cijfers blijkt ook een groot aanbod van woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 424) en de eerste aftoppingsgrens (€ 607), namelijk 28% van het totale huuraanbod. Veel woningen van corporaties worden onder de aftoppingsgrenzen verhuurd. Ook zijn er jongerenwoningen, een segment waar de mutatie hoog is.

Figuur 10 Recente bewoners naar huurklasse, corporaties en particuliere verhuurders, 2015-2019



Verskil huurquote huurders met en zonder huurtoeslag wordt groter

Huren in Amsterdam is duur en dat vertaalt zich in hoge huurquotes, het percentage van het inkomen dat huishoudens maandelijks aan huur betalen, na aftrek van de huurtoeslag. Het verschil tussen huurders die huurtoeslag ontvangen en huurders die geen huurtoeslag ontvangen wordt steeds groter. Dit gaat gelijk op met het steeds duurder worden van de vrije sector huur, waar huurders geen huurtoeslag ontvangen. Het gemiddelde inkomen stijgt snel, maar een netto huurquote van 29,9% voor huurders zonder huurtoeslag laat zien dat de huren sneller stijgen dan de inkomens.

Na 2015 is de netto huurquote van huurders met huurtoeslag gedaald, tot 26,3% in 2019. Een verklaring hiervoor kan zijn dat er, door het passend toewijzen, steeds meer sociale huurders een maandelijks huur betalen die past bij het inkomen.

Figuur 11 Netto huurquoten van huurders met en zonder huurtoeslag, 2011-2019 (procenten)

	2011	2013	2015	2017	2019
Met huurtoeslag	24,4	26,7	28,2	27,3	26,3
Zonder huurtoeslag	25,5	26,6	28,4	28,8	29,9
Alle huurders	25,2	26,6	28,3	28,3	28,9

Kopers geven een aanzienlijk kleiner deel van hun inkomen uit aan de hypotheek. In 2019 is de hypotheekquote, na aftrek van de belastingteruggave van de hypotheekrente, 18,5%. Huishoudens die in de afgelopen 2 jaar een woning hebben gekocht, geven een groter deel van hun inkomen uit aan hun hypotheek dan mensen die al langer een koopwoning hebben in Amsterdam (respectievelijk 22,7% en 17,5%).

Dit is bij huurders ook het geval, huurders die recent een woning in Amsterdam zijn gaan huren betalen gemiddeld 32,5% van hun inkomen aan huur. Dat is bijna 4 procentpunten boven het gemiddelde. Recente huurders die geen huurtoeslag ontvangen geven het meeste uit aan huur, gemiddeld 33,9% van hun inkomen.

Definitie huur- en kooprijsegmenten

Tot 2007 werd er nog gesproken van 'kernvoorraad' en deze categorie werd in de jaren daarna 'goedkope huur' genoemd. Door veranderingen in het Rijksbeleid (onder meer de passendheidstoets die per 1 januari 2016 geldt) zijn vanaf de rapportages uit 2015 de kwaliteitskortingsgrens en de eerste en tweede aftoppingsgrens belangrijker geworden. De categorieën die hiermee ontstaan zijn voor de jaren 2011 en 2013 teruggerekend.

	2011	2013	2015	2017	2019
Kwaliteitskortingsgrens	361,66	374,44	403,06	414,02	424,44
Eerste aftoppingsgrens	517,64	535,91	576,87	592,55	607,46
Tweede aftoppingsgrens	554,76	574,35	618,24	635,05	651,03
Liberalisatiegrens	652,52	681,02	710,68	710,68	720,42
Middeldure huur	930	930	971	971	1.001,33
Dure huur	> 930	> 930	> 971	> 971	> 1.001,33

In de Samenwerkingsafspraken tussen gemeente, huurders en woningcorporaties wordt € 1.009 als grens gehanteerd voor middeldure huur. Dat geldt ook voor publicaties op basis van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam.

De huurliberalisatiegrens ligt na een periode van bevriezing voor 3 jaar in 2019 op € 720,42. De bovengrens voor middeldure huur ligt in 2019 voor WiA op € 1001,33. Deze grens is met het CBS inflatiepercentage geïndexeerd.

De ondergrens voor het dure koopsegment werd in 2013 verlaagd naar €226.000, en in 2015 opgetrokken naar € 249.000 (iets hoger dan in 2011). Door de lage rentestand kwam in 2015 de leencapaciteit hoger te liggen en was het reëel om de grens van het dure koopsegment te verhogen. Voor de nieuwe grenzen is informatie gebruikt van de hypotheeklastencalculator.nl bij bepaling van een hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie. De grens van de goedkope koopsector is in 2019 bepaald op € 175.000. De grens tussen middeldure en dure koopwoningen ligt in 2019 op € 297.000. Een stuk hoger dan in 2017 (€ 250.000). Dit komt door de lage rentestand, maar ook doordat de grens voor een middeninkomen in 2019 hoger ligt. Niet meer 1,5 x EU grens, € 57.053, maar € 60.095.

Achtergrond

Het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) is een belangrijke graadmeter voor het Amsterdamse woonbeleid: hoe ontwikkelt de voorraad zich naar prijsniveau, hoeveel hebben bewoners te besteden, hoe oordelen zij over hun woning en woonomgeving en wat zijn hun woon- en verhuiscriteria? In het voorjaar van 2019 werd dit onderzoek voor de dertiende keer gehouden. In 2019 werd het onderzoek voor de vierde keer ook uitgevoerd in de gemeenten in de regio. In 2013 en 2015 waren dit de gemeenten van de Stadsregio Amsterdam en enkele gemeenten daarbuiten, in 2017 en 2019 deden alle 32 gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam mee. Voor het Amsterdamse gedeelte zijn afdeling Wonen van de gemeente, de gezamenlijke corporaties en de Amsterdamse stadsdelen de opdrachtgever. Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) voert de dataverzameling uit. Dat heeft geresulteerd in 18.273 ingevulde vragenlijsten. Afdeling Wonen heeft vervolgens de gegevens in het door OIS geleverde onderzoeksbestand gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd.

Definities inkomensklassen

De door de Europese Unie en de rijksoverheid sinds 2011 gehanteerde inkomensgrens waarbinnen 90% van de huishoudens in aanmerking komt voor een sociale huurwoning ligt in 2019 op € 38.035. In 2015 is een extra grens ingevoerd voor huishoudens die tot 2020 10% van deze voorraad toegewezen mogen krijgen. Deze grens ligt in 2019 op € 42.436. Met het vaststellen van de Amsterdamse huisvestingsverordening ligt per 1 januari 2019 de grens voor een middeninkomen €60.095. Voor 2 keer het modale inkomen wordt net als in voorgaande jaren niet het modale inkomen maar de EU-grens als uitgangspunt genomen. Dit is gedaan omdat het modale inkomen fluctuaties vertoont.

netto per maand		
Lage inkomens: - eenpersoons- huishoudens € 22.700 - meerpersoons- huishoudens € 30.825	laag inkomen	tot en met € 1.593 tot en met € 1.949
Lage inkomens tot EU- grens (€ 38.035)		lage inkomens t/m € 2.317
EU-grens tot € 42.436	midden inkomen	€ 2.317 t/m € 2.569
€ 42.436 tot € 60.095		€ 2.569 t/m € 3.316
€ 60.095 tot 1,5 x modaal	hoog inkomen	€ 3.316 t/m € 3.938
Meer dan 2 x modaal		Hoger dan € 3.938

Er is een discrepantie tussen de uitkomst van WiA en de officiële statistiek, vooral wat betreft de omvang van het aantal koopwoningen en het aantal particuliere huurwoningen. Deze discrepantie heeft te maken met definities.

Afdeling Wonen van de gemeente en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties rapporteren in verschillende rapporten en factsheets over de uitkomsten. In deze factsheet presenteert afdeling Wonen de eerste resultaten op het thema inkomensgroepen en woningmarktsegmenten.

Administratieve correcties

Per 1 januari 2018 telt de AFWC woningen die niet onderdeel zijn van de Toegelaten Instelling, maar van een BV van een corporatie, niet meer mee voor de corporatievoorraad. Dit betekent dat door administratieve verschuiving de corporatievoorraad wat kleiner is geworden en de particuliere voorraad groter. Dit geldt ook voor woningen die DUWO beheert voor particuliere verhuurders. Deze waren in WiA 2017 al geen onderdeel meer van de corporatievoorraad.

Hoewel zowel de AFWC als WiA (met de nieuwe definitie in de statistiek) woon- en studenteneenheden meenemen in de definitie van de woningvoorraad, komt het aantal corporatiewoningen (en dus ook het aantal gereguleerde huurwoningen van corporaties) niet overeen. De verschillen worden verklaard door:

- Er zijn verschillende manieren waarop woningen worden geregistreerd. In de Amsterdamse BAG worden verblijfsobjecten geteld en één van de kenmerken kan zijn "(studenten)eenheid". Na de invoering van de BAG is in 2015 een deel van deze eenheden als aparte woning geteld terwijl het feitelijk een eenheid binnen een "complex met eenheden" betreft, die als complex slechts éénmaal meetelt. Er is tussen 2015 en 2017 een administratieve correctie van 3.400 objecten geweest. De AFWC telt objecten volgens andere regels en volgens deze regels van de Autoriteit Woningcorporatie worden zelfstandige en onzelfstandige eenheden apart geteld. Dit is een andere benadering dan de BAG.
- Er zijn in Amsterdam enkele corporaties actief die geen lid zijn van de AFWC, deze ca 1.000 woningen worden in de statistiek als eigendom van sociale verhuurders geteld. Deze woningen worden niet meegeteld in de cijfers van de AFWC.
- Omdat het om verschillende registraties gaat zullen er steeds ook kleine verschillen zijn vanwege een ander tijdstip van het verwerken van mutaties. Dit speelt met name bij sloop, verkoop en de oplevering van nieuwbouwwoningen.

Colofon

Gemeente Amsterdam,
Afdeling Wonen
Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam
www.amsterdam.nl/wonen

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties,
Postbus 9959
1006 AR Amsterdam
www.afwc.nl

Auteurs: Vera Berkers en Kees Dignum
(Gemeente Amsterdam)
Advies: Jeroen van der Veer (AFWC)
Vormgeving: Dirk van der Burgh

www.amsterdam.nl/wia