



Wonen in Amsterdam 2017

Woningmarkt

Februari 2018

Centraal in het onderzoek Wonen in Amsterdam staat de verhouding tussen woningmarktsegmenten en inkomensgroepen: wat zijn de prijzen op de Amsterdamse woningmarkt en hoe sluit dit aan op de inkomens die in Amsterdam wonen. De drie segmenten van de woningmarkt en de drie inkomensgroepen die in het onderzoek vergeleken worden, zijn dichter naar elkaar toegegroeid. Amsterdam is inmiddels de jaren van economische en woningmarktcrisis overtuigend voorbij. Het gemiddelde inkomen groeit weer zoals in de jaren voor 2009. Die gemiddelde groei manifesteert zich in de daling van het aandeel huishoudens met een laag inkomen (naar 48,5% in 2017), een groei van de groep middeninkomens naar 19,6% en een toename van de groep huishoudens met een inkomen boven 2 x modaal (24,8%).

Tegelijkertijd slinkt de gereguleerde huurvoorraad plus het kleine segment betaalbare koop (samen 55%), neemt ook het middensegment af naar 15,6% en groeit het dure segment snel naar 29,2%. Er vindt een snelle verschuiving plaats van woningen naar de duurdere segmenten. Liberalisatie van particuliere huurwoningen leidt tot verschraving van het gereguleerde huursegment terwijl deze woningen bij hun huurverhoging makkelijk het middensegment kunnen overslaan. Dit leidt tot hogere gemiddelde huren. Huurders die recent een woning hebben betrokken in de vrije sector van particuliere verhuurders betalen in 2017 gemiddeld €1.327 per maand. Ook de woningen uit het middensegment koop schuiven bij de huidige prijstrend makkelijk door naar het dure segment.

Woningvoorraad en inkomensgroepen met elkaar vergeleken

Drie inkomensgroepen worden met drie woningmarktsegmenten vergeleken. De lage inkomens behoren met een inkomen tot de EU-grens (bruto jaarinkomen van het huishouden tot €36.165) tot de doelgroep voor gereguleerde huurwoningen (tot de liberalisatiegrens, € 710,68) en goedkope koopwoningen (WOZ-waarde tot € 156.000). Middeninkomens (bruto jaarinkomen van het huishouden tot 1,5 x modaal) passen qua inkomen bij woningen met een middeldure huur (€ 710,68 tot € 971) en middeldure koopwoningen (WOZ-waarde tot € 250.000). Huishoudens met een inkomen boven 1,5 x modaal 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 dichter bij elkaar komen te liggen.

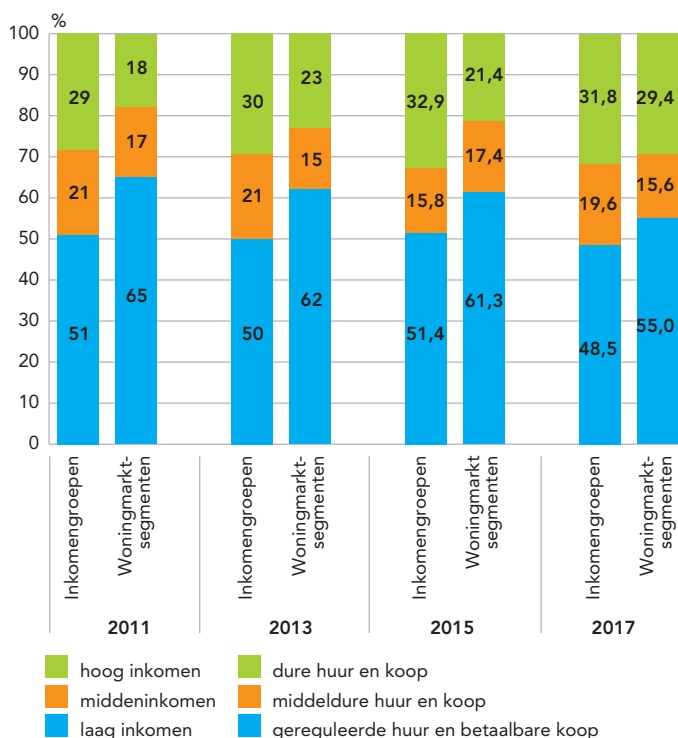
Allereerst de vergelijking van de lage inkomens en het bijpassende woningmarktsegment. Tussen het aandeel lage inkomens en de omvang van de betaalbare voorraad (koop en huur) zit in 2017 6,5 procentpunten verschil. De omvang van de voorraad is daarmee nog wat groter dan het aandeel huishoudens dat op deze woningen aangewezen is. In de drie voorgaande WiA-jaren was deze marge groter: 9,9% in 2015, 13 in 2013 en 14 procentpunten in 2011. De afname van deze marge komt voor een groot deel door de sterkere afname van de gereguleerde huurvoorraad vanaf 2013. In 2017 zijn er nog 225.300 gereguleerde huurwoningen (52,7%) in Amsterdam. Ook prijsstijgingen in de koopvoorraad verkleinen de voorraad betaalbare woningen. Van de woningvoorraad bestaat in 2017 maar 2,4% uit koopwoningen met een WOZ waarde tot € 156.000. Bij elkaar opgeteld past 55% van de woningen bij de lage inkomens in 2017. Met een afname ten opzichte van 2015 (51,4%), heeft in 2017 48,5% van de huishoudens een laag inkomen.

De marge van 6,5 procentpunt is echter bijna verdwenen als wordt meegenomen dat er ook gereguleerde huurwoningen mogen¹ worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.349. Van de vrijgekomen gereguleerde huurwoningen moet 90% worden toegewezen aan huishoudens tot de EU-grens, maar tot en met 2020 geldt deze inkomensgrens maar voor 80% van de vrijgekomen woningen. Tot en met 2020 is de groep huishoudens die op deze woningen is aangewezen daarom groter, namelijk 54,7% van het totaal aantal huishoudens.

Daarnaast ligt de inkomensgrens voor de huisvestingsvergunning voor gereguleerde huurwoningen van particuliere verhuurders op dit moment hoger dan de inkomensgrens voor de gereguleerde huur van corporaties, namelijk op € 44.360. Ook hierdoor heeft een deel van de huishoudens met een middeninkomen toegang tot een deel van de gereguleerde huurwoningen.

Op de tweede plaats de vergelijking tussen middeldure huur- en koopwoningen en huishoudens met een middeninkomen. Hoewel de middeldure huurvoorraad is toegenomen tot 6,4% van de woningvoorraad, is de voorraad middeldure koopwoningen kleiner geworden. Dit zorgt ervoor dat het middeldure segment in 2017 met 15,6% kleiner is dan in 2015 (17,4%), terwijl het aandeel huishoudens met een middeninkomen dat

Figuur 1 Vergelijking van inkomensgroepen en woningmarktsegmenten, 2011-2017 (procenten)



woont in Amsterdam is toegenomen tot 19,6%. Het middensegment is hiermee vier procentpunten kleiner dan de groep huishoudens met een middeninkomen. Dit tekort is wat kleiner wanneer er ook rekening wordt gehouden met het feit dat middeninkomens ook een gereguleerde huurwoning toegewezen kunnen krijgen (zie hierboven).

Ten derde de dure voorraad en de hoge inkomens: 29,4% van de totale woningvoorraad in Amsterdam bevindt zich in 2017 in het dure segment (koop en huur). Dit aandeel is flink toegenomen in de afgelopen jaren, met een afwijking van de trend tussen 2013 en 2015. Dit heeft te maken met de economische crisis, waardoor koopwoningen gedaald waren in waarde. Het grootste deel van de groei tussen 2015 en 2017 zit in de verschuiving binnen de koopsector naar het dure segment (21% van de totale woningvoorraad in 2017). Maar ook het aandeel dure huurwoningen is met 2 procentpunten toegenomen. De groep huishoudens die qua inkomen past bij dit dure segment is echter groter dan de voorraad. In 2017 heeft 31,8% van de huishoudens een inkomen boven 1,5 x modaal.

¹ Hier wordt door corporaties verschillend mee omgegaan.

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

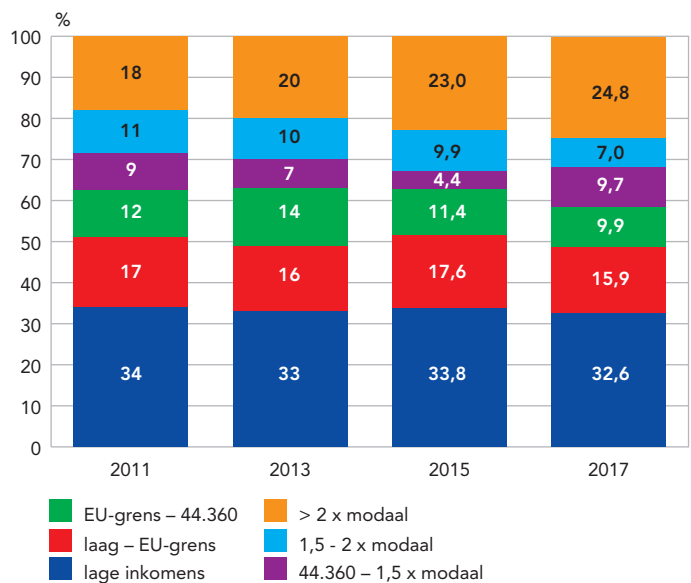
Van alle huishoudens in Amsterdam heeft 48,5% een bruto jaarinkomen tot de EU-grens (€ 36.165) en valt daarmee in de doelgroep voor gereguleerde huur. Na een kleine groei van deze huishoudens tot 51,4% tussen 2013 en 2015, is deze groep tussen 2015 en 2017 in aandeel weer kleiner geworden.

De groep middeninkomens (tot 1,5 x modaal) is groter geworden, en beslaat nu 19,6% van het totaal aantal huishoudens in Amsterdam (dit was 15,8% in 2015). Dit hangt grotendeels samen met het kleiner worden van het aandeel huishoudens met een laag inkomen. De groei van deze groep zit vooral in de inkomens tussen € 44.360 en 1,5 x modaal.

In het aandeel hoge inkomens, vanaf 1,5 x modaal is een lichte daling te zien ten opzichte van 2015. Binnen deze groep hoge inkomens zijn echter verschillen te zien. De groep tussen 1,5 x modaal en 2 x modaal is kleiner geworden en de groep met een inkomen vanaf 2 x modaal is groter geworden. Had in 2015 23% van alle huishoudens een inkomen boven 2 x modaal, in 2017 is dit percentage opgelopen tot 24,8%.

De samenstelling van de huishoudens kan veranderen door interne ontwikkelingen en door instroom en uitstroom. Bij de verdeling van de inkomensgroepen is te zien dat de huishoudens die recent in Amsterdam zijn gekomen, vanuit elders in Nederland of het buitenland, een andere samenstelling hebben dan de Amsterdammers die hier al langer wonen. Van de recente instromers heeft 16% een middeninkomen. De toename van de groep middeninkomens komt vooral voor rekening van de huishoudens die al in Amsterdam woonden en een stijging van het inkomen hebben doorgemaakt.

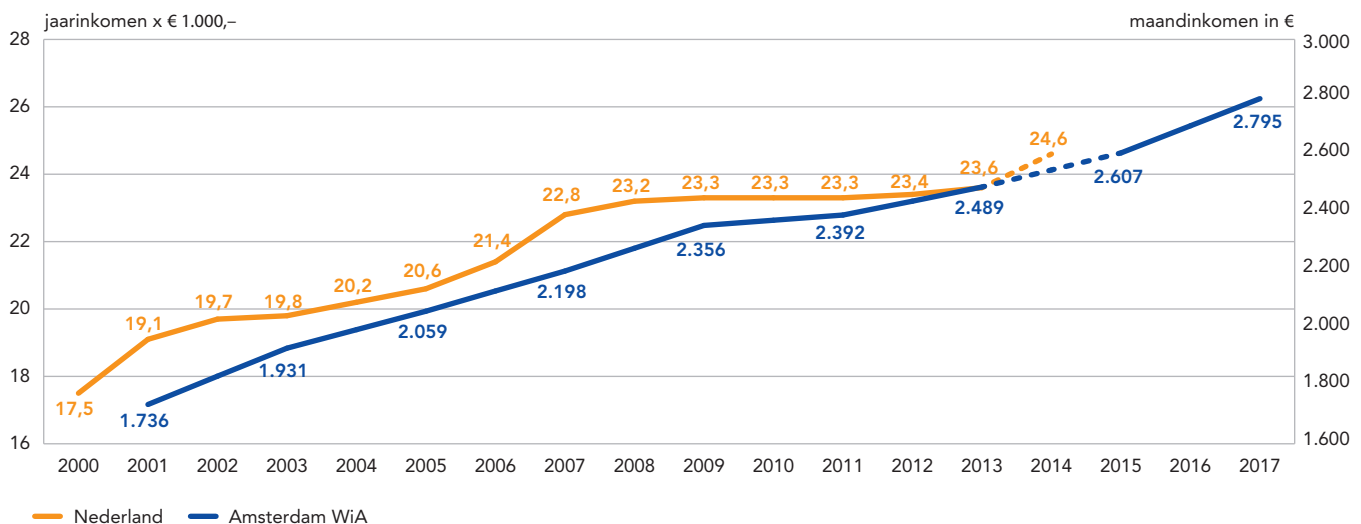
Figuur 2 Verdeling naar zes inkomensgroepen in Amsterdam, 2011-2017 (procenten)



Er is een grotere instroom van huishoudens met een inkomen boven 2 x modaal in vergelijking met voorgaande jaren. Van de huishoudens die tussen 2015 en 2017 in Amsterdam zijn komen wonen, heeft 33% een inkomen boven 2 x modaal. Dit is een belangrijke verklaring voor de toename van het aandeel hoge inkomens in Amsterdam in de afgelopen jaren.

De afname van de groep lage inkomens, en de groei van de groep hoge inkomens, zoals hiervoor beschreven, is ook te zien in de stijging van het gemiddelde inkomen in Amsterdam. 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, maar tussen 2015 en 2017 is het gemiddelde inkomen weer aanzienlijk gestegen, met € 188, tot gemiddeld € 2.795 netto per maand.

Figuur 3 Gestandaardiseerd besteedbaar huishoudensinkomen in Nederland (x € 1.000 per jaar) en netto huishoudensinkomen per maand in Amsterdam volgens WiA, 2000-2017



Bij het gestandaardiseerd besteedbaar inkomen wordt het inkomen van huishoudens van verschillende grootte en samenstelling vergelijkbaar gemaakt. Er is niet gecorrigeerd voor inflatie. Voor de eeuwwisseling lag het Amsterdamse gestandaardiseerde besteedbare huishoudinkomen op ca. 93% van het Nederlandse niveau, na de eeuwwisseling op ongeveer 96% en in laatste jaren is het verschil nihil. Voor Nederland is 2014 het meest recente cijfer. De definitiewijziging van de woningvoorraad in 2015 heeft invloed op deze cijfers (zie kader).

Eigendomsverdeling

Een belangrijk kenmerk van de woningvoorraad en de ontwikkeling daarvan is de eigendomsverdeling. De trend die hierin in voorgaande jaren te zien was zet door. Het aandeel corporatiewoningen neemt af en er is een groei te zien van de voorraad particuliere huurwoningen en koopwoningen. Met een groei van meer dan 11.000 koopwoningen in twee jaar is dit aanzienlijk meer dan in de twee jaar daarvoor. Tussen 2013 en 2015 werd een

groei van 1.900 geregistreerd. Er zijn tussen 2015 en 2017 meer opleveringen geweest in de nieuwbouw. Daarnaast is er tijdens de jaren van de crisis een grote toename geweest van het aantal vergunningen voor tijdelijke verhuur terwijl de woning te koop stond. Als deze woningen nu alsnog verkocht zijn, wat zeer aannemelijk is in de huidige woningmarkt, dan zijn het in WiA 2017 weer koopwoningen.

Figuur 4 Woningvoorraad naar eigendom 2011-2017

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

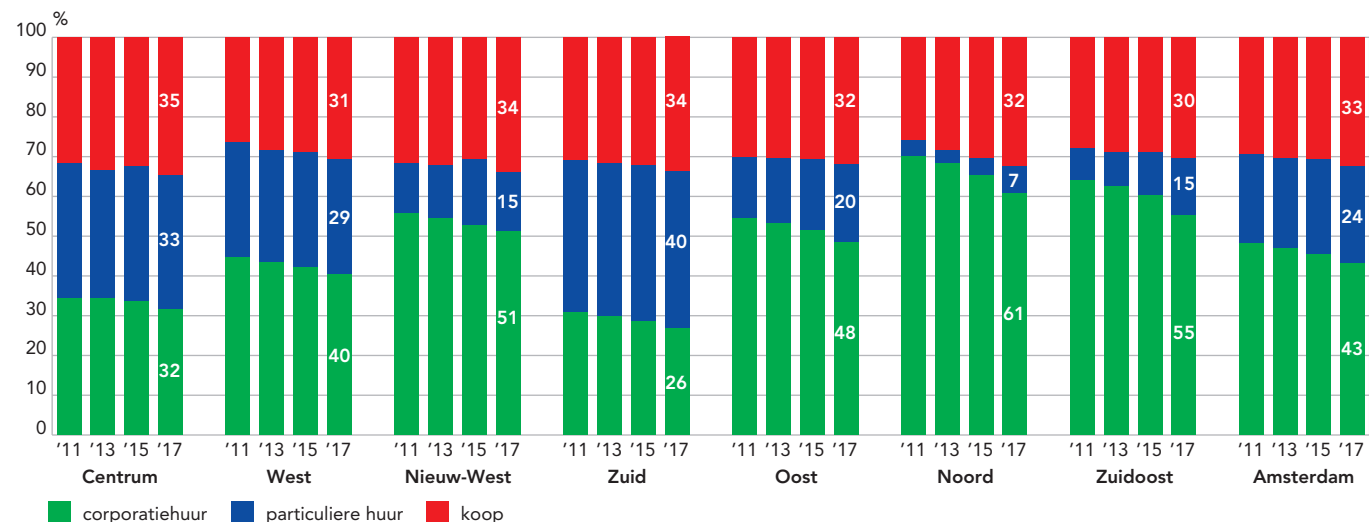
Volgens het jaarbericht van de AFWC zijn er per 1-1-2017 177.714 zelfstandige huurwoningen van corporaties, 42% van de totale woningvoorraad. Op 1-1-2015 waren dat er 182.155. Er is een verschil tussen WiA en de AFWC doordat er ook corporatiewoningen zijn die niet in bezit zijn van leden van de AFWC en door verschillen in de telling van zelfstandige en onzelfstandige woningen (zie kader). Daarom wijken de WiA cijfers af van het jaarbericht van de AFWC. Dit verschil was in voorgaande jaren ook aanwezig, maar is kleiner geworden in 2017. Administratieve correcties werken door in deze cijfers. Tussen 2015 en 2017 zijn er naar schatting 3.400 woningen omgezet van zelfstandige naar onzelfstandige woning. Deze woningen tellen niet meer mee tot de woningvoorraad. Dit betekent dat de afname van de corporatievoorraad tussen 2015 en 2017 te zien in figuur 1, groter is dan de afname in het jaarbericht van de AFWC. Dit werkt ook door in de gepresenteerde cijfers over de gereguleerde huurvoorraad van corporaties.

De omvang van de koopsector vertoont steeds kleinere verschillen tussen de stadsdelen en schommelt in alle stadsdelen rondom het stedelijke gemiddelde van 32,5%. Vooral in stadsdeel Noord is een grote groei te zien van het aantal koopwoningen. Dit aandeel is tussen 2011 en 2017 toegenomen van 25,8% tot 32,5%.

De relatieve afname van de corporatievoorraad is te zien in alle stadsdelen. De stadsdelen met de grootste voorraad corporatiewoningen laten over een langere periode ook de grootste afname zien van het aantal

corporatiewoningen. De stadsdelen Centrum en Zuid hebben relatief de kleinste voorraad corporatiewoningen. De relatieve toename van de voorraad particuliere huurwoningen in Amsterdam zit voornamelijk in de stadsdelen Oost, Noord en Zuidoost. Vooral stadsdeel Zuidoost heeft er, zowel relatief als absoluut, veel particuliere huurwoningen bijgekregen. Dit aandeel was 10,9% in 2015 en is 14,5% van de totale woningvoorraad in 2017. Transformatie van leegstaande kantoren naar woningen en de opleveringen van particuliere huurwoningen in Amstel III zorgen voor deze groei.

Figuur 5 Drie eigendomssectoren per stadsdeel, 2011-2017 (procenten)



Gereguleerde woningvoorraad wordt kleiner, aandeel vrije sector neemt toe

De particuliere huurvoorraad wordt langzaam groter in Amsterdam, en daarmee ook het aandeel woningen dat in de vrije sector verhuurd wordt. Van de particuliere huurvoorraad heeft 45,8% een huur boven € 710,68, van de corporatievoorraad is dit 8,4%. Dit aandeel van de corporatievoorraad is wel hard gegroeid in de afgelopen jaren. Een deel van deze woningen valt alsnog in de sociale huursector (zie kader op pagina 6). In 2017 heeft daarmee 21,9% van de totale huurvoorraad een huur boven €710,68, een verdubbeling ten opzichte van 2011.

Figuur 6 Aandeel huur > € 710,68 in de particuliere huur en corporatiehuur, 2011-2017 (procenten)

	2011	2013	2015	2017
Particuliere huur	29	33	39,3	45,8
Corporatie huur	2	4	5,9	8,4
Totale huur	11	13	17,4	21,9

Zie toelichting onder figuur 7.

Was in 2015 nog 57,3% van de woningen in Amsterdam een gereguleerde huurwoning, in 2017 is dat percentage afgenomen tot 52,7%. De gereguleerde voorraad van corporaties beslaat 39,4% van de totale woningvoorraad,

in aantallen zijn dit 168.700 woningen. Er zijn in 2017 nog 56.600 gereguleerde huurwoningen van particuliere verhuurders, dit is 13,2% van de woningvoorraad.

In aantallen betekent dit een afname van bijna 14.000 woningen in twee jaar tot 225.300 gereguleerde huurwoningen (zie toelichting onder figuur 7). De afname van het gereguleerde segment van particuliere verhuurders gaat minder hard dan verwacht, omdat er door particuliere verhuurders ook gereguleerde huurwoningen, veelal voor studenten en jongeren, zijn bijgebouwd.

Ondanks deze toevoegingen zit de grootste afname van de totale huurvoorraad in het segment tot de kwaliteitskortingsgrens (dit is inclusief de woningen van corporaties). In het segment tussen de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens komt de groei door de woningen van corporaties. De verschuivingen naar hogere segmenten vindt plaats bij nieuwe verhuringen, maar komt ook door huurverhogingen bij zittende huurders. Dit alles heeft tot gevolg dat het hele gereguleerde segment duurder is geworden in de periode 2011-2017.

Figuur 7 Verdeling huurwoningenvoorraad naar huurklassen, 2011-2017

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

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. Administratieve correcties werken door in deze cijfers. Tussen 2015 en 2017 zijn er naar schatting 3.400 woningen omgezet van zelfstandige naar onzelfstandige woning. Deze woningen tellen niet meer mee tot de woningvoorraad. Daarnaast zijn er woningen met een huur boven € 710,68 die wel een sociaal huurcontract hebben. Deze worden in WiA ingedeeld als middeldure of dure huurwoning (zie kader).

Middensegment groeit langzaam, toename van het dure huur segment

Door nieuwbouw en liberalisatie neemt het middeldure en het dure huursegment in omvang toe. De groei van het middeldure segment gaat, net als in voorgaande jaren, langzaam. Tussen 2015 en 2017 zijn er 3.900 middeldure huurwoningen bijgekomen, waardoor het middeldure huursegment nu 6,4% van de totale woningvoorraad in Amsterdam beslaat. Een groot deel van deze groei komt doordat gereguleerde huurwoningen van corporaties door huurverhoging een huurprijs boven de liberalisatiegrens krijgen. Dit zorgt voor een toename van 3.100 woningen.

Niet al deze woningen zijn blijvend toegevoegd aan het middensegment. Een deel van de gereguleerde huurwoningen heeft door de boven-inflatoire en inkomensafhankelijke huurverhogingen een huur boven de liberalisatiegrens gekregen. Een groot deel van die woningen is en blijft evenwel een sociale huurwoning (zie kader).

Het middensegment van particuliere verhuurders is met 700 woningen in twee jaar tijd toegenomen. Geliberaliseerde particuliere huurwoningen en nieuw

Gereguleerde huurwoningen met een huur boven € 710,68

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 € 710,68, 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 2017 gaat dit om afgerond 5.000 woningen. In de figuren 6 en 7 staan deze woningen ingedeeld op basis van de kale huur, en vallen groten-deels 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.

toegevoegde particuliere huurwoningen, zijn bijna niet terecht gekomen in het middeldure huursegment en tegelijkertijd verdwijnen middensegment huurwoningen bij mutatie en huurverhoging.

Een grotere groei zit daardoor in het dure huursegment. Dit segment is gegroeid met 9.100 woningen tot 8,4%

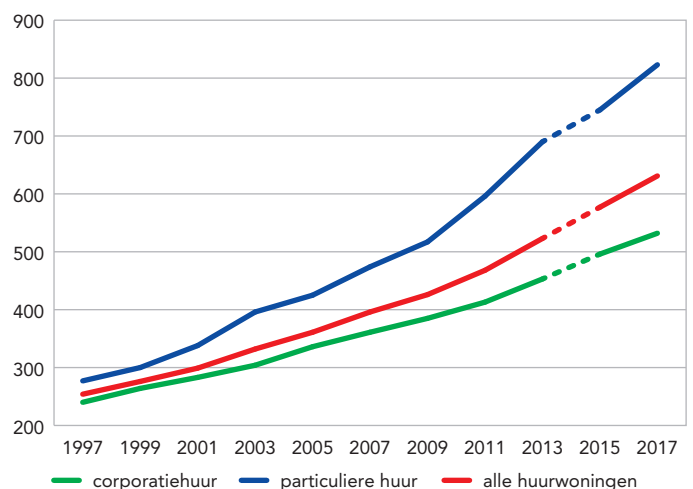
van de totale woningvoorraad. Qua percentage is dat geen groot deel van de woningvoorraad, maar het groeit erg hard. De groei tussen 2015 en 2017 is bijna 34%. Van de totale huurvoorraad was in 2011 5% een dure huurwoning; in 2017 is dat percentage opgelopen tot 12%.

Verschil huurprijs gereguleerde huur en vrije sector wordt groter

Deze verschuiving naar de duurdere segmenten is ook zichtbaar in de gemiddelde huurprijs in Amsterdam. Gemiddeld betalen huurders in Amsterdam € 631 per maand. Net als in voorgaande jaren wordt het verschil tussen de gemiddelde huren van corporatiewoningen en particuliere huurwoningen groter. Huurders van corporatiewoningen betalen in 2017 gemiddeld € 532 huur per maand, voor particuliere huurwoningen wordt gemiddeld € 823 per maand betaald. De huren van particuliere huurwoningen zijn tussen 2015 en 2017 met gemiddeld € 78 per maand gestegen, bij corporatiewoningen is dit € 36 euro.

Naast deze verschillen kan er ook gekeken worden naar de gemiddelde huren in de vrije sector en het gereguleerde segment. Gemiddeld betalen huurders in de vrije sector €1.160 per maand, de huur in het gereguleerde segment is gemiddeld € 489 per maand. Huurwoningen in de vrije sector van particuliere

Figuur 8 Gemiddelde kale huurprijs naar huursector, 1997-2017



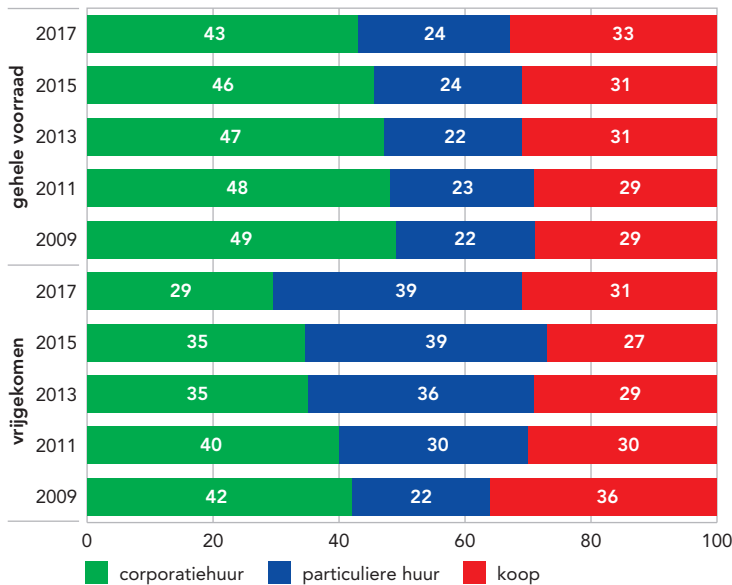
verhuurders hebben een aanzienlijk hogere huur dan vrije sector huurwoningen van corporaties (€ 1.248 ten opzichte van € 911 in 2017).

Dynamiek op de Amsterdamse woningmarkt

De dynamiek op de Amsterdamse woningmarkt is groot. Hierdoor verandert de samenstelling van de woningvoorraad, zoals in voorgaande paragrafen beschreven. Tussen 2015 en 2017 hebben meer dan 100.000 woningen een andere bewoner gekregen, bijna een kwart van alle woningen. Hoewel de particuliere huursector het kleinst is in Amsterdam, is de dynamiek in deze sector het grootst. Van het vrijkomende aanbod tussen 2015 en 2017 valt op dat 39% een particuliere

huurwoning is, terwijl de voorraad maar 24% van de totale woningvoorraad beslaat. In de corporatievoorraad is de dynamiek het kleinst en deze dynamiek neemt af. De voorraad corporatiewoningen neemt af, maar het aandeel corporatiewoningen in het vrijkomend woningaanbod is in een sneller tempo geslonken. Tussen 2009 en 2017 is dat afgenomen van 42% tot 29%. In de koopvoorraad volgt de dynamiek de economische conjunctuur: na de economische crisis zijn er meer

Figuur 9 Woningvoorraad en vrijkomend woningaanbod naar eigendomssector, 2009-2017 (procenten)



Netto huurquote stabiel gebleven

Mede dankzij de stijging van de gemiddelde inkomens is de netto huurquote van alle huurders stabiel gebleven ten opzichte van 2015. In de jaren daarvoor steeg de netto huurquote. In 2017 betalen huurders gemiddeld 28,3% van hun inkomen aan huur. Dit is na aftrek van huurtoeslag. Opvallend is dat bij de huurders die huurtoeslag ontvangen, de netto huurquote ten opzichte van 2015 is gedaald tot 27,3%. Een verklaring hiervoor kan zijn dat er, door het passend toewijzen, steeds meer sociale huurders een maandelijkse huur betalen die past bij het inkomen. Vanaf 1 januari 2016 zijn de aftoppingsgrenzen van belang bij het toewijzen van woningen, door het invoeren van de passendheidstoets. Deze bepaalt dat 95% van de woningtoewijzingen aan de

woningen verkocht dan in de jaren daarvoor. Meer dan 31% van de vrijgekomen woningen is een koopwoning in 2017.

Dit relatief grote aanbod van particuliere verhuurders is ook te zien in de prijssegmenten waarin verhuurd wordt. In de particuliere huurvoorraad werd tussen 2015 en 2017 46% van de verhuringen in het dure segment verhuurd. In dit segment is de mutatiegraad erg hoog. Huurders die recent een huurwoning hebben betrokken worden geconfronteerd met hogere huren dan gemiddeld in Amsterdam. Particuliere verhuurders vragen in de vrije sector gemiddeld € 1.327 per maand. Hoewel veel van het vrijkomende woningaanbod van particuliere verhuurders geliberaliseerd wordt, heeft bijna 40% van de verhuringen in het deel van de woningvoorraad tot de liberalisatiegrens plaatsgevonden.

huurtoeslagdoelgroep een woning moet zijn met een huur tot aan de aftoppingsgrens.

Huurders zonder huurtoeslag betalen gemiddeld iets meer van hun inkomen aan huur ten opzichte van voorgaande jaren, maar de stijging is minder groot dan in de periode 2011-2015.

Figuur 10 Netto huurquoten van huurders met en zonder huurtoeslag, 2011-2017 (procenten)

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

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 2017 werd dit onderzoek voor de twaalfde keer gehouden. In 2017 werd het onderzoek voor de derde 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 deden voor het eerste 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

19.085 ingevulde vragenlijsten. Afdeling Wonen heeft vervolgens de gegevens in het door OIS geleverde onderzoeksbestand gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd.

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.

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 2015 op € 36.165. In 2015 is een extra grens ingevoerd voor huishoudens die tot 2020 10% van deze voorraad toegewezen mogen krijgen. Deze grens ligt in 2017 op € 40.349. De in 2011 geïntroduceerde inkomensgrens van € 43.000 voor het opleggen van boven trendmatige huurverhoging ligt in 2017 op € 44.360. Voor anderhalf of 2 keer het modale inkomen wordt net als in 2015 niet het modale inkomen maar de EU-grens als uitgangspunt genomen. Dit is gedaan omdat het modaal inkomen fluctuaties vertoont.

netto per maand		
Lage inkomens: - eenpersoons- huishoudens € 22.000 - meerpersoons- huishoudens € 30.150	laag inkomen	tot en met € 1.536 tot en met € 1.870
Lage inkomens tot EU- grens (€ 36.165)		lage inkomens t/m € 2.176
EU-grens tot € 40.349		€ 2.176 t/m € 2.413
€ 40.349 tot € 44.360	midden inkomen	€ 2.413 t/m € 2.584
€ 44.360 tot 1,5 x modaal		€ 2.584 t/m € 3.003
1,5 – 2 x modaal	hoog inkomen	€ 3.003 t/m € 3.741
Meer dan 2 x modaal		Hoger dan € 3.741

Definities 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
Kwaliteitskortingsgrens	361,66	374,44	403,06	414,02
Eerste aftoppingsgrens	517,64	535,91	576,87	592,55
Tweede aftoppingsgrens	554,76	574,35	618,24	635,05
Liberalisatiegrens	652,52	681,02	710,68	710,68
Middeldure huur	930	930	971	971
Dure huur	> 930	> 930	> 971	> 971

De huurliberalisatiegrens van € 710,68 is sinds 1 januari 2016 voor 3 jaar bevroren en ligt in 2017 daarom, net als in 2015 op € 710,68. De bovengrens voor middeldure huur ligt in 2017 voor WiA net als in 2015 op €971. In de Samenwerkingsafspraken tussen huurders, corporaties en de gemeente Amsterdam wordt als bovengrens voor de middeldure huur een grens van €995 gehanteerd.

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 hypotheeklastencalculator.nl bij bepaling van een hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie. Strengere eisen aan de maximale hypotheek zorgen ervoor dat de koopgrenzen niet veel verschillen met die van 2015. De grens van de goedkope koopsector is in 2017 bepaald op € 156.000. De grens tussen middeldure en dure koopwoningen ligt in 2017 op € 250.000.

Definitiewijziging van de woningvoorraad en administratieve correcties

In 2015 heeft WiA te maken gekregen met de definitiewijziging van de woningvoorraad. Met de overstap naar de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) als grondslag voor de woningvoorraad hanteert elke gemeente dezelfde definitie. Het belangrijkste verschil met de oude definitie is dat zelfstandige woon- en studenteneenheden nu ook onderdeel uitmaken van de woningvoorraad. In 2017 zijn er afgerond 15.800 woningen die volgens de oude definitie geen woning waren. Deze tellen nu wel mee tot de woningvoorraad. Zonder deze woningen zou de woningvoorraad afgerond 412.000 woningen groot zijn.

Om verdelingen naar inkomensgroepen en woningmarktsegmenten te kunnen vergelijken met voorgaande jaren zijn deze voor 2013 en 2011 herberekend. Bij gemiddelde cijfers voor inkomen en huur is herberekening niet mogelijk. De gemiddelden voor 2011 en 2013 (of eerder) die als vergelijking worden weergegeven zijn hierdoor, vanuit de nieuwe situatie gezien, iets te hoog.

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 ongeveer 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: V. Berkers en K. Dignum
(Gemeente Amsterdam)
Redactioneel advies: J. van der Veer (AFWC)
Vormgeving: D. van der Burgh

www.amsterdam.nl/wia