



Wonen in Amsterdam 2021 Woningmarkt

Januari 2022

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

Het jaar 2021 is door de corona-pandemie een bijzonder jaar. In de inkomensverdeling doet zich een trendbreuk voor, terwijl de trend naar duur worden van de woningvoorraad doorgaat zoals in de voorgaande jaren. Er treedt tussen 2019 en 2021 een lichte groei van het aandeel lage inkomens op, terwijl het aandeel van de woningvoorraad dat bij de lage inkomens past aanzienlijk geslonken is. Door de prijsstijging in de koopsector en de particuliere huursector is ook het middensegment verder geslonken. Zowel de lage inkomens als de middeninkomens hebben hierdoor afnemende kansen op de Amsterdamse woningmarkt.

De Amsterdamse woningvoorraad kenmerkt zich in 2021 door een particuliere huursector die inmiddels groter is dan de koopvoorraad. Dit is ook zichtbaar in het woningaanbod: het aanbod van koopwoningen is de laatste twee jaar nog weer kleiner geworden, terwijl het aanbod van particuliere huurwoningen juist veel groter is geworden. Waarschijnlijk is dit het gevolg van buy-to-let woningen die worden gekocht om te verhuren, en keep-to-let woningeigenaren die elders gaan wonen en hun 'koopwoning' verhuren. Doordat deze woningen in de afgelopen twee jaar door nieuwe bewoners worden betrokken en doordat de mutatie in dit segment hoog is, beslaat de particuliere huur inmiddels meer dan de helft van de recent betrokken woningen in de afgelopen twee jaar, namelijk 55%.

Op de Amsterdamse woningmarkt speelt het particuliere vrije markt huursegment een steeds belangrijkere rol. In dit segment stijgen de prijzen snel, wordt vaak verhuurd en hebben recente bewoners steeds vaker een tijdelijk huurcontract. Inmiddels is bijna twee derde van alle particuliere huurwoningen geliberaliseerd en is dus vrije sector huur. Slechts een kwart van deze particuliere vrije sector huurwoningen valt in het middensegment. Ook de koopsector trekt zich door de sterke prijsstijgingen in hoog tempo terug uit goedkopere segmenten, zodat het totaalbeeld een forse verschuiving is naar het dure deel van de woningvoorraad.

Het segment waar deze prijsstijgingen geen rol spelen is de sociale huur van woningcorporaties. De sociale voorraad van corporaties is ongeveer gelijk gebleven. De totale omvang van het segment woningen voor lage inkomens is wel kleiner geworden. Dit komt door de afname van de sociale voorraad van particuliere verhuurders en verschuiving van koopwoningen met een WOZ tot € 188.000 naar duurdere segmenten.

De verschuiving naar duurdere huursegmenten is terug te zien in de gemiddelde huren. Die gemiddelde huren stegen voorgaande jaren al sterk en ook de afgelopen twee jaar is dat weer het geval. Huurders van vrije sector huurwoningen van particuliere verhuurders betalen gemiddeld € 1.368. Recente bewoners in de particuliere vrije sector betalen nog meer, namelijk gemiddeld € 1.466.

Starters op de woningmarkt worden geconfronteerd met hoge prijzen op de huurmarkt en nauwelijks aanbod van koopwoningen onder € 314.000. Het aanbod sociale huurwoningen van corporaties is schaars en kent een lange wachttijd, en 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, zeker als dit vergeleken wordt met mensen die al langer in hun woning wonen en met huishoudens die in een koopwoning wonen. Huurders die recent een woning in Amsterdam zijn gaan huren betalen gemiddeld 34% van hun inkomen aan huur, bij recente bewoners van een koopwoning is de hypotheeklast gemiddeld bijna 23%. Dat verschil is er waarschijnlijk de oorzaak van dat veel bewoners van de particuliere huursector ontevreden zijn over de huurprijs en omzien naar een koopwoning.¹ Omgekeerd kunnen woningeigenaren hun woning tegen lucratieve huurprijzen verhuren aan huishoudens die diezelfde woning op de koopmarkt niet zouden kunnen financieren.

Eigendomsverdeling

In 2021 wordt 30,5% van de Amsterdamse woningen door particuliere verhuurders verhuurd. De koopsector maakt 28,8% van de woningvoorraad uit, de corporatiesector omvat 40,6% van het totaal. Een slinkende voorraad koopwoningen en een groeiende particuliere huursector was in 2019 ten opzichte van voorgaande jaren nog een trendbreuk, met de cijfers van 2021 wordt deze lijn doorgetrokken. Hiermee is de particuliere huursector zelfs iets groter geworden dan de koopsector. Dat was ook zo in de vorige eeuw tot aan 2003, toen de koopsector sterk groeide.

Er heeft in 2021 in de statistiek over woningeigendom van OIS een wijziging plaatsgevonden in de gebruikmaking van de verschillende bronbestanden waardoor in de nieuwe benadering enkele duizenden corporatiewoningen meer geteld worden dan volgens de oude telwijze. Dat werkt door in de WiA-cijfers. De voorraad blijft in aantal en percentage vrijwel gelijk met 2019, na

een jarenlange afname in de jaren daarvoor (zie kader voor verdere uitleg).

In 2021 zijn er afgerond 6.500 minder koopwoningen dan in 2019. Er zijn koopwoningen bijgebouwd en er werden corporatiewoningen verkocht. Dat de koopsector toch zoveel geslonken is moet te maken hebben met het groot-schalig omzetten van eigenaar-bewoning naar een verhuursituatie. Met WiA kunnen woningen niet door de tijd gevolgd worden, maar deze omzetting van koop naar particuliere huur is af te leiden uit de snelle verandering in de woningvoorraad en ook door het grote aandeel particuliere huurwoningen in het recente aanbod van woningen. Bij buy-to-let worden woningen gekocht om te verhuren en bij keep-to-let gaan woningeigenaren elders wonen om hun 'koopwoning' te verhuren. Dat moet in de twee jaar tussen 2019 en 2021 bij een kleine 10.000 woningen gebeurd zijn. Deze trend werd al in de analyse van 2019 signaleerd en heeft zich in nog forser tempo voortgezet.

Figuur 1 Woningvoorraad naar eigendom Amsterdam, 2011-2021²

aantallen	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koopwoningen	119.500		125.600		127.500		139.300		136.200		129.700
Corporatiewoningen	195.600		193.200		189.900		184.300		179.600		182.900
Particuliere huur	91.600		92.300		99.700		104.300		125.700		137.400
	406.676	408.750	411.087	413.490	417.096	423.785	427.858	432.632	441.468	447.210	449.982
percentages	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koopwoningen	29,4		30,6		30,6		32,5		30,8		28,8
Corporatiewoningen	48,1		47,0		45,5		43,1		40,7		40,6
Particuliere huur	22,5		22,3		23,9		24,4		28,5		30,5
	100		100		100		100		100		100

1 Van de huishoudens in de particuliere huursector zou 49% binnen twee jaar willen verhuizen. Van deze huishoudens met een verhuiscens noemt 27% als verhuisreden dat de woning te duur is en 44% dat men naar een koopwoning zou willen. In de corporatiesector en de koopsector liggen vergelijkbare percentages veel lager.

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.

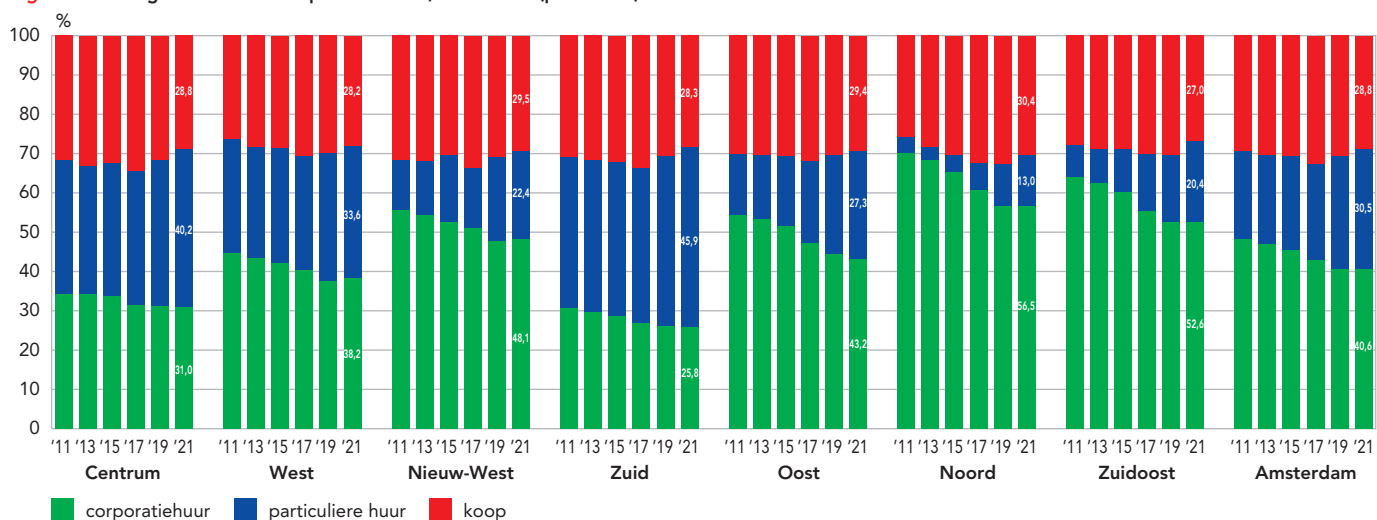
Eigendom in de stadsdelen

Het relatief constant blijven van de corporatiesector in de jaren 2019-2021 en de verschuiving tussen koopsector en particuliere huur doet zich in alle stadsdelen voor. Dus ook in de stadsdelen met een traditioneel grote particuliere huursector, Centrum, Zuid en West, is deze particuliere huursector verder toegenomen. De grootste groei werd in de jaren 2019-2021 bereikt in Zuidoost, waar overigens de groei van de particuliere huursector al in 2015 inzette vanwege grote aantallen nieuwbouw in dit stadsdeel (veel jongeren- en studentenwoningen). Voor die tijd was deze sector in Zuidoost kleiner dan 10% van de voorraad, inmiddels is dat meer dan een vijfde van het woningtotaal. Waar de procentuele krimp van de koopsector in de meeste stadsdelen al in 2019

zichtbaar was, is die er in Zuidoost en Noord voor het eerst in 2021. Dat zijn ook de stadsdelen waar de corporatiesector in de jaren voorafgaand aan 2021 sterk kromp, terwijl die trend in 2021 afvlakte.

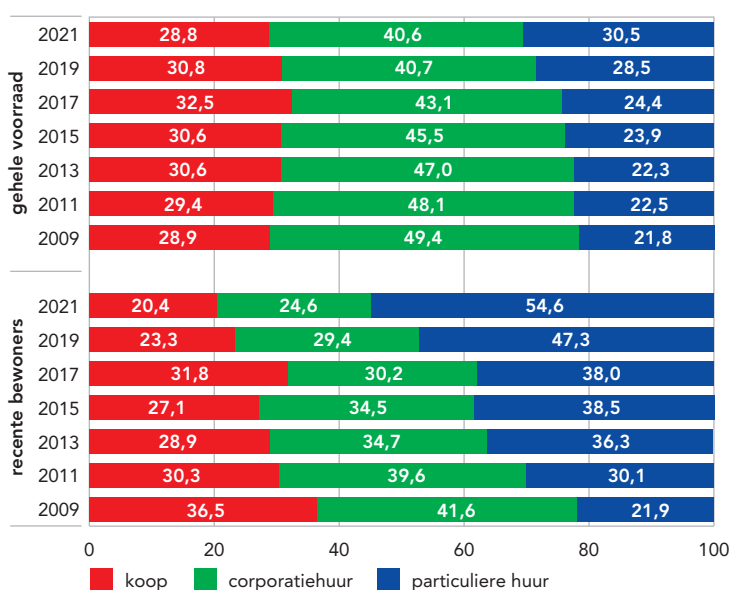
In stadsdeel Noord, waar de corporatiesector in omvang het grootste is, kromp het aandeel van deze sector tussen 2011 en 2019 het meest van alle stadsdelen. Tegelijkertijd groeide in dit stadsdeel het aantal koopwoningen het sterkst, zodanig dat de koopvoorraad in percentage sinds 2019 het grootste is van alle stadsdelen. De particuliere huursector is daarom relatief klein in Noord.

Figuur 2 Drie eigendomssectoren per stadsdeel, 2011-2021 (procenten)



Steeds groter deel van het Amsterdamse woningaanbod is een particuliere huurwoning

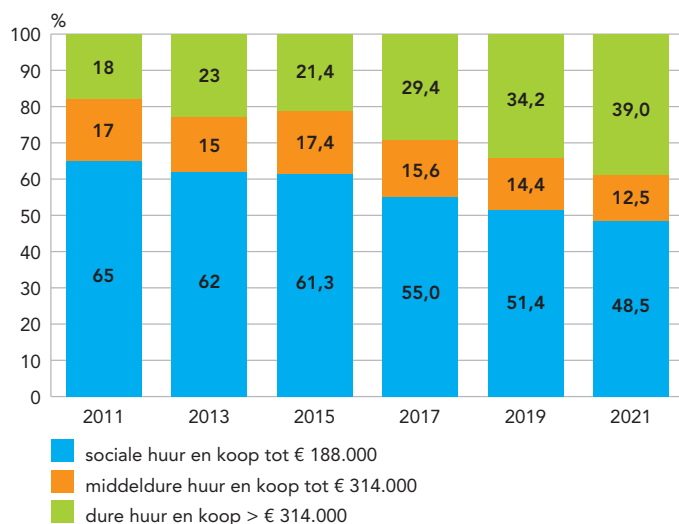
Figuur 3 Woningvoorraad en recente bewoners naar eigendomssector, 2009-2021



De verschuiving naar een grotere particuliere huursector is ook te zien in de dynamiek op de Amsterdamse woningmarkt. Ondanks de lange wachttijden voor sociale huurwoningen van corporaties en het beperkte aanbod in de koopsector, is de verhuisdynamiek in Amsterdam nog steeds relatief hoog. Dit is vooral toe te schrijven aan de grote verhuisdynamiek in de particuliere huursector. Meer dan de helft (55%) van de recente bewoningen vindt plaats in een particuliere huurwoning, terwijl het aandeel van deze sector in de woningvoorraad nog geen derde deel is. De corporatiesector speelt in de verhuisdynamiek al langere tijd een bescheiden rol, bij de koopsector is dat sinds 2019 ook het geval. Er komen wel koopwoningen op de markt, maar bij de recente bewoners zien we deze steeds minder vaak als koopwoning terug, omdat een deel van deze woningen vervolgens wordt verhuurd als particuliere huurwoning.

Voortgaande opschuiving naar duur segment

Figuur 4 Woningvoorraadsegmenten 2011-2021 (procenten)



Naast het eigendom is de prijs een belangrijke manier om de woningvoorraad in beeld te brengen. Voor huurwoningen is dit de huur die huurders maandelijks aan de verhuurder betalen. Koopwoningen worden ingedeeld op basis van de WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2020).

Om de verhoudingen in de Amsterdamse woningmarkt te volgen worden drie inkomensgroepen met drie bijpassende woningmarktsegmenten vergeleken. De lage inkomens (zie kader definities inkomensklassen) zijn met een bruto jaarinkomen (huishoudens) tot € 40.024 de doelgroep voor sociale huurwoningen (tot de algemene sociale huurgrens, € 752,33) en koopwoningen tot € 188.000 (de maximale leencapaciteit met dit inkomen). Middeninkomens (bruto jaarinkomen van het huishouden tot € 63.237) passen qua inkomen bij woningen met een middeldure huur (tot € 1.041,76) en koopwoningen tot € 314.000. Huishoudens met een inkomen hoger dan € 63.237 wonen passend in de duurdere huur- en koopwoningen.

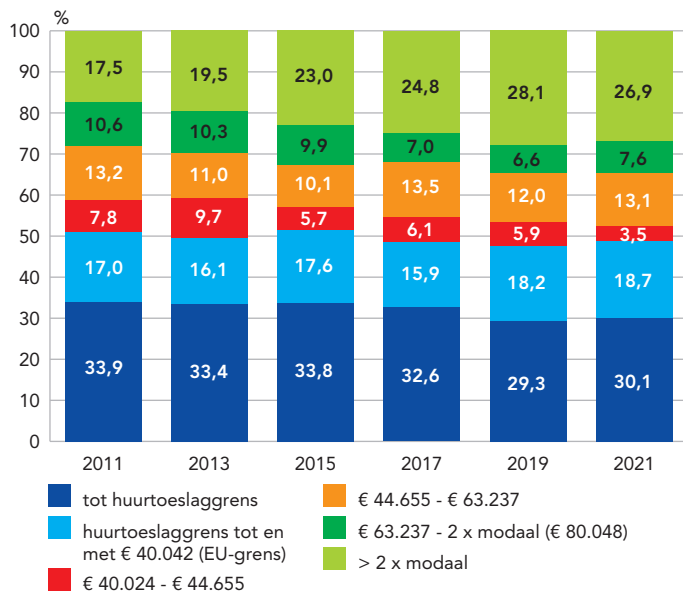
De procentuele afname van de voorraad sociale huurwoningen (van corporaties en particuliere verhuurders) en koopwoningen tot € 188.000 gaat in de jaren 2019-2021 weer iets sneller dan in de voorgaande twee jaren. Dit deel van de voorraad kromp met bijna drie procentpunt naar 48,5% van de totale woningvoorraad. Aan deze ontwikkeling draagt de afname van het aantal woningen in de particuliere huursector met een sociale huur het meest bij (bijna twee procentpunt), maar ook het sociale deel van de corporatiesector droeg een halve procentpunt bij aan deze krimp en eenzelfde krimpcijfer geldt voor de koopsector, waardoor dit deel van de koopsector inmiddels nog maar circa duizend woningen omvat.

Prijsstijgingen in het segment sociale huur en koop tot € 188.000 zorgen er niet voor dat het middensegment een grote groei heeft doorgemaakt. Er zijn weliswaar bijna 4.500 meer woningen in het middeldure huursegment ten opzichte van 2019. Toch valt deze groei van de middeldure huur weg tegen de snelle achteruitgang van het aantal koopwoningen tot € 314.000. Dat deel kromp met bijna 12.000 woningen, waardoor het gehele middensegment met een kleine 7.500 woningen kromp.

Twee krimpende segmenten dragen dus bij aan de groei van het derde segment. Het dure segment groeide met bijna 25 duizend woningen (4,8 procentpunt), waarvan acht duizend in het koopgedeelte en circa 17 duizend in het huurgedeelte van het dure segment. Het merendeel van dit aantal zijn de circa 10.000 koopwoningen die naar huur werden omgezet. Daarnaast zijn er woningen naar een duurder prijssegment doorgeschoven en komt een klein deel van de groei van dit segment door nieuwbouw.

Groep lage inkomens licht gegroeid en aandeel hoge inkomens miniem geslonken

Figuur 5 Inkomensgroepen Amsterdam, 2011-2021 (procenten)



Na een gemiddelde daling van het aandeel huishoudens met een laag inkomen (tot € 40.024) in de jaren 2011-2019 is er in 2021 weer een toename van deze doelgroep voor sociale huur. Tussen 2019 en 2021 is deze toename ruim één procentpunt. Deze toename doet zich zowel voor bij de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (eenpersoonshuishoudens tot € 23.725 en meerpersoonshuishoudens tot € 32.200) als bij de huishoudens met een inkomen tot € 40.024.

Tegelijk met de lichte groei van de doelgroep van sociale huurwoningen, is de groei van de groep hoge inkomens, die de laatste jaren sterk was, niet doorgezet. Sterker, de categorie inkomens hoger dan € 63.237 (top van de middeninkomens in het Amsterdamse beleid) is enkele

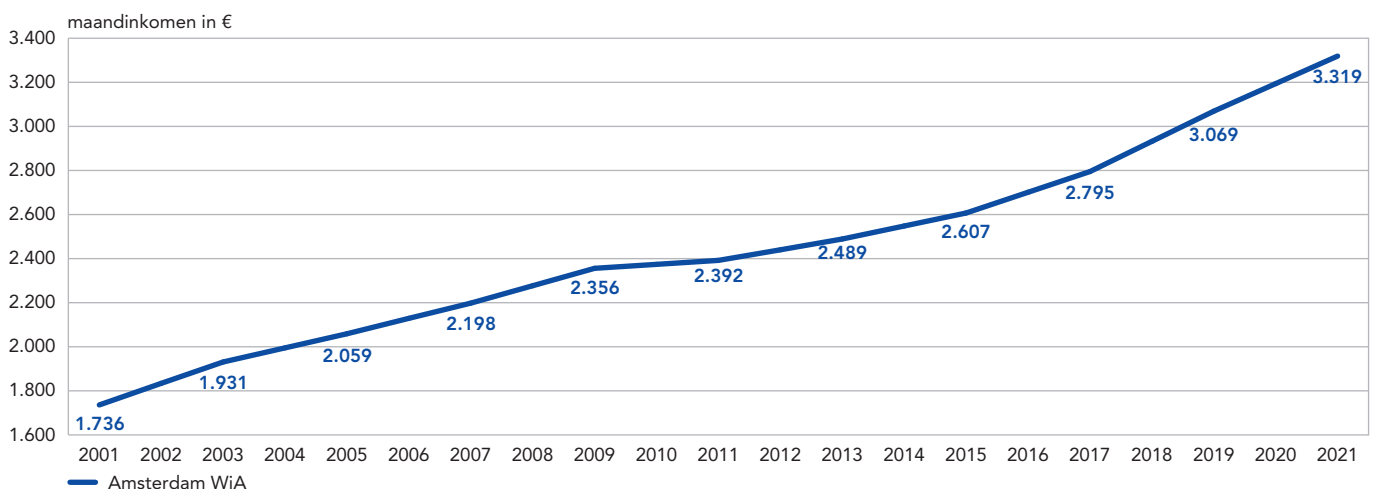
tienden van procenten gekrompen, verdeeld over een lichte groei van het deel tot 2 maal modaal en een lichte krimp van het deel boven 2 maal modaal.

Het aandeel middeninkomens is weer wat kleiner dan in 2019, en over een langere periode is er een structurele afname te zien van de categorie met een inkomen tussen de algemene grens voor toegang tot sociale huurwoningen (€ 40.024) en het deel dat corporaties tijdelijk (2016-2021) extra mogen toewijzen aan huishoudens tot € 44.655: in 2021 is dat 3,5% van de totale inkomensverdeling.

De verdeling naar inkomensgroepen kan in de tijd veranderen doordat zittende huishoudens een inkomensverandering ondergaan en door de in- en uitstroom van en naar buiten 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 15% een middeninkomen. De instroom van middeninkomens is al jaren laag, wat niet bijdraagt aan groei van het aandeel middeninkomens in de stad. De instroom bestaat voor meer dan 45% uit hoge inkomens (zowel in 2021 als 2019), waarvan 36% meer dan 2 keer modaal (2019: 38%).

De verdeling naar inkomensgroepen maakt niet zichtbaar dat de inkomens gemiddeld stijgen. Het gemiddelde netto maandinkomen van de Amsterdamse huishoudens ligt in 2021 op € 3.319. De ontwikkeling van het gemiddelde inkomen tussen 2019 en 2021 van € 3.069 naar € 3.319 (+ € 250) is een van de hoogste stijgingen in de voorbije twee decennia. Dat werd alleen overtroffen door de inkomensstijging in de jaren 2017-2019.

Figuur 6 Netto huishoudensinkomen per maand in Amsterdam, 2001-2021



Inkomensgroepen en woningmarktsegmenten vergeleken

Figuur 7 Woningmarktsegmenten en inkomensgroepen met elkaar vergeleken, 2011-2021 (procenten)



Wanneer de inkomensgroepen en de woningmarktsegmenten met elkaar vergeleken worden, dan valt op dat de percentages van inkomensgroepen en woningmarktsegmenten in 2021 dicht bij elkaar liggen. Maar het jaar 2021 geeft wel een fundamenteel ander beeld te zien dan 2019. Er is namelijk in meetjaar 2021, in afwijking met de trend vanaf 2015 tot 2019, een toename te zien met ruim één procentpunt van het aandeel lage inkomens, en een zeer kleine daling van het aandeel hoge inkomens. Deze ontwikkeling in de inkomensverdeling, doet zich echter niet voor in de verdeling van de woningvoorraad naar de drie bijpassende segmenten. Het woningmarktsegment van koopwoningen met een WOZ tot € 188.000 en sociale huurwoningen is met bijna drie procentpunten geslonken en het woningmarktsegment van dure huur- en koopwoningen is met bijna vijf procentpunten gegroeid. Zowel het

aandeel middensegment is in 2021 geslonken tot een achtste deel van de woningvoorraad.

De positieve marge tussen de voorraad koopwoningen passend bij lage inkomens en sociale huurwoningen enerzijds en de huishoudens die op deze woningen zijn aangewezen anderzijds slinkt al jaren. Deze was in 2019 minder dan 4 procentpunt, en is in 2021 omgeslagen in een licht negatieve marge. Dit betekent dat voor de inkomensgroep tot aan € 40.024 de kansen op de woningmarkt verder zijn afgenomen. Uitwijken naar een ander woningmarktsegment is voor de lage inkomensgroep moeilijk, als het al lukt gaat dat gepaard met hoge woonlasten.

Het middensegment (dus het huur- en het koopgedeelte samen) slonk aanzienlijk naar slechts een achtste deel van de woningvoorraad. Maar ook de groep van middeninkomens is weer kleiner geworden in de recente periode. Omdat de afname van het middensegment sneller is gegaan dan de krimp van de groep die hier qua inkomen het best bij past, is de woningmarktsituatie van middeninkomens verslechterd. Daar komt bij dat het middensegment, met uitzondering van een deel recent gebouwde middeldure huurwoningen, geen beschermde grens heeft. Hogere inkomens begeven zich op een markt die het totale segment van midden- en duur segment omvat, en dragen bij aan de prijsstijgingen, waardoor de woningprijzen makkelijk de grens tussen midden- en duur segment passeren.

De prijsstijgingen leiden ertoe dat het segment dure woningen hard is gegroeid, bij een stabiliserend aandeel huishoudens met een hoog inkomen (> € 63.237). Het dure segment is in 2021 ruim groter (39%) dan het bijpassende aandeel huishoudens (34,5%). Net als middeninkomens ervaren hoge inkomens de hoge prijzen als gevolg van de schaarste in het segment. Hooguit hebben ze er minder last van als ze al een koopwoning hebben.

Extra lagen in de vergelijking inkomensgroepen en prijssegmenten

Van de vrijgekomen sociale huurwoningen moet 80% worden toegewezen aan huishoudens tot € 40.042. Sociale huurwoningen van corporaties mogen³ voor 10% ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 44.655 en voor nog eens 10% vrij wat betreft inkomen. Deze regeling gaat per 2022 veranderen, maar tot en met 2021 kan de € 44.655 als een tweede bovengrens voor de sociale huur van corporaties gezien worden. Daarom is tot en met 2021 de groep huishoudens passend bij woningen tot aan de € 752,33 groter dan de hiervoor genoemde 48,8%, namelijk 52,3% van het totaal aantal huishoudens.

Dit maakt het verschil ten opzichte van het segment woningen dat passend is voor deze groep (48,5%) nog groter.

De inkomensgrens voor de huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen van particuliere verhuurders ligt hoger dan de inkomensgrens voor de sociale huur van corporaties, namelijk op € 46.679. Ook hierdoor heeft een klein deel van de huishoudens met een middeninkomen toegang tot een deel van de sociale huurwoningen. In de woningvoorraad zijn er weinig woningen voor de huishoudens die qua inkomen op die

³ Hier wordt door corporaties verschillend mee omgegaan.

voorraad zijn aangewezen: de huishoudens met een laag inkomen en een deel van de lage middeninkomens. En deze woningen komen weinig vrij, omdat mensen hier lang blijven zitten vanwege lage huur en als ze vrijkomen worden ze vaak geliberaliseerd. Daarnaast is een steeds groter deel van deze voorraad alleen toegankelijk voor specifieke groepen, zoals jongeren en studenten.

Een deel van de sociale huurwoningen van particuliere verhuurders wordt door kamerhuurders bewoond. Het grootste deel van deze kamerhuurders betaalt een huur

onder de € 752,33. De woning waarin zij wonen is op basis van deze huurprijs een sociale huurwoning, maar is dat niet wanneer de huren van deze kamerhuurders opgeteld zouden worden. Zie het kader kamerverhuur voor verdere uitleg en analyse. Als deze woningen niet als sociale huurwoning meegeteld worden dan is het sociale huurgedeelte van de particuliere huursector ruim 10.000 woningen kleiner dan in bovenstaande bespreking aan de orde kwam. Hierdoor is de sociale huursector niet 48,3% van de totale woningvoorraad, maar 44,9%.

Kamerverhuur

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 huishouden vormen. Dit wordt kamerverhuur 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 kamerverhuur steeds meer voorkomt in Amsterdam, is in 2019 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 2021 zijn deze vragen iets anders gesteld, om nog beter zicht te krijgen op de woningvoorraad en daarbinnen kamerverhuur. Dit maakt 2019 en 2021 niet helemaal vergelijkbaar.

In 2021 wordt in 5,6% 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 bewoners van particuliere huurwoningen geeft 14% aan dat zij of een kamer huren, óf een deel van de woning huren.

Een groot deel (70%) van deze kamerhuurders betaalt een huur onder de € 752,33. De woning waarin zij

wonen is op basis van deze huurprijs 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 die gedeeld worden in een apart woningmarktsegment worden ingedeeld (5,6%) en de overige 94,4% woningen in segmenten worden ingedeeld, dan ziet de verdeling er als volgt uit:

- 6% onzelfstandige bewoning in zelfstandige voorraad (kamerverhuur);
- 45% goedkope zelfstandige woningen;
- 12% middeldure zelfstandige woningen;
- 37% dure zelfstandige woningen.

De particuliere sociale huurvoorraad bestaat dan niet uit 50.400, maar uit 40.000 woningen. De totale sociale voorraad is dan 44,9% van de voorraad in plaats van 48,3% van de voorraad.

Meer dan de helft van alle respondenten die een woning deelt, woont korter dan 2 jaar in de huidige woning. Bij alle andere huishoudens geldt dat voor iets minder dan een kwart. Doordat kamerhuurders dus vaker kort in de woning wonen, is de dynamiek op de Amsterdamse woningmarkt groter dan wanneer zij niet meegenomen zouden worden.

Bijna twee derde vrije sector bij particuliere verhuurders

Hoewel er ook woningen worden bijgebouwd, is het liberaliseren van huurwoningen waardoor ze muteren van een sociale huur naar een vrije markthuurling, een veel sterkere tendens. Het aantal sociale huurwoningen van particuliere verhuurders bedroeg in 2019 nog 57.900, in 2021 zijn dat er 50.400, ofwel 7.500 sociale huurwoningen minder. Dit is inclusief de woningen waarin mensen een kamer huren (zie kader). Het aantal sociale huurwoningen van corporaties is in de afgelopen twee jaar vrijwel constant gebleven.⁴ De daling van het aantal sociale huurwoningen naar 217.300 (van 223.700) en 48,3% van de woningvoorraad is dus toe te schrijven aan de veranderingen in de particuliere huursector.

4 Eerder werd in de hoofdtekst opgemerkt dat het hogere aantal corporatiewoningen in WIA in 2021 ten opzichte van 2019 moet worden toegeschreven aan een andere telwijze bij OIS. Dat maakt dat ook het verschil in sociale huurwoningen van corporaties tussen beide meetjaren van + 1.100 geïnterpreteerd moet worden als het vrijwel constant blijven van dit aantal. In de cijfers van AFWC is het verschil slechts + 100.

Middeldure huur groeit langzaam

Het aantal en aandeel middeldure huurwoningen is in de jaren 2019-2021 met circa 4.500 woningen toegenomen, bijna één procentpunt van de totale woningvoorraad. Het aantal middeldure huurwoningen van corporaties is tussen 2019 en 2021 met afgerond 2.000 woningen toegenomen. Daarnaast zijn er ook woningen met een huur boven de liberalisatiegrens, maar met een sociaal contract. Dit zijn echter sociale huurwoningen. In 2017 waren dit er afgerond 5.000, en zowel in 2019 als in 2021 zijn dat er 3.800. Door mutatie, of inkomensverandering van de huurder, kunnen deze woningen weer een huurprijs hebben gekregen onder de liberalisatiegrens. Dit aantal fluctueert en heeft daarmee invloed op de grootte van het middeldure huursegment (zie kader). De groei van het aantal middeldure huurwoningen wordt ook veroorzaakt door het bouwen van particuliere huurwoningen en liberalisatie van bestaande particuliere huurwoningen. In totaal leidt het tot een groei van ongeveer 4.500 middeldure huurwoningen.

In de verdeling van de huursegmenten (figuur 9) kan het duurder worden van de sociale huurvoorraad

Figuur 8 Aandeel huur > € 752,33 in de particuliere huur en corporatiehuur 2011-2021

	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Particuliere huur	29	33	39,3	45,8	54,0	63,1
Corporatiehuur	2	4	5,9	8,4	7,6	8,8
Totale huur	11	13	17,4	21,9	26,7	29,7

Hiermee neemt het aandeel vrije sector huur bij de particuliere verhuurders snel toe. Ook woningen die voorheen door eigenaar-bewoners werden bewoond en nu worden verhuurd, worden grotendeels verhuurd als vrije sector huurwoningen. Het aandeel vrije sector huur van particuliere huurwoningen is dan ook snel opgelopen tot 63%. Dit aandeel was in 2019 voor het eerst boven de 50% uitgekomen. Het aandeel vrije sector huurwoningen van corporaties vertoont enige schommelingen met een licht stijgende trend. In 2021 is dat aandeel bijna 9%.

gevolgd worden: vooral de afname van het aantal woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens zet consequent door. Tot 2019 leidde dat tot een groei van de woningvoorraad met een huur tot aan de aftoppingsgrenzen (van belang bij het toewijzen van sociale huurwoningen van corporaties volgens de passendheidstoets), maar in 2021 is dit niet langer het geval.

Binnen het sociale huurgedeelte is er nog slechts groei van het aantal woningen tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Daarbuiten groeit het middeldure huur segment aanzienlijk en het dure huursegment zeer sterk.

De twee vormen van eigendom, huur van een woningcorporatie of van een particuliere verhuurder, hebben een andere prijsverdeling. Corporaties verhuren in 2021 meer dan 90% van hun woningen tegen een sociale huurprijs, waarvan het grootste deel onder de aftoppingsgrenzen. Bij particuliere verhuurders is dat minder dan 40%. Zij verhuren 46% van hun woningen in het dure segment.

Figuur 9 Verdeling huurwoningenvoorraad naar huurklassen, 2015-2021

	2015		2017		2019		2021		Corporatie	Particulier
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%		
Kwaliteitskortingsgrens	74.200	17,8	66.300	15,5	53.900	12,2	45.700	10,2	17,0	10,6
Eerste aftoppingsgrens	114.400	27,4	106.500	24,9	121.000	27,4	118.800	26,4	53,4	15,3
Tweede aftoppingsgrens	21.700	5,2	20.100	4,7	24.600	5,6	24.000	5,3	10,3	3,8
Liberalisatiegrens	29.000	6,9	32.400	7,6	24.200	5,5	28.800	6,4	10,4	7,1
Middeldure huur	23.300	5,6	27.200	6,4	31.100	7,0	35.500	7,9	6,3	17,5
Dure huur	27.000	6,5	36.000	8,4	50.500	11,4	67.500	15,0	2,5	45,7
Totaal huurvoorraad	289.600	69,4	288.600	67,5	305.300	69,2	320.300	71,2	100	100

Sociale huurwoningen met een huur boven € 752,33

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 sociale huurwoning is. Er zijn echter ook woningen van corporaties die een kale huur hebben hoger dan € 752,33, maar volgens de corporatie wel sociale huurwoningen zijn. Door boveninflatoire 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 2021 en 2019 gaat dit om afgerond 3.800 woningen. In de figuren 4, 7, 8 en 9 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 sociale huurwoning.

Niet alleen huren wordt duur, ook de prijzen op de koopmarkt stijgen snel. 83% van de koopwoningen heeft in 2021 een WOZ-waarde boven € 314.000 en is daarmee een dure koopwoning. Dat is het aankoopbedrag dat past bij een inkomen van € 63.237 (de top van het middeninkomen) als men geheel afhankelijk is van een hypotheek. Nog maar 1% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tot aan € 188.000, het bedrag dat

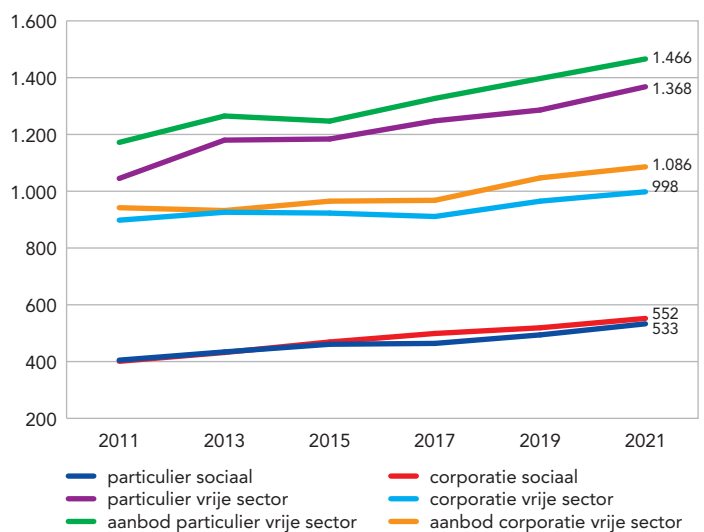
haalbaar zou zijn met een inkomen van € 40.024 per jaar. Omdat het merendeel van de lage inkomens een lager inkomen heeft dan deze bovengrens van € 40.024, is de gehele koopsector onbereikbaar voor lage inkomens. Daarmee is kopen in Amsterdam voor deze groep, zonder een overwaarde van een vorige woning of ander eigen geld, geen optie meer.

Verskil huurprijs sociale huur en vrije sector wordt groter

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 huurprijzen van sociale huurwoningen van corporaties en van particuliere verhuurders liggen in de loop der jaren dicht bij elkaar. Gemiddeld zijn sociale huurwoningen van particuliere verhuurders wat goedkoper (€ 533) dan van corporaties (€ 552), in de jaren voor 2015 was dat nog andersom. Bij particuliere verhuurders gaat het bij deze betaalbare huurwoningen om woningen die al langer bewoond worden en daarnaast om recenter gebouwde, kleine woningen speciaal voor jongeren of studenten. Als een reguliere sociale huurwoning van een particuliere verhuurder vrij komt dan wordt deze vervolgens meestal als vrije sector huurwoning verhuurd. Gemiddeld betalen huurders in de vrije sector € 1.306 per maand. Huurders van vrije sector huurwoningen van particuliere verhuurders betalen nog meer, gemiddeld € 1.368. De vrije sector huurwoningen van corporaties hebben gemiddeld een lagere huur, namelijk € 998. Dit is maar een klein deel van de woningvoorraad (3%).

Figuur 10 Gemiddelde kale huurprijs naar huursector, 2011-2021

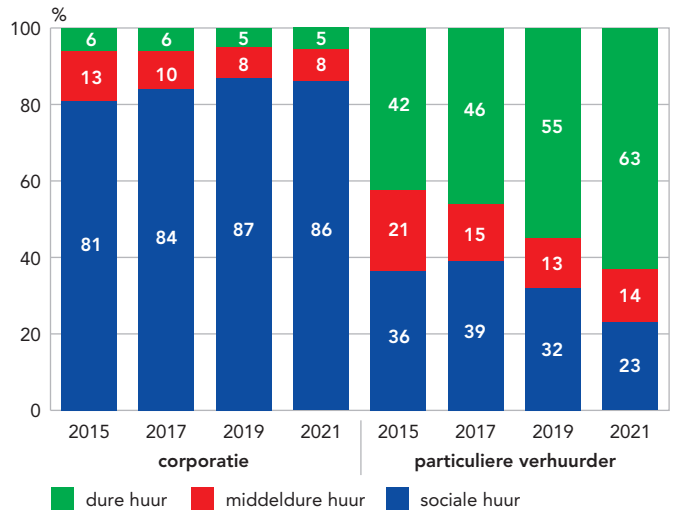


Het aanbod op de Amsterdamse huurmarkt in de vrije sector is duur. Nieuwe huurders van particuliere verhuurders betalen in 63% van de gevallen een dure huur. In de vrije sector van particuliere sector wordt door huurders gemiddeld € 1.466 per maand betaald. Het segment middeldure huur (met een huur tussen € 752 en € 1.041) bleef in het recente aanbod vrijwel even klein als in 2019 (14% bij particuliere verhuurders, 8% bij corporaties).

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 42% een tijdelijk contract (28% in 2019).

Corporaties verhuren vooral sociale huurwoningen, in 2021 heeft 86% van de recente huurders van corporaties een woning met een sociale huurprijs gehuurd. Dit percentage ligt in 2021 op het zelfde niveau als in 2019 en is in de jaren daarvoor gestegen. Uit de cijfers blijkt ook een aanzienlijk aanbod van woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 442) en de eerste aftoppingsgrens (€ 633), namelijk 46% in het aanbod van corporaties (22% van het totale huuraanbod in de jaren 2019-2021). Veel woningen van corporaties worden onder de kwaliteitskortingsgrens verhuurd (19%) waarvan een groot deel waarschijnlijk een jongerenwoning is, een

Figuur 11 Recente bewoners naar huurklasse, corporaties en particuliere verhuurders, 2015-2021



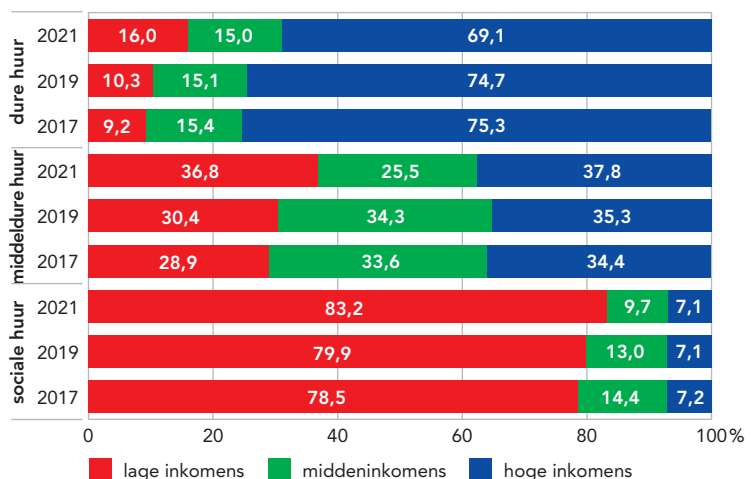
segment waar de mutatie hoog is vanwege de tijdelijke contracten voor jongeren.

Lage inkomens wonen steeds vaker in te dure huurwoningen

Het duurder worden van huurwoningen in Amsterdam en de toename van de groep lage inkomens in Amsterdam is ook zichtbaar in de bewoning van huurwoningen in Amsterdam. Er zijn steeds meer dure huurwoningen en deze worden steeds vaker bewoond door huishoudens die daar qua inkomen niet passend wonen. In 2021 wordt 16% van de dure huurwoningen bewoond door huishoudens met een laag inkomen. Door het passend toewijzen worden sociale huurwoningen steeds meer door lage inkomens bewoond en steeds minder door huishoudens met een middeninkomen. Steeds minder middeldure huurwoningen worden bewoond door middeninkomens, terwijl lage inkomens hier steeds vaker duur schief wonen.

Huren in Amsterdam is duur en dat vertaalt zich in hoge huurquotes, het percentage van het netto inkomen dat huishoudens maandelijks aan huur betalen, na aftrek van de huurtoeslag. Na 2015 is de netto huurquote van huurders met huurtoeslag gedaald, met ten opzichte van 2019 een kleine stijging van een half procentpunt in 2021 naar 26,8%. Huurders zonder huurtoeslag betalen gemiddeld 31,1% van hun inkomen aan huur en het verschil in woonlasten 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, waar huurders geen huurtoeslag ontvangen. Het gemiddelde inkomen stijgt snel, maar uit de toename van meer dan 5 procentpunt in 10 jaar naar een netto huurquote van 31,1% voor huurders zonder huurtoeslag is te zien dat de huren sneller stijgen dan de inkomens.

Figuur 12 Bewoning huursegment door inkomensgroepen, 2017-2021



Figuur 13 Netto huurquoten van huurders met en zonder huurtoeslag 2011-2021

	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Met huurtoeslag	24,4	26,7	28,2	27,3	26,3	26,8
Zonder huurtoeslag	25,5	26,6	28,4	28,8	29,9	31,1
Alle huurders	25,2	26,6	28,3	28,3	28,9	29,9

Kopers geven een aanzienlijk kleiner deel van hun inkomen uit aan de hypotheek ten opzichte van de quotes van huurders. In 2021 is de hypotheekquote, na aftrek van de belastingteruggave van de hypotheekrente, 18,1%. 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 22,6% en 16,9%.

Dit is bij huurders ook het geval, huurders die recent een woning in Amsterdam zijn gaan huren betalen gemiddeld 34% van hun inkomen aan huur (dat was 32,5% in 2019). Dat is bijna 4 procentpunten boven het gemiddelde.

Recente huurders die geen huurtoeslag ontvangen geven het meeste uit aan huur, gemiddeld 35,4% van hun inkomen.

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 2021 werd dit onderzoek voor de veertiende keer gehouden. In 2021 werd het onderzoek voor de vijfde 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 2017-2021 deden alle 32 gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam mee. Voor het Amsterdamse gedeelte zijn de directie 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 20.176 ingevulde vragenlijsten.

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.

De directie Wonen van de gemeente en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) rapporteren in verschillende rapporten en factsheets over de uitkomsten. In deze factsheet presenteert de directie Wonen de eerste resultaten op het thema inkomensgroepen en woningmarktsegmenten.

Definities huur- en kooprijdssegmenten

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	2019
Kwaliteitskortingsgrens	361,66	374,44	403,06	414,02	424,44	442,46
Eerste aftoppingsgrens	517,64	535,91	576,87	592,55	607,46	633,25
Tweede aftoppingsgrens	554,76	574,35	618,24	635,05	651,03	678,66
Liberalisatiegrens	652,52	681,02	710,68	710,68	720,42	752,33
Middeldure huur	930	930	971	971	1.001,33	1.041,76
Dure huur	> 930	> 930	> 971	> 971	> 1.001,33	> 1.041,76

De huurliberalisatiegrens ligt in 2021 op € 752,33. Dit is de bovengrens voor sociale huur. De bovengrens voor middeldure huur ligt in 2021 voor WiA op € 1.041,76. Deze grens is met het CBS inflatiepercentage geïndexeerd.

Sinds een aantal jaren wordt voor bepaling van de inkomensgrenzen in de koopsector gebruikt gemaakt van de hypotheeklastencalculator.nl. De grens van koopwoningen passend bij lage inkomens (tot € 40.024) is in 2021 bepaald op € 188.000 (in 2019: € 175.000). De bovengrens van koopwoningen passend bij middeninkomens (€ 63.237) ligt in 2021 op €314.000 (in 2019: € 297.000). In WiA worden deze woningen ingedeeld op basis van de WOZ-waarde, peildatum 1 januari 2020.

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 sociale huurwoningen van corporaties) niet over-een. 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, zoals Vestia en Stadsherstel, samen met ca. 500 woningen. Deze 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.
- Amsterdam OIS heeft in 2021 de statistiek van woningen naar drie eigendomssectoren licht gewijzigd zodat er ten opzichte van de oude methode enkele duizenden corporatiewoningen meer geteld worden. Terugrekenend naar vergelijkingsjaar 2019 gaat het om een verschil van 2.705. Voor WiA 2019 is de oude methode voor de eigendomsverdeling gebruikt, voor WiA 2021 is de nieuwe methode gebruikt. Het verschil tussen de corporatievoorraad oude methode 2019 en de nieuwe voor 2021 is + 2.294. Met de nieuwe methode is het verschil tussen 2019 en 2021 echter een daling van 411 corporatiehuurwoningen.

Definitie 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 € 40.024. In 2015 is een extra grens ingevoerd voor huishoudens 10% van deze voorraad toegewezen mogen krijgen. Deze grens ligt in 2021 op € 44.655 (per 2022 komt er verandering in deze regeling). Met het vaststellen van de Amsterdamse huisvestingsverordening ligt per 1 januari 2019 de grens voor een middeninkomen € 60.095. In 2021 is die grens op € 63.237 gesteld. Voor 2 keer het modale inkomen wordt net als in voorgaande jaren niet het modale inkomen maar de algemene sociale huurgrens als uitgangspunt genomen. Dit is gedaan omdat het modaal inkomen fluctuaties vertoont.

netto per maand		
Lage inkomens:		
- eenpersoons- huishoudens € 23.725	laag inkomen	tot en met € 1.701
- meerpersoons- huishoudens € 32.200		tot en met € 2.089
Lage inkomens tot EU- grens (€ 40.024)		lage inkomens t/m € 2.502
EU-grens tot € 44.655	midden inkomen	€ 2.502 t/m € 2.767
€ 44.655 tot € 63.237		€ 2.767 t/m € 3.554
€ 63.237 - 2 x modaal (€ 80.048)	hoog inkomen	€ 3.554 t/m € 4.206
Meer dan 2 x modaal		Hoger dan € 4.206

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: Steven Kromhout (AFWC)
Vormgeving: Vorm de Stad

www.amsterdam.nl/wia