



Wonen in Amsterdam 2023 Factsheet Woningmarkt

April 2024

Samenvatting

Voor de vijftiende keer is het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) uitgevoerd. In deze factsheet worden kerncijfers over veranderingen op de woningmarkt in Amsterdam gepresenteerd. Stadsgebied Weesp is hierin voor het eerst meegenomen.

De afgelopen jaren is de particuliere huursector een steeds grotere rol gaan spelen op de Amsterdamse woningmarkt. Ook in 2023 is deze sector weer gegroeid ten opzichte van de corporatiesector en de koopvoorraad. Ondanks de groei van de particuliere huursector bezitten woningcorporaties nog steeds het grootste deel van de woningen in Amsterdam.

De betaalbaarheid op de Amsterdamse woningmarkt komt verder onder druk te staan. Zowel huur- als koopwoningen worden nog altijd duurder. Zo worden steeds meer huurwoningen, met name in de particuliere voorraad, verhuurd in de vrije sector. Gemiddeld is de huurprijs in deze sector gestegen naar €1.501 per maand. Recente huurders in de particuliere sector betalen gemiddeld nog meer, namelijk €1.575. Ook in de sociale huursector worden woningen duurder. Er is weliswaar een toename van het aantal sociale huurwoningen, maar steeds minder woningen worden verhuurd in de goedkoopste sociale huursegmenten. Sociale huurwoningen van corporaties worden vaker in de goedkoopste segmenten verhuurd dan huurwoningen van particuliere verhuurders.

Het middeldure huursegment is iets toegenomen ten opzichte van 2021. Koopwoningen zijn nauwelijks meer toegankelijk voor middeninkomens. Het totaal aantal woningen in het middensegment is daardoor afgenomen. Het overgrote deel van de koopwoningen is daarmee alleen betaalbaar voor Amsterdammers met een (zeer) hoog inkomen en/of eigen vermogen.

Vergeleken met 2021, zijn er in 2023 meer huishoudens met een hoog inkomen in Amsterdam en minder met een laag inkomen. De groep middeninkomens blijft relatief stabiel. Gemiddeld neemt het netto-inkomen van Amsterdammers toe. Daarnaast zijn huurders een kleiner deel van hun inkomen kwijt aan huur ten opzichte van 2021.

Het verschil in woonsituaties tussen bewoners die recent verhuisd zijn en Amsterdammers die al langer in hun huis wonen wordt groter. Recente bewoners huren veel vaker in de particuliere huursector, betalen hogere huurprijzen, meer servicekosten en hebben vaker een tijdelijk huurcontract. Vanwege de gestegen huur- en koopprijzen zijn recente huurders en kopers daarnaast een groter deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten dan niet-recente bewoners.

1 Eigendomsverdeling

De woningvoorraad van Amsterdam bestaat uit verschillende eigendomsstypen. Van oudsher heeft Amsterdam een grote corporatiesector. De belangrijkste taak van woningcorporaties is de bouw, verhuur en het onderhoud van huurwoningen voor mensen met een laag inkomen, of voor mensen die om andere redenen moeilijk een huurwoning kunnen vinden. Een groot deel van de

woningen die corporaties verhuren hebben dan ook een sociale huurprijs. Naast woningcorporaties zijn er ook particuliere verhuurders. Deze verhuurders kunnen een enkele woning verhuren, maar het kunnen ook beleggers zijn met veel woningen in hun bezit. Ten slotte zijn er koopwoningen waarin eigenaars ook zelf de bewoners zijn.

1.1 Corporatiesector het grootst, verdere groei particuliere huursector

De totale woningvoorraad van Amsterdam bestaat in 2023 uit 474.735 woningen. Dat zijn er 24.600 meer dan in 2021. Ruim 10.000 van deze woningen staan in Weesp en behoren sinds de fusie met Amsterdam in 2022 tot de Amsterdamse woningvoorraad. De overige 14.000 zijn sinds 2021 door nieuwbouw of transformatie toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Tussen 2021 en 2023 zijn de meeste nieuwbouwwoningen opgeleverd in stadsdeel Noord en stadsdeel Oost. In Zuidoost komt de toename van woningen voor een groot deel door de transformatie van gebouwen met een andere functie (zoals kantoren) naar woningen.

Om iets te kunnen zeggen over veranderingen in de eigendomsverdeling van de woningvoorraad van Amsterdam is het belangrijk om eerst te kijken naar de cijfers zonder Weesp. De meeste woningen in Amsterdam zijn corporatiewoningen (39,7%), gevolgd door particuliere huurwoningen (32%) en koopwoningen (28,2%). De ontwikkeling van de eigendomsverdeling volgt de lijn die in 2017 is ingezet, namelijk een afname van het aandeel koopwoningen en een sterke groei van het aandeel particuliere huurwoningen. Het aandeel corporatiewoningen neemt al jaren af en dat is ook tussen 2021 en 2023 het

geval. Wel is er net als tussen 2019 en 2021 een lichte groei van het aantal corporatiewoningen tussen 2021 en 2023.

De particuliere huursector is de afgelopen jaren sterk toegenomen en maakt een steeds groter deel uit van totale woningvoorraad. Deze toename zet door in 2023, maar er is met 1,5 procentpunt een kleinere groei dan tussen 2017 en 2021. In 2021 was de particuliere huursector voor het eerst sinds tien jaar groter dan de koopsector. In 2023 is dit verschil groter geworden, ook omdat de koopsector in aandeel nog wat kleiner is geworden. Voor het eerst sinds 2017 zien we wel weer een lichte stijging in het aantal koopwoningen.

Als we Weesp meenemen in de cijfers van Amsterdam, dan ziet de eigendomsverdeling van de woningvoorraad in 2023 er iets anders uit. Nog steeds maken corporatiewoningen het grootste deel van de woningvoorraad uit, gevolgd door particuliere huurwoningen en koopwoningen. Maar het verschil tussen het aandeel koopwoningen en particuliere huurwoningen is kleiner. Dit komt doordat er in Weesp relatief veel koopwoningen staan (zie kader Samenvoeging Weesp en Amsterdam).

Figuur 1 Woningvoorraad naar eigendom Amsterdam in aantallen en %, 2013-2023

Aantallen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023
											Weesp	incl Weesp
Koopwoningen	125.600		127.500		139.300		136.200		129.700		137.200	131.100
Corporatie-woningen	193.200		189.900		184.300		179.600		182.900		187.500	184.300
Particuliere huur	92.300		99.700		104.300		125.700		137.400		150.000	148.800
Totaal	411.087	413.490	417.096	423.785	427.858	432.632	441.467	447.210	449.982	456.996	474.735	464.270
Percentages												
Koopwoningen	30,6		30,6		32,5		30,8		28,8		28,9	28,2
Corporatie-woningen	47,0		45,5		43,1		40,7		40,6		39,5	39,7
Particuliere huur	22,3		23,9		24,4		28,5		30,5		31,6	32,0

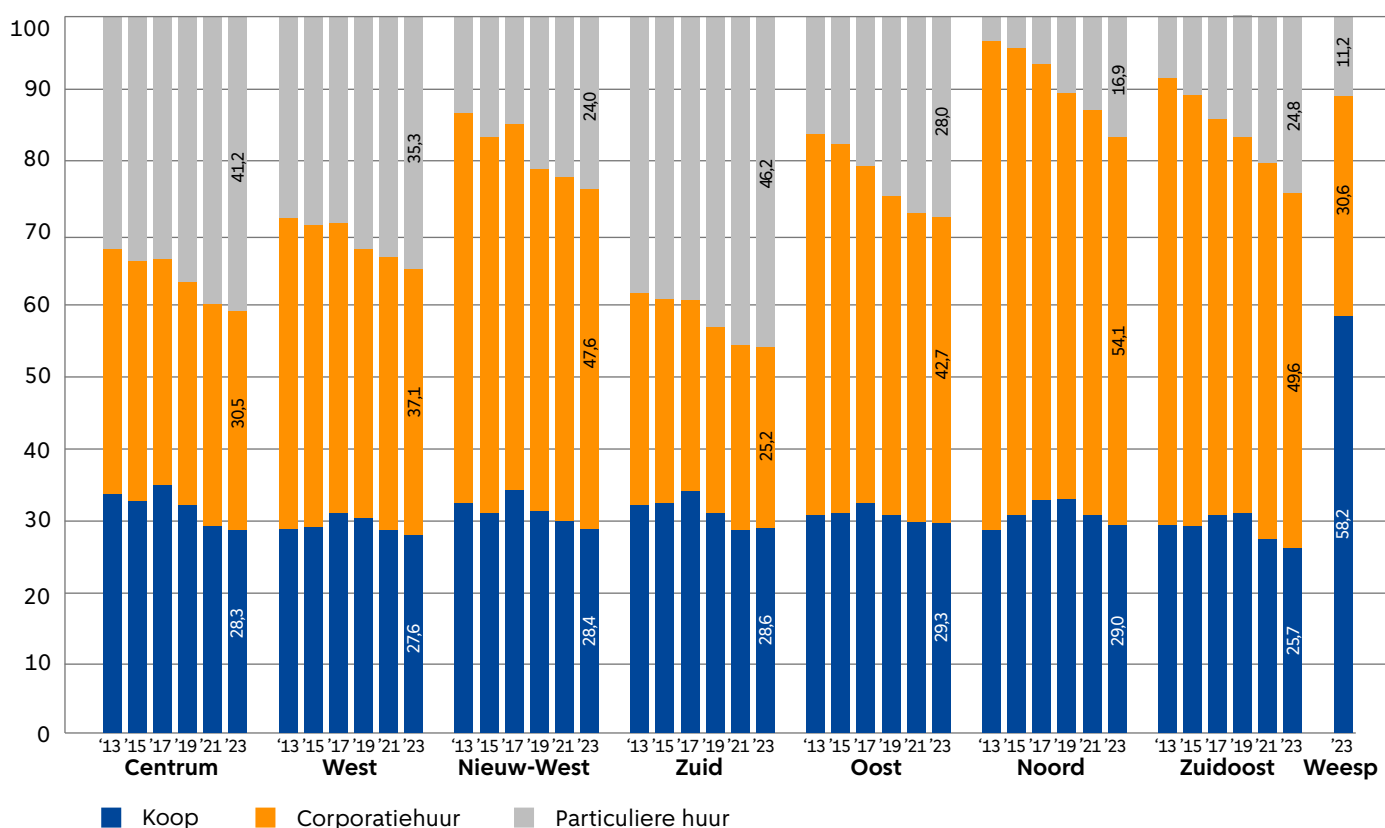
Noot: aantallen zijn afgerond op honderdtallen

1.2 Particuliere huursector groeit hard in Noord en Zuidoost

De eigendomsverdeling verschilt per stadsdeel. In West is de eigendomsverdeling het meest gelijk verdeeld. Elke sector vertegenwoordigt hier ongeveer een derde van de woningvoorraad. Qua aantallen staan de meeste corporatiewoningen in Nieuw-West (34.600), Oost (31.900) en West (30.700). In zowel Nieuw-West als Oost is het aandeel corporatiewoningen iets gestegen. Het aandeel corporatiewoningen is historisch het hoogst in Noord en Zuidoost. In deze stadsdelen zien we de grootste afname van het aandeel corporatiewoningen. In 2013 bestond 68,3% van de woningvoorraad in Noord en 62,5% in Zuidoost uit corporatiewoningen. Dit is gedaald tot respectievelijk 54,1% en 49,6% in 2023.

In Noord en Zuid treden, net zoals in vorige jaren, ook de grootste veranderingen op in het aandeel particuliere huur. Hier groeit de particuliere huursector het sterkst: in 10 jaar tijd van 3,4% tot 16,9% in Noord en in Zuidoost van 8,6% tot 24,8% van de woningvoorraad. De particuliere huursector is in beide stadsdelen naast Weesp (11,2%) nog wel een stuk kleiner dan in de andere stadsdelen van Amsterdam. In Zuid (46,2%) en Centrum (41,2%) staan van oudsher de grootste percentages particuliere huurwoningen. In stadsgebied Weesp is de particuliere sector met 11,2% het kleinst. Weesp heeft met 58,2% daarentegen veruit het grootste aandeel koopwoningen, in de overige stadsdelen ligt het percentage tussen 25,7% (Zuidoost) en 29,3% (Oost). In stadsdeel Centrum heeft sinds 2017 de grootste afname van de koopvoorraad plaatsgevonden (-6,3 procentpunten).

Figuur 2 Eigendomsverdeling per stadsdeel, 2013-2023 (%)



2 Prijsontwikkeling woningvoorraad

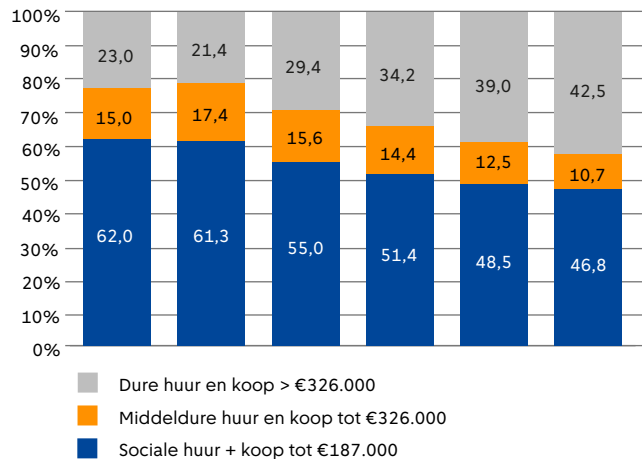
De woningvoorraad kan worden onderverdeeld in verschillende prijsklassen. Huurwoningen worden ingedeeld in sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en dure huurwoningen. Koopwoningen

worden aan de hand van de WOZ-waarde ingedeeld in drie klassen, passend bij de maximale leencapaciteit van lage, midden en hoge inkomens. Zie kadertekst voor meer informatie over de indeling in prijs en inkomensklassen.

2.1 Steeds meer dure woningen in Amsterdam

Er is, net als in voorgaande jaren, een afname in het aandeel woningen in de sociale huur en goedkoopste koopklasse. In 2013 was nog 62,0% van de woningvoorraad betaalbaar voor de lagere inkomens. Nu, tien jaar later, is dit nog maar 46,8%. Dit meest betaalbare segment bestaat vrijwel volledig uit huurwoningen. De afname van betaalbare woningen voor de lage inkomensgroep heeft niet geleid tot een toename in het middensegment. Er zijn in absolute zin weliswaar meer woningen in het middensegment bijgekomen, maar het percentage woningen in het middensegment is gedaald van 12,5% naar 10,7%. Ook in het middensegment zijn verreweg de meeste woningen een huurwoning (82,6%). Het aandeel dure woningen is wederom gestegen. In 2023 valt 42,5% van de woningvoorraad in het duurste segment. Van deze dure woningen is 63,6% een koopwoning.

Figuur 3 Woningvoorraadsegmenten 2013-2023 (%)



2.2 Meer sociale huurwoningen, maar met hogere huurprijzen

Het aantal sociale huurwoningen is toegenomen van 217.300 in 2021 tot 221.900 in 2023 (inclusief Weesp). Deze toename is toe te schrijven aan de groei van het aantal sociale huurwoningen van corporaties tot 171.900 woningen (+4.600). Iets meer dan de helft van deze groei komt door de toevoeging van Weesp aan de cijfers. Het aantal sociale huurwoningen van particuliere verhuurders nam iets af, van 50.500 in 2021 tot 50.100 in 2023. Hoewel het aantal sociale huurwoningen is toegenomen, is het aandeel binnen de totale woningvoorraad gedaald van 48,2% in 2021 naar 46,7% in 2023 (als Weesp niet wordt meegenomen is de afname minder groot, naar 47,1%).

De woningen binnen de sociale woningvoorraad worden duurder. Er zijn binnen de sociale huurvoorraad verschillende grenzen die samenhangen met het passend toewijzen (zie kader Indeling huur- en kooprijsegmenten). De afgelopen jaren is er met name een afname van het goedkoopste huursegment: sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Maar de woningvoorraad tot de eerste aftoppingsgrens neemt ook af. Daar tegenover staat een groei van het aantal woningen tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Corporaties verhuren vaker woningen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens dan particulieren. Particulieren verhuren daarentegen vaker tot de kwaliteitskortingsgrens en tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Figuur 4 Verdeling sociale huurvoorraad naar huurklassen 2011-2021

	2021		2023		Corporatie	Particulier
	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage		
Kwaliteitskortingsgrens	45.700	21,0	39.700	17,9	15,7	25,2
Eerste aftoppingsgrens	118.800	54,7	116.200	52,3	56,8	37,0
Tweede aftoppingsgrens	24.000	11,0	30.700	13,9	14,9	10,2
Liberalisatiegrens	28.800	13,3	35.400	15,9	12,5	27,6
Totaal sociale huurvoorraad	217.300	100	221.900	100	100	100

2.3 Twee op de drie particuliere huurwoningen zijn vrije sector woningen

Steeds meer huurwoningen hebben een huur boven de liberalisatiegrens (€808,06). In 2023 werd 34,2% van alle huurwoningen in de vrije sector verhuurd, in 2013 was dat nog 13%. Zowel binnen de particuliere sector als bij de corporaties is het percentage huurwoningen boven de liberalisatiegrens in 10 jaar tijd verdubbeld. Het aandeel vrijesectorwoningen van corporaties is ten opzichte van 2021 iets afgenomen tot 8,4%. Ook in aantal is er een afname van het aantal woningen dat corporaties in de vrije sector verhuren.

Het aandeel woningen in de vrije sector van particuliere verhuurders neemt net als in voorgaande jaren verder toe.

Tussen 2019 en 2021 nam het aandeel vrije sector met 9 procentpunten toe (net als tussen 2017 en 2019), tussen 2021 en 2023 is de toename met 3,5 procentpunten iets kleiner. 66,6% van de totale particuliere huurvoorraad heeft in 2023 daarmee een huurprijs in de vrije sector.

Figuur 5 Aandeel huur > € 808,06 in de particuliere huur en corporatiehuur 2013-2023

	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Particuliere huur	33	39,3	45,8	54,0	63,2	66,6
Corporatie huur	4	5,9	8,4	7,6	8,8	8,4
Totale huur	13	17,4	21,9	26,7	29,7	34,2

2.4 Aantal middeldure huurwoningen neemt toe

Om wonen in Amsterdam bereikbaar te houden voor middeninkomens wordt ingezet op het vergroten van het middensegment. De groei van het aantal middeldure huurwoningen (€808,06-€1175,72) zet gestaag door. Ten opzichte van 2021 is het totaal aantal middeldure huurwoningen met 6.500 toegenomen. Ongeveer 9% van de totale woningvoorraad is daarmee een middeldure huurwoning. Dit was in 2021 nog 8%. Van de woningen die corporaties in de vrije sector verhuren heeft het grootste deel een middeldure huurprijs. Het aantal middeldure

woningen van corporaties is toegenomen van 11.500 naar 12.700. Het aantal dure huurwoningen (> €1175,72) van corporaties is afgenomen.

Particuliere verhuurders verhuren 20% van hun woningen in het middensegment en 47% in het dure segment. Het middeldure huursegment van particuliere verhuurders is toegenomen van 24.000 woningen in 2021 tot 29.200 woningen in 2023. Het aantal dure huurwoningen (> €1175,72) van particuliere verhuurders is ook toegenomen.

Figuur 6 Aandeel sociale, middeldure en dure huurwoningen in totale huurvoorraad, 2021-2023 (aantallen en %)

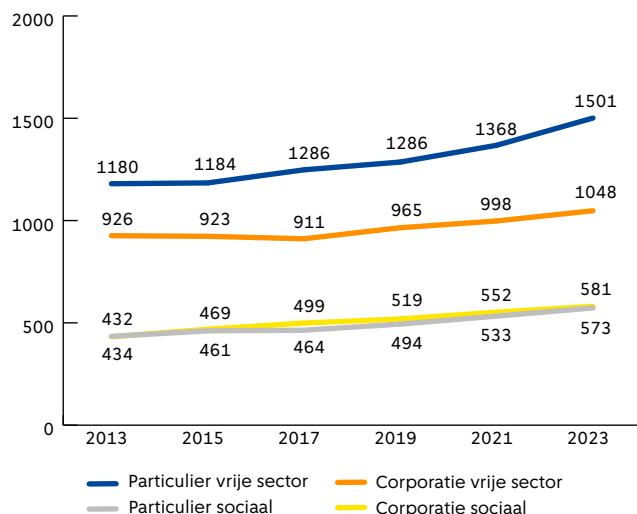
	2021		2023		Corporatie	Particulier
	Aantallen	Percentage	Aantallen	Percentage		
Sociale huur	217.300	68	221.900	65,8	91,6	33,4
Middeldure huur	35.500	11,1	42.000	12,4	6,8	19,5
Dure huur	67.500	21	73.600	21,8	1,6	47,1
Totale huur	320.300	100	337.500	100	100	100

2.5 Verschil huurprijs sociale huur en vrije sector blijft groeien

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

Gemiddeld zijn sociale huurwoningen van woningcorporaties en particuliere verhuurders ongeveer even duur (€581 versus €573). Prijzen in de vrije sector verschillen veel meer. Gemiddeld betalen huurders in de vrije sector €1.436 per maand. Huurders van vrije sector huurwoningen van particuliere verhuurders betalen nog meer, gemiddeld €1.501. De vrije sector huurwoningen van corporaties hebben gemiddeld een lagere huur, namelijk €1.048.

Figuur 7 Gemiddelde kale huurprijs naar type huurwoning, 2013-2023



3 Inkomens: wat verdienen Amsterdamse huishoudens?

Het huishoudinkomen hangt in sterke mate samen met de sector en prijsklasse waarin Amsterdammers al dan niet een woning kunnen huren of kopen. Het huishoudinkomen bepaalt onder andere of mensen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Sinds 2022 is de toegankelijkheid van sociale huurwoningen veranderd. Er zijn nu twee inkomensgrenzen voor toegang tot sociale

huur. Een voor eenpersoonshuishoudens (in 2023 tot €44.035) en één voor meerpersoonshuishoudens (in 2023 tot €48.625). Zo kunnen meer meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen een sociale huurwoning van een woningcorporatie huren. Zie kader over inkomens voor toelichting over de inkomensklassen.

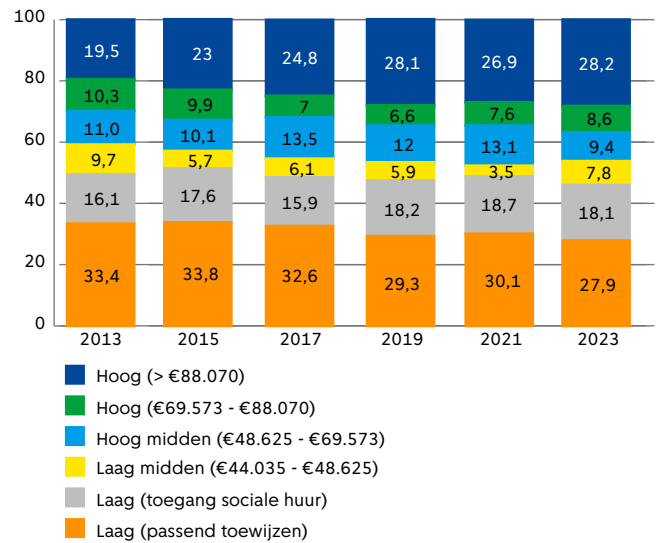
3.1 Steeds meer hoge inkomens in Amsterdam

Het aandeel huishoudens met een laag inkomen (tot €44.035) is ten opzichte van 2021 gedaald (van 48,8 naar 46%). Het aandeel huishoudens dat aanspraak maakt op sociale huurwoningen is sinds 2021 ongeveer gelijk gebleven (48,9%) ten opzichte van 2021 (48,8%). Dit komt doordat meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €48.625 ook in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

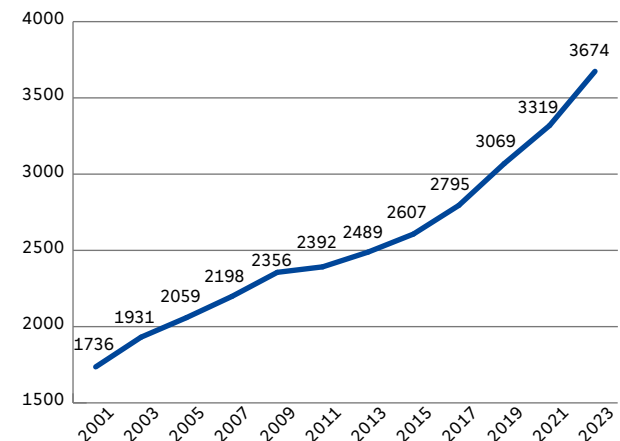
Na een kleine dip in 2021 in de jarenlange groei van het aandeel huishoudens met een hoog inkomen, neemt tussen 2021 en 2023 de groep huishoudens met een hoog inkomen weer toe. De categorie hoge inkomens (> €69.573) is met ruim 2 procentpunten gestegen. Het aandeel middeninkomens is vergeleken met de afgelopen jaren ook iets toegenomen (+ 1 procentpunt). Hierbij gaat het om een toename in het aandeel lage middeninkomens (€44.035 - €48.625). Het deel hoge middeninkomens (€48.625 - €69.573) is daarentegen gedaald.

Het gemiddelde netto maandinkomen van Amsterdamse huishoudens ligt in 2023 op €3674. Dit is een stijging van €355 per maand. Daarmee is het de hoogste gemiddelde stijging sinds 2001.

Figuur 8 Inkomensverdeling Amsterdamse huishoudens, 2013-2023 (%)



Figuur 9 Gemiddeld netto huishoudinkomen per maand in Amsterdam, 2001-2023



4 Betaalbaarheid op de Amsterdamse woningmarkt

Om iets te kunnen zeggen over de betaalbaarheid van het wonen in Amsterdam, is het belangrijk om de prijs van woningen te vergelijken met het inkomen van Amsterdammers. Kunnen zij de huur of hypotheek betalen? Of zijn zij een (zeer) groot deel van hun inkomen kwijt aan

woonlasten. Eerst wordt de woningvoorraad in prijssegmenten vergeleken met de inkomensverdeling in Amsterdam. Vervolgens wordt gekeken naar de bewoning van de huurvoorraad en het percentage van het inkomen dat huishoudens aan huur of hypotheek betalen.

4.1 Aandeel dure woningen stijgt sneller dan het aandeel hoge inkomens

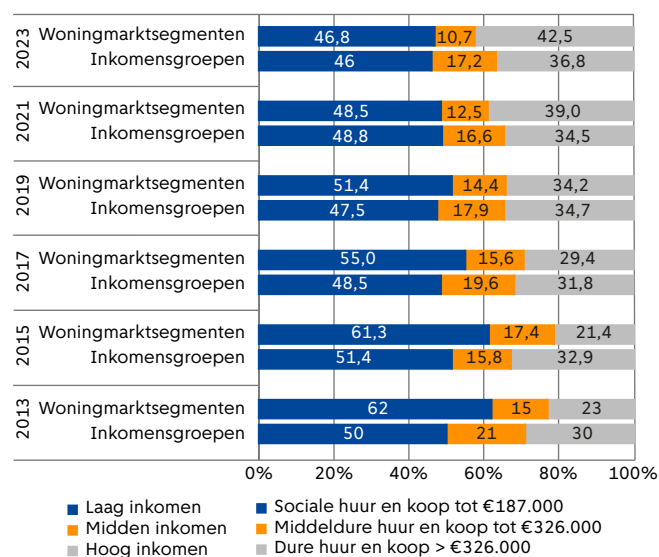
Wanneer de inkomensgroepen en de woningmarktsegmenten met elkaar vergeleken worden (figuur 10), dan valt op dat de percentages inkomensgroepen en woningmarktsegmenten, net als in 2021 dicht bij elkaar liggen. Er is zowel een stijging in het aandeel hoge inkomens als het dure woningsegment. Maar het aandeel dure woningen stijgt wel harder dan het aandeel huishoudens met een hoog inkomen en is in omvang ook een stuk groter (42,5% is duur en 36,8% is een hoog inkomen). Dit verschil loopt steeds verder uiteen.

Terwijl het aandeel middeninkomens licht is gestegen, is het aandeel woningen in het middensegment gedaald naar nog geen 11% van de woningvoorraad. Sinds 2015 is de trend dat dit segment steeds kleiner wordt.

Tot 2021 was de voorraad woningen voor lage inkomens groter dan het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor deze woningen. In 2013 viel nog 62% van het woningaanbod in het laagste segment terwijl 50% van de Amsterdamse huishoudens een laag inkomen had. In 2023 is het aandeel lage inkomens (46%) bijna net zo groot als het woningmarktsegment passend bij deze inkomensgroep (46,8%). Zoals eerder beschreven is de doelgroep voor

sociale huur groter dan alleen de groep huishoudens met een laag inkomen. Een deel van de meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen heeft nu ook toegang tot de sociale huur.

Figuur 10 Woningmarktsegmenten en inkomensgroepen met elkaar vergeleken, 2013-2023 (%)

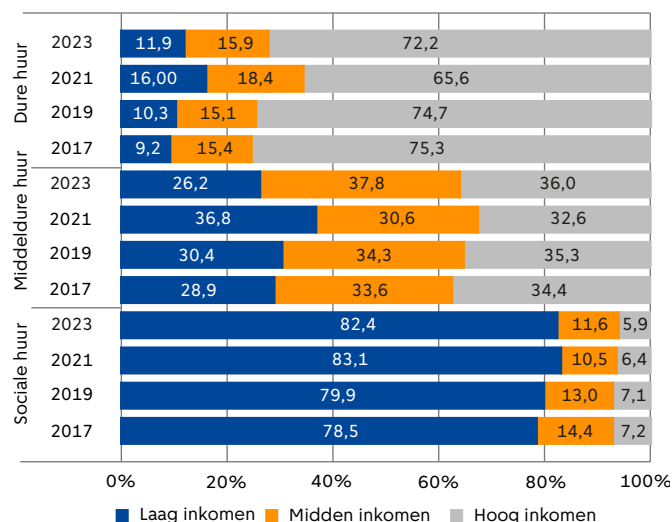


4.2 Lage inkomens wonen steeds vaker in te dure huurwoningen

Er zijn steeds meer dure huurwoningen in Amsterdam. Dit zien we terug is het feit dat er veel huishoudens zijn die in een te dure huurwoning wonen. In 2023 wordt 12 procent van de dure huurwoningen bewoond door mensen met een laag inkomen. Dit heet duur scheefwonen. Daarnaast wordt nog eens 16 procent van de dure huurwoningen bewoond door middeninkomens. In middeldure huurwoningen wonen in 26% van de gevallen huishoudens met een laag inkomen duur scheef.

Goedkoop scheefwonen komt een stuk minder voor. Ongeveer 18 procent van de sociale huurwoningen wordt bewoond door middeninkomens of hoge inkomens. Van de huishoudens die goedkoop scheefwonen hebben de meesten een middeninkomen. Nog geen 6 procent van de goedkoop scheefwoners heeft een hoog inkomen.

Figuur 11 Bewoning huursegmenten door inkomensgroepen, 2023



4.3 Huurders zonder huurtoeslag zijn groter deel inkomen kwijt aan huur

Om beter inzichtelijk te krijgen welk deel van het inkomen naar huur gaat, kijken we naar de netto huurquote. Dit is het percentage van het netto-inkomen dat huishoudens maandelijks aan kale huur betalen, na aftrek van huurtoeslag. Stijgende huurprijzen en duur scheefwonen vertalen zich in hogere huurquotes. Gemiddeld betalen huurders netto bijna 29% van hun inkomen aan huur. Dit is iets minder dan in 2021. De netto huurquote van huurders met huurtoeslag is op het laagste niveau sinds 2013. Zij betalen in 2023 gemiddeld 24% van hun inkomen aan huur. Huurders zonder huurtoeslag betalen gemiddeld bijna 31%. Het verschil in woonlasten tussen huurders die huurtoeslag ontvangen en

huurders die geen huurtoeslag ontvangen is sinds 2013 niet zo groot geweest. Maar voor beide groepen is de huurquote wel iets gedaald.

Figuur 12 Netto huurquoten van huurders met en zonder huurtoeslag 2013-2023

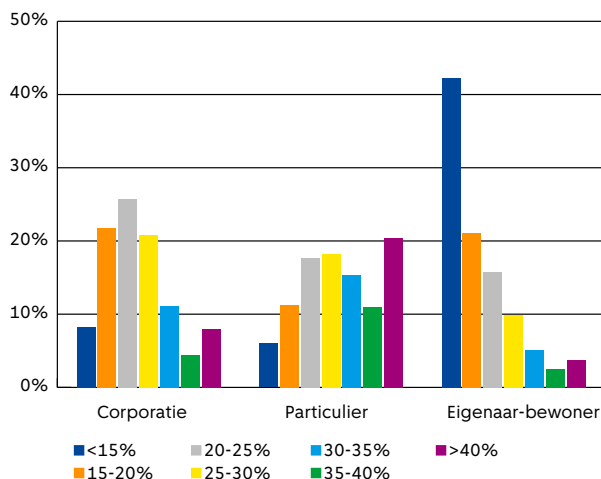
	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Met huurtoeslag	26,7	28,2	27,3	26,3	26,8	24,2
Zonder huurtoeslag	26,6	28,4	28,8	29,9	31,1	30,6
Alle huurders	26,6	28,3	28,3	28,9	29,9	28,9

4.4 Huurders zijn een groter deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten dan kopers

Als we de huurquotes indelen in categorieën dan blijkt dat 1 op de 5 huurders 35% of meer van hun inkomen kwijt is aan huur. Er zijn grote verschillen tussen huurders in een corporatiewoning en in de particuliere sector. In de particuliere sector betaalt ongeveer 1 op de 3 huishoudens minstens 35% van hun inkomen aan huur. Bij corporatiewoningen is dit een stuk minder, namelijk 1 op de 8.

Huiseigenaren zijn een veel kleiner deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Ruim 40% van de huiseigenaren geeft netto minder dan 15% van het inkomen uit aan de hypotheek. Slechts 6% is meer dan 35% kwijt.

Figuur 13 Verdeling woonquoten naar eigendomssector, 2023



5 Woningaanbod: in welke sector en prijsklasse wonen nieuwe bewoners?

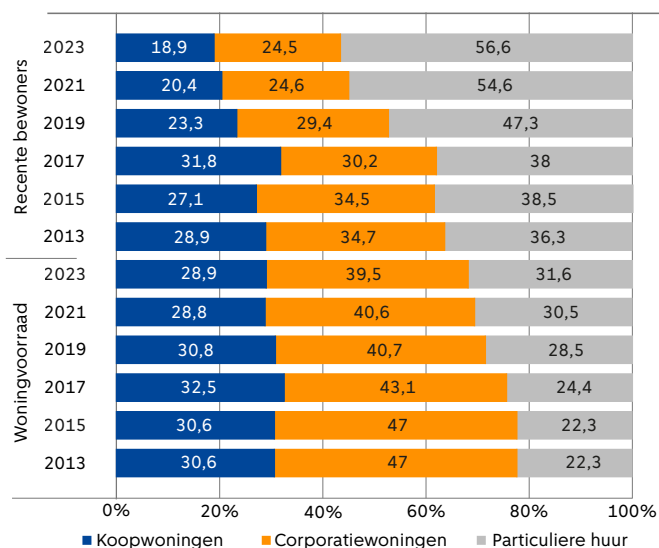
De afgelopen jaren is de particuliere huursector een steeds belangrijkere rol gaan spelen op de Amsterdamse woningmarkt. Daarnaast zijn zowel inkomens als huur en

kooprijzen sterk gestegen. Dit zorgt voor verschillen tussen bewoners die al langer in hun woning wonen en recente bewoners (< 2,5 jaar geleden verhuisd).

5.1 Recente huurders vaak in de particuliere sector

Meer dan de helft van de recente bewoners woont in een particuliere huurwoning en dit aandeel is in de afgelopen jaren snel toegenomen. En dat terwijl de particuliere sector nog geen derde van de totale woningvoorraad uitmaakt. Dit komt door de grote doorstroom in de particuliere voorraad, waardoor deze woningen een groot deel uitmaken van het woningaanbod. Van alle recente bewoners van particuliere huurwoningen heeft 28% een tijdelijk huurcontract. Daarnaast heeft 6% van de recente huurders in de particuliere sector een campuscontract of een jongerencontract voor bepaalde tijd. Een deel van deze huurders zal binnen korte tijd weer moeten verhuizen en mogelijk opnieuw een particuliere huurwoning betrekken. Ook zal een deel van de huurders met een contract voor onbepaalde tijd zelf relatief snel weer willen verhuizen vanwege de hoge huurprijzen in de particuliere sector.

Figuur 14 Woningvoorraad en recente bewoners naar eigendomssector, 2013-2023 (%)



5.2 Recente huurders betalen meer voor hun woning

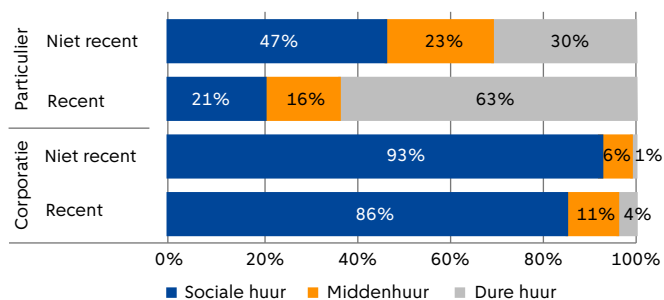
De afgelopen jaren zijn zowel de huurprijzen als de kooprijzen gestegen. Recente bewoners betalen veel vaker een dure huurprijs (> €1.175) dan mensen die al langer dan 2,5 jaar in hun woning wonen. Waar mensen die al langer in hun woning wonen in 10% van de gevallen een dure huur hebben geldt dit voor 45% van de recente bewoners. Het verschil is vooral groot in de particuliere huurvoorraad. 63% van de recente bewoners betaalt hier een dure huur tegenover 30% van de niet- recente bewoners. Dit is ook terug te zien in de gemiddelde huren die ze betalen. Recente huurders in de particuliere vrije sector betalen in 2023 gemiddeld €1.575 per maand. Het percentage huurders dat een middeldure huur betaalt, verschilt minder sterk tussen recente (15%) en niet-recente bewoners (11%). Dit verschilt wel tussen particuliere huur en huur van corporaties: in de particuliere huur huren recente bewoners minder vaak in het middensegment dan huurders die er al langer wonen. Corporaties verhuren juist vaker middeldure huurwoningen aan nieuwe huurders, en minder vaak in het dure segment als het vergeleken wordt met huurders die er al langer wonen.

Hoge huren vertalen zich in een hoge netto huurquote (zie figuur 16). Recente huurders zijn dan ook een groter deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. De helft is 30% of meer van hun inkomen kwijt aan huur. Met name recente

huurders in de particuliere sector zijn duur uit. 1 op 4 besteedt meer dan 40% van het inkomen aan huur.

Naast de huurprijs betalen huurders vaak ook servicekosten. Dit zijn kosten die bijvoorbeeld gerekend worden voor het onderhoud van liften of schoonmaken van de algemene ruimtes. Voor corporatiewoningen gaat dit gemiddeld om €31 per maand. Voor particuliere huurwoningen gaat het om ruim het dubbele, namelijk €74. De servicekosten zijn hoger voor recente bewoners. Recente bewoners in een particuliere huurwoning betalen gemiddeld €82 per maand, tegenover €63 voor mensen die er al langer dan 2,5 jaar wonen.

Figuur 15 Prijssegmenten voor recente (< 2,5 jaar geleden verhuisd) en niet-recente bewoningen in corporatie en particuliere huurwoningen



5.3 Nauwelijks aanbod van koopwoningen voor lage -en middeninkomens

Van alle koopwoningen is nog geen 1% passend bij lage inkomens op basis van WOZ-waarde (WOZ-waarde tot €187.000). Ongeveer 6% van de koopwoningen past bij een middeninkomen (WOZ-waarde €187.000- €326.000). Huishoudens met een laag of midden inkomen zonder eigen vermogen kunnen het daarmee op dit moment niet tot nauwelijks betalen om een huis te kopen. Maar liefst 94% van de koopwoningen in Amsterdam is qua betaalbaarheid (WOZ-waarde > €326.000) alleen passend voor hoge inkomens.

Om meer onderscheid aan te brengen binnen het duurste koopsegment is een verdere uitsplitsing gemaakt van het dure koopsegment en de hoge inkomens. Daaruit blijkt dat 77% van de koopwoningen alleen maar passend is voor de hoogste inkomens (WOZ-waarde > €428.000, inkomen > €88.070). Kopen is in Amsterdam kortom vrijwel alleen nog mogelijk voor huishoudens met een (zeer) hoog inkomen, of met eigen vermogen, bijvoorbeeld uit de verkoop van een andere woning.

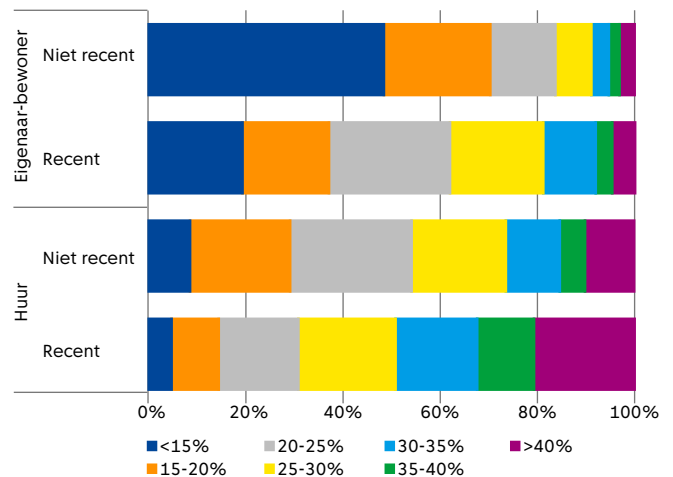
5.4 Recente kopers zijn groter deel inkomen kwijt aan woonlasten

Huishoudens die langer dan 2,5 jaar in hun koopwoning wonen spenderen een kleiner deel van hun inkomen aan hypotheeklasten (gemiddeld 16%) dan recente huishoudens (gemiddeld 23%). Van alle niet-recente kopers is ongeveer de helft minder dan 15 procent van het inkomen kwijt aan de hypotheeklasten. Nog geen 1 op de 5 niet recente kopers betaalt meer dan een kwart van het inkomen aan de hypotheek. Dit is heel anders voor recente kopers die afgelopen 2,5 jaar hun huis gekocht hebben. Bijna 40 procent van hen is meer dan een kwart van het inkomen kwijt aan hypotheek.

Binnen de koopsector wonen niet-recente bewoners vaker in een koopwoning met een hoge WOZ-waarde. Dat betekent echter niet dat zij ook de hoogste woonlasten hebben. De WOZ-waarde van de woning kan zijn gestegen sinds het moment van aanschaf van de woning. Zeker als mensen al lang geleden hun woning hebben gekocht. Wanneer mensen al lang in hun koophuis wonen en de hypotheek al (groten)deels hebben afbetaald kunnen de woonlasten een stuk lager zijn dan wanneer het huis op dit moment zou worden gekocht.

Ook wanneer de woonquotes tussen huurders en kopers worden vergeleken, zijn grote verschillen te zien. Ongeveer 30% van de huurders die al langer hun woning woont, betaalt minder dan 20% van het inkomen aan huur, terwijl dit bij kopers 70% is. Er is ook een verschil in woonlasten tussen de recente bewoners van huurwoningen en koopwoningen, maar dat verschil is minder groot.

Figuur 16 Netto woonquotes voor recente en niet-recente bewoners in de koop- en huursector



Samenvoeging Weesp en Amsterdam

Sinds 2022 zijn Weesp en Amsterdam samengevoegd. Hierdoor is de woningvoorraad van Amsterdam toegenomen met ruim 10.000 woningen. De woningvoorraad in stadsgebied Weesp bestaat voor een groot deel uit koopwoningen (58,2%). Aangezien Weesp relatief weinig woningen heeft ten opzichte van de rest van de stad heeft de toevoeging van Weesp slechts een beperkte invloed op de eigendomsverdeling van de totale woningvoorraad en cijfers die daarvan zijn afgeleid, zoals prijssegmentatie.

Inwoners van Weesp verdienen relatief goed. In Weesp wonen relatief weinig huishoudens met een laag inkomen (34,5%) en relatief veel huishoudens met een hoog inkomen (51,3%). Als naar Amsterdam zonder Weesp gekeken wordt dan zou de afname van lage inkomens iets kleiner zijn geweest, naar 46,2% (in plaats van 46%). In vergelijking met de rest van Amsterdam wonen er in Weesp weinig mensen. Daarom heeft de inkomensverdeling van Weesp een beperkte invloed op de inkomensverdeling van Amsterdam als geheel.

Indeling huur- en kooprijsegmenten

De bovengrens voor sociale huur is in 2023 door het Rijk vastgesteld op €808,06. Dit wordt ook wel de liberalisatiegrens genoemd. Woningcorporaties moeten daarnaast woningen passend toewijzen aan huishoudens op basis van de aftoppingsgrens die voor het huishouden geldt. Daarmee wordt gewaarborgd dat huishoudens een woning toegewezen krijgen die zij op basis van hun inkomen kunnen betalen. De verschillende aftoppingsgrenzen staan in de tabel hieronder. Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens vallen in de vrije sector. Daarbinnen maken we onderscheid tussen middeldure en dure huur. De bovengrens voor middeldure huur ligt in 2023 voor WiA op €1175,72.

	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Kwaliteitskortingsgrens	374,44	403,06	414,02	424,44	442,46	452,20
Eerste aftoppingsgrens	535,91	576,87	592,55	607,46	633,25	647,19
Tweede aftoppingsgrens	574,35	618,24	635,05	651,03	678,66	693,60
Liberalisatiegrens	681,02	710,68	710,68	720,42	752,33	808,06
Middeldure huur	930	971	971	1.001,33	1.041,76	1175,72
Dure huur	>930	>971	>971	>1.001,33	>1.041,76	>1175,72

Om te bepalen in welk prijssegment een koopwoning valt berekenen we de maximale leencapaciteit passend bij de verschillende inkomensklassen. Deze maximale leencapaciteit is gebaseerd op de financieringslastnormen van het NIBUD. De maximale leencapaciteit voor lage inkomens (tot €44.035) is in 2023 vastgesteld op €187.000 (in 2021: €188.000). De maximale leencapaciteit van middeninkomens (tot €69.573) is vastgesteld op €326.000 (in 2021: €314.000). Voor hoge inkomens (> €69.573) geldt een maximale leencapaciteit > €326.000. In WiA worden woningen ingedeeld op basis van de WOZ-waarde, peildatum 1 januari 2023.

Indeling inkomensklassen

Sinds 2022 zijn er twee inkomensgrenzen voor de toegang tot sociale huur. Een voor eenpersoonshuishoudens (in 2023 tot €44.035) en één voor meerpersoonshuishoudens (in 2023 tot €48.625). Het Rijk heeft deze de grens voor meerpersoonshuishoudens verhoogd zodat ook gezinnen met een middeninkomen toegang hebben tot een sociale huurwoning. Voor de analyse wordt de inkomensgrens voor een eenpersoonshuishoudens gebruikt om het aandeel lage inkomens te definiëren. De meerpersoonshuishoudens die wel toegang hebben tot de sociale huur, vallen in de analyse in de groep huishoudens met een middeninkomen. Als gesproken wordt over de doelgroep voor sociale huur, dan worden zij wel meegenomen.

Naast de sociale huurgrens zijn er ook grenzen die horen bij het passend toewijzen. Passend toewijzen houdt in dat de huur van woningen die door corporaties worden toegewezen moet passen bij het huishoudinkomen van de huurder. Dit geldt in 2023 voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder €25.475 en voor meerpersoonshuishoudens onder €34.575. Bij ten minste 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens onder deze inkomensgrenzen moet de huur onder de aftoppingsgrens liggen (zie kader Indeling huur- en kooprijsegmenten).

De grens voor een middeninkomen ligt in 2023 op €69.573. Bij de hoge inkomens maken we nog een onderscheid tussen huishoudens die twee keer de eenpersoonshuishoudensgrens voor sociale huur (€88.070) verdienen of meer.

Inkomensgrenzen en bijbehorende inkomensklassen

Type grens	Inkomensgrens 2023	Netto per maand	Inkomensklasse
Passend toewijzen EPH	€25.475	€1.873	Lage inkomens (tot €44.035)
Passend toewijzen MPH	€34.575	€2.293	
inkomensgrens sociale huur EPH	€44.035	€2.776	Middeninkomens (€44.035 tot €69.573)
Inkomensgrens sociale huur MPH	€48.625	€3.024	
Middeninkomen Amsterdam	€69.573	€3.923	Hoge inkomens (> €69.573)
2x inkomensgrens sociale huur EPH	€88.070	€4.621	
> 2x inkomensgrens sociale huur EPH	> €88.070	> €4.621	

Noot: EPH = eenpersoonshuishouden. MPH = meerpersoonshuishouden

Sociale huurwoningen met een huur boven €808,06

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 €808,06, 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 ging dit om afgerond 3.800 woningen. In 2023 gaat het om minder woningen, namelijk afgerond 3.000. In de figuren 3, 5, 6, 10 en 11 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.

Verschillen cijfers AFWC en WiA

Hoewel zowel de AFWC als WiA woon- en studenteneenheden meenemen in de definitie van de woningvoorraad, komt het aantal corporatiewoningen (en dus ook het aantal sociale 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. 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 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: Gusta Wachter en Vera Berkers (Gemeente Amsterdam)
Advies: Steven Kromhout en Tobias Dobbe (AFWC)
Vormgeving: Studio Opmeer

www.amsterdam.nl/wia