



Wonen in Amsterdam 2007

nummer 1, februari 2008

Eerste resultaten: woningmarkt meer in balans

De Amsterdamse woningmarkt is flink in beweging. Door nieuwbouw en de verkoop van huurwoningen is het aandeel koopwoningen sinds 2005 toegenomen van 23,9% naar 27%. Hiermee is er meer ruimte gekomen voor de groeiende groep midden- en hoge inkomens. Het aandeel goedkope en betaalbare huurwoningen is door deze ontwikkelingen afgenomen van 73,5% naar 69%. Het aandeel huishoudens dat hierop aangewezen is, is eveneens gedaald en bedraagt nu 56%. De trends van de afgelopen jaren zetten zich verder door en de Amsterdamse woningmarkt lijkt hiermee meer in balans te komen met de inkomensverdeling van haar inwoners.

Flinke groei aandeel koopwoningen

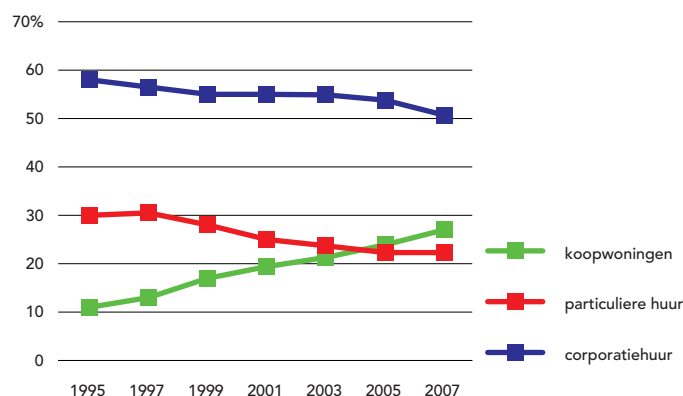
Begin 2007 bestond de woningvoorraad uit 379.300 zelfstandige woningen, dat is een toename van ruim 3.000 woningen sinds 2005. Door sloop en nieuwbouw verandert er veel op de Amsterdamse woningmarkt. Een groot deel van de nieuwbouw bestaat uit koopwoningen en de meeste woningen die gesloopt worden zijn corporatiewoningen in Stedelijke Vernieuwingsgebieden. Mede hierdoor komen er steeds meer koopwoningen in Amsterdam. Ook de verkoop van huurwoningen heeft een grote invloed op de eigendomsverhoudingen.

Het onderzoek WiA2007 wijst uit dat 27% van de woningvoorraad uit koopwoningen bestaat en 22,3% uit particuliere huurwoningen. Ondanks de afname bestaat nog steeds 50,7% van de voorraad uit corporatiewoningen. Sinds de jaren '90 voert de gemeente Amsterdam een beleid om het aantal koopwoningen in de stad te vergroten. Dit heeft ertoe geleid dat het aantal koopwoningen sinds 1995 met ruim 125% is toegenomen.

Tabel 1: omvang voorraad naar eigendom in 2005 en 2007

	2005		2007	
	totaal	%	totaal	%
koopwoningen	89.800	23,9	102.500	27,0
corporatiewoningen	202.600	53,8	192.100	50,7
particuliere huur	83.900	22,3	84.700	22,3
totaal	376.200	100	379.300	100

Figuur 1: ontwikkeling eigendomsituatie voorraad sinds 1995



In alle stadsdelen is het aandeel koopwoningen tussen 2005 en 2007 flink toegenomen. In Zeeburg is de toename het grootst door de bouw van IJburg: van ruim 5.000 naar ruim 7.000 koopwoningen. Ook in Zuidoost is er door de bouw van nieuwe woningen een flinke toename van zo'n 1.000 koopwoningen.

Tabel 2: aandeel koopwoningen per stadsdeel

	2005	2007
Amsterdam-Centrum	33,0	34,8
Westerpark	18,3	21,1
Oud-West	24,4	28,9
Zeeburg	25,4	32,1
Bos en Lommer	15,1	17,9
De Baarsjes	17,5	20,7
Amsterdam-Noord	19,1	21,7
Geuzenveld-Slotermeer	20,7	22,8
Osdorp	31,1	34,2
Slotervaart	27,1	28,5
Zuidoost	20,6	25,0
Oost/Watergraafsmeer	20,9	23,5
Amsterdam Oud Zuid	25,7	28,9
Zuideramstel	26,7	28,7
totaal	23,9	27,0

Afname aantal goedkope huurwoningen

Hetzelfde beleid dat wordt ingezet om het aantal koopwoningen te vergroten, heeft tot gevolg dat het aantal huurwoningen afneemt. Het gaat hierbij vooral om de goedkope huurwoningvoorraad, die sinds 2005 met 17.000 is afgenomen. Met name het aantal huurwoningen met een kale huur tot € 388 is verminderd [1]. Alle overige huurcategorieën zijn groter geworden.

Verandering van definities

Tot voor kort werd er nog gesproken van de 'kernvoorraad+'. In de recente afspraken tussen de gemeente Amsterdam en woningcorporaties (Bouwen aan de Stad) zijn de 'aanbiedingsafspraken' geïntroduceerd. In deze aanbiedingsafspraken worden huurwoningen met een rekenuur tot € 520 als uitgangspunt genomen. De grootte van de woning speelt daarbij geen rol meer. Omwille van de vergelijkbaarheid met voorgaande jaren wordt in de *Amsterdamse Woonvisie* echter nog uitgegaan van de oude 'kernvoorraad'+-grenzen; dit wordt nu de goedkope huurvoorraad genoemd. In dit factsheet volgen we de grenzen van de Woonvisie. In tabel 3 worden zowel de oude huurgrenzen (goedkope huur/kernvoorraadplus) als de nieuwe grenzen van de aanbiedingsafspraken zichtbaar (alle huur tot € 510 kale huur). We zien dit als een overgangssituatie. Bij het volgende onderzoek van Wonen in Amsterdam zal de huurgrens gerelateerd aan woninggrootte, definitief losgelaten worden.

- [1] In dit onderzoek gaan we uit van kale huren. Bij een rekenuur van € 394 en € 520 hoort een kale huur van respectievelijk € 388 en € 510.
- [2] Betrouwbaarheidsmarges spelen een rol bij deze enquête. Bij 1.000 geënquêteerden in een stadsdeel is de marge 2,9%. Het kan dus zijn dat in een stadsdeel de goedkope huurwoningvoorraad 2% hoger of lager ligt. Hetzelfde geldt voor de gegevens van afgelopen jaren.

Tabel 3: verdeling huurvoorraad (% van de totale woningvoorraad)

		2005		2007	
		aantal	aantal	%	
goedkope huur	tot € 388	173.800	157.250	41,5	
	€ 388 t/m € 510	43.700	43.100	11,4	
	en >= 60m ²				
betaalbare huur	€ 388 t/m € 510	34.600	38.900	10,2	
	en < 60m ²				
middeldure huur	€ 510 t/m € 605	16.300	16.350	4,3	
dure huur	€ 605 t/m € 970	14.300	16.000	4,2	
	groter dan € 970	3.700	5.200	1,4	
totaal		286.400	276.800	73,0	

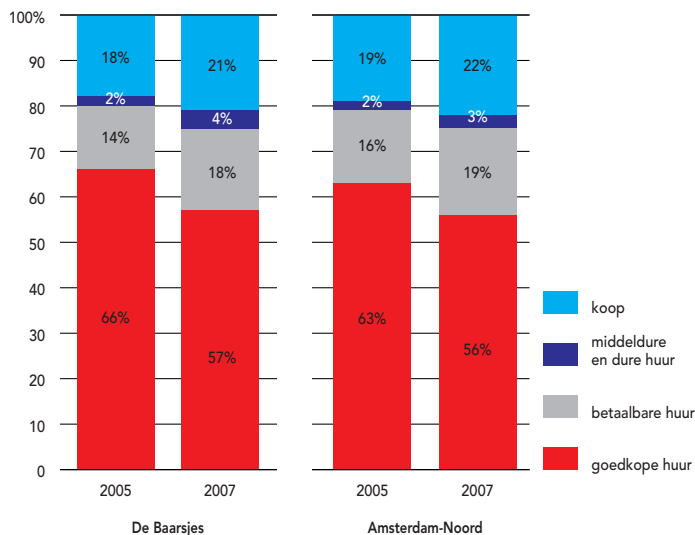
Tussen stadsdelen zijn nog altijd grote verschillen in de huurwoningvoorraad. In de stadsdelen Westerpark en Bos en Lommer is het aandeel goedkope huurwoningen nog altijd ongeveer 70% van de gehele woningvoorraad. Zuideramstel en Slotervaart hebben met ongeveer 40% het laagste aandeel goedkope huurwoningen [2].

Tabel 4: verdeling huurvoorraad naar stadsdeel (% van de totale woningvoorraad)

	goedkope huur		betaalbare huur		middeldure en dure huur
	tot € 388	€ 388 t/m € 510 en >= 60m ²	€ 388 t/m € 510 en < 60m ²	€ 510 t/m € 605	
Amsterdam-Centrum	40,3	7,3	7,8	2,1	7,7
Westerpark	61,2	10,0	5,4	1,2	1,0
Oud-West	48,9	9,1	6,9	1,8	4,4
Zeeburg	34,3	17,4	5,7	3,1	7,4
Bos en Lommer	64,1	5,9	7,7	2,1	2,2
De Baarsjes	54,2	3,3	15,4	2,7	3,7
Amsterdam-Noord	38,4	17,7	13,8	5,4	3,0
Geuzenveld-Slotermeer	53,4	5,4	12,3	5,5	0,7
Osdorp	31,2	15,5	10,4	4,7	4,0
Slotervaart	25,9	14,2	13,7	6,7	11,1
Zuidoost	28,4	23,2	10,3	7,5	5,5
Oost/Watergraafsmeer	47,1	11,6	10,3	3,8	3,8
Amsterdam Oud Zuid	44,4	5,3	8,9	4,3	8,1
Zuideramstel	29,7	9,3	14,9	7,5	9,9

De grootste veranderingen in de huursector hebben zich de afgelopen twee jaar voorgedaan in de stadsdelen De Baarsjes en Amsterdam-Noord. In beide stadsdelen is de voorraad betaalbare en dure voorraad verruimd, ten koste van het aandeel goedkope huurwoningen. In het nog te verschijnen eerste deel van de rapportage *Wonen in Amsterdam 2007* gaan we uitgebreider in op de veranderingen in de woningvoorraad per stadsdeel.

Figuur 2: verdeling woningvoorraad in De Baarsjes en Amsterdam-Noord in 2005 en 2007



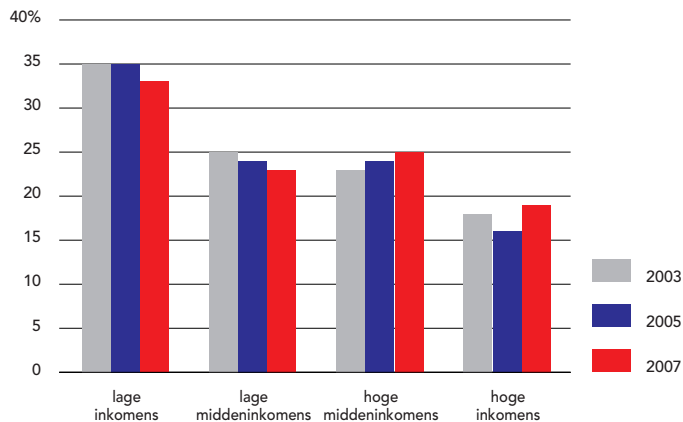
Minder huishoudens met een laag inkomen

De groep Amsterdammers met de laagste inkomens (voorheen primaire doelgroep) is – na een lichte toename tussen 2003 en 2005 – weer in omvang afgenomen: van 35,2 % in 2005 tot 33,2% in 2007. In absolute aantallen betekent dat een afname met bijna 6.500 huishoudens. Duidelijk is dat de afname een gevolg is van de economische opleving die vanaf eind 2004 zichtbaar werd. Vanaf 2002 tot en met 2004 was sprake van een economisch mindere periode wat zich weerspiegelde in een kleine toename van het aandeel lage inkomens. Vanaf 2005 is ook het aandeel werklozen in Amsterdam drastisch afgenomen. Ook het aandeel lage middeninkomens is iets afgenomen. Het aandeel en het aantal hoge middeninkomens en hoge inkomens is toegenomen met in totaal ruim 3 procentpunten of 12.500 huishoudens.

In tabel 5 is de ontwikkeling van de omvang van de groep met lage inkomens per stadsdeel weergegeven. In sommige stadsdelen zijn ontwikkelingen te zien die tegen de algemene stedelijke tendens indruisen. Wellicht is hier sprake van residualisering, waarmee we willen zeggen dat in bepaalde wijken kansarmen of mensen met lage inkomens zich concentreren. Dit lijkt te gebeuren in de stadsdelen Slotervaart en Amsterdam-Noord. In Westerpark en Oost-Watergraafsmeer is de geringe toename te wijten aan de honderden containerwoningen die daar de laatste jaren geplaatst zijn. De studenten die daarin gehuisvest zijn, hebben bijna allen een inkomen dat niet boven de € 1000 netto per maand uitkomt.

Ook in Zeeburg, Geuzenveld en Osdorp is de afname van het aandeel lage inkomens niet groot. Zeker in Zeeburg met de bouw van vooral duurdere woningen op IJburg zou een grotere procentuele afname van de laagste inkomensgroep tot de verwachtingen behoren. Blijkbaar vindt in de

Figuur 3: ontwikkeling van de inkomensgroepen



inkomensklassen per 1-1-2007	netto per maand
lage inkomens 1 persoonshuishouden	tot € 1154
lage inkomens meerpersoonshuishouden	tot € 1633
lage middeninkomens	lage inkomens tot € 1988
hoge middeninkomens	van € 1988 tot € 3116
hoge inkomens	vanaf € 3116

Indische buurt net als in Geuzenveld en Osdorp een stabilisatie van de inkomensgroei plaats. De negatieve tendens die in 2005 voor deze buurten werd geconstateerd zet zich blijkbaar nog door [3]. In Zuidoost lijkt de Stedelijke Vernieuwing duidelijk effect te hebben: het aandeel lage inkomens is met 5,6 procentpunten afgenomen. In Zuidoost is de Stedelijke Vernieuwing ook veel eerder gestart dan in Noord en de Westelijke Tuinsteden.

[3] *Wonen in Amsterdam 2005*, deel 1, pagina 72.

Tabel 5: omvang van de groep met lage inkomens per stadsdeel

	2003	2005	2007	toename/ afname sinds 2005
Amsterdam-Centrum	27,8	30,0	25,4	- 4,6
Westerpark	42,0	42,0	43,5	1,5
Oud-West	36,5	36,6	30,7	- 6,0
Zeeburg	38,0	34,2	32,7	- 1,4
Bos en Lommer	47,5	48,8	44,2	- 4,7
De Baarsjes	42,0	41,7	38,4	- 3,3
Amsterdam-Noord	39,0	37,5	40,7	3,1
Geuzenveld-Slotermeer	46,0	47,1	47,1	- 0,1
Osdorp	35,0	31,9	30,6	- 1,3
Slotervaart	29,0	28,7	33,7	5,0
Zuidoost	39,0	41,3	35,7	- 5,6
Oost/Watergraafsmeer	39,0	37,5	37,8	0,3
Amsterdam Oud Zuid	28,0	29,2	26,1	- 3,1
Zuideramstel	21,0	23,9	20,4	- 3,5
totaal	35,0	35,2	33,2	- 2,0

Woningmarkt meer in balans

Door de wijzigingen op de koopwoningen- en huurwoningmarkt is het totaalplaatje van de Amsterdamse woningvoorraad aanzienlijk veranderd sinds 2005. In figuur 4 is de woningvoorraad gerelateerd aan de verdeling van inkomensgroepen in de stad. Hieruit blijkt dat de woningvoorraad in 2007 meer in balans is ten opzichte van het inkomen van de bewoners. De goedkope en betaalbare voorraad is afgenomen en er is meer ruimte gekomen voor de groeiende groep midden- en hogere inkomens. Er is daarbij nog steeds een flinke 'overmaat' tussen het aantal woningen in het goedkope en betaalbare segment en het aantal huis-

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 2007 werd dit onderzoek voor de zevende keer gehouden. In opdracht van de Dienst Wonen, de gezamenlijke corporaties en de Amsterdamse stadsdelen werd door de Dienst Onderzoek en Statistiek de dataverzameling uitgevoerd. Dat heeft geresulteerd in bijna 19.500 ingevulde vragenlijsten. De Dienst Wonen heeft vervolgens de gegevens in het door O+S geleverde onderzoeksbestand gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd. In het nog te verschijnen rapport deel 1: *Stand van zaken* zal de werkwijze en de indexerings van huur-, inkomens- en koopgrenzen toegelicht worden.

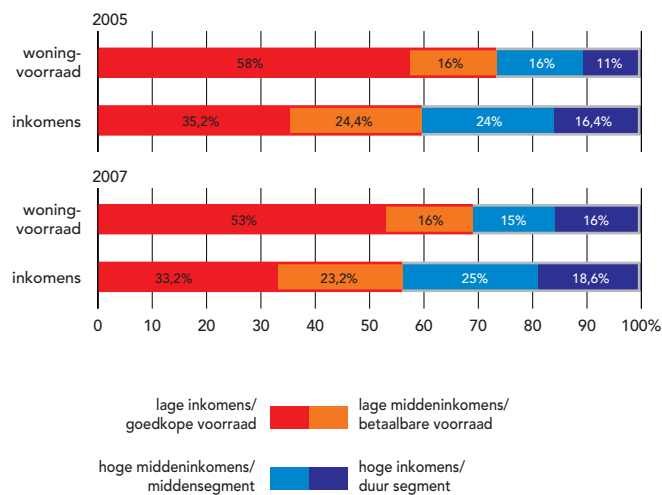
In het onderzoek *Wonen in Amsterdam* rapporteren we over de zelfstandige woningvoorraad. Naast zelfstandige woningen zijn er onzelfstandige eenheden waar mensen wonen, woonboten, verpleeg- en verzorgings-tehuizen waar mensen verblijven, gevangenissen, en overige woonruimten. Bij gegevens over inkomens, leefbaarheid en woonwensen maken we wel gebruik van antwoorden van huishoudens die in onzelfstandige woningen wonen. Bewoners van verpleeg- en verzorgingstehuizen en gevangenissen zijn niet geënquêteerd.

De Dienst Wonen en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en woningbouwvereniging Het Oosten rapporteren in verschillende rapporten en fact sheets over de uitkomsten. In dit fact sheet presenteert de Dienst Wonen de eerste resultaten uit het onderzoek. Binnenkort zullen fact sheets verschijnen over leefbaarheid (Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties) en de ideeën die mensen aandragen over de voorzieningen in hun buurt (Het Oosten). Later dit jaar zullen de volgende uitgebreide rapportages verschijnen:

- deel 1: *Stand van zaken*
- deel 2: *Stadsdeelprofielen*
- deel 3: *Verhuisgedrag en woonwensen*
- deel 4: *Leefbaarheid*

houdens dat hierop aangewezen is (lage inkomens en lage middeninkomens). Er heeft een verschuiving plaats gevonden van het goedkope naar het dure segment, waardoor er nog steeds onvoldoende voorraad is in het middensegment.

Figuur 4: inkomensgroepen en woningmarktsegmenten in 2005 en 2007



Uiteraard zegt de verdeling van de voorraad nog niets over de woningen die daadwerkelijk beschikbaar komen voor de verschillende inkomensgroepen. De aanbiedingsafspraken met woningcorporaties garanderen dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor huishoudens met lage inkomens en lage middeninkomens. Ook laten bovenstaande figuren niet zien waar de verschillende inkomensgroepen daadwerkelijk wonen. In deel 1 van de rapportage *Wonen in Amsterdam 2007* zullen we laten zien hoe de Amsterdamse huishoudens verdeeld zijn over de woningvoorraad. Ook zullen we per stadsdeel bekijken hoe de verschillende woningmarktsegmenten zich verhouden tot de in een stadsdeel aanwezige inkomensgroepen.

Colofon

Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen
Afdeling Stedelijke Vernieuwing en Woonbeleid
Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam
www.wonen.amsterdam.nl

Auteurs: Willem Teune en Laura Uittenbogaard
Grafische vormgeving: Jan de Wringer
en Sandy Bakmeijer (Artvark Design)

Informatie: l.uittenbogaard@wonen.amsterdam.nl
en w.teune@wonen.amsterdam.nl
Telefoon: 020 552 7253