



# Wonen in Amsterdam 2005

nummer 1, maart 2006

## Eerste resultaten: woningvoorraad en inkomens

Het tweejaarlijkse onderzoek *Wonen in Amsterdam (WiA)* is een belangrijke graadmeter voor het Amsterdamse woonbeleid: hoe ontwikkelt de voorraad zich naar prijsniveau, hoeveel hebben de bewoners te besteden, hoe oordelen zij over hun woning en woonomgeving, en in welke mate zijn zij verhuisgeneigd?

Voorjaar 2005 werd het onderzoek voor de zesde keer uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het aantal koopwoningen in twee jaar tijd met bijna 10.000 woningen is toegenomen. 23,9% van de woningvoorraad bestaat nu uit koopwoningen, tegen 21,3% in 2003. Het aandeel huurwoningen dat deel uitmaakt van de kernvoorraad+ is de afgelopen twee jaar gedaald van 60,6% naar 57,8%. In absolute aantallen bedraagt deze afname ruim 9.500 woningen. Het aandeel huishoudens dat tot de primaire doelgroep behoort is heel licht toegenomen tot 35,2%. Er zijn behoorlijke verschillen tussen de stadsdelen; in sommige stadsdelen is sprake van een toename van de primaire doelgroep van meer dan 2%, in andere van een afname van 3%.

Door de daling van de kernvoorraad+ en de toename van de primaire doelgroep is de overmaat aan kernvoorraad+ woningen gedaald van 79% naar 69%.

### De woningvoorraad

Begin 2005 bestond de woningvoorraad uit 376.233 zelfstandige woningen. Daarnaast zijn er onzelfstandige eenheden waar mensen wonen, woonboten, verpleeg- en verzorgingstehuizen waar mensen verblijven, gevangnissen, en overige woonruimten. In dit onderzoek zijn

opgenomen zelfstandige woningen, onzelfstandige HAT's en studentenhuizen, en woonboten. Hier rapporteren we alleen over de zelfstandige woningen.

Het onderzoek WiA 2005 wijst uit dat 23,9% van de woningvoorraad uit koopwoningen bestaat en 22,3 % uit particuliere huurwoningen. Het overgrote deel van de voorraad bestaat uit corporatiewoningen: 53,8% [1].

**Tabel 1: omvang voorraad naar eigendom in 2005**

| WiA 2005           | totaal         | in procenten |
|--------------------|----------------|--------------|
| koopwoningen       | 89.770         | 23,9         |
| corporatiewoningen | 202.570        | 53,8         |
| particuliere huur  | 83.893         | 22,3         |
| <b>totaal</b>      | <b>376.233</b> | <b>100</b>   |

Een en ander betekent dat Amsterdam er in geslaagd is in 10 jaar tijd de koopwoningenvoorraad meer dan te verdubbelen. Tussen 2003 en 2005 is voor geheel Amsterdam de toename 12%: van 80.000 koopwoningen naar bijna 90.000 koopwoningen. De particuliere huurwoningenvoorraad daarentegen is afgenomen van 30% in 1995 tot 22% in 2005. Voor het eerst is de voorraad particuliere huurwoningen kleiner dan de voorraad koopwoningen.

[1] De uitkomsten van WiA 2005 wijken af van de statistiek. De administratie loopt op dit punt achter bij het onderzoek.

**Figuur 1: ontwikkeling eigendomssituatie woningvoorraad**



### Koopwoningen

In alle stadsdelen is het aandeel koopwoningen tussen 2003 en 2005 flink toegenomen. Vanzelfsprekend is het grotere aandeel koopwoningen ook een gevolg van de nieuwbouwproductie. Het is echter vooral het aantal verkochte huurwoningen dat de grote toename heeft veroorzaakt.

**Tabel 2: percentage koopwoningen per stadsdeel**

| koopwoningen          | 2003        | 2005        |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Amsterdam-Centrum     | 31,3        | 33,0        |
| Westerpark            | 15,0        | 18,3        |
| Oud-West              | 21,2        | 24,4        |
| Zeeburg               | 22,4        | 25,4        |
| Bos en Lommer         | 12,2        | 15,1        |
| De Baarsjes           | 15,4        | 17,5        |
| Amsterdam-Noord       | 16,9        | 19,1        |
| Geuzenveld-Slotermeer | 17,0        | 20,7        |
| Osdorp                | 27,4        | 31,1        |
| Slotervaart           | 26,4        | 27,1        |
| Zuidoost              | 17,4        | 20,6        |
| Oost/Watergraafsmeer  | 17,8        | 20,9        |
| Amsterdam Oud Zuid    | 23,9        | 25,7        |
| Zuideramstel          | 23,8        | 26,7        |
| <b>totaal</b>         | <b>21,3</b> | <b>23,9</b> |

### Huurwoningen

Het aandeel huurwoningen in de voorraad is afgenomen van krap 79% tot iets meer dan 76% [2]. Alleen al door de groei van de woningvoorraad met veel nieuwe koopwoningen daalt het percentage huurwoningen en ook het percentage kernvoorraad+ woningen.

Wanneer alleen over de huurwoningenvoorraad wordt gepercenteerd dan is de afname van de kernvoorraad+ slechts 1 procentpunt. Wanneer over de gehele woningvoorraad wordt gepercenteerd dan blijkt ten opzichte van

Wonen in Amsterdam 2003 dat de kernvoorraad+ met bijna 3 procentpunten is afgenomen.

Het +-deel van de kernvoorraad+ is toegenomen [3].

Oorzaken zijn de aanpassing van de kernvoorraad+-huurgrens aan de vergunningplichtige grens c.q. de aftoppingsgrens en het feit dat vrij veel leegkomende woningen uit de kernvoorraad geharmoniseerd worden naar een huur boven de € 369.

In absolute aantallen omvat de afname van de kernvoorraad+ 9.670 woningen. Dat er minder dure huurwoningen zijn dan in 2003 zal ook een gevolg zijn van de verkoop van vooral dit soort huurwoningen.

**Tabel 3: verdeling huren in percentages van de huurwoningenvoorraad (prijspeil mei 2005)**

|                             | verdeling huursector |               | totale voorraad |
|-----------------------------|----------------------|---------------|-----------------|
|                             | absoluut             | procenten     | procenten       |
| huurwoningen < € 369        | 173.816              | 60,7%         | 46,2%           |
| plusdeel van € 369 – 487    | 43.714               | 15,3%         | 11,6%           |
| overig deel van € 369 – 487 | 34.629               | 12,1%         | 9,2%            |
| deel € 487 – 583            | 16.282               | 5,7%          | 4,3%            |
| deel > € 583                | 18.022               | 6,3%          | 4,8%            |
| <b>totaal huur</b>          | <b>286.463</b>       | <b>100,0%</b> | <b>76,1%</b>    |
| koopsector                  | 89.770               |               | 23,9%           |

Tabel 4 laat de verdeling van de kernvoorraad+ over de stadsdelen zien. In bijna alle stadsdelen is een afname van de kernvoorraad+ te zien ten opzichte van 2003.

In Zeeburg is die afname het grootst, oorzaak de nieuwbouw op IJburg, in Zuideramstel is de kernvoorraad+ iets toegenomen [4].

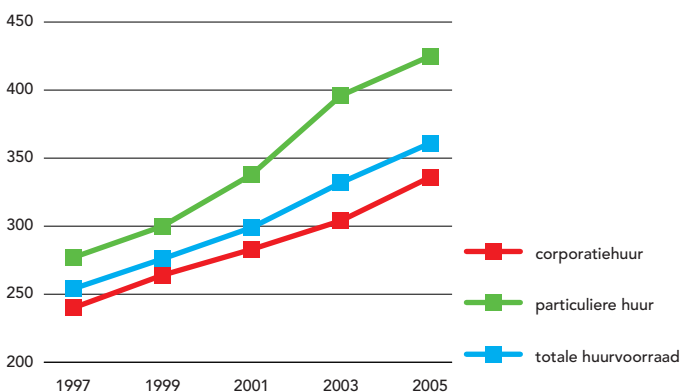
Van de zelfstandige woningen was op het moment van de steekproef bij 355.000 adressen een bewoner bekend. Zonder een geregistreerde bewoner op een adres wordt het desbetreffende adres niet in een steekproef opgenomen. Bij ruim 20.000 zelfstandige woningen staat dus niemand in het bevolkingsregister ingeschreven. Dit wordt ook wel administratieve leegstand genoemd. Onderzoek naar die 'administratieve leegstand' heeft aangetoond dat zo'n 11.000 woningen echt leeg staan en dat ruim 10.000 woningen wel bewoond zijn. In het geval van echte leegstand betreft het vaak tijdelijke verhuur (dus feitelijk ook niet echt leeg), leegstand voorafgaand aan sloop, leegstand i.v.m. renovatie, woningonttrekking/samenvoeging of frictieleegstand. De (gewogen) aantallen en de resultaten uit de steekproef met betrekking tot de voorraad worden opgehoogd tot de aantallen van de echte, statistische, voorraad.

**Tabel 4: de kernvoorraad+ per stadsdeel**  
(% van de totale voorraad)

|                       | kernvoorraad+<br>2003 | kernvoorraad+<br>2005 | afname in<br>procentpunten<br>2005 vs 2003 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| Amsterdam-Centrum     | 53,7                  | 52,1                  | - 1,6                                      |
| Westerpark            | 76,9                  | 73,8                  | - 3,1                                      |
| Oud-West              | 66,3                  | 62,5                  | - 3,8                                      |
| Zeeburg               | 63,2                  | 56,9                  | - 6,3                                      |
| Bos en Lommer         | 78,5                  | 74,4                  | - 4,1                                      |
| De Baarsjes           | 69,1                  | 66,4                  | - 2,7                                      |
| Amsterdam-Noord       | 66,5                  | 63,1                  | - 3,4                                      |
| Geuzenveld-Slotermeer | 66,6                  | 62,4                  | - 4,2                                      |
| Osdorp                | 53,2                  | 50,5                  | - 2,7                                      |
| Slotervaart           | 41,6                  | 41,4                  | - 0,2                                      |
| Zuidoost              | 59,6                  | 56,8                  | - 2,8                                      |
| Oost/Watergraafsmeer  | 67,0                  | 62,2                  | - 4,8                                      |
| Amsterdam Oud Zuid    | 57,9                  | 55,8                  | - 2,1                                      |
| Zuideramstel          | 43,1                  | 44,5                  | 1,4  |
| <b>totaal</b>         | <b>60,6</b>           | <b>57,8</b>           | <b>- 2,8</b>                               |

De gemiddelde huur van alle zelfstandige huurwoningen was in mei 2005 € 361. Dit is € 29 meer dan de gemiddelde huur in 2003. De gemiddelde huur van corporatiewoningen is € 336, die van particuliere huurwoningen € 425. De hogere gemiddelde huren zijn niet louter het gevolg van huurstijgingen. Immers, huurwoningen worden verkocht, gesloopt en bijgebouwd.

**Figuur 2: ontwikkeling gemiddelde huurprijs**



De stijging van de gemiddelde huur van particuliere huurwoningen is wat afgevlakt ten opzichte van de periode 2001–2003: een flink deel van de duurdere huurwoningen is verkocht. In het nog te verschijnen eerste deel van de rapporten *Wonen in Amsterdam 2005* gaan we uitgebreider in op de huurstijgingen van woningen in de bestaande voorraad.

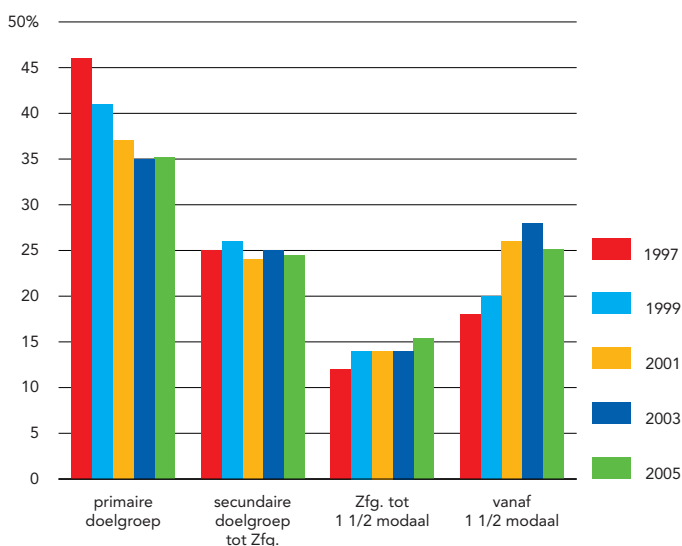
## Inkomens

De primaire doelgroep is de laatste jaren aanzienlijk in omvang afgenomen: van 47% in 1995 tot 35% in 2003. Dit keer is de primaire doelgroep [5] ten opzichte van 2003 iets toegenomen, van 35% naar 35,2%. In absolute aantallen betekent dit dat het aantal huishoudens in de primaire doelgroep met bijna 2.000 is toegenomen.

Dat de toename ondanks de economische recessie zo gering is, zal o.a. een gevolg zijn van de groei van het aantal koopwoningen: meer midden- en hogere inkomens blijven daardoor in de stad wonen. Ook wordt verondersteld dat vooral mensen met een laag betaalde baan werkloos zijn geworden en diengevolge minder inkomen krijgen. Deze groep behoorde echter ook met inkomen uit werk tot de primaire doelgroep en is daardoor niet van 'inkomensgroep' veranderd. In deel 1 wordt nader onderzocht in hoeverre de primaire doelgroep gemiddeld een lager inkomen krijgt.

De middeninkomensgroepen vanaf de primaire doelgroep tot 1 1/2 x modaal nemen in omvang toe. De hoogste inkomensgroep [6] daalt van 27% naar 25,1%.

**Figuur 3: ontwikkeling van de inkomensgroepen**



- [2] Het gaat bij koopwoningen en huurwoningen om zelfstandige woningen. Van de onzelfstandige eenheden behoort 92% tot de kernvoorraad+.
- [3] Onder het +-deel van de kernvoorraad+ wordt verstaan: alle huurwoningen met een huur tussen € 369 en € 487 en met minimaal 60m<sup>2</sup> woonoppervlak.
- [4] Betrouwbaarheidsmarges spelen een rol. Bij 1000 geënquêteerden in een stadsdeel is de marge 2,9%. Het kan dus zijn dat in een stadsdeel in 2003 de kernvoorraad+ 1% hoger lag en in 2005 1% lager. Ook de huurgrenscorrectie kan in één stadsdeel een grotere rol spelen dan in een ander.
- [5] Het gaat hier om de primaire doelgroep in zelfstandige woningen. In de onzelfstandige eenheden behoort 61% van de bewoners tot de primaire doelgroep.
- [6] Omwille van de vergelijkbaarheid met vorige jaren hanteren we hier nog de 1 1/2 x modaalgrens. In deel 1 wordt ook met 2 x modaal gewerkt.

De omvang van de primaire doelgroep per stadsdeel is weergegeven in tabel 5. Het beeld is wisselend. In Centrum, Zuideramstel en Zuidoost is sprake van een toename van ruim 2 procentpunten; in Zeeburg en Osdorp is sprake van een afname van meer dan 3 procentpunten. Voor de laatste twee stadsdelen zal de nieuwbouw op IJburg resp. in de herstructureringsgebieden mede verantwoordelijk zijn.

**Tabel 5: omvang van de primaire doelgroep per stadsdeel**

|                       | primaire<br>doelgroep<br>2003 | primaire<br>doelgroep<br>2005 | toename/<br>afname |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Amsterdam-Centrum*    | 27,8*                         | 30,0                          | 2,2                |
| Westerpark            | 42,0                          | 42,0                          | 0,0                |
| Oud-West              | 36,5                          | 36,6                          | 0,1                |
| Zeeburg               | 38,0                          | 34,2                          | - 3,8              |
| Bos en Lommer         | 47,5                          | 48,8                          | 1,3                |
| De Baarsjes           | 42,0                          | 41,7                          | - 0,3              |
| Amsterdam-Noord*      | 39,0*                         | 37,5                          | - 1,5              |
| Geuzenveld-Slotermeer | 46,0                          | 47,1                          | 1,1                |
| Osdorp                | 35,0                          | 31,9                          | - 3,1              |
| Slotervaart           | 29,0                          | 28,7                          | - 0,3              |
| Zuidoost              | 39,0                          | 41,3                          | 2,3                |
| Oost/Watergraafsmeer  | 39,0                          | 37,5                          | - 1,5              |
| Amsterdam Oud Zuid    | 28,0                          | 29,2                          | 1,2                |
| Zuideramstel          | 21,0                          | 23,9                          | 2,9                |
| <b>totaal</b>         | <b>35,0</b>                   | <b>35,2</b>                   | <b>0,2</b>         |

\* gecorrigeerd ten opzichte van deel 1 WiA 2003

### Achtergrond

Voorjaar 2005 werd voor de zesde keer het tweejaarlijkse onderzoek *Wonen in Amsterdam* uitgevoerd. In opdracht van de Dienst Wonen, de gezamenlijke corporaties en – op één na – alle stadsdelen werd door de Dienst Onderzoek en Statistiek de dataverzameling ter hand genomen. Dat heeft geresulteerd in bijna 18.500 ingevulde vragenlijsten.

De Dienst Wonen heeft vervolgens de gegevens in het door O+S geleverde onderzoeksbestand gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd [7].

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.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties rapporteert ongeveer gelijktijdig in een factsheet over de eerste resultaten met betrekking tot leefbaarheid. Het Oosten beschrijft wat de Amsterdammers het vervelendst vinden van hun buurt.

[7] Voor een verantwoording over de werkwijze van corrigeren, het indexeren van huur- en inkomensgrenzen, het maken van nieuwe variabelen, etc., verwijzen wij naar de bijlagen in deel 1: *Stand van zaken*, dat waarschijnlijk in mei 2006 verschijnt.

### Doelgroepen versus kernvoorraad+

Het aantal woningen in de kernvoorraad+ is nog steeds aanzienlijk groter dan het aantal huishoudens in de primaire doelgroep. Maar het verschil tussen de omvang van kernvoorraad+ en de omvang van de primaire doelgroep neemt af. In 2003 bestond 'de overmaat' uit 99.500 woningen (79%). Anno 2005 is 'de overmaat' aan zelfstandige woningen nog 89.100 woningen (69%).

**Tabel 6: vergelijking omvang kernvoorraad+ en primaire doelgroep**

|                       | kern-<br>voorraad+<br>in procenten | kern-<br>voorraad+<br>absoluut | primaire<br>doelgroep<br>in procenten | primaire<br>doelgroep<br>absoluut |
|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Amsterdam-Centrum     | 52,1                               | 24.200                         | 30,0                                  | 12.900                            |
| Westerpark            | 73,8                               | 14.350                         | 42,0                                  | 7.900                             |
| Oud-West              | 62,5                               | 11.800                         | 36,6                                  | 6.700                             |
| Zeeburg               | 56,9                               | 11.250                         | 34,2                                  | 6.700                             |
| Bos en Lommer         | 74,4                               | 10.950                         | 48,8                                  | 7.000                             |
| De Baarsjes           | 66,4                               | 12.450                         | 41,7                                  | 7.600                             |
| Amsterdam-Noord       | 63,1                               | 24.900                         | 37,5                                  | 14.800                            |
| Geuzenveld-Slotermeer | 62,4                               | 11.150                         | 47,1                                  | 8.400                             |
| Osdorp                | 50,5                               | 9.950                          | 31,9                                  | 6.250                             |
| Slotervaart           | 41,4                               | 7.950                          | 28,7                                  | 5.450                             |
| Zuidoost              | 56,8                               | 21.250                         | 41,3                                  | 14.650                            |
| Oost/Watergraafsmeer  | 62,2                               | 18.600                         | 37,5                                  | 11.150                            |
| Amsterdam Oud Zuid    | 55,8                               | 26.450                         | 29,2                                  | 13.250                            |
| Zuideramstel          | 44,5                               | 12.100                         | 23,9                                  | 6.250                             |
| <b>totaal</b>         | <b>57,8</b>                        | <b>217.450</b>                 | <b>35,2</b>                           | <b>128.350</b>                    |

### Colofon

Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen  
Afdeling Stedelijke Vernieuwing en Woonbeleid  
Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam  
[www.wonen.amsterdam.nl](http://www.wonen.amsterdam.nl)

Auteur: Willem Teune  
Grafische vormgeving: Jan de Wringer en  
Sandy Bakmeijer (Artvark Design)

Informatie: [w.teune@wonen.amsterdam.nl](mailto:w.teune@wonen.amsterdam.nl)  
Telefoon: 020 552 7251