

## Hoe de woningvoorraad verandert en Amsterdam een ander aanzien krijgt

Na de Tweede Wereldoorlog stond de bouw van betaalbare, sociale huurwoningen voorop. Dat heeft het beeld van het naoorlogse volkshuisvestingsbeleid in sterke mate bepaald. Wat daarbij nog wel eens wordt vergeten, is dat Amsterdam voor een groot deel van de 20<sup>e</sup> eeuw vooral een stad van particuliere huurwoningen is geweest. In 1983 bestond nog 52 procent van de voorraad uit particuliere huurwoningen, 42 procent uit sociale huurwoningen en maar 6 procent uit koopwoningen (Bron: Dienst Volkshuisvesting).

In de jaren tachtig van de vorige eeuw zijn in het kader van de stadsvernieuwing veel particuliere huurwoningen aangekocht door gemeente en corporaties. Verder bestond bijna 100 procent van de nieuwbouw uit sociale huur. Het corporatiebezit groeide daardoor snel in vergelijking met de particuliere huursector. In 1987 was de sociale huursector voor het eerst groter dan de particuliere en in 1995 werd in procenten de top bereikt met 58 procent corporatiewoningen (Bron: Dienst Onderzoek en Statistiek).

Er vond vanaf het eind van de jaren tachtig een nieuwe transformatie plaats. Vanaf die tijd werd het woningbouwbeleid in samenspraak met onder meer de woningcorporaties drastisch omgegooid. Het was een periode van sterke economische groei. Het opleidingsniveau in de stad nam toe en de inkomens stegen. Deze ontwikkeling vertaalde zich in een vraag naar meer kwaliteit. Er was behoefte aan meer ruime woningen en meer koopwoningen.

Het streven naar differentiatie en transformatie van de voorraad is vanaf dat moment bewust beleid. Sinds die tijd bestaat de bouwproductie niet langer uit voornamelijk sociale huurwoningen, maar voor 70 procent uit marktwoningen en nog 30 procent uit sociale huurwoningen. Bovendien zijn de corporaties, net als de particuliere eigenaren, vanaf 1998 sociale huurwoningen gaan verkopen. En naast hoog niveau renovaties worden in de stedelijke vernieuwing oude, versleten sociale huurwoningen gesloopt.

De stad heeft door het nieuwe beleid een meer gevarieerde uitstraling gekregen. Amsterdam heeft de trek uit de stad gedeeltelijk kunnen keren en is er in geslaagd de middeninkomens nieuwe mogelijkheden in de stad te geven. In de jaren zestig en zeventig verruilden immers veel middengroepen de stad voor een huis in randgemeenten en groeikernen als Almere en Purmerend. De stad was daardoor steeds armer geworden. Maar de jaren negentig laten een omslag zien.

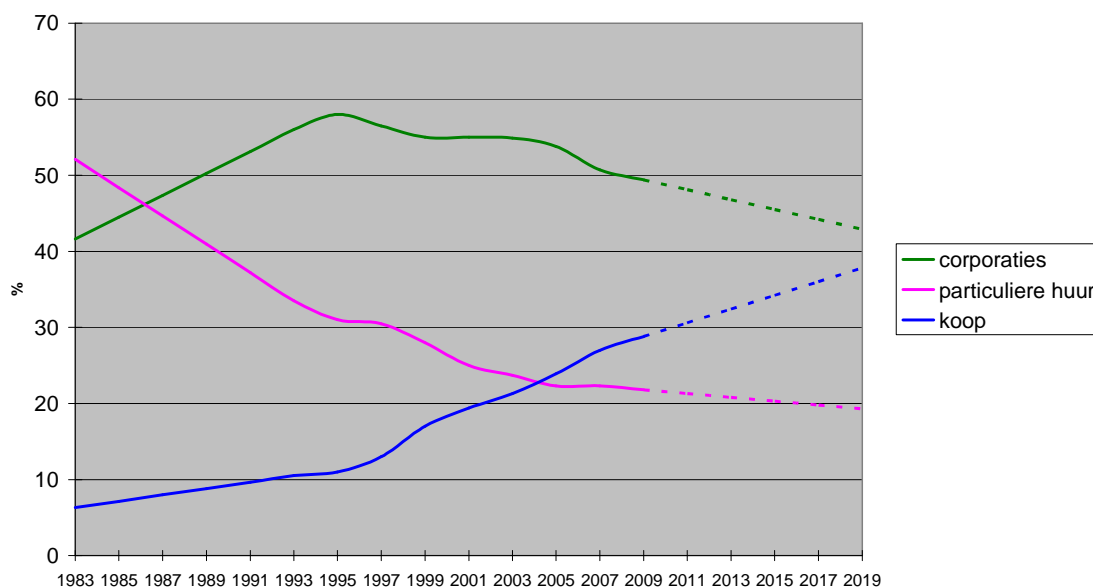
De primaire doelgroep met een inkomen tot circa 1.700 euro netto, is gedaald van 47 procent in 1995 naar 31,5 procent in 2009. Tegelijkertijd zijn de hogere middeninkomens en de hogere inkomens (vanaf 2.680 euro netto) toegenomen tot 43,6 procent (Bron: *Wonen in Amsterdam 2009*). Het aantal inwoners in de stad groeit nu zelfs, ondanks dat er gemiddeld steeds minder mensen per woning wonen.

De behoefte aan transformatie van de voorraad blijft bestaan. In 2008 werden twee symbolische mijlpalen bereikt. Het aantal sociale huurwoningen in de stad daalde onder de 200.000, tot 197.033 woningen. Zo'n 10.000 minder dan in het 'topjaar' 1998. Bovendien was in 2008 het aandeel sociale huurwoningen voor het eerst gezakt tot onder de 50 procent van alle woningen, namelijk 49 procent. Tien jaar eerder bedroeg dat nog 56 procent.

De daling van het corporatiebezit past in een brede transformatie van de voorraad en zal vermoedelijk nog wel even doorgaan. Al zal het tempo vanwege de economische crisis wel lager liggen. In 2001 hebben gemeente, corporaties en Huurdersvereniging Amsterdam met elkaar afgesproken dat het percentage koopwoningen in de stad kan toenemen naar 35 procent in 2010, terwijl tegelijkertijd het aandeel sociale huurwoningen kan afnemen.

Die afname brengt de lagere inkomensgroepen niet in het nauw. De corporaties hebben goede afspraken met de gemeente dat voldoende leegkomende woningen weer worden aangeboden aan de lagere inkomens (primaire doelgroep en de groep tot de oude ziekenfondsgrens). Vermoedelijk zullen er – ook afhankelijk van hoe snel de crisis voorbijgaat – ergens in 2014 of 2015 zo'n 35 procent koopwoningen zijn.

#### Ontwikkeling Amsterdamse voorraad naar eigendom



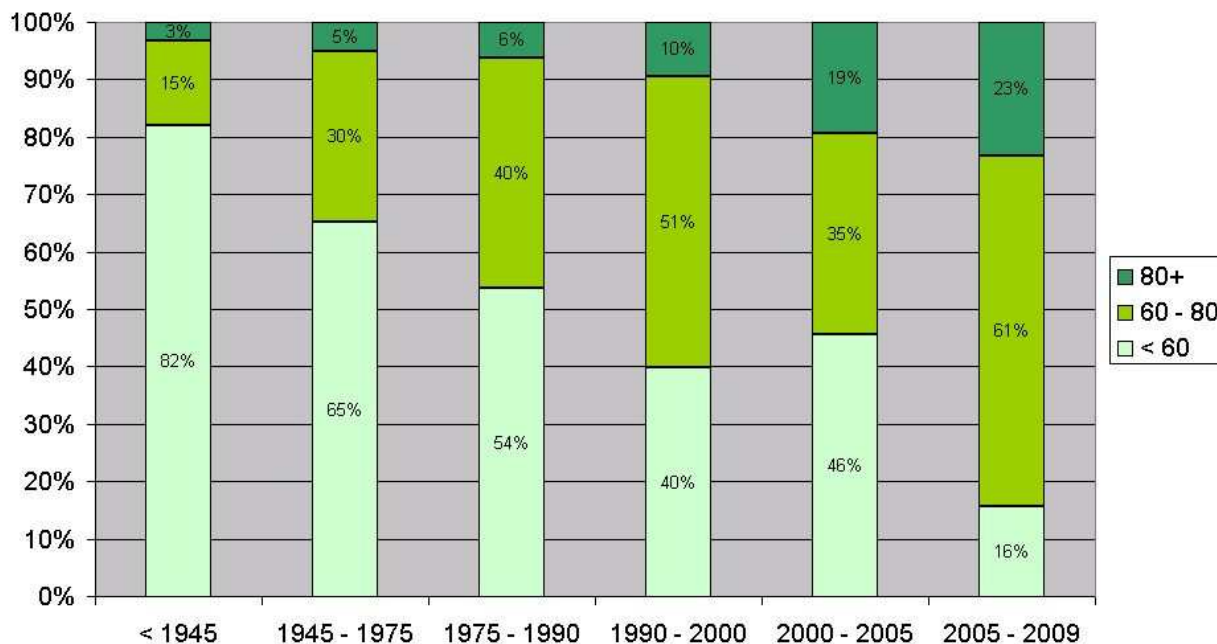
Maar er is meer. De kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad is onder meer door de nieuwbouw de laatste jaren behoorlijk toegenomen. Dat is ook hard nodig, vanwege bijvoorbeeld de vergrijzing, de noodzaak van energiebesparing en het feit dat veel grote gezinnen in te kleine woningen wonen.

Bijgaande figuur laat de corporatiewoningen naar bouwjaar en grootte zien. Het is duidelijk dat de corporatiewoningen steeds ruimer worden gebouwd. Van de vooroorlogse woningen is maar 3 procent groter dan 80 m<sup>2</sup>. Van de woningen gebouwd

tussen 2005 en 2009 is dat 23 procent. En dat zijn vierkante meters volgens het puntenstelsel, waarbij alleen de kamers, keuken en badkamer worden meegeteld. Feitelijk zijn de woningen zeker 20 m<sup>2</sup> groter. Tussen 2000 en 2005 zijn ook aardig wat studentenwoningen opgeleverd. Vandaar het relatief hoge percentage woningen onder de 60 m<sup>2</sup>.

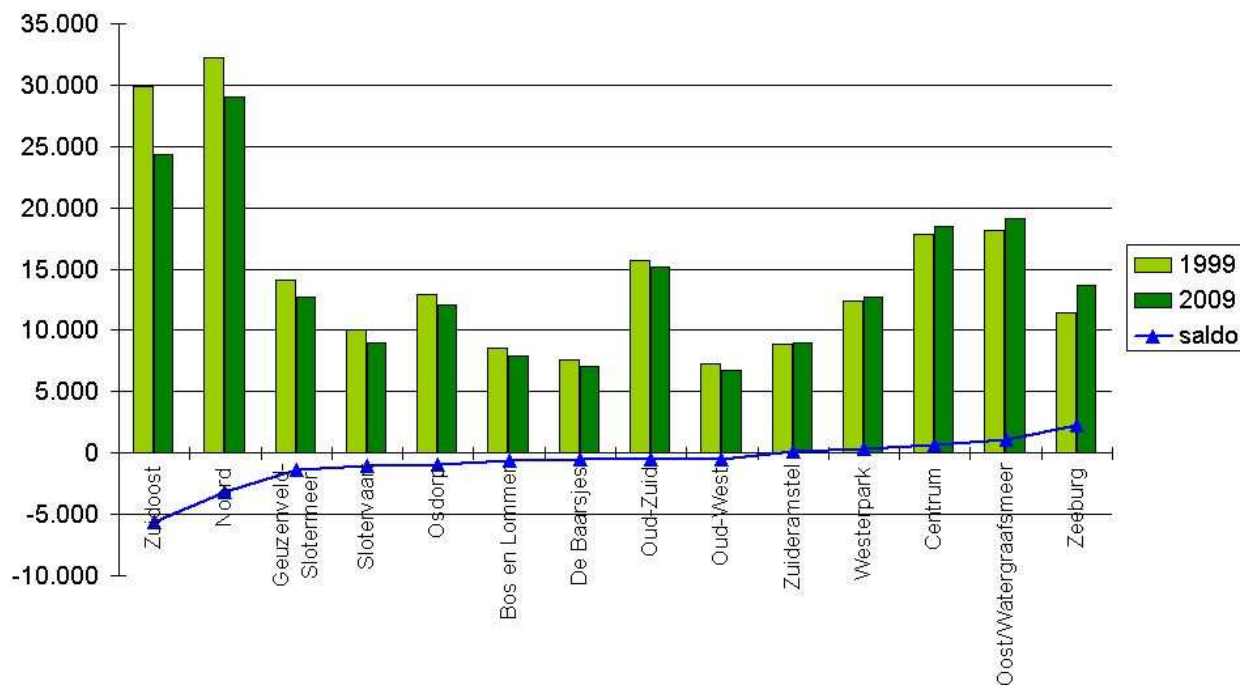
Grote woningen worden niet alleen toegevoegd door nieuwbouw. Tussen 2006 en 2009 zijn in totaal 633 grote woningen toegevoegd door samenvoeging bijvoorbeeld in de Indische Buurt. Verder werden er in diezelfde periode ook nog eens ruim 6.000 woningen op hoog niveau gerenoveerd. Ook voor de komende jaren verwachten we dat renovatie doorgaat met name op het gebied van energiebesparing, hoewel de crisis en de financiële omstandigheden ons op dit moment wel parten spelen.

**Corporatiewoningen naar bouwjaar en vierkante meters  
(alleen kamers, keuken en badkamer)**



Andere vraag is: waar vindt de transformatie van het corporatiebezit plaats? Vaak wordt de vrees geuit dat juist in de 'gouden band', het welvarende deel van de stad binnen de ring, de sociale woningbouw in het gedrang zou komen. Maar onderstaande figuur laat zien dat de laatste tien jaar in de naoorlogse gebieden buiten de ring en in Noord de corporatievoorraad het sterkst afneemt. Conform de doelstellingen van gemeente en andere partijen zien we transformatie vooral daar optreden, waar sprake was van een eenzijdige voorraad met veel sociale huurwoningen.

### Ontwikkeling Corporatiebezit per stadsdeel, 1999 - 2009



Stadsdeel Zuidoost is daarvan het duidelijkste voorbeeld. Het stadsdeel is in zijn eentje verantwoordelijk voor de helft van de afname van het corporatiebezit in de afgelopen 10 jaar. Tegelijkertijd is in Zuidoost de sloop zo ongeveer afgerond. Dat betekent dat daar de komende jaren als gevolg van nieuwbouw weer een groei van de voorraad mag worden verwacht. Daarna volgen Noord en het nieuwe stadsdeel Nieuw West. Maar er zijn ook stadsdelen waar het corporatiebezit de afgelopen 10 jaar is toegenomen. Het nieuwe stadsdeel Oost is een duidelijk voorbeeld met IJburg en Science Park, maar ook Centrum met Westerdokseiland. Van een 'uitverkoop' van de corporatievoorraad in de zogenaamde gouden band is dus in het geheel geen sprake.

De woningmarkt is een mammoettanker die maar langzaam van koers verandert. Maar wie terugkijkt op de afgelopen twintig jaar ziet toch spectaculaire veranderingen in Amsterdam. Minder particuliere huurwoningen, meer koopwoningen en, na een aanvankelijke groei, een teruglopend corporatiebezit. Tegelijkertijd zijn de woningen van een steeds betere kwaliteit en liggen beter gespreid over de stad. Er zijn nog steeds meer dan voldoende woningen voor de lagere inkomensgroepen. Wie had gedacht dat het aantal sociale huurwoningen juist zou toenemen in Centrum en Oost, in de populaire gebieden dus? Amsterdam is kortom nog nooit zo gevarieerd en gedifferentieerd geweest!

**Door:**  
Hans van Harten  
Jeroen van der Veer

April 2010