



Wonen in Amsterdam 2015

Eerste resultaten woningmarkt

Maart 2016

Centraal in het onderzoek Wonen in Amsterdam staat de verhouding tussen de woningmarktsegmenten en de inkomensgroepen.

Definitiewijzingen spelen een belangrijke rol bij de nieuwe cijfers. Zelfstandige woon- en studenten-eenheden (overwegend huur) worden vanaf nu meegeteld in de woningvoorraad. Daarmee is de woningvoorraad getalsmatig 15.580 eenheden groter geworden: 417.096 per 1 januari 2015. Dat werkt door in diverse trendcijfers over huren en inkomens. In deze factsheet zijn de resultaten van 2015 zoveel mogelijk vergelijkbaar gemaakt met voorgaande jaren, rekening houdend met deze definitiewijziging en wijzingen in huur- en koop-prijssegmenten en in inkomensgrenzen. In veel gevallen wordt daarom met een korte reeks jaren gewerkt.

Los van de definitiewijziging is de woningvoorraad tussen 2013 en 2015 harder gegroeid dan in voorgaande jaren en bestaat nu uit 417.096 woningen. Het aandeel particuliere huurwoningen (23,9%) is gestegen, het aandeel koopwoningen (30,6%) is gelijk gebleven en het aandeel corporatiewoningen (45,5%) is gedaald sinds 2013.

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (EU-grens) neemt toe tot 51,4% in 2015, terwijl het aandeel huurwoningen tot

de liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2015) kleiner geworden is (57,3%). Aangevuld met goedkope koopwoningen is 61,3% van de woningvoorraad bereikbaar voor huishoudens met een inkomen tot aan de EU-grens. De marge tussen dit deel van de woningvoorraad en de inkomensgroep die erop is aangewezen bedraagt 9,9 procentpunten. In 2011 en 2013 bedroeg deze marge 14, respectievelijk 13 procentpunten. Wanneer de grens gelegd wordt bij een inkomen tot €38.950, dan is de marge 4 procentpunten.

Naast de groei van de huishoudens met een laag inkomen (33,8% in 2015) groeit de groep met hoge inkomens (vanaf 2x modaal) naar 23% in 2015. De groep middeninkomens (EU-grens tot 2x modaal) wordt naar verhouding kleiner (25,7% in 2015). Hiermee lijkt de trend door te zetten dat Amsterdam huishoudens die inkomensstijging doormaken, vasthoudt. De middeldure en dure woningmarktsegmenten zijn groter geworden (17,4% en 21,4% in 2015).

De huurquoten zijn, ook na verrekening van de huurtoeslag, gestegen. De huren zijn, ook met de opname van het extra contingent kleine huurwoningen in de voorraaddefinitie, sneller gestegen dan het inkomen en de huurtoeslag compenseert dat verschil niet volledig. Huurders met en zonder huurtoeslag betalen in 2015 gemiddeld ruim 28% van hun inkomen aan huur.

Werken met een nieuwe definitie

Begin 2015 bestond de woningvoorraad uit 417.096 eenheden. Amsterdam hanteert per 1 januari 2015 de landelijke definitie van de woningvoorraad. Zie hiervoor het kader 'Nieuwe definitie woningvoorraad'. De totale woningvoorraad volgens de nieuwe definitie is teruggerekend tot 2011. Toen had Amsterdam 406.676 woningen. Tussen 2014 en 2015 groeide de voorraad met ruim 3.600 woningen, dat is ruim meer dan de drie jaren daarvoor, met jaarlijkse aantallen iets boven de 2.000. Het jaar 2015 markeert voor de voorraadontwikkeling het einde van de bouw- en woningmarktcrisis.

In vergelijking met de woningvoorraad volgens de oude definitie (zie figuur 1), zijn de drie categorieën, koop, corporatiehuur en particuliere huur qua aantallen groter geworden, maar vooral de beide huurcategorieën. De wooneenheden die nu meetellen, zijn immers grotendeels huurwoningen. Hierdoor is het eigen woningbezit in aantal gegroeid maar als percentage iets kleiner (30,6%) dan in de vorige WiA-rapporten.

In de voorraad volgens de nieuwe definitie is het aandeel koopwoningen gelijk gebleven tussen 2013 en 2015 (30,6%) en het aandeel particuliere huurwoningen is gegroeid (23,9%). Het aandeel corporatiewoningen is 1,5 procentpunt gedaald ten opzichte van 2013 (45,5% in 2015) (zie figuur 1).

Met 1.900 woningen is de groei van de koopsector minder sterk tussen 2013 en 2015 dan tussen 2011 en 2013. De sterkste toename in de koopsector is te zien in de stadsdelen waar het aandeel koopwoningen lager ligt dan het gemiddelde van Amsterdam. In stadsdeel Noord is het aandeel koopwoningen tussen 2011 en 2015 gegroeid van 26% naar 30%, waardoor dit percentage nu weinig afwijkt van het gemiddelde van Amsterdam (30,6%). De omvang van de koopsector vertoont steeds kleinere verschillen tussen de stadsdelen.

Het aandeel corporatiewoningen is minder gelijk verdeeld over de stadsdelen. In de stadsdelen met

Nieuwe definitie woningvoorraad

De Amsterdamse woningvoorraad telt op 1 januari 2015 417.096 woningen. Amsterdam hanteert per 1 januari 2015 de landelijke definitie van de woningvoorraad. Hierdoor komt het aantal woningen ca 15.000 hoger uit dan voorgaande jaren. De overstap op de landelijke definitie heeft te maken met de invoering van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) die in 2010 is gestart. Met de overstap naar de BAG als grondslag voor de woningvoorraad hanteert elke gemeente dezelfde definitie.

Belangrijke verschillen met de vroegere definitie zijn:

- Wooneenheden en studenteneenheden werden voorheen niet meegeteld in de woningvoorraad. Wanneer de eenheden een eigen adres en eigen voorzieningen hebben, worden ze als afzonderlijk verblijfsobject gezien en tellen daarmee afzonderlijk mee in de woningvoorraad.
- De status van de woning (gevormd, in gebruik en gesloopt) zoals deze in de BAG geregistreerd staat is leidend. Alleen de status 'in gebruik' wordt meegenomen in de woningvoorraad.

De overstap naar deze nieuwe definitie levert een trendbreuk op, waar iedere gemeente, en ook het CBS mee te maken heeft.

De nieuwe woningvoorraad in WiA

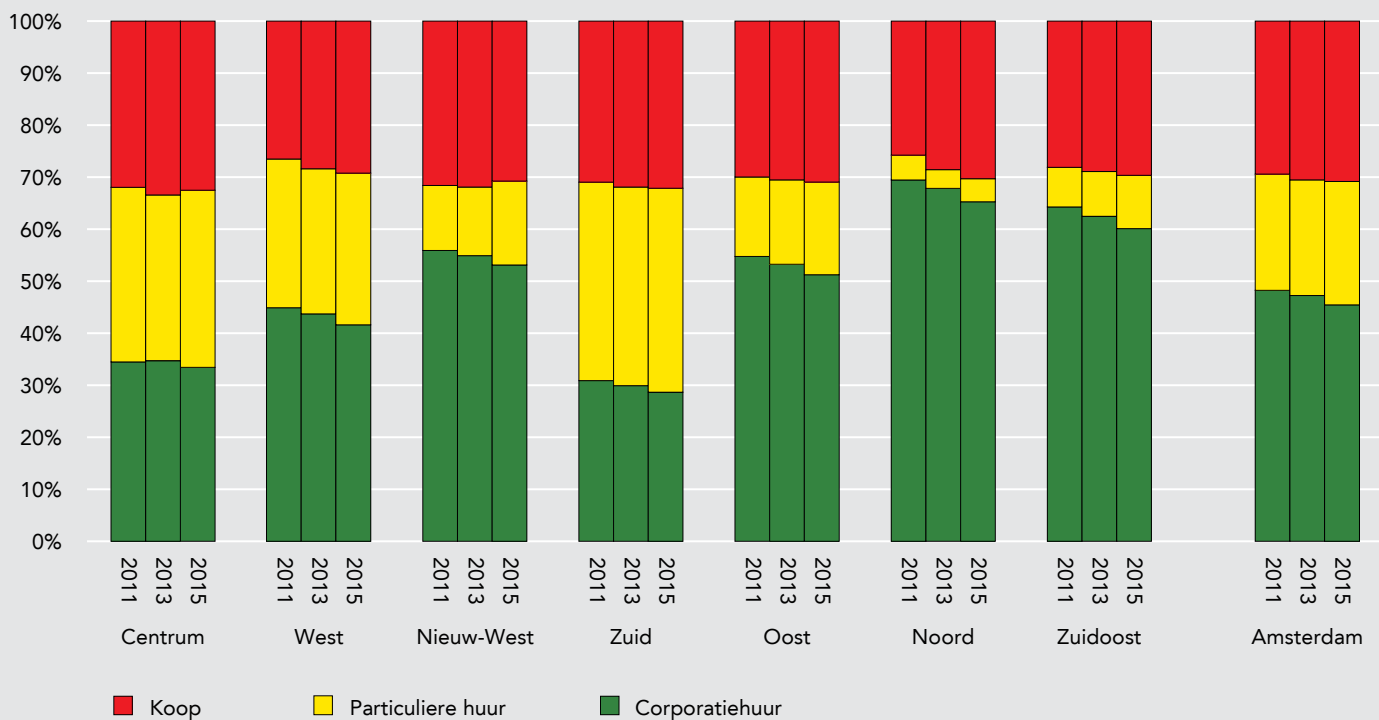
In het onderzoek Wonen in Amsterdam 2015 is gewerkt met deze nieuwe definitie, wat betekent dat ook wooneenheden en studenteneenheden zijn meegenomen in de steekproef. In eerdere jaren was dit niet het geval. Om verdelingen naar inkomensgroepen en woningmarktsegmenten van WiA 2015 te kunnen vergelijken met voorgaande jaren zijn deze voor 2013 en 2011 herberekend. Door de nieuwe definitie en de herberekening wijken de (afgeronde) cijfers af van de gegevens in eerdere WiA publicaties voor 2011 en 2013. Bij gemiddelde cijfers voor inkomen en huur is herberekening niet mogelijk. De gemiddelden voor 2011 en 2013 (of eerder) die als vergelijking worden weergegeven zijn hierdoor, vanuit de nieuwe situatie gezien, iets te hoog.

een jongere woningvoorraad (Nieuw-West, Noord en Zuidoost) is het aandeel corporatiewoningen groter dan in de oudere stadsdelen. De stadsdelen met de grootste voorraad corporatiewoningen laten ook de grootste afname zien van het aantal corporatiewoningen. De stadsdelen Centrum en Zuid hebben de kleinste voorraad corporatiewoningen. Hier is het aandeel particuliere huurwoningen groter dan het aandeel corporatiewoningen.

Figuur 1 - Woningvoorraad naar eigendom, 2011-2015, oude en nieuwe definitie

	Oude definitie		Nieuwe definitie				
	2011	2013	2011	2012	2013	2014	2015
Aantallen							
Koopwoningen	119.100	125.100	119.500		125.600		127.500
Corporatiewoningen	186.500	182.700	195.600		193.200		189.900
Particuliere huur	88.900	89.200	91.600		92.300		99.700
Totaal	394.500	397.000	406.676	408.750	411.087	413.490	417.096
Percentages							
Koopwoningen	30,2	31,5	29,4		30,6		30,6
Corporatiewoningen	47,3	46,0	48,1		47,0		45,5
Particuliere huur	22,5	22,5	22,5		22,3		23,9
Totaal	100	100	100		100		100

Figuur 2 - Woningvoorraad naar eigendom per stadsdeel



Afname aandeel goedkope huurwoningen

De afname van de voorraad goedkope huurwoningen zet in 2015 door. Om de situatie in 2015 (met de nieuwe definitie van de woningvoorraad) te kunnen vergelijken met voorgaande WiA-jaren zijn de percentages voor 2011 en 2013 herberekend en afgerond op hele getallen. Zowel het percentage woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (in 2015 € 403,06) als tot

de eerste aftoppingsgrens (€ 576,87) daalt, maar de daling van de voorraad tot de kwaliteitskortingsgrens tussen 2013 en 2015 gaat minder hard dan tussen 2011 en 2013. In 2015 bestaat 57,3% van de woningvoorraad uit huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€ 710,68), in 2011 en 2013 was dat respectievelijk 63% en 60%.

Figuur 3 - Verdeling huurwoningenvoorraad naar huurklassen

	2011	2013	2015	
Kwaliteitskortingsgrens	24%	20%	74.200	17,8%
Eerste aftoppingsgrens	30%	29%	114.400	27,4%
Tweede aftoppingsgrens	4%	5%	21.700	5,2%
Liberalisatiegrens	5%	7%	28.900	6,9%
Middeldure huur	4%	4%	23.300	5,6%
Dure huur	3%	5%	26.000	6,5%
Totaal huurvoorraad	71%	69%	289.600	69,4%

Figuur 4 - Koopsector, vrije huursector en sociale huurvoorraad*

	2011	2013	2015
Koop	29%	31%	30,6%
Sociale voorraad corporatie	47%	45%	42,9%
Sociale voorraad particulier	16%	15%	14,5%
Vrije sector corporatie	1%	2%	2,7%
Vrije sector particulier	7%	7%	9,4%
Totaal woningvoorraad	100%	100%	100%

In 2015 was 50,4% van de woningvoorraad een huurwoning tot aan de tweede aftoppingsgrens (€ 618,24) (6,9% tussen tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens), in 2011 en 2013 bedroeg dit aandeel respectievelijk 58% en 54% (zie figuur 3). De huur boven de tweede aftoppingsgrens wordt niet of slechts gedeeltelijk (afhankelijk van huishoudentype) meegenomen voor vaststelling van de huurtoeslag.

Er vindt een verschuiving plaats naar het middeldure en het dure huursegment. In 2015 bestaat 5,6% van de totale woningvoorraad uit huurwoningen met een middeldure huur en 6,5% uit huurwoningen met een dure huur, boven € 971. Het aandeel vrije sector huur is hiermee 12,1% In 2011 en 2013 was dat respectievelijk 7% en 9%.

Van de totale woningvoorraad is 42,9% een sociale huurwoning van een corporatie en 14,5% is het aandeel sociale huur van particuliere verhuurders. Figuur 4 laat voor beide delen een dalende tendens zien. Een steeds groter deel van de totale woningvoorraad bestaat uit vrije sector huurwoningen.

Figuur 5 - Aandeel vrije sector in particuliere- en corporatiehuur

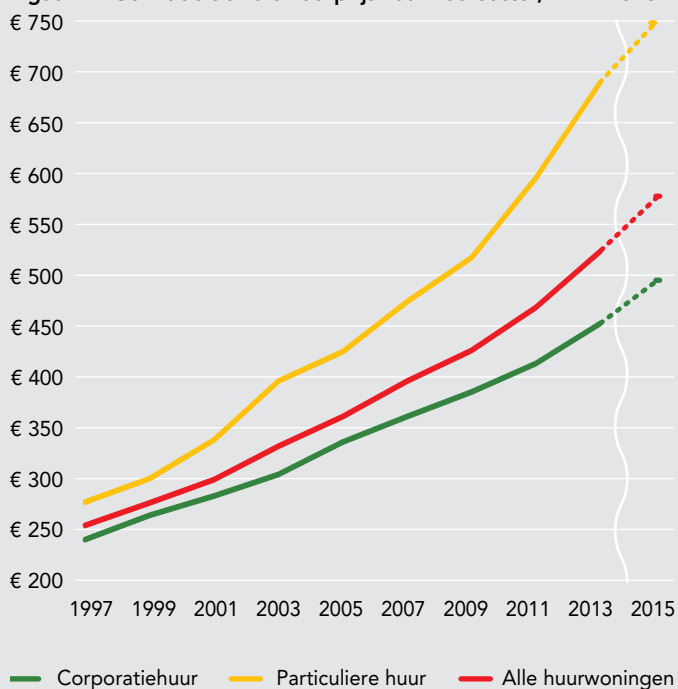
	2011	2013	2015
Particuliere huur	29%	33%	39,3%
Corporatie huur	2%	4%	5,9%
Totale huur	11%	13%	17,4%

Het is ook van belang om inzicht te krijgen in het aandeel vrije sector huurwoningen binnen de huursector zelf. In de periode 2011-2015 is het percentage vrije sector huurwoningen gestegen van 11% van de totale huurwoningvoorraad naar 17,4%. Binnen de corporatiesector is het aandeel vrije huursector meer dan verdubbeld ten opzichte van 2011, van 2% naar 5,9%. Ook binnen de particuliere huursector is het aandeel vrije sector toegenomen, van 29% in 2011 naar 39,3% in 2015.

Figuur 6 - Verdeling huurwoningvoorraad naar huurklassen en stadsdelen, 2015

	Centrum	West	Nieuw-West	Zuid	Oost	Noord	Zuidoost	Amsterdam totaal
Kwaliteitskortingsgrens	30,5%	34,5%	18,9%	27,3%	26,2%	20,6%	14,6%	25,7%
Eerste aftoppingsgrens	36,5%	40,7%	40,1%	31,5%	38,9%	47,8%	52,0%	39,9%
Tweede aftoppingsgrens	3,4%	5,6%	11,2%	6,2%	7,9%	10,8%	9,3%	7,5%
Liberalisatiegrens	6,4%	7,3%	13,1%	10,6%	9,0%	10,6%	14,9%	10,0%
Middeldure huur	7,1%	5,2%	11,5%	8,7%	7,0%	7,6%	8,4%	7,9%
Dure huur	16,0%	6,6%	5,2%	15,7%	11,0%	2,7%	0,8%	8,90%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 7 - Gemiddelde kale huurprijs naar huursector, 1997-2013



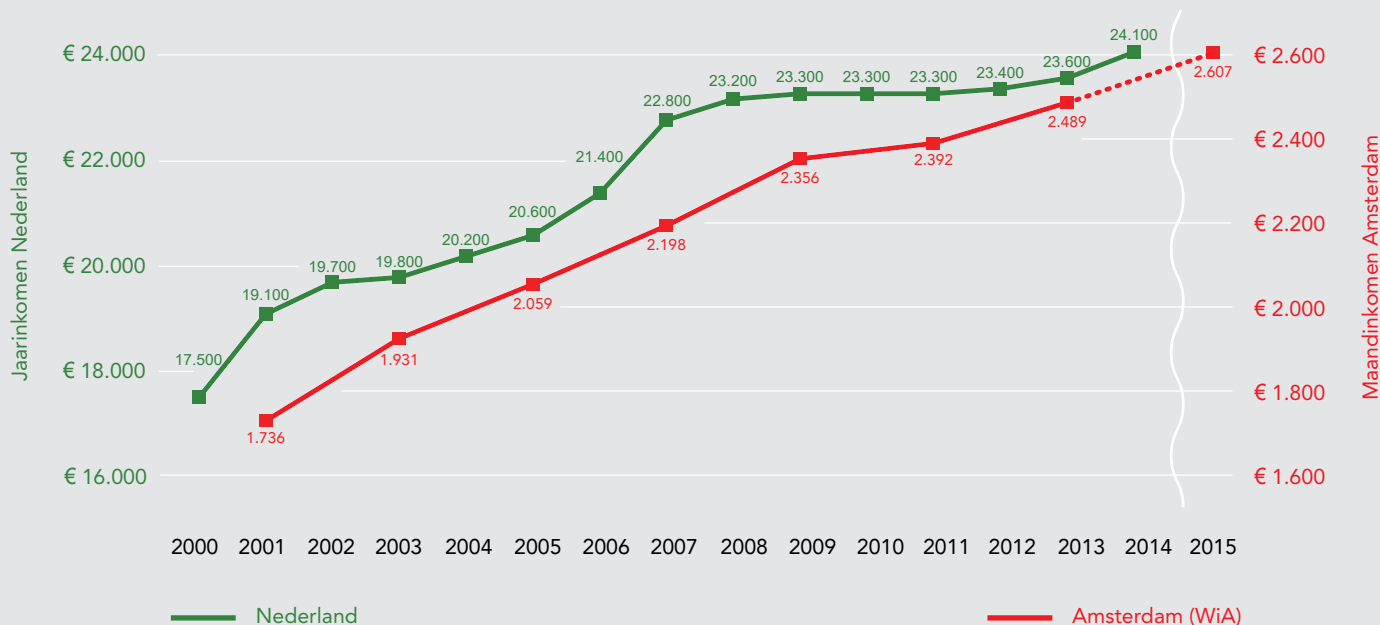
De stadsdelen met de oudste woningvoorraad, Centrum, West, Zuid en Oost hebben het grootste aandeel goedkope huurwoningen tot aan de kwaliteitskortingsgrens. In Centrum en Zuid is de verdeling naar huursectoren tweetoppig te noemen omdat ook het dure huursegment sterk vertegenwoordigd is. In de stadsdelen met een jongere woningvoorraad, Noord, Nieuw-West en Zuidoost, ligt een sterk accent op de huurklasse tot de tweede aftoppingsgrens, het segment tot de liberalisatiegrens en de middeldure huur.

In figuur 7 is te zien dat de gemiddelde kale huur van particuliere huurwoningen en corporatiewoningen verder uit elkaar loopt. In 2015 ligt de gemiddelde kale huur op € 577, de huur voor corporatiewoningen bedraagt € 496¹ en van particuliere huurwoningen is de gemiddelde huur € 745. Een vergelijking met voorgaande jaren moet met enige voorzichtigheid gemaakt worden. De kale huren van de particuliere huurwoningen lijken minder hard te stijgen ten opzichte van voorgaande jaren. Het zijn echter vooral kleine huurwoningen met huren tot aan de kwaliteitskortingsgrens die sinds 2015 door de definitiewijziging aan de woningvoorraad zijn toegevoegd, waardoor de gemiddelde huurprijzen af kunnen wijken van de eerdere trend.

1 AFWC meldt gemiddelde huur €485

Stijgend inkomen

Figuur 8 - Gestandaardiseerd besteedbaar huishoudensinkomen in Nederland en netto maandinkomen in Amsterdam volgens WiA



Bij het gestandaardiseerd besteedbaar inkomen wordt het inkomen van huishoudens van verschillende grootte en samenstelling vergelijkbaar gemaakt. Er is niet gecorrigeerd voor inflatie. Voor de eeuwwisseling lag het Amsterdamse gestandaardiseerde besteedbare huishoudinkomen op ca. 93% van het Nederlandse niveau, na de eeuwwisseling op ongeveer 96%. Voor Nederland (in de grafiek) is een langere tijdreeks beschikbaar dan voor Amsterdam.

Het gemiddelde inkomen van Amsterdammers trekt weer aan. In de jaren 2001-2009 werd elke twee jaar van een WiA-meting ca. € 150 inkomensvoortgang geboekt, maar in 2011 was dit tot € 36 gereduceerd. In de twee jaar daarna is het inkomen met € 97 gestegen, en de jaren 2013 - 2015 laten een stijging zien van € 118, tot gemiddeld € 2.607 netto per maand. Voor deze cijfers geldt ook dat ze afwijken van eerdere jaren door de definitiewijziging in de woningvoorraad.

De groep huishoudens met een laag inkomen neemt in 2015 iets toe ten opzichte van voorgaande jaren (33,8% in 2015) (zie figuur 9). De inkomensgroep daarboven (tot de EU-grens, € 34.911), is ook licht toegenomen (17,6% in 2015). De gezamenlijke inkomensgroep tot aan de EU-grens omvat in 2015 51,4% van alle huishoudens. In 2011 en 2013 lag dit aandeel rond 50%.

Figuur 9 - Verdeling naar zes inkomensgroepen in Amsterdam

	2011	2013	2015
Lage inkomens	34%	33%	33,8%
Laag - EU-grens	17%	16%	17,6%
EU-grens - € 38.950	8%	10%	5,7%
€ 38.950 - € 44.657	4%	4%	5,7%
€ 44.657 - 2 x modaal	20%	17%	14,3%
> 2 x modaal	18%	20%	23,0%
	100%	100%	100%

De inkomensgroep tussen de EU-grens en € 44.657 is ten opzichte van 2013 kleiner geworden en beslaat momenteel 11,4%. De groep van € 44.657 tot 2x modaal is eveneens kleiner geworden dan in voorgaande jaren (14,3% in 2015). De hoogste inkomensgroep, boven 2x modaal, is tussen 2013 en 2015 met 3 procentpunten harder gegroeid dan tussen 2011 en 2013 (23% in 2015).

Tussen 2011 en 2015 heeft er vooral groei plaatsgevonden van de lage en hoge inkomensgroepen. De groep middeninkomens wordt daardoor kleiner. Uit eerdere WiA analyses bleek al dat er in de afgelopen jaren een instroom is van voornamelijk lage en hoge inkomens in Amsterdam. Dat is in 2015 ook het beeld. Wanneer gekeken wordt naar leeftijdsklassen is te zien dat de groep jongeren (18-25) groeit en dat de 'blijvende' bevolking vergrijst. Dit zijn huishoudens met lagere inkomens dan gemiddeld. Naast de instroom van jonge huishoudens, veelal studenten met een laag inkomen, hebben recent naar Amsterdam verhuisden vaak een hoger inkomen dan gemiddeld. Ook binding aan de stad van huishoudens met een stijgend inkomen speelt een rol. Huishoudens die zich in de fase van gezinsopbouw bevinden, verlaten tot 2015 in geringere mate de stad.

Woningvoorraad en inkomensgroepen met elkaar vergeleken

Nu de inkomensontwikkeling en de verdeling naar prijssegmenten in de woningvoorraad beschreven zijn, kunnen deze met elkaar vergeleken worden. Door het invoeren van de inkomensgrens van de Europese Unie in 2011 wordt minimaal 90% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huur tot € 710,68 gereserveerd voor huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015).

In 2015 zijn de inkomensgroepen tot aan de EU-grens groter dan in voorgaande jaren, terwijl de huurvoorraad tot de liberalisatiegrens kleiner wordt. In eerdere WiA-rapportages bleek dat de voorraad huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens, met hieraan toegevoegd het goedkope deel van de koopsector, groter was dan de groep huishoudens die op deze woningen is aangewezen. Ook in 2015 is dit segment van de woningvoorraad groter (61,3%) dan de groep huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (51,4%). Het verschil tussen deze inkomensgroepen en woningmarktsegmenten neemt echter af en is in 2015 kleiner dan voorgaande jaren: in drie opeenvolgende WiA-jaren: 14 procentpunten in 2011, 13 in 2013 en 9,9 in 2015.

De groep huishoudens met een inkomen net boven deze EU-grens, tot € 38.950, heeft volgens onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving¹ een maximale 'ability-to-pay' (de maximale financiële

Figuur 10 - Vergelijking inkomensgroepen en woningmarktsegmenten

Inkomensgroepen	2011	2013	2015
Lage inkomens	34%	33%	33,8%
Laag - EU-grens	17%	16%	17,6%
EU-grens - € 38.950	8%	10%	5,7%
€ 38.950 - € 44.657	4%	4%	5,7%
€ 44.657 - 2 x modaal	20%	17%	14,2%
> 2 x modaal	18%	20%	23,0%
	100%	100%	100%

Woningmarktsegmenten	2011	2013	2015
Kwaliteitskortingsgrens	24%	20%	17,8%
Eerste aftoppingsgrens	30%	29%	27,4%
Tweede aftoppingsgrens	4%	5%	5,2%
Liberalisatiegrens en koop t/m € 152.000	7%	9%	10,8%
Middeldure huur en koop t/m € 249.000	17%	15%	17,4%
Dure huur en koop > € 249.000	18%	23%	21,4%
	100%	100%	100%

Figuur 11 - Netto huurquoten van huurders met en zonder huurtoeslag

	2011	2013	2015
Met huurtoeslag	24,4%	26,7%	28,2%
Zonder huurtoeslag	25,5%	26,6%	28,4%
Alle huurders	25,2%	26,6%	28,3%

draagkracht voor wonen) die huren in de vrije sector niet mogelijk maakt. Van de vrijgekomen sociale huurwoningen moet 90% worden toegewezen aan huishoudens tot de EU-grens, maar tot en met 2020 geldt deze inkomensgrens maar voor 80% van de vrijgekomen woningen. De overige woningen mogen² ook toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950. Tot en met 2020 is de groep huishoudens die op deze woningen is aangewezen daarom groter, namelijk 57,3% van het totaal aantal huishoudens. De marge met de woningvoorraad tot de liberalisatiegrens, en het goedkope deel van de koopsector (61,3%), is dan kleiner dan bovengenoemde 9,9 procentpunten, namelijk 4 procentpunten in 2015.

Vanaf 1 januari 2016 zijn ook de aftoppingsgrenzen van belang bij het toewijzen van woningen, door het invoeren van de passendheidstoets. Deze bepaalt dat 95% van de woningtoewijzingen aan de huurtoeslagdoelgroep een woning moet zijn met een huur tot aan de aftoppingsgrens. In 2015 is 50,4% van de woningvoorraad een huurwoning tot aan de tweede aftoppingsgrens.

Het aandeel middelduur segment met huurwoningen tussen € 710,68 en € 971 en koopwoningen tussen € 152.000 en € 249.000 ligt in 2015 op 17,4%, dat is vergelijkbaar met 2011. Het aandeel duur segment ligt met 21,4% hoger dan in 2011, maar iets lager dan in 2013. Dat heeft te maken met fluctuerende eurobedragen in de huur- en koopmarktsegmenten. De markt voor vrije sector huur en de koopsector verslechterde tijdens de jaren van de woningmarktcrisis. Hierom werden in 2013 de grenzen voor dure huur- en koopsegmenten aangepast, zie kader definities huur- en kooprijsegmenten. In 2015 is de bereikbaarheid van dit segment weer groter, waardoor de grens voor het dure segment hoger ligt. Dit is de reden waarom weer een groter deel van de woningvoorraad tot het voor middengroepen bereikbare middensegment behoort.

Huurquoten

De huren zijn sneller gestegen dan het inkomen en de huurtoeslag compenseert dat verschil niet volledig waardoor de netto huurquote is gestegen. Zowel de huishoudens die huurtoeslag ontvangen, als de huishoudens zonder huurtoeslag betalen gemiddeld 28% van hun inkomen aan huur. Als de huurtoeslag niet bestond zouden de betreffende huishoudens gemiddeld 45% van hun inkomen aan huur moeten betalen.

¹ Planbureau voor de Leefomgeving (2015), Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen.

² Hier wordt door corporaties verschillend mee omgegaan

Definities huur- en kooprijsegmenten

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 de kwaliteitskortingsgrens en de eerste en tweede aftoppingsgrens belangrijker geworden. De categorieën die hiermee ontstaan zijn voor de jaren 2011 en 2013 terugerekend. De passendheidstoets rekt bovendien met kale huren in plaats van met rekenhuren. Omdat in Wonen in Amsterdam 2015 de kale huur als reken-eenheid wordt gebruikt, vindt niet zoals in vroeger WiA rapportages een omrekening van rekenhuren naar kale huren plaats. Deze veranderingen hebben tot gevolg dat de huidige categorieën in de huur-sector niet meer vergelijkbaar zijn met die in vroegere rapporten. Wel is de huidige systematiek voor 2011 en 2013 terugerekend om een trend te kunnen bepalen.

Kale huren (definitieve pasendheidsnorm)

	2011	2013	2015
Kwaliteitskortingsgrens	€ 361,66	€ 374,44	€ 403,06
Eerste aftoppingsgrens	€ 517,64	€ 535,91	€ 576,87
Tweede aftoppingsgrens	€ 554,76	€ 574,35	€ 618,24
Liberalisatiegrens	€ 652,52	€ 681,02	€ 710,68
Middeldure huur	€ 930,00	€ 930,00	€ 971,00
Dure huur	>€ 930,00	>€ 930,00	>€ 971,00

De eurobedragen voor koopwoningen in de drie betreffende woningmarktsegmenten zijn in 2013 verlaagd. De ondergrens voor het dure huursegment werd op hetzelfde bedrag als in 2011 gehouden (€930) en pas in 2015 weer verhoogd naar €971. De ondergrens voor het dure koopmarktsegment werd in 2013 zelfs verlaagd naar €226.000, en in 2015 opgetrokken naar € 249.000 (iets hoger dan in 2011). Door de lage rentestand kwam in 2015 de leencapaciteit hoger te liggen en was het reëel om de grens van het dure koopsegment te verhogen. Voor de nieuwe grenzen is informatie gebruikt van de hypotheeklastencalculator.nl bij bepaling van een hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie. De grens van de goedkope koopsector is in 2015 bepaald op € 152.000. De grens tussen middeldure en dure koopwoningen ligt in 2015 op € 249.000.

Definities Inkomensklassen

De inkomensklassen zijn in 2015 licht aangepast ten opzichte van voorgaande jaren. 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 2015 op € 34.911. In 2015 is een extra grens ingevoerd voor huishoudens die tot 2020 10% van deze voorraad toegewezen mogen krijgen. Deze grens ligt in 2015 op € 38.950. De in 2011 geïntroduceerde inkomensgrens van € 43.000 voor het opleggen van boven trendmatige huurverhoging ligt in 2015 op € 44.657. De grens van het lage inkomen is ten opzichte van voorgaande jaren licht aangepast. Voor anderhalf, 2 of meer x het modale inkomen wordt in afwijking van voorgaande rapporten niet het modale inkomen maar de EU-grens als uitgangspunt genomen. Dit is gedaan omdat het modaal inkomen fluctuaties vertoont.

Inkomensklassen

	Netto per maand
Lage inkomens	
- eenpersoonshuishoudens (tot € 21.950)	Tot en met € 1.438
- meerpersoonshuishoudens (tot € 29.800)	Tot en met € 1.775
Lage inkomens tot EU-grens (tot € 34.911)	Tot en met € 2.056
EU-grens tot € 38.950	€ 2.056 t/m € 2.306
€ 38.950 tot € 44.657	€ 2.306 t/m € 2.572
€ 44.657 tot 1,5 x modaal	€ 2.572 t/m € 2.921
1,5 – 2 x modaal	€ 2.921 t/m € 3.593
Hoge inkomens	Hoger dan € 3.593

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 woon-omgeving en wat zijn hun woon- en verhuishwensen? In het voorjaar 2015 werd dit onderzoek voor de elfde keer gehouden. In 2015 werd het onderzoek voor de tweede keer ook uitgevoerd in de gemeenten van de Stadsregio Amsterdam en enkele gemeenten daarbuiten (Metropoolregio Amsterdam).

Voor het Amsterdamse gedeelte zijn afdeling 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 18.705 ingevulde vragenlijsten. Afdeling Wonen heeft vervolgens de gegevens in het door OIS geleverde onderzoeksbestand gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd. In het rapport 'Stand van zaken' worden de inkomens-, huur- en koopgrenzen toegelicht.

In 2015 heeft een definitiewijziging plaatsgevonden wat betreft de woningvoorraad. Woon- en studenten-eenheden behoren nu wel tot de woningvoorraad (zie kader).

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.

Afdeling Wonen van de gemeente en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties rapporteren in verschillende rapporten en factsheets over de uitkomsten. In deze factsheet presenteert afdeling Wonen de eerste resultaten op het thema inkomensgroepen en woningmarktsegmenten.

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: Jeroen van der Veer (AFWC)
Vormgeving: Arie de Zeeuw