



MEES

Monitor betaalbare voorraad 2015

Stadsregio Amsterdam



platform
woningcorporaties
noordvleugel randstad



Samenvatting

1	Waar gaat deze monitor over	4
2	Aanbod bepalend voor slaagkans woningzoekende	4
3	Aanbod sociale huurwoningen blijft onder druk, maar stijgt licht in 2014	4
4	Hogere huurlasten voor nieuwkomer	4
5	Betaalbaarheid laagste inkomens onder druk	4
6	Zijn er nog genoeg sociale huurwoningen?	5
7	Zijn er alternatieven voor de sociale huur?	5
8	Doorstroompotentieel	5
9	Doorstroming bevorderen: bouwen, middensegment en tijdelijke contracten?	5

1 Inleiding

1.1	Aanleiding: Intentieverklaring Betaalbare Voorraad 2014	7
1.2	Doel	7
1.3	Beschikbare data	7
1.4	Leeswijzer	7

2 Voorraad, huishoudens en bewoning

2.1	Betaalbare voorraad en de doelgroepen	8
2.2	Confrontatie betaalbare voorraad en doelgroepen	9
2.3	Hoe wordt de voorraad bewoond?	10
2.4	Omvang en kenmerken van de corporatievoorraad	13
2.5	Ontwikkelingen in de corporatievoorraad	14
2.6	Conclusie	15

3 Dynamiek en vrijkomend aanbod

3.1	Beweging in de voorraad	16
3.2	Dynamiek en vrijkomend aanbod in de corporatiesector	17
3.3	Effecten van liberalisatie en verkoop op sociaal huuraanbod	18
3.4	Dalende trend en recente stijging aanbod	18
3.5	Aanbod en voorraad kwalitatief vergeleken	20
3.6	Conclusie	21

4 Betaalbaarheid

4.1	Verskil in huurquotes tussen zittende en nieuwe huurders	23
4.2	Passend aanbieden en slaagkansen primaire doelgroep	24
4.3	Conclusie	25

5 Vraagdruk en doorstroming

5.1	De vraag naar woningen groeit	26
5.2	Creëren van aanbod door nieuwbouw, verkoop en liberalisatie	27
5.3	Doorstroming en uitstroom van scheefwoners	28
5.4	Conclusie	30

Bijlage Begrippenlijst

31

Colofon

35

Samenvatting

1. Waar gaat deze moitor over

Deze tweede monitor betaalbare voorraad brengt de ontwikkeling in de voorraad en het aanbod aan betaalbare huurwoningen in beeld. Is er voldoende, als gekeken wordt naar de behoefte van de huishoudens die hierop aangewezen zijn? Dit zijn huishoudens met een inkomen tot € 43.786. Hun positie is kwetsbaar, omdat de prijzen van woningen in de Stadsregio Amsterdam vaak hoog liggen. Sommige huishoudens in deze groep kunnen een alternatief buiten de sociale huursector betalen. Zij kunnen in delen van de regio terecht in de particuliere sociale voorraad, de vrije sector huur tot € 872 en koopwoningen tot twee ton. Deze segmenten zijn belangrijk om de druk op de sociale voorraad te verlichten. Voor zover beschikbaar zijn gegevens hierover daarom in de analyse opgenomen.

2. Aanbod bepalend voor slaagkans woningzoekende

Het aanbod aan sociale huurwoningen is bepalend voor de actuele slaagkans van woningzoekenden. Daarom is dit een belangrijke invalshoek voor deze rapportage. Corporaties zien zich door wijzigingen in rijksregelgeving genoodzaakt om huurprijzen van woningen te verhogen en meer woningen te liberaliseren of te verkopen. Het aanbod staat hierdoor onder druk, terwijl de wijzigingen in de voorraad relatief beperkt zijn. De voorraad biedt een andere invalshoek om te beoordelen of er voldoende sociale huurwoningen zijn. De monitor beschrijft beide invalshoeken.

3. Aanbod sociale huurwoningen blijft onder druk, maar stijgt licht in 2014

De afgelopen tien jaar is het aantal verhuringen via WoningNet sterk teruggelopen. Van ruim zestien duizend in 2005 naar ruim tienduizend in 2014¹. Lichtpunt is dat het aantal verhuringen in 2014 voor het eerst weer licht stijgt. Dit komt door de aantrekkelijke woningmarkt. Meer mensen verhuizen weer. De verwachting is dat deze lichte stijging in 2015 doorzet. Ongeveer één op de vier vrijkomende sociale huurwoningen van corporaties verdwijnt uit het sociale segment. Deze woningen worden geliberaliseerd, verkocht of gesloopt. In Amsterdam gaat het om één op de drie vrijkomende sociale huurwoningen. Daarmee blijft het aanbod onder druk staan. Vooral omdat het aantal huishoudens dat op de sociale voorraad is aangewezen, is gegroeid in de afgelopen periode. Dit komt door de crisis, maar heeft ook een structurele oorzaak. De bevolking in de Stadsregio Amsterdam blijft voorlopig groeien en daarmee ook het aantal huishoudens met een laag inkomen.

4. Hogere huurlasten voor nieuwkomer

Het aandeel 'goedkope' sociale huurwoningen² in de voorraad is ongeveer even groot als het aandeel huishoudens dat daar qua inkomen op is aangewezen. Het aandeel goedkope huurwoningen dat voor verhuur aangeboden wordt is echter een stuk lager. Het gaat om 80% in de voorraad versus 64% in het aanbod. Huurverhoging is een oorzaak hiervan, maar mogelijk ook beperktere doorstroming vanuit goedkope huurwoningen. Dat betekent dat vooral nieuwkomers op de sociale huurmarkt een hogere huur betalen. Het deel van hun inkomen dat zij aan huurlasten besteden, de huurquote, is een stuk hoger dan bij huurders die al langere tijd dezelfde huurwoning bewonen.

5. Betaalbaarheid laagste inkomens onder druk

Een groot deel van de woningzoekenden in het sociale huursegment (78%) behoort tot de laagste inkomensklasse³. Zij zijn daarom aangewezen op een sociale huurwoning met een huurprijs beneden de aftoppingsgrens. Het aanbod aan huurwoningen met een lage huurprijs is beperkt. In de praktijk accepteren veel huishoudens daarom een voor hen te dure woning. Hierdoor kunnen betalingsproblemen ontstaan. Zeker de positie van grotere gezinnen op de sociale huurmarkt is lastig. Er zijn weinig eengezinswoningen in het aanbod en deze woningen zijn vaak duurder, omdat ze groter zijn. Vanaf 1 januari 2016 wordt de passendheidstoets ingevoerd. Dat betekent dat 95% van de huishoudens in de laagste inkomensklasse ook daadwerkelijk gehuisvest moet worden in een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens. Dit verbetert de betaalbaarheid voor de laagste inkomens. Als de prijsverhoudingen in het aanbod gelijk blijven betekent dat echter wel dat de slaagkans voor deze doelgroep sterk afneemt. Als corporaties ervoor kiezen hun huren voor deze groep laag te houden, nemen de slaagkansen van deze groep weer toe of blijven gelijk. Dit gaat echter wel ten koste van de investeringscapaciteit van corporaties.

- 1 Exclusief 1470 verhuringen via directe bemiddeling niet afgemeld via Woningnet
- 2 Met goedkope huurwoningen wordt bedoeld op huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens markeert het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt. In 2015 is de lage aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens vastgesteld op € 576,87 voor meerpersoonshuishoudens € 618,24

6. Zijn er nog genoeg sociale huurwoningen?

De maatregelen die corporaties nemen, zoals verkoop, liberalisatie en huurverhoging, hebben een relatief beperkt effect op de voorraad sociale huurwoningen. In 2014 nam de totale voorraad aan sociale huurwoningen licht af. Maar staan er voldoende sociale huurwoningen in de regio om in theorie de doelgroep te kunnen huisvesten? In de gemeente Amsterdam zijn er theoretisch voldoende sociale huurwoningen, in deelregio Noord en Zuid is het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad nu al iets kleiner dan het aandeel huishoudens dat erop aangewezen is. Daarbij komt dat de voorraad nooit geheel passend wordt bewoond. Een deel van de huishoudens maakt een inkomensontwikkeling door nadat zij de sociale huurwoning betrokken hebben. Ook is niet voor al deze huishoudens een woning in de vrije sector of koopsector bereikbaar⁴.

7. Zijn er alternatieven voor de sociale huur?

Een beperkt deel van de huishoudens met een inkomen tot € 34.911 is niet alleen aangewezen op de sociale huur. Een klein deel van de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op sociale huur woont nu al in een vrije sector huurwoning of koopwoning. Het gaat daarbij naar verwachting om huishoudens die eigen vermogen hebben opgebouwd of al lange tijd in hun huidige woning wonen. Omgekeerd geldt ook dat huishoudens die op basis van de toewijzingsgrens⁵ als scheefwoners worden beschouwd vaak geen alternatief buiten de sociale sector kunnen betalen. Dit geldt zeker voor meerpersoonshuishoudens (gezinnen in het bijzonder) met een inkomen dat maar net boven de € 34.911 ligt. De stap naar een duurdere vrije sectorhuurwoning of een koopwoning is voor hen vaak te groot.

Welke alternatieven er zijn verschilt sterk per deelregio. In deelregio Noord staan relatief veel goedkopere koopwoningen tot € 200.000. Dit is voor een deel van de huishoudens een goed en gewenst alternatief. De voorraad in Zuid wordt het vaakst goedkoop scheef bewoond. Alternatieven zijn vaak niet voorhanden. Amsterdam heeft een relatief grote particuliere

- 3 Vaak primaire doelgroep genoemd. Huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren komen in aanmerking voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn vastgesteld op € 21.950 voor een éénpersoonshuishouden en € 29.800 voor een meerpersoonshuishouden.
- 4 Volgens de maximale huurprijzen volgens Nibudnormen voor huishoudens en inkomenscategorieën 2014, zie bijlage

sociale huurvoorraad en middensegment. Dit is een goed alternatief naast de sociale corporatiehuurvoorraad, maar de verwachting is dat de sociale particuliere voorraad in hoog tempo geliberaliseerd wordt.

Aan middensegmenthuur is nog in alle deelregio's gebrek. Daarbij past wel de kanttekening dat een woning met een huur boven de € 872 voor veel huishoudens uit de lage middengroep (€ 34.911- € 43.786) nog krap aan betaalbaar is. Om een goed alternatief voor de sociale sector te vormen moeten de middensegment huurwoningen daarom scherp geprijsd worden en voldoende kwaliteit bieden.

8. Doorstroompotentieel

Ongeveer een kwart van de bewoners van een sociale huurwoning heeft een inkomen boven de nu geldende EU-norm⁶. Grof gesteld de helft daarvan heeft een inkomen tot € 43.786, waardoor alternatieven vaak moeilijk bereikbaar zijn. Deze aandelen verschillen per deelregio. Als vervolgens naar leeftijdsopbouw en inkomen wordt gekeken blijkt dat 6% van de bewoners echt kansrijk is om door te stromen. Zij zijn jonger dan 35 jaar en hebben een midden- tot hoog inkomen. Als het lukt deze groep te verleiden tot verhuizing heeft dat een flink positief effect op de doorstroming. Daarnaast is er ook een groep 35+ met een midden- tot hoog inkomen. Een verhuizing uit de sociale huursector is ook voor hen een optie. Een groot deel van deze groep is echter boven de vijftig jaar en daarmee naar verwachting minder verhuisgeneigd.

9. Doorstroming bevorderen: bouwen, middensegment en tijdelijke contracten?

Om de doorstroming te bevorderen moeten er voldoende geschikte alternatieven zijn, binnen en buiten de sociale huurvoorraad van corporaties. De vraagdruk in de verschillende woningmarktsegmenten geeft een beeld welke alternatieven voor sociale huur gewenst worden door woningzoekenden. In een gewilde woningmarkt als de Stadsregio Amsterdam is er vraagdruk in alle segmenten;

- 5 Met toewijzingsgrens wordt de inkomensgrens bedoeld waar corporaties rekening mee moeten houden bij de toewijzing van sociale huurwoningen (€ 34.911 in 2015).

in absolute zin is de grootste vraag naar huurwoningen. Relatief is er ook veel druk in het nu nog zeer beperkte middensegment huur. De dynamiek in dit segment is zeer hoog, waardoor het een goede rol kan vervullen als smeerolie op de woningmarkt. Vooral het lage middensegment is in beeld als alternatief voor de sociale huur. De corporaties kunnen hier een goede rol bij spelen. In 2014 is 55% van de vrije huursectorwoningen van corporaties verhuurd in het segment tot € 872. Daarnaast heeft 80% van de sociale corporatiehuurwoningen die verkocht zijn in 2014 een prijs beneden de € 200.000.

Vanwege de goede prijs-kwaliteitverhouding van veel woningen in de sociale huur is het moeilijk huishoudens te verleiden een stap te zetten. Naast het aanbieden van geschikte alternatieven is het dan belangrijk om ook voldoende prikkels in te bouwen om huishoudens te stimuleren te verhuizen. Dan kan gedacht worden aan maatregelen zoals inkomensafhankelijke huurverhoging en tijdelijke huurcontracten voor bepaalde kansrijke doelgroepen binnen de sociale huur.

6 Sinds 2011 stelt de Europese Commissie als voorwaarde bij staatssteun aan woningcorporaties dat deze alleen terecht komt bij mensen die het echt nodig hebben. In een Ministeriële Regeling is daarom een toewijzingsnorm opgenomen; 90% van de vrijkomende woningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911. Dit geldt voor woningen met een huurprijs < € 711 (prijspeil 2015)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding: Intentieverklaring Betaalbare Voorraad 2014

De gemeenten van de Stadsregio Amsterdam en de corporaties van het PWNZ zien het huisvesten van mensen met een laag inkomen als een gezamenlijke zorg. De omvang van de sociale voorraad en vooral het beschikbare aanbod voor woningzoekenden staan als gevolg van allerlei ontwikkelingen onder grote druk.

Vanuit deze zorg is tussen partijen in maart 2014 een Intentieverklaring Betaalbare Voorraad tot stand gekomen. Hierin hebben partijen verklaard zich in te spannen voor het behoud van voldoende aanbod aan betaalbare (sociale huur)woningen met een goede spreiding over de regio, een goede benutting van die voorraad en de uitbreiding van een betaalbaar middensegment.

Ook zijn er afspraken gemaakt over de wijze van samenwerking; onder andere over het volgen van de ontwikkelingen door jaarlijkse monitoring. Op basis daarvan wordt vervolgens jaarlijks besproken of de verschillende groepen op de woningmarkt verhoudingsgewijs voldoende worden bediend of dat er aanleiding is tot het bijstellen van het regionaal kader dan wel de lokale prestatieafspraken.

1.2 Doel

In dat kader ligt voor u de rapportage Monitor Betaalbare Voorraad 2015. De monitor beoogt ontwikkelingen en knelpunten in de betaalbare voorraad en het betaalbare aanbod voor woningzoekenden inzichtelijk te maken op basis waarvan bestuurlijk het gesprek kan worden aangegaan.

De rapportage schetst een beeld van de ontwikkelingen in de betaalbare voorraad en het betaalbare aanbod uit die voorraad in relatie tot de (vraag van de) doelgroepen die er recht op hebben c.q. erop zijn aangewezen. Hierbij wordt nader ingezoomd op de ontwikkeling van de corporatievoorraad en het aanbod dat hieruit vrijkomt. Deelregionale verschillen worden belicht en er wordt aandacht besteed aan de dynamiek binnen de diverse betaalbare segmenten. Ook de rol en het belang van het middensegment huur en koop worden beschreven.

1.3 Beschikbare data

De monitor betaalbare voorraad is nog in ontwikkeling. De eerste monitor (2014) schetste op basis van uitgebreide corporatiedata tot op gemeentelijk niveau uitsluitend een beeld van ontwikkelingen in voorraad en verhuringen van corporatiewoningen in het algemeen. Voor de monitor 2015 is de corporatiedata op deelregionaal niveau, waar mogelijk, aangevuld met gegevens over de

betaalbare koopsector en de middeldure huursector. Hiertoe zijn data gebruikt uit het eerste onderzoek Wonen in de Regio Amsterdam (WiRA) uit 2013. Tevens is binnen de corporatiedata deze keer een duidelijk onderscheid gemaakt tussen cijfers over de 'reguliere' woningen en onzelfstandige- en studentenwoningen; aangezien deze beide laatste categorieën een duidelijk andere doelgroep bedienen. Als gevolg hiervan verschilt de data voor de monitor 2015 op onderdelen van die van de monitor van 2014 en is het niet altijd mogelijk om een ontwikkeling aan te geven.

Corporatiegegevens op gemeentelijk niveau zijn niet in deze monitorrapportage opgenomen, maar in een uitgebreide aparte tabellenset die via internet is te downloaden via www.stadsregioamsterdam.nl. Tevens zijn in deze set WiRA-gegevens op deelregionaal niveau opgenomen die niet zijn opgenomen in de rapportage.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk twee introduceert de belangrijke begrippen rondom betaalbaarheid en doelgroepen en beschrijft de omvang van de betaalbare voorraad in relatie tot de doelgroep die er in principe aanspraak op maakt. Daarbij wordt ingezoomd op de voorraad van de corporaties en de belangrijke kenmerken van die voorraad (omvang, prijsniveau, woningtype). Tevens wordt een beeld geschetst hoe de totale voorraad wordt bewoond. Immers, niet iedereen woont passend bij zijn inkomen. In deze rapportage worden voor de duidelijkheid de inkomens-, huur- en koopprijzen vermeld van één peiljaar, namelijk 2015. Ook wanneer cijfers betrekking hebben op voorgaande jaren.

Het derde hoofdstuk belicht kort de dynamiek op de woningmarkt in het algemeen, waarna wordt ingezoomd op de dynamiek binnen de corporatievoorraad en het aanbod voor reguliere woningzoekenden. Tot slot wordt het vrijkomend aanbod in omvang, woningtype en prijs vergeleken met de totale corporatievoorraad.

Hoofdstuk vier gaat nader in op de (ontwikkeling van de) betaalbaarheid van de woning voor de zittende bewoner en van het aanbod voor woningzoekenden. De focus ligt hierbij op de huursector en daarbinnen op de corporatievoorraad. Gegevens over de overige segmenten zijn (vooralsnog) niet voorhanden.

Het vijfde en laatste hoofdstuk behandelt de relatie tussen de grote druk op de betaalbare voorraad, de toegankelijkheid en de doorstroming. Vervolgens komen enkele mogelijkheden om het betaalbare aanbod voor woningzoekenden te vergroten aan de orde.

2 Voorraad, huishoudens en bewoning

In dit hoofdstuk ligt de focus op de omvang en samenstelling van de woningvoorraad in relatie tot de inkomensopbouw van de huishoudens in de Stadsregio Amsterdam. Om te beginnen wordt ingegaan op de vraag wat verstaan wordt onder betaalbare voorraad en welke inkomensgroepen als doelgroepen worden beschouwd. Niet iedereen met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning. Een deel woont in een koopwoning, een deel woont in een vrije sectorhuurwoning. Ook niet alle sociale huurwoningen worden bewoond door de lage inkomens. Daarom wordt gekeken hoe de voorraad bewoond wordt door de verschillende inkomensgroepen. Vervolgens wordt ingezoomd op de voorraad van de corporaties en de prijsopbouw daarbinnen.

Vanuit het perspectief van de woningzoekende is niet zozeer de voorraad van belang als wel het actuele aanbod. De relatie tussen voorraad en aanbod is ook veel minder sterk dan vroeger, omdat een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen niet opnieuw als sociale huurwoning wordt verhuurd. Dit komt in hoofdstuk 3 uitgebreid aan de orde. Een beeld van de voorraad ten opzichte van de huishoudens is echter wel nodig omdat het inzicht geeft in de omvang van de verschillende voorraadsegmenten en de verschillende inkomensgroepen en de globale verhoudingen tussen doelgroepen en betaalbare woningen.

2.1 Betaalbare voorraad en de doelgroepen

Wat is eigenlijk de betaalbare voorraad? En wie zijn de doelgroepen die aanspraak maken op een beroep doen op die voorraad? De betaalbare voorraad bestaat uit die segmenten van de woningvoorraad die bereikbaar zijn voor huishoudens die op grond van hun inkomen recht hebben op c.q. aangewezen zijn op de betaalbare voorraad. Voor de afbakening van de doelgroepen en de huurvoorraad⁷ is in deze rapportage deels aangesloten bij de huurtoeslaggrenzen die het Rijk vaststelt. Voor de koopgrenzen is uitgegaan van de leencapaciteit van huishoudens volgens de normen van de Nationale Hypotheekgarantie⁸. Bij tabel 2.1 hoort een belangrijke toelichting op twee punten. Ten eerste moet rekening worden gehouden met het feit dat het maximale grenzen betreft. Dat betekent dat voor een huishouden met een laag middeninkomen net boven de € 34.911 een huur van tegen de € 872 waarschijnlijk niet meer betaalbaar is. Ten tweede hebben meerpersoonshuishoudens doorgaans hogere uitgaven waardoor zij minder overhouden voor hun woonuitgaven. Zo zal een middeldure huurwoning van ca € 872 redelijk betaalbaar zijn voor een alleenstaande met een laag middeninkomen, maar voor een gezin is dit moeilijker op te brengen. In hoofdstuk vier wordt nader ingegaan op de betaalbaarheid en huurlasten.

⁷ Zie bijlage begrippenlijst voor uitgebreide definities inkomensgroepen.

⁸ Nationale Hypotheekgarantie (van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen) garandeert een bij het inkomen passende hypotheek. De Stichting houdt hiervoor de Nibud-normen aan voor verantwoord lenen.

TABEL 2.1

Grenzen betaalbare voorraad en doelgroepen (prijspeil 2015)

segment	maximale huur/koopprijs	Doelgroep	
Goedkope sociale huur (tot aftoppingsgrens)	< € 618,24	Primaire doelgroep	€ 21.950 (éénpers. hh) € 29.900 (meerpers. hh)
Sociale huur	< € 711	Lage inkomens	< € 34.911
Goedkope koop	< € 152.000		
Middeldure vrije sector huur	€ 711 – € 872	Lage middeninkomens	€ 34.911 – € 43.786
Betaalbare koop	€ 152.000 – € 200.000		

Bron: Ministerie BZK. Berekening koopklassen en vrije sectorhuur door Wonen Amsterdam

Sociale huur betreft alle huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (in 2015 € 711), zowel van corporaties als particulieren. De sociale huursector van corporaties is niet toegankelijk met elk inkomen. Sinds 1 januari 2011 verplicht het Rijk corporaties om jaarlijks 90% van hun aanbod toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (2015), oftewel de groep lage inkomens. Maximaal 10% mag toegewezen worden aan hogere inkomens. Vanaf 1 juli 2015 is dat percentage gestegen naar 20% en mag jaarlijks ook maximaal 10% van het aanbod toegewezen worden aan huishoudens met een laag middeninkomen tussen € 34.911 en € 38.950 (prijspeil 2015).

Binnen de sociale huur onderscheidt deze rapportage op enkele onderdelen ook de goedkope sociale huur, met name van belang voor de primaire doelgroep (zie begrippenlijst voor exacte definities).⁹

De groep lage middeninkomens zijn de huishoudens met een inkomen van € 34.911 tot € 43.786 (2015). Dit is de groep die nauwelijks in aanmerking komt voor een sociale huurwoning vanwege de toewijzingsgrens en is aangewezen op de betaalbare koop (tot € 200.000) en de middeldure vrije sector huur (tot € 872). Zoals gezegd kan een groot deel van de lage middeninkomens zich eigenlijk geen vrije sectorhuurwoning veroorloven. Dit geldt in het bijzonder voor de meerpersoonshuishoudens¹⁰.

⁹ Huishoudens met een laag inkomen die een woning huren boven de aftoppingsgrenzen krijgen over het deel van de huur boven de aftoppingsgrens geen of deels huurtoeslag (afhankelijk van de huishoudenssamenstelling). Over het deel tussen € 403 en € 577/€ 618 krijgen zij wel volledige huurtoeslag.

2.2 Confrontatie betaalbare voorraad en doelgroepen

In de Stadsregio Amsterdam wonen in totaal ruim 727.000 huishoudens in ruim 704.000 zelfstandige woningen.

TABEL 2.2

Woningvoorraad en huishoudens

	woningvoorraad	huishoudens
Amsterdam	415.245	440.780
deelregio Noord	142.923	142.703
deelregio Zuid	146.295	143.795
SRA totaal	704.463	727.278

Bron: CBS peildatum 2014

In deze paragraaf wordt beschreven hoe de betaalbare voorraad en de inkomensgroepen die daarop zijn aangewezen (conform tabel 2.1) zich tot elkaar verhouden. Hiertoe wordt de zelfstandige woningvoorraad met de zelfstandig wonende huishoudens vergeleken.

De opbouw van de voorraad verschilt tussen de deelregio's. Zo heeft Amsterdam een relatief grote sociale huurvoorraad (58%), die van deelregio Noord (35%) en deelregio Zuid (30%) is kleiner.

¹⁰ Volgens de maximale huurprijzen volgens Nibudnormen voor huishoudens en inkomenscategorieën 2014, zie bijlage: Nibudnormen.

In Amsterdam lijkt de sociale huurvoorraad op het eerste gezicht ruim; afgezet tegen de groep lage inkomens (tot € 34.911). Echter, een deel van de sociale voorraad in Amsterdam is particulier bezit (circa een kwart van de totale sociale huurvoorraad). De verwachting is dat op termijn een groot deel van deze woningen door liberalisatie zal verdwijnen uit de sociale huurvoorraad. Zo bezien is de sociale huurvoorraad in Amsterdam minder ruim als deze op het eerste gezicht lijkt.

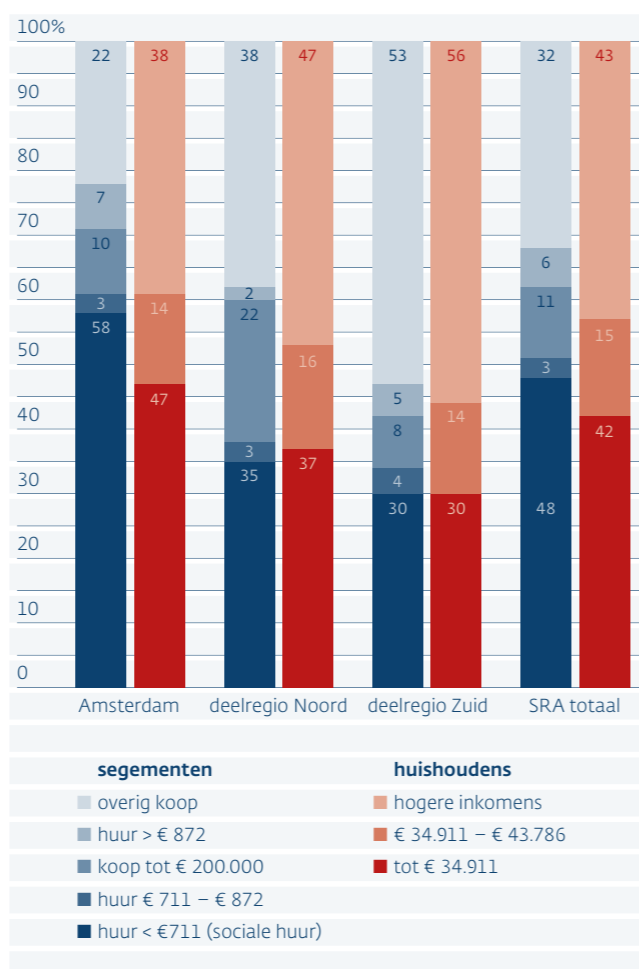
In deelregio Noord en Zuid lijkt de sociale huurvoorraad krap ten opzichte van de groep lage inkomens. Deelregio Noord heeft echter een relatief groot aandeel goedkope koopwoningen; een segment dat qua prijsniveau zowel de middeninkomens als een deel van de lage inkomens bedient. In deelregio Zuid is de voorraad duurder; meer dan de helft van de voorraad bestaat uit koopwoningen boven de € 200.000. Hoewel het aandeel huishoudens met lage inkomens hier weliswaar ook kleiner is, zijn de betaalbare alternatieven voor zowel lage als middeninkomens in deelregio Zuid beperkt. Opvallend in alle deelregio's is de beperkte omvang van het middeldure huursegment (tussen liberalisatiegrens en € 872; slechts 3% van de totale woningvoorraad in de Stadsregio als geheel). Dit, terwijl het voor een deel van de middeninkomens een betaalbare optie kan zijn.

2.3 Hoe wordt de voorraad bewoond?

Hoe wordt de woningvoorraad bewoond door de verschillende inkomensgroepen? Dit biedt inzicht in de functies die de verschillende segmenten van de woningmarkt vervullen voor de diverse inkomensgroepen. Niet iedereen woont passend volgens inkomen. Soms is dit een bewuste keuze, maar vaak is dit ook ontstaan als gevolg van inkomensgroei (of inkomensdaling) in de loop der tijd en er geen passend alternatief kon worden gevonden.

Op basis van de door het Rijk vastgestelde toewijzingsgrens van € 34.911 voor sociale huurwoningen van corporaties wordt doorgaans gesproken over (goedkoop) scheefwonen als huishoudens met een inkomen boven deze grens een sociale huurwoning bewonen.

FIGUUR 2.3
Verdeling woningvoorraad naar segmenten en huishoudens naar inkomen¹¹



11 De opbouw van de voorraad en de huishoudens is gebaseerd op de (gewogen) enquêtegegevens uit WiRA 2013. Dit kan afwijken van de CBS-telling. Tevens kunnen percentages afwijken door afrondingsverschillen. De huur-, koop- en inkomensgrenzen die zijn weergegeven betreffen 2015, maar de werkelijke cijfers zijn gebaseerd op de huur-, koop- en inkomensgrenzen van 2013.

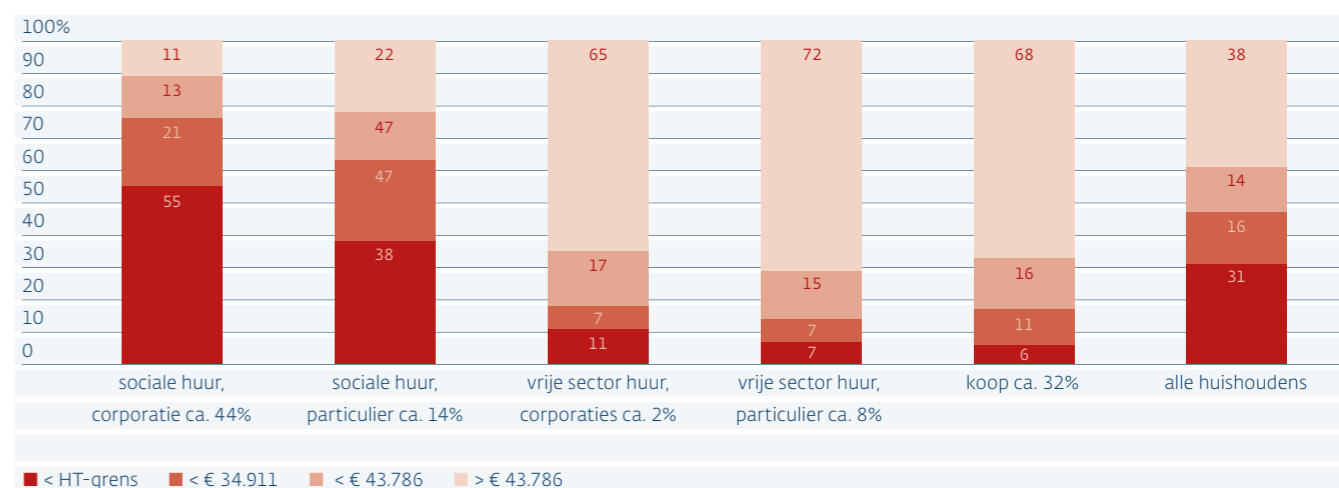
12 De gemeenten in de Stadsregio Amsterdam hanteren hiervoor een inkomensgrens van € 43.786.

In 76% van de Amsterdamse sociale huurvoorraad van corporaties wonen lage inkomens en in nog eens 13%. In deelregio Zuid is het aandeel lage midden- en hogere inkomens in een sociale huurwoning iets hoger dan in de andere deelregio's. Het is aannemelijk dat dit deels het gevolg is van een te beperkte voorraad middensegment huur en koop in deelregio Zuid, waardoor de 'scheefwoners' (volgens de 'toewijzings'-definitie) lastig kunnen doorstromen. Deelregio Noord laat een gemiddeld beeld zien, maar met een iets groter aandeel lage inkomens net onder de toewijzingsgrens in een sociale huurwoning. Tevens blijkt duidelijk dat de vrije sectorhuur in alle deelregio's een functie vervult voor zowel de middeninkomens als de hogere inkomens. Naast goedkoop is er ook sprake van duur scheefwonen in de vrije sectorhuurvoorraad. In alle deelregio's komt dit voor waarbij aangetekend dat de vrije sectorhuurvoorraad in deelregio Noord slechts 5% van de totale voorraad uitmaakt; in Amsterdam en deelregio Zuid bijna het dubbele.

Wanneer woont een huishouden scheef?

Er zijn diverse redenen om in relatie tot scheefwonen niet deze strikte 'toewijzings'-definitie te hanteren. Eerder in dit hoofdstuk is al gewezen op de beperkte perspectieven voor de groep lage middeninkomens (€ 34.911 – € 43.786) om door te stromen naar een woning buiten de sociale voorraad, in het bijzonder voor de groep € 34.911 – € 38.950. Een deel van de scheefwoners woont bovendien 'rechtmatig' in de sociale voorraad; immers, een deel van het aanbod (sinds 1 juli 2015 20%) mag worden toegewezen aan hogere inkomens. Aan de toewijzing van woningen uit de sociale huurvoorraad van particulieren (in Amsterdam nog altijd 25% van de totale sociale voorraad) stelt het Rijk bovendien geen inkomenseisen; gemeenten mogen dat zelf bepalen¹². Tot slot moet worden opgemerkt dat de inkomensgrens van € 34.911 een toewijzingsnorm is, geen bewoningnorm. Het ligt in de verwachting dat het inkomen na het meetmoment van toewijzing nog zal stijgen. Wellicht zou hiervoor enige ruimte moeten worden gelaten.

FIGUUR 2.4
Bewoning, inkomenscategorieën per segment; Amsterdam*

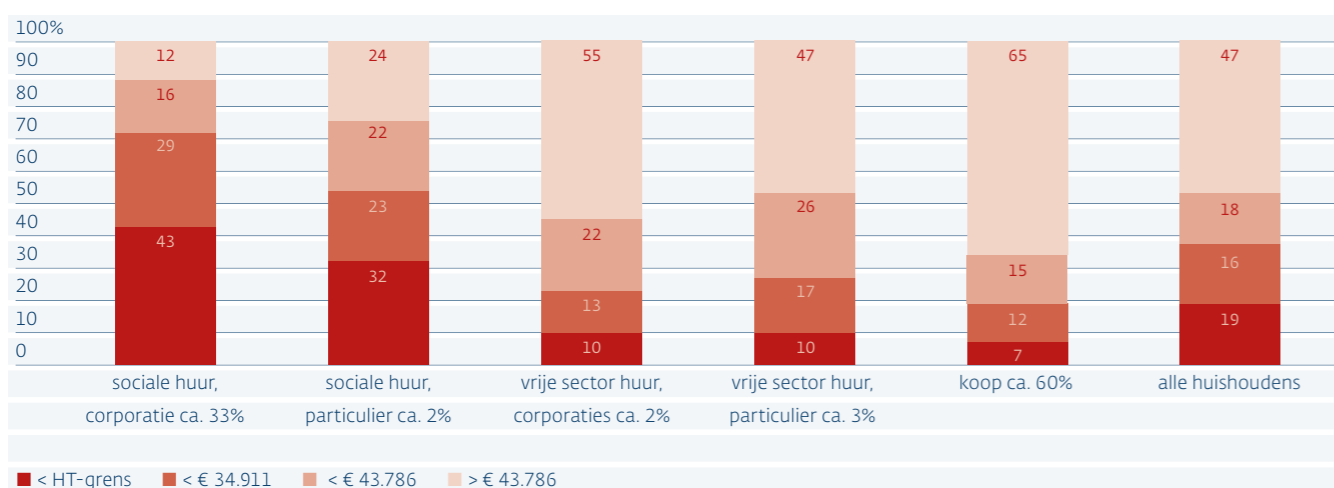


Bron: WiRA 2013, bewerking RIGO

*De percentages op de horizontale as verwijzen naar het aandeel van het betreffende segment in de totale voorraad van Amsterdam. HT-grens is huurtoeslaggrens en is afhankelijk van de grootte van het huishouden (zie de bijlage begrippenlijst).

FIGUUR 2.5

Bewoning, inkomenscategorïeën per segment; deelregio Noord*

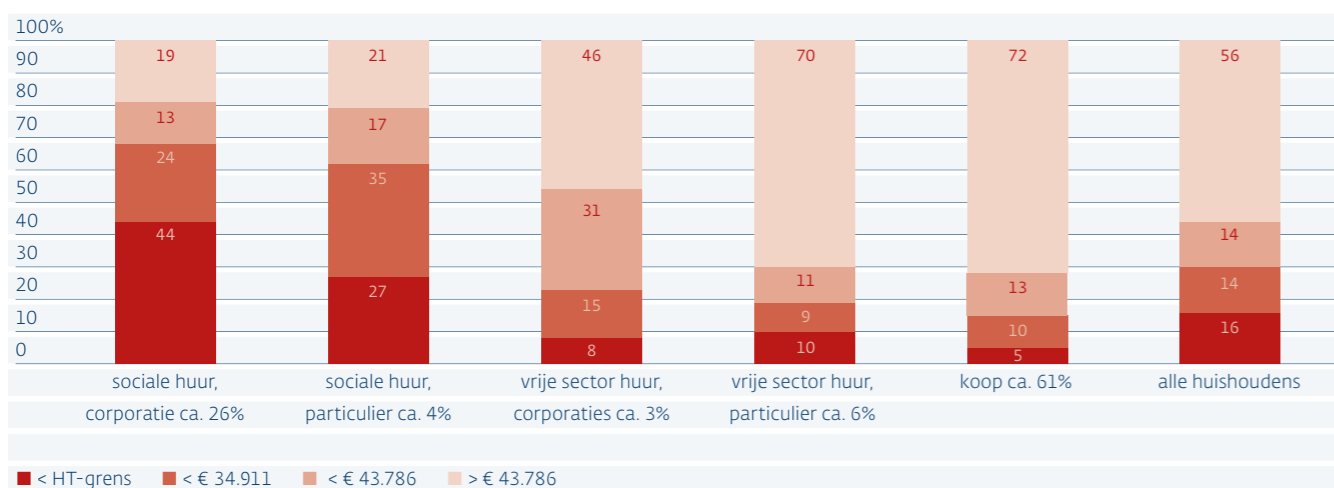


Bron: WIRA 2013, bewerking RIGO

*De percentages op de horizontale as verwijzen naar het aandeel van het betreffende segment in de totale voorraad van deelregio Noord

FIGUUR 2.6

Bewoning, inkomenscategorïeën per segment; deelregio Zuid*



Bron: WIRA 2013, bewerking RIGO

*De percentages op de horizontale as verwijzen naar het aandeel van het betreffende segment in de totale voorraad van deelregio Zuid

2.4 Omvang en kenmerken van de corporatievoorraad

Voor een betaalbare woning zijn de lage inkomens en een deel van de lage middeninkomens zoals gezegd grotendeels aangewezen op de sociale huurvoorraad in bezit van corporaties. In totaal bestaat deze voorraad per 1-1-2015 uit circa 249.000 zelfstandige reguliere sociale huurwoningen. Met regulier wordt bedoeld de voorraad waar 'gewone' huishoudens in wonen of naar zoeken. Woningen bestemd voor specifieke doelgroepen zoals studentenwoningen en

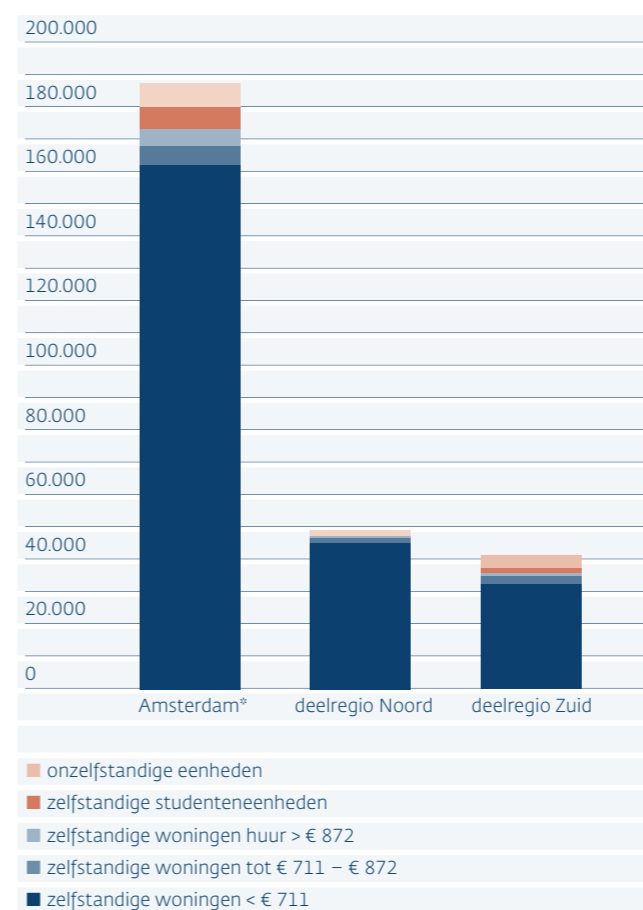
onzelfstandige eenheden, totaal ruim 20.000, zijn ook van groot belang voor het huisvesten van die doelgroepen, maar worden apart onderscheiden (zie figuur 2.7). In totaal hebben corporaties ruim 282.000 (zelfstandige en onzelfstandige) huurwoningen in bezit binnen de Stadsregio. De focus in deze rapportage ligt op de reguliere woningen van de corporaties.

Het onderscheid tussen reguliere woningen, studentenwoningen en onzelfstandige eenheden binnen de corporatievoorraad is pas vanaf 2014 gemaakt. Het is daarom niet mogelijk om de ontwikkeling van de reguliere voorraad in afgelopen jaren in beeld te brengen.

De goedkope huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen¹³ vormen in alle deelregio's het leeuwendeel van de corporatievoorraad. Daarbinnen heeft Amsterdam een aanzienlijke voorraad zeer goedkope woningen tot aan de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens¹⁴. Van de reguliere corporatiewoningen binnen de Stadsregio is slechts 18% een eengezinswoning (zie figuur 2.9). Er is niet alleen een groot verschil in het aandeel eengezins-/meergezinswoningen tussen Amsterdam en de deelregio's Noord en Zuid, maar ook tussen de gemeenten binnen de deelregio's zijn de verschillen aanzienlijk¹⁵.

FIGUUR 2.7

Corporatiewoningen naar zelfstandige woningen, zelfstandige studentenwoningen en onzelfstandige eenheden per 1-1-2015



Bron: databank PWN/AFWC

* Ten opzichte van het Jaarbericht 2015 heeft een administratieve correctie plaatsgevonden

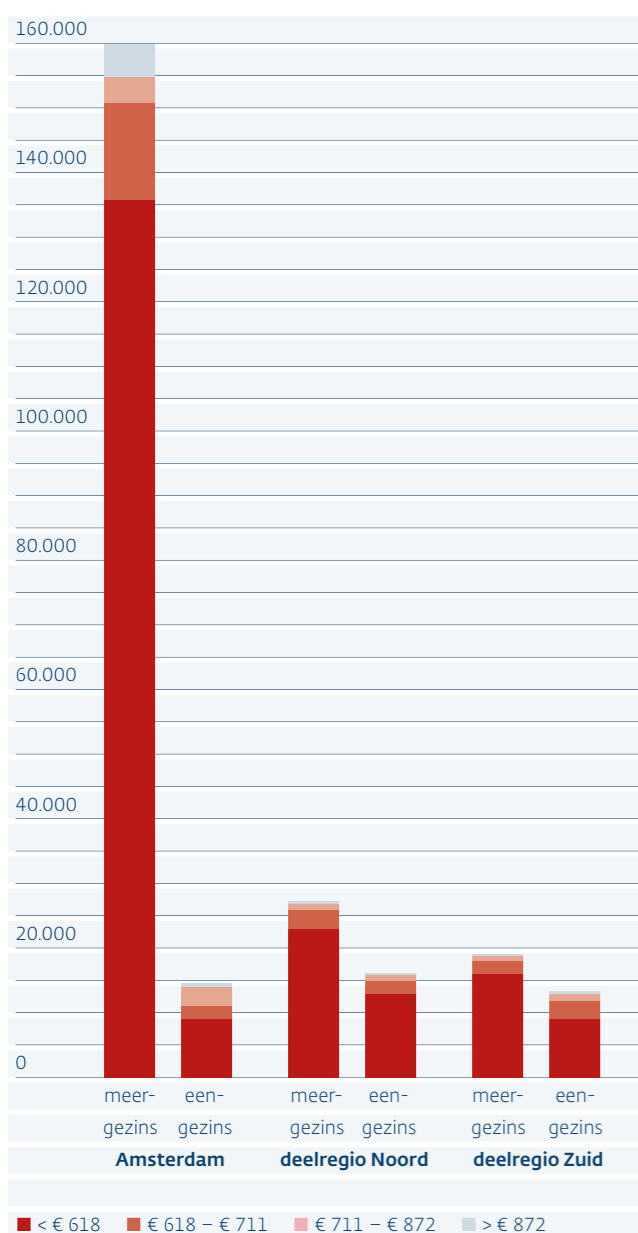
13 Met een huur tot de aftoppingsgrens van € 576 (waarboven de huurtoeslag voor één –en tweepersoonshuishoudens niet volledig wordt gecompenseerd).

14 De kwaliteitskortingsgrens (€ 403) is de grens waarboven jongeren <23 jaar geen huurtoeslag meer ontvangen.

15 Zie aparte tabellenset voor een uitsplitsing van de voorraad op gemeenteniveau (www.stadsregioamsterdam.nl)

FIGUUR 2.8

Opbouw corporatievoorraad per 1-1-2015 (exclusief studenteneenheden)*



Bron: PWN

*Exclusief huren onbekend (2.367 woningen)

2.5 Ontwikkelingen in de corporatievoorraad

In 2014 zijn weliswaar 1.333 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd in de Stadsregio (en 829 zelfstandige studentenwoningen), maar door verkoop, sloop en liberalisatie van vrijkomende woningen is de voorraad reguliere sociale huurwoningen per saldo gekrompen (zie figuur 2.10). In Amsterdam nam deze voorraad af met 3.152 woningen, in deelregio Noord met 331 woningen en in Zuid met 233 woningen¹⁶. Relatief gezien was de afname in Amsterdam iets groter dan in de deelregio's Noord en Zuid, waar die ongeveer gelijk was.

In 2014 hebben corporaties 1.077 woningen¹⁷ geliberaliseerd en verkochten zij ruim 3.300 woningen. Daarvan was 80% met een koopprijs onder € 200.000 in principe bereikbaar voor de lage middeninkomens tot € 43.786.

FIGUUR 2.9

Corporatievoorraad naar % eengezins- en meergezinswoningen 2014

	eengezins	meergezins
Amsterdam	8%	92%
deelregio Noord	39%	61%
deelregio Zuid	42%	58%
SRA totaal	18%	82%

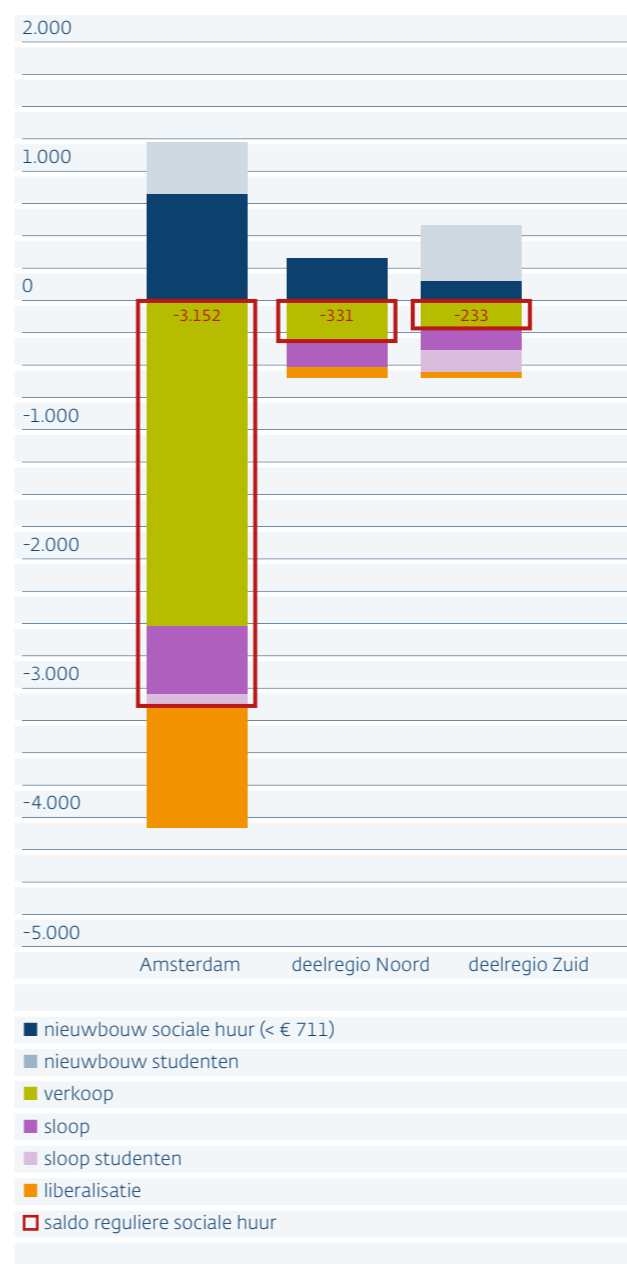
Bron: PWN

16 Het is niet mogelijk deze cijfers helemaal één op één te relateren aan de eerder gepresenteerde voorraadcijfers; woningen worden ook samengevoegd of gesplitst en bovendien zijn er van jaar op jaar administratieve correcties en varieert ook het aantal woningen waarvan de huur niet bekend is (bijvoorbeeld bij leegstand of tijdelijke verhuur).

17 Het is niet bekend welk deel daarvan bereikbaar is voor de lage middeninkomens.

FIGUUR 2.10

Mutaties in de sociale huurvoorraad per deelregio 2014



2.6 Conclusie

De omvang van de betaalbare voorraad is het grootst in Amsterdam en het kleinst in deelregio Zuid. Dit weerspiegelt enigszins de inkomensopbouw; in Amsterdam zijn relatief veel lage inkomens tot aan de EU-grens en in deelregio Zuid juist relatief veel hoge inkomens.

Het betaalbare vrije sectorhuur middensegment (tot maximaal € 872) is in alle deelregio's zeer beperkt, terwijl dit segment van groot belang is voor de inkomensgroep met een inkomen net boven de € 34.911, die daarmee niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. In deelregio Noord is de relatief grote omvang betaalbare koop (€200.000) voor deze doelgroep ook een optie.

De bewoning van de voorraad laat echter zien dat niet iedereen ook daadwerkelijk volgens de inkomensgrenzen woont. Circa een kwart van de huishoudens binnen de Stadsregio Amsterdam woont goedkoop scheef volgens de EU-toewijzingsgrens.

Voor een betaalbare woning zijn de lage inkomens vooral aangewezen op de corporatievoorraad. De sociale huurvoorraad van corporaties is echter de laatste jaren aanzienlijk gekrompen, met name door verkoop en liberalisatie van woningen. Per saldo nam deze voorraad in de Stadsregio met ruim 3.700 woningen af in 2014. Daar staat tegenover dat door verkopen en liberalisaties de voorraad binnen het middensegment huur en -koop toeneemt.

3 Dynamiek en vrijkomend aanbod

Vanuit het perspectief van de woningzoekende is de omvang van de betaalbare voorraad van ondergeschikt belang. Een woningzoekende die een betaalbare woning zoekt kijkt naar het vrijkomend aanbod in dit segment.

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de dynamiek op de woningmarkt in het algemeen, vervolgens wordt ingezoomd op de dynamiek binnen de corporatievoorraad en welk aanbod het genereert voor reguliere woningzoekenden. Tot slot wordt het vrijkomend aanbod vergeleken met de voorraad.

3.1 Beweging in de voorraad

Belangrijke constatering vooraf is dat de meeste woningen niet vrijkomen, simpelweg omdat een groot deel van de mensen niet wil verhuizen. Voor hen maakt het weinig uit of er veel of weinig dynamiek op de woningmarkt is. Voor de woningzoekenden daarentegen is dynamiek wel degelijk van belang. Doorgaans leidt dynamiek namelijk tot meer vrijkomend aanbod en dus tot meer kans op een passende woning.

De dynamiek is niet in ieder segment van de woningmarkt even groot, zoals te zien is in figuur 3.1. Per segment is weergegeven welk deel in de afgelopen 2,5 jaar een nieuwe bewoner heeft gekregen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen woningen betrokken door doorstromers (die een woning achterlaten in de regio), starters (vanuit ouderlijk huis of na relatiebreuk) en vestigers (huishoudens van buiten de regio).¹⁸ Meest opvallend is de grote dynamiek in de vrije sectorhuur. Dit segment is in omvang zeer beperkt, zoals blijkt uit hoofdstuk 2 (figuur 2.3), maar de omloopsnelheid is er hoog. Met name voor vestigers is dit segment van belang. Zij hebben meestal nog geen of te weinig inschrijfduur en willen of kunnen niet (direct) kopen. Daarnaast is opvallend dat de dynamiek in de sociale voorraad laag is, ondanks het relatief grote aandeel van dit segment in de totale voorraad. Zelfs in de betaalbare koop (< € 200.000) ligt de dynamiek nog iets hoger. In het koopsegment daarboven is de dynamiek het laagst.

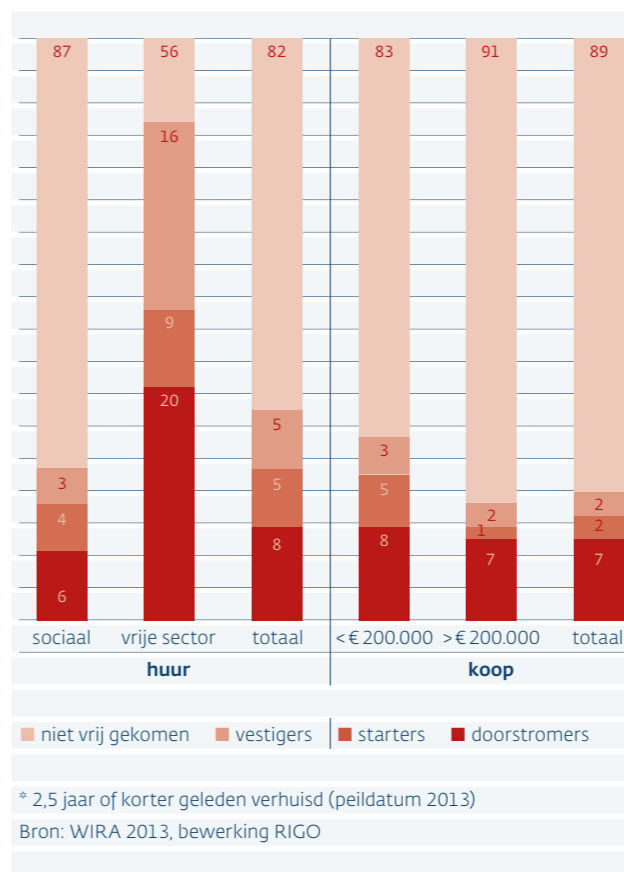
Niet alleen de dynamiek tussen de segmenten onderling verschilt; misschien nog wel belangrijker is het verschil in dynamiek tussen enerzijds het grootste deel van de voorraad met vaak een zeer goede prijs-kwaliteitsverhouding, bewoond door de (lang) zittende huurders en eigenaar-bewoners en het deel van de voorraad dat vaker muteert en waar de nieuwkomers op de woningmarkt als starters en vestigers op zijn aangewezen.¹⁹

Vanwege de lange wachttijden voor een sociale huurwoning wordt met name de lage dynamiek binnen de betaalbare sociale huurvoorraad als problematisch gezien. Een deel van die zittende huurders in gewilde woningen wordt gevormd door de eerdergenoemde scheefwoning, maar ook bijvoorbeeld door ouderen in een (te) grote woning. Deze groepen ziet men graag in beweging komen om de dynamiek – en daarmee het aanbod – te verhogen. In hoofdstuk 4 en 5 komt dit terug als wordt ingegaan op de (on)mogelijkheden van doorstroming.

18 Zie bijlage begrippenlijst voor definities.

FIGUUR 3.1

Recent betrokken woningen naar huur en koopsegment in Stadsregio Amsterdam in procenten*



3.2 Dynamiek en vrijkomend aanbod in de corporatiesector

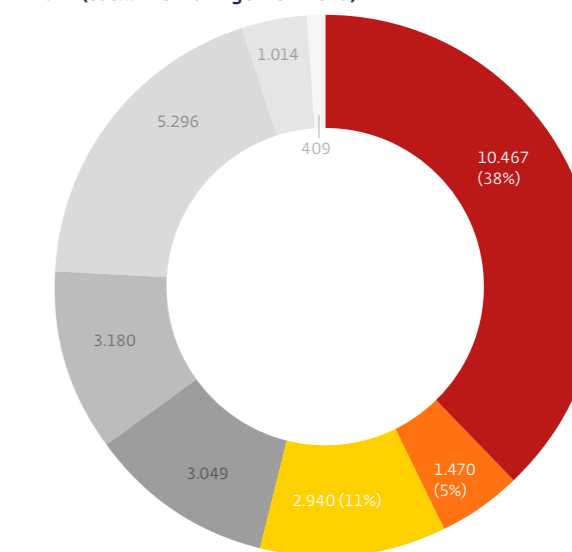
De dynamiek binnen het corporatiebezit kan worden afgemeten aan het aantal jaarlijkse verhuringen. Hoe meer verhuringen, hoe meer dynamiek. Binnen het corporatiebezit maakt de dynamiek binnen de reguliere huurvoorraad (inclusief vrije sectorhuur, zie figuur 3.2.) iets meer dan de helft uit van alle verhuringen. Een groot deel van de dynamiek wordt veroorzaakt door het (vele malen kleinere) niet-reguliere deel, zoals studentenwoningen en woningen die

19 Vaak wordt onderscheid gemaakt in 'insiders en outsiders' op de woningmarkt. Zie o.a. Meer abeweging op de woningmarkt. Hoe, waar, waarom en voor wie? RIGO 2014, in opdracht van Kennisplatform Corpovenista.

tijdelijk verhuurd worden. De niet-reguliere woningen die corporaties verhuren hebben een belangrijke functie voor specifieke doelgroepen en zijn dus ook van groot belang voor het functioneren van de woningmarkt als geheel en daarom ook in beeld gebracht. Ze zijn echter vaak niet geschikt of beschikbaar voor reguliere woningzoekenden met een laag inkomen en worden in deze rapportage daarom niet verder beschreven. De gewone woningzoekende is derhalve aangewezen op het reguliere vrijkomend huuraanbod. In 2014 waren er 10.467 sociale verhuringen via Woningnet²⁰ in het reguliere deel en 1.470 reguliere verhuringen via directe bemiddeling²¹. Het totaal aantal reguliere sociale verhuringen komt daarmee in 2014 op 11.937.

FIGUUR 3.2

Verhuringen corporaties Stadsregio Amsterdam naar 'soort' in 2014 (totaal verhuringen is 27.825)



- sociale verhuur via WoningNet < € 711
- sociale verhuur via directe bemiddeling < € 711
- vrije sector huur
- zelfstandige studentenwoningen
- onzelfstandige studentenwoningen
- kortdurende verhuur aan buitenlandse studenten
- tijdelijke verhuur
- gebruiksovereenkomsten

Bron: PWN

20 Inclusief directe bemiddeling, afgemeld via WoningNet (2.387 woningen)

21 Niet afgemeld via WoningNet

3.3 Effecten van liberalisatie en verkoop op sociaal huuraanbod

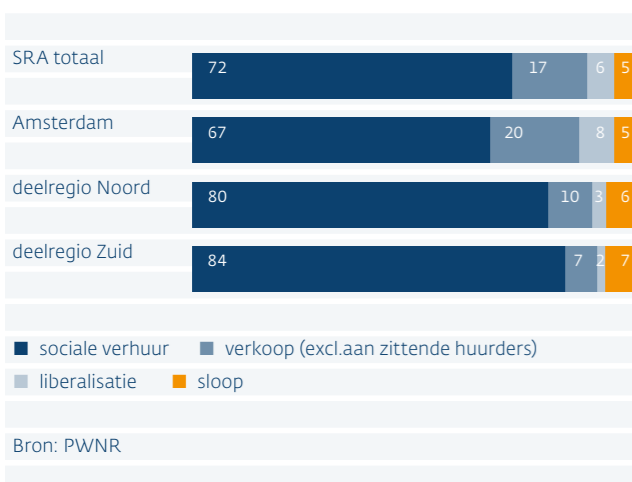
Er is een verschil in het aantal reguliere woningen dat vrijkomt en het aantal dat opnieuw sociaal wordt verhuurd. Dit komt omdat een deel van de sociale huurwoningen na leegkomst wordt verkocht, geliberaliseerd of gesloopt.

In het vorige hoofdstuk is al ingegaan op de afname van de sociale huurvoorraad van corporaties als gevolg van sloop, verkoop en liberalisatie. Bezien op de totale voorraad is de afname beperkt, maar op het aanbod voor woningzoekenden is het van grote invloed.

Ruim een kwart van de in 2014 vrijgekomen sociale huurwoningen in de Stadsregio Amsterdam is niet opnieuw sociaal verhuurd, maar verkocht, geliberaliseerd of gesloopt.²²

FIGUUR 3.3

Bestemming vrijgekomen sociale huurwoningen 2014 in procenten



In Amsterdam is dit één op de drie woningen, in deelregio Noord één op de vijf en in deelregio Zuid ongeveer één op de zes.

Deze verkopen en liberalisaties genereren extra aanbod in de vrije sectorhuur en koop; met name in het middensegment. Daarmee dragen de corporaties bij aan het vergroten van het aanbod voor de (lage) middeninkomens. Dit gaat echter ten koste van het aanbod voor de lage inkomens en verkleint daarmee hun kansen.

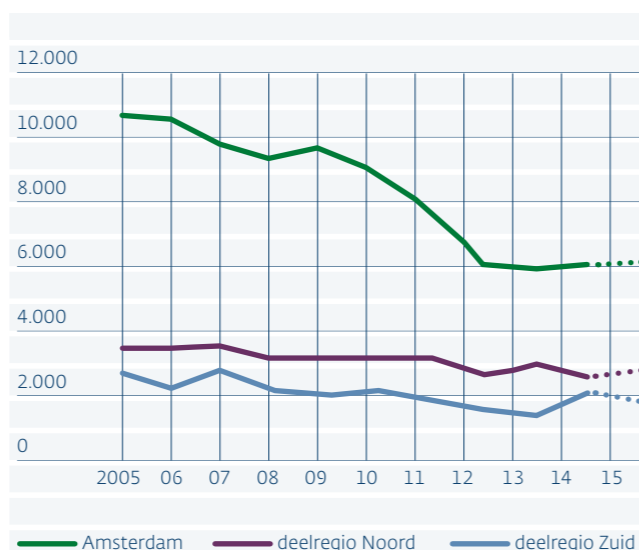
²² Verkoop aan zittende huurders is niet meegenomen in deze cijfers. Er is weliswaar ook geen sprake van een vrijkomende woning, maar de woning verdwijnt wel uit de huurvoorraad.

3.4 Dalende trend en recente stijging aanbod

Voor de woningzoekende die nu een woning zoekt is het aanbod een stuk minder ruim dan enkele jaren geleden. In 2005 werden er in de totale stadsregio nog 16.600 woningen regulier verhuurd, in 2010 was dit gedaald naar 14.000 en in 2014 waren dit er nog geen 12.000. Vooral in Amsterdam is die daling opvallend; het aantal reguliere verhuuringen is er bijna met de helft afgenomen in tien jaar tijd (zie figuur 3.4). In deelregio Noord en Zuid is eveneens sprake van een daling, maar deze is zowel in absolute als relatieve zin veel minder sterk. Het is aannemelijk dat de daling in de verhuuringen deels het gevolg is van de sloop, verkoop en liberalisatie van de sociale voorraad.

FIGUUR 3.4

Ontwikkeling reguliere sociale verhuuringen van corporaties*



* Dit zijn alle sociale verhuuringen via WoningNet en exclusief directe bemiddeling die niet via WoningNet wordt afgemeld (5% van alle verhuuringen in 2014). De prognose is gebaseerd op de verhuuringen via WoningNet in de eerste drie kwartalen van 2015.

FIGUUR 3.5

Ontwikkeling reguliere verhuuringen corporaties (geïndexeerd, 2005=100)*

	2005	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
Amsterdam	100	99	91	87	91	83	72	57	55	57	57
deelregio Noord	100	99	101	89	92	90	92	75	84	73	78
deelregio Zuid	100	83	103	80	76	81	72	57	52	75	67

Bron: PWN; bewerking cijfers uit figuur 3.4

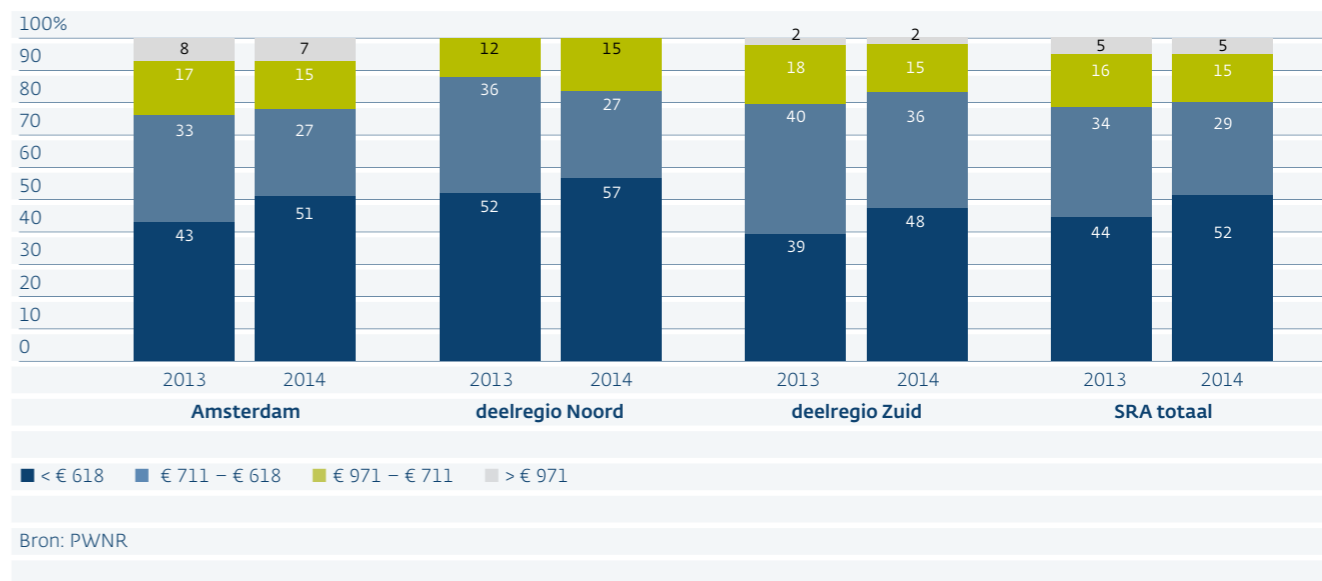
* Betreft verhuuringen en afmeldingen via WoningNet.

* de prognose voor 2015 is gebaseerd op de verhuuringen in de eerste drie kwartalen via WoningNet

Een lichtpuntje voor woningzoekenden is dat er in 2014 weer sprake is van een toename van het aantal verhuuringen in de stadsregio als totaal.²³ De verwachting op basis van de eerste drie kwartalen van 2015 is dat het aantal verhuuringen in Noord toeneemt, in Amsterdam op ongeveer hetzelfde niveau blijft als in 2014 en in Zuid iets zal afnemen. Per saldo wordt voor de Stadsregio als geheel wederom een zeer lichte stijging verwacht in 2015. Dit zal deels te maken hebben met de aantrekkende woningmarkt in het algemeen. De nieuwbouwproductie was jarenlang laag en huishoudens stelden hun verhuizing uit. Nu het economisch tij langzaam begint te keren durven weer meer mensen de stap te zetten naar een andere woning waardoor er meer woningen vrijkomen. Het aantal reguliere verhuuringen binnen de sociale huursector in de Stadsregio Amsterdam is echter nog altijd aanzienlijk lager dan in voorgaande jaren. Wel is het zo dat in 2014 het aandeel goedkope huurwoningen (tot de tweede aftoppingsgrens) in het totaal aantal verhuuringen van corporaties (inclusief vrije sectorverhuuringen) iets groeide ten opzichte van 2013; zie figuur 3.6. Echter, eventuele verschuivingen in aandeel van de huurklassen tot de eerste en de tweede aftoppingsgrenzen zijn niet zichtbaar²⁴.

FIGUUR 3.6

Verhuuringen door corporaties naar prijssegment in 2013 en 2014



²³ De toename in 2013 in deelregio Noord kan deels verklaard worden door administratieve correcties in de corporatiegegevens.

²⁴ Afgesproken is deze monitorrapportage begin 2016 met deze gegevens te updaten.

3.5 Aanbod en voorraad kwalitatief vergeleken

Uit het voorgaande blijkt dat de omvang van de betaalbare voorraad geen geschikte indicator is voor de omvang van het betaalbare aanbod voor de reguliere woningzoekende. Een deel van de vrijkomende woningen gaat naar specifieke doelgroepen en een deel is niet beschikbaar vanwege verkoop en liberalisatie.

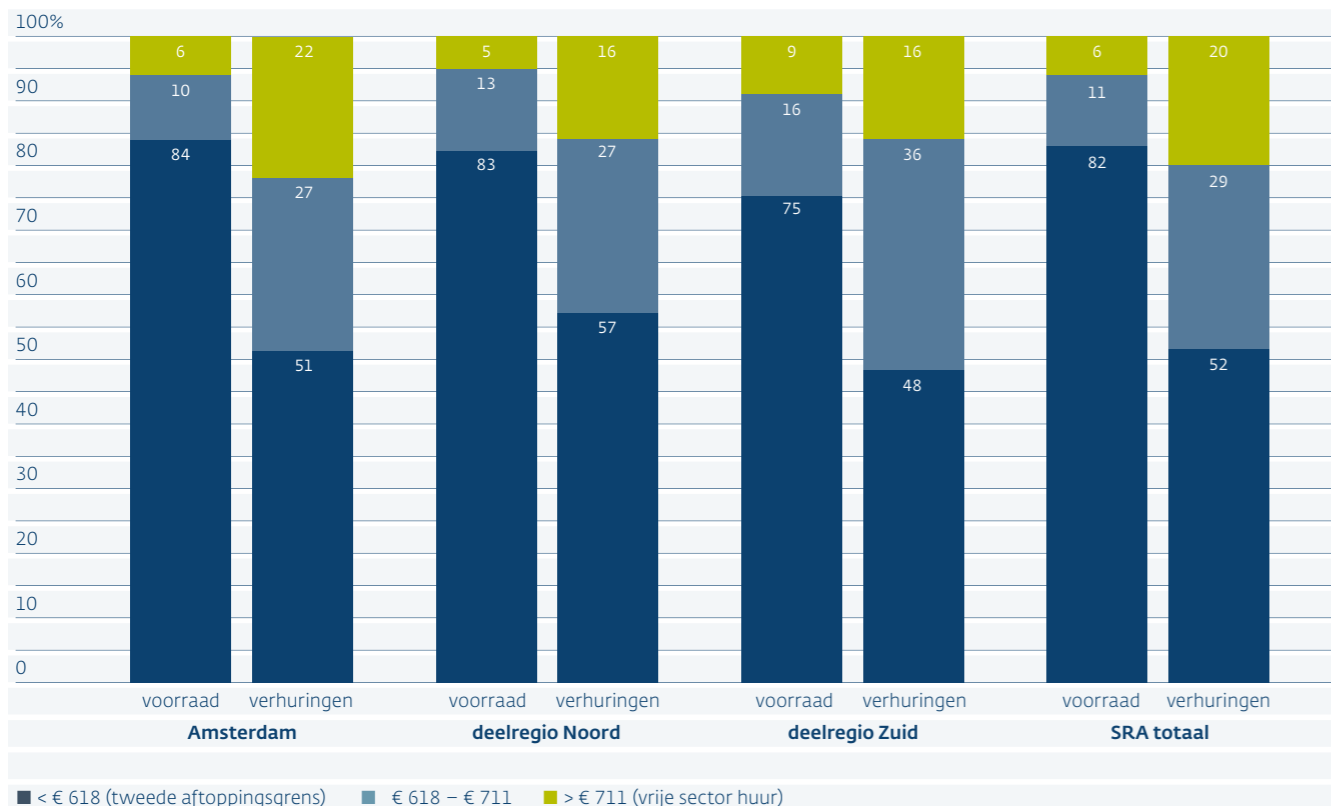
Ook de prijsopbouw van het beschikbare aanbod is geen afspiegeling van de prijsopbouw in de corporatievoorraad als totaal. Dit geldt voor alle deelregio's. Het aandeel tot de tweede aftoppingsgrens in het aanbod blijft fors achter

bij dat in de voorraad²⁵. Oftewel, woningen die vrijkomen en opnieuw verhuurd worden en nieuwgebouwde sociale huurwoningen hebben een duidelijk hoger prijsniveau dan de woningen die verhuurd zijn aan zittende huurders.

Ook qua woningtype ziet het aanbod er anders uit dan de voorraad. Eengezinswoningen maken slechts een beperkt deel uit van de voorraad maar komen ook minder vaak vrij dan appartementen. In deelregio Zuid is dit verschil het grootst. Dit maakt het vooral voor woningzoekende gezinnen die zijn aangewezen op de sociale voorraad lastig een passende betaalbare woning te vinden.

FIGUUR 3.7

Voorraad en aanbod van corporaties naar prijsopbouw*

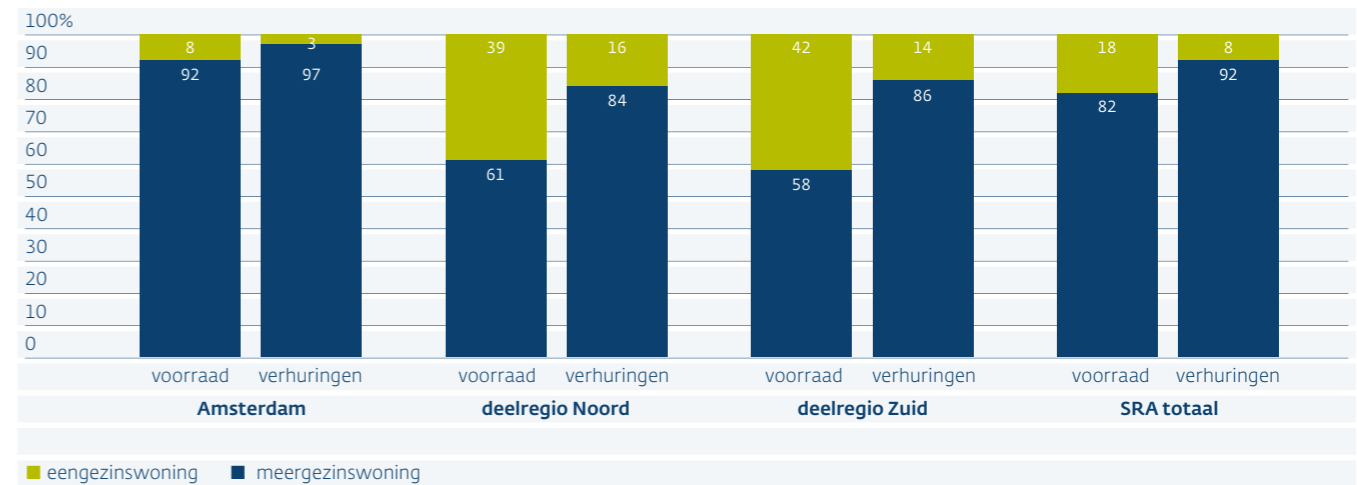


Bron: Woningnet en PWN

*De voorraad is gebaseerd op de stand per 1-1-2015 omdat in de voorraad per 1-1-2014 geen onderscheid kan worden gemaakt tussen reguliere woningen en studenten/onzelfstandige eenheden naar prijssegment. Hiermee geeft de figuur een benadering van de verhoudingen.

FIGUUR 3.8

Voorraad en aanbod (verhuringen) vergeleken naar woningtype*



Bron: Woningnet en PWN

*De voorraad is gebaseerd op de stand per 1-1-2015 omdat in de voorraad per 1-1-2014 geen onderscheid kan worden gemaakt tussen reguliere woningen en studenten/onzelfstandige eenheden naar prijssegment. Hiermee geeft de figuur een benadering van de verhoudingen.

3.6 Conclusie

De dynamiek is niet gelijk in alle segmenten van de woningmarkt. Uit sommige delen van de woningvoorraad wordt weinig verhuurd, uit andere delen vrij veel. Binnen de corporatievoorraad is de dynamiek vrij laag in vergelijking met de vrije sectorhuur en bovendien is de dynamiek er in de afgelopen tien jaar sterk afgenomen. Dit is deels te verklaren door de crisis, maar is ook het gevolg van verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen door corporaties. Dit creëert weliswaar aanbod in het middensegment huur en koop, maar gaat wel ten koste van de kansen voor lage inkomens.

Bij de vergelijking van de verhuringen met de voorraad naar prijs en type wordt zichtbaar dat het aanbod afwijkt van de voorraad. Het aanbod is duurder en er komen naar verhouding minder eengezinswoningen vrij.

Dit illustreert de tweedeling op de huurmarkt tussen enerzijds zittende reguliere huurders die het grootste en goedkoopste deel van de voorraad bewonen en anderzijds de reguliere woningzoekenden/nieuwkomers die zijn aangewezen op het beperkte én duurdere deel van de voorraad dat wel vrijkomt.

25 Afgesproken is dat voor de volgende monitor Betaalbare voorraad het onderscheid in huurprijs in het aanbod beneden de tweede aftoppingsgrens wel beschikbaar is

4 Betaalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de (ontwikkeling van de) betaalbaarheid van de voorraad voor de zittende bewoner en van het aanbod voor woningzoekenden. Dit blijft nagenoeg beperkt tot de huursector en daarbinnen de corporatievoorraad; gegevens over prijsopbouw van voorraad en aanbod binnen de particuliere betaalbare huursector (sociaal en vrije sector) en de betaalbare koopsector zijn (vooralsnog) niet voorhanden of incompleet. Idealiter zijn de kosten van het wonen in relatie tot het inkomen van een huishouden in balans. Dit kan betaalbaarheidsproblemen – ook op termijn – voorkomen.

Er zijn verschillende manieren om te bepalen wat een huishouden met een bepaald inkomen maximaal kan besteden aan wonen; in deze rapportage worden huurquotes gebruikt om uitspraken te doen over de woonlasten voor huurders.

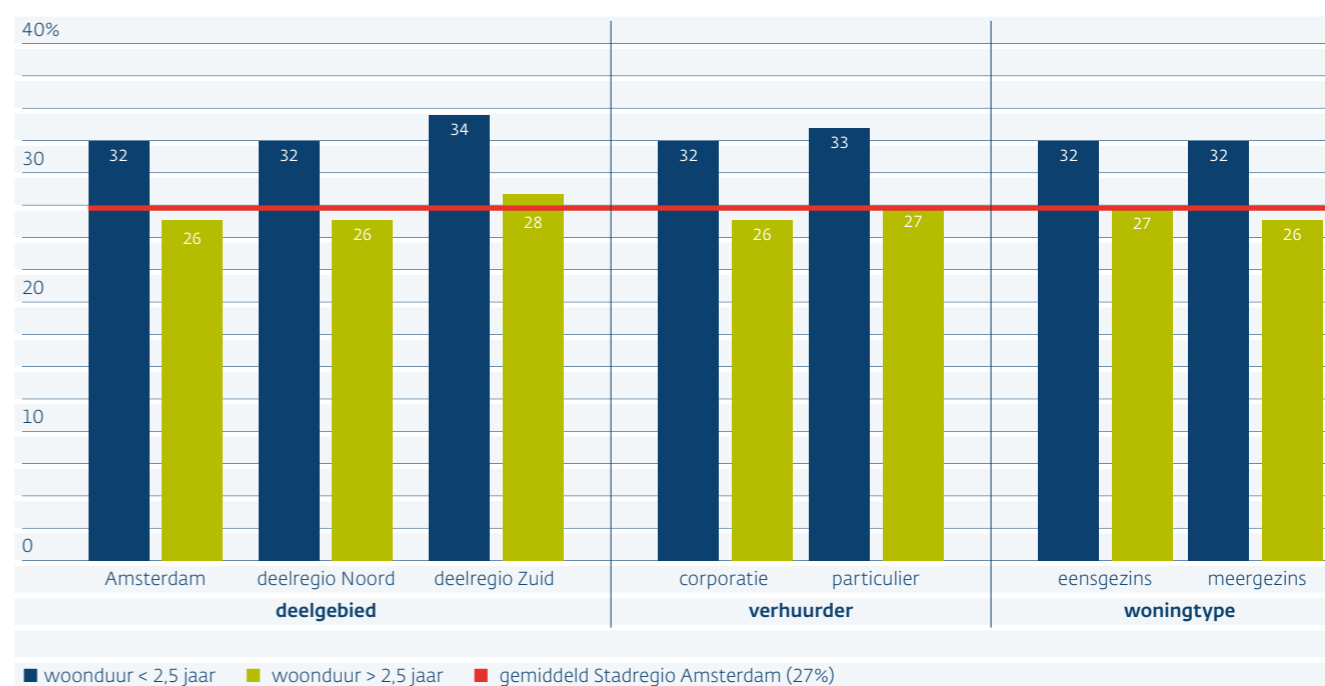
4.1 Verschil in huurquotes tussen zittende en nieuwe huurders

In het eerste hoofdstuk is geconstateerd dat een aanzienlijk deel van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Bovendien heeft een groot deel van die voorraad een huurprijs tot de aftoppingsgrens en is daarmee in principe betaalbaar voor de primaire doelgroep. In hoofdstuk 2 bleek dat die betaalbare woningen maar weinig vrijkomen en dat de opnieuw verhuurde woningen gemiddeld duurder zijn dan de woningen van zittende huurders.²⁶

Dat nieuwe huurders ook daadwerkelijk een groter deel van hun inkomen besteden aan huur wordt nader geïllustreerd wanneer de gemiddelde netto huurquotes van zittende huurders (met een woontijd langer dan 2,5 jaar) worden vergeleken met die

van nieuwe huurders (met een woontijd korter dan 2,5 jaar). In alle deelregio's – vooral in Zuid – besteden nieuwe huurders een groter deel van hun inkomen aan de huur. Dit geldt voor zowel huurders van corporaties als voor particulieren. De oorzaak ligt deels in huurprijsontwikkeling en wordt mogelijk versterkt doordat de inkomensontwikkeling van de huishoudens achterblijft. Bovendien blijkt dat hoe lager het inkomen, des te hoger de huurquote (zie figuur 4.2). De primaire doelgroep betaalt het grootste deel van het inkomen aan huurlasten waardoor voor hen ook het 'vrij besteedbare inkomen' het laagst is. Overigens zal een deel van de huishoudens met een laag inkomen dat al veel langer in een sociale huurwoning woont een huurquote hebben die aanzienlijk lager ligt dan het gemiddelde als gevolg van de veel beperktere mogelijkheden voor huurverhoging voor zittende huurders.

FIGUUR 4.1
Gemiddelde netto huurquote (voor huurders met korte en lange woontijd)

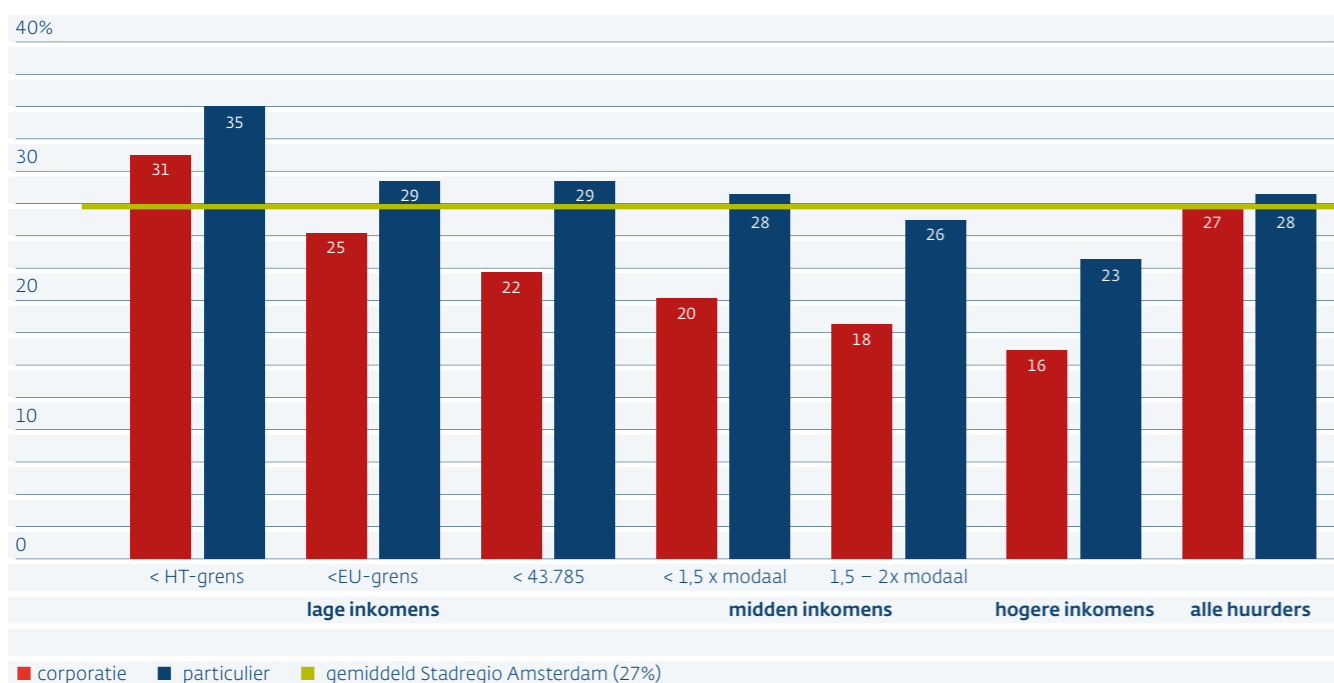


Bron: WiRA 2013, bewerking RIGO

26 De netto huurquote is de netto huurprijs (die de huurder betaalt na verrekening van eventuele huurtoeslag) als aandeel van het netto besteedbaar inkomen. De huurquotes zijn berekend over alle individuele huurders van particuliere en corporatiewoningen, sociaal en vrije sector, en daarna gemiddeld.

FIGUUR 4.2

Gemiddelde netto huurquote naar inkomensgroep met onderscheid in corporatie en particulier bezit



Bron: WIRA 2013, bewerking RIGO

Zolang men woont, zit men dus relatief goed. Problemen kunnen ontstaan op het moment dat een huishouden aan een volgende stap in de wooncarrière toe is. Dan kunnen in principe grote verschillen ontstaan tussen de huidige en de toekomstige woonlasten die wellicht niet iedereen kan of wil opbrengen. Dat kan als zodanig gevolgen hebben voor de doorstroom binnen en de uitstroom uit de sociale voorraad en daarmee voor de toegankelijkheid van de voorraad voor nieuwkomers. Meer over doorstroming in hoofdstuk 5.

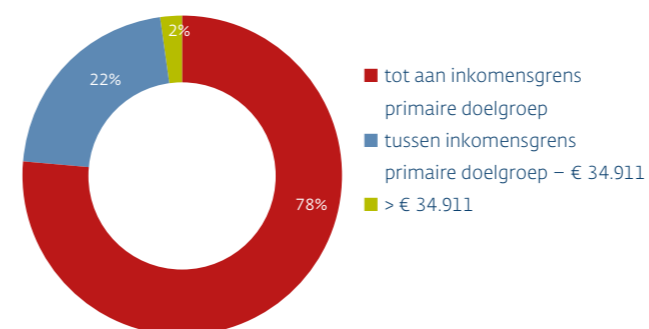
4.2 Passend aanbieden en slaagkansen primaire doelgroep

Behalve voor de wil en de mogelijkheden om te verhuizen of toe te treden kan het verschil in huurquotes tussen zittende en nieuwe huurders ook op termijn gevolgen hebben voor de slaagkansen van doelgroepen; bijvoorbeeld voor die van de primaire doelgroep wanneer per 1 juli 2016 het zogenaamde 'passend aanbieden'²⁷ wordt ingevoerd.

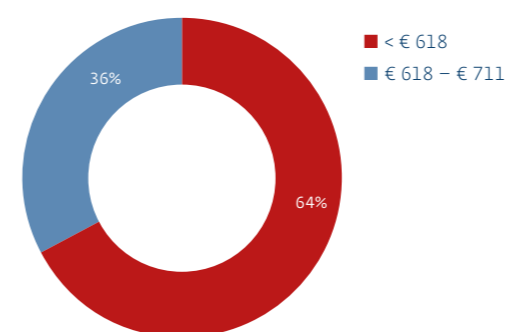
27 Woningcorporaties moeten over drie jaar ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens. Dat is de grens waaronder zij bij eventuele huurverhoging (grotendeels) worden gecompenseerd door de huurtoeslag. Er blijft een marge van 5 procent bestaan voor uitzonderingssituaties. Er komt een overgangsregeling tot 2018.

FIGUUR 4.3

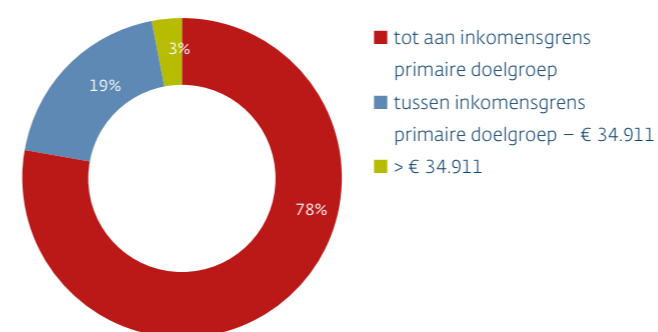
Actief woningzoekenden naar doelgroep 2014



Aanbod naar huurprijs 2014



Geslaagde woningzoekenden per doelgroep 2014



Bron: PWN

28 De primaire doelgroep: groep huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Voor de periode van 01/01/2015 tot 01/01/2016 gelden de volgende inkomensgrenzen:
Eenpersoonshuishouden: max. € 21.950,-
Meerpersoonshuishouden: max. € 29.800,-
Eenpersoonsouderenhuishouden: max. € 21.950,-
Meerpersoonsouderenhuishouden: max. € 29.825,-

Huishoudens uit de primaire doelgroep²⁸ komen idealiter terecht in een sociale huurwoning met een huur tot de aftoppingsgrens, dan kunnen zij over de volledige huurprijs aanspraak maken op huurtoeslag. Een groot deel van de woningzoekenden behoort tot de primaire doelgroep (78%). In 2014 kwam het aandeel verhuringen aan de primaire doelgroep nagenoeg overeen met het aandeel woningzoekenden uit deze inkomensgroep. Echter een relatief groot deel van het aanbod had een huurprijs boven de aftoppingsgrens (36%). Met andere woorden; een deel van de primaire doelgroep is weliswaar geslaagd, maar in een te dure sociale huurwoning terecht gekomen. Zij zijn niet passend gehuisvest. Dit kan een deel van de eerder getoonde hogere huurquote van de primaire doelgroep verklaren. Na de invoering van de passendheidstoets zal het aanbod moeten worden aangepast aan de portemonnee van deze groep. Indien dit niet of niet helemaal gebeurt nemen de slaagkansen van deze groep af, waarschijnlijk ten gunste van de groep inkomens tussen de primaire doelgroep en € 34.911. Uit de gegevens over 2014 blijkt dat de corporaties al meer huren aftoppen dan in de jaren daarvoor.

4.3 Conclusie

Uit de vergelijking van de huurquotes blijkt dat lage inkomens gemiddeld meer kwijt zijn aan huur dan hogere inkomens. Als zittende en nieuwe huurders worden vergeleken blijkt dat voor de lang zittende sociale corporatiehuurder de relatie tussen inkomen en huurlasten doorgaans in evenwicht is; hoewel uitschieters naar boven, maar ook naar beneden, voorkomen. Voor nieuwe huurders – doorstromers en nieuwkomers – in de gehele huursector ligt dat anders. Het huuraanbod – zowel in het sociale als in het vrije sectorsegment – waaruit zij kunnen kiezen is gemiddeld aanzienlijk duurder en legt gemiddeld een groter beslag op het inkomen. Dit leidt enerzijds toe dat huishoudens uit de primaire doelgroep 'duur scheefwonen' in de sociale voorraad. 'Passend aanbieden' kan dit oplossen, maar ook hun slaagkansen verkleinen. Anderzijds kan de huursprong bij verhuizing ertoe leiden dat doorstromers de verhuizing uit- of afstellen, waardoor het aanbod voor alle woningzoekenden – ook voor de nieuwkomers – verder wordt beperkt. Voor de nieuwkomer in de sociale voorraad is – naast de krapte van het aanbod en daarmee de lange wachttijden – het gemiddeld hoge prijsniveau een extra drempel in de toegankelijkheid.

5 Vraagdruk en doorstroming

Dit laatste hoofdstuk gaat allereerst in op de grote en toenemende vraag naar woningen in de Stadsregio Amsterdam. De grote druk op de betaalbare voorraad maakt het voor mensen moeilijk om toe te treden (toegankelijkheid) en om door te stromen (betaalbaarheid). In het tweede deel van dit hoofdstuk bespreken we de mogelijkheden om de doorstroming op gang te helpen, zodanig dat meer betaalbaar aanbod ontstaat.

5.1 De vraag naar woningen groeit

De vraag naar woningen is groot en groeiende in de Stadsregio Amsterdam. Het aantal huishoudens neemt toe en ook voor de komende jaren wordt een toename van de bevolking en dus een toename van de woningbehoefte voorzien²⁹. Dit heeft tot gevolg dat er in alle segmenten vraag is; ook naar betaalbare huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Mede door de crisis is de doelgroep voor de betaalbare voorraad gegroeid in de afgelopen jaren.³⁰

Extra vraag naar sociale huurwoningen van specifieke groepen

Zeer actueel is uiteraard de groeiende groep vergunninghouders die als urgente groep zijn aangemerkt en doorgaans ook een beroep doen op de sociale huurvoorraad van corporaties. Behalve van reguliere woningzoekenden en vergunninghouders wordt eveneens een toename van de vraag verwacht van huishoudens met een zorgindicatie die in het kader van de extramuralisering niet meer in een instelling kunnen verblijven. Daarover zijn in het kader van de monitor geen gegevens verzameld, maar de algemene tendens is dat deze groep de komende jaren verder zal groeien.

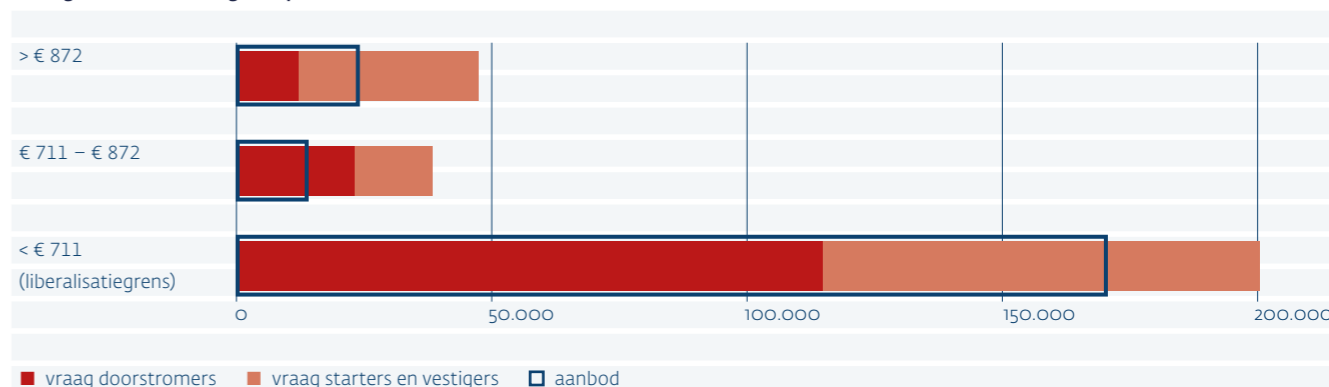
Om een indruk te krijgen van de zogenaamde 'vraagdruk' op de verschillende prijssegmenten zijn de verhuiscriteria (potentiële vraag) van starters, vestigers en doorstromers (zie bijlage begrippenlijst) naast het aanbod gezet dat in potentie zou vrijkomen bij verhuizing van doorstromers als ieder van hen zijn verhuiscriteria zou realiseren (potentieel aanbod) (zie figuren 5.1 en 5.2).

Afgaande op verhuiscriteria is er in alle segmenten, zowel huur als koop, en in alle prijsklassen meer potentiële vraag dan potentieel aanbod uit de voorraad. Dit is uiteraard een theoretisch beeld, want in de praktijk komen lang niet alle gewenste verhuizingen tot stand³¹. Niettemin kan geconcludeerd worden dat in alle segmenten ruimte is voor toevoeging.

- 29 Prognose Provincie Noord-Holland: tot 2020 zijn er binnen de Stadsregio Amsterdam nog 45.000 extra woningen nodig om de huishoudengroei te accommoderen.
- 30 Als de resultaten van het WIRA 2015 beschikbaar zijn (1e kwartaal 2016 verwacht) wordt de ontwikkeling van de lage inkomens ten opzichte van 2013 duidelijk.
- 31 Er zijn nog andere vormen van aanbod (nieuwbouw, overlijden) en vraag (scheidings), die met verhuiscriteria niet of nauwelijks te meten zijn.

FIGUUR 5.1

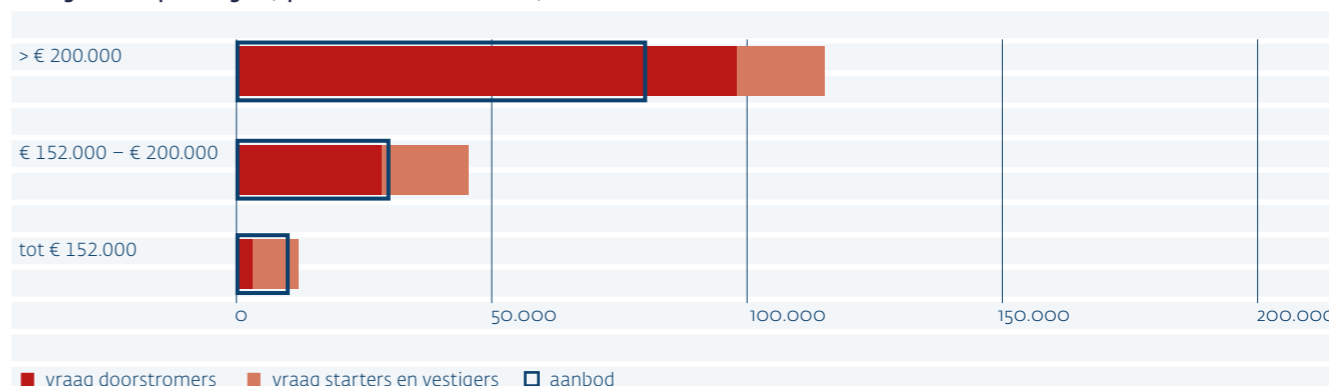
Vraagdruk huurwoningen (op basis van verhuiscriteria)



Bron: WIRA 2013, bewerking RIGO

FIGUUR 5.2

Vraagdruk koopwoningen (op basis van verhuiscriteria)



Bron: WIRA 2013, bewerking RIGO

In absolute zin is de vraag naar huurwoningen groter dan naar koopwoningen. Dit geldt met name voor Amsterdam, maar ook voor de andere deelregio's. Binnen het huursegment is in alle prijsklassen sprake van een grotere belangstelling dan vrijkomend aanbod. De grootste druk ligt op het middensegment vrijesectorhuur (€711 - € 872). In het sociale huursegment is ook meer vraag dan aanbod en feitelijk is de druk daar nog groter omdat een aanzienlijk deel (in 2014 een kwart) van het vrijkomend sociaal corporatieaanbod niet opnieuw sociaal wordt verhuurd. Conclusie is dat een behoorlijke groep vragers dus niet kan doorstromen of instromen, met alle ongewenste effecten van dien, zoals lange wachttijden voor een sociale huurwoning³² en illegale (onder)verhuurpraktijken.

5.2 Creëren van aanbod door nieuwbouw, verkoop en liberalisatie

Cruciaal in het vraagstuk van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van het wonen is meer dynamiek op de woningmarkt, zodanig dat dit leidt tot meer betaalbaar aanbod voor de lage- en middeninkomens. Meer aanbod kan gecreëerd worden door nieuwbouw. Nieuwbouw in de juiste segmenten – dus ook in het sociale en middeldure huur- en koopsegment – verlicht de vraagdruk en kan tot meer dynamiek en aanbod in de voorraad leiden.

32 Zie de opeenvolgende rapportages Woonruimteverdeling

TABEL 5.3

Nieuwbouwwoningen door corporaties (2014)

	nieuwbouw regulier sociaal	nieuwbouw vrije sectorhuur € 711- € 971	nieuwbouw vrije sectorhuur > € 971	nieuwbouw koop	totaal
Amsterdam*	832	94	39	181	1.146
deelregio Noord	333	24		142	499
deelregio Zuid	168	81	8	85	342
SRA totaal	1.333	199	47	408	1.987

* Bron: PWN

Uiteraard voorzien de corporaties ook in toevoegingen en aanbod in het middeldure huursegment doordat zij een deel van hun sociale huurwoningen bij leegkomst liberaliseren. In 2014 hebben corporaties 1.077 woningen geliberaliseerd, ongeveer evenveel als een jaar eerder. Het merendeel (949) in Amsterdam. Vrije sectorhuurwoningen met een huurprijs tot circa € 872 zijn voor de lage middeninkomens bereikbaar.³³ In 2014 hebben corporaties 55% van alle vrije sectorhuurwoningen verhuurd in dit segment. Liberalisatie voorziet zeker deels in de vraag naar middeldure huurwoningen, maar gaat – zoals eerder al geconstateerd – wel direct ten koste van het beschikbare aanbod aan sociale huur.

Met de verkoop van sociale huurwoningen dragen corporaties eveneens bij aan verruiming van het aanbod in de betaalbare koop. In 2014 zijn 3.311 woningen verkocht (in 2013 2.339). Een forse toename als gevolg van het herstel van de woningmarkt. 80% van de verkochte woningen had een prijs tot € 200.000 en is daarmee in principe bereikbaar voor de inkomens tot € 43.000. Of het een reëel alternatief is voor een huishouden uit deze inkomensgroep is uiteraard ook afhankelijk van bijvoorbeeld de grootte van de woning ten opzichte van omvang van het huishouden. Ook hier geldt weer dat de positie van gezinnen met een middeninkomen vaak lastig is; zij hebben een grotere ruimtebehoefte, maar doorgaans minder te besteden dan een alleenstaande of tweepersoonshuishouden met hetzelfde inkomen.³⁴

33 Er wordt niet bijgehouden in welk huursegment de geliberaliseerde woningen worden verhuurd.

34 Zie ook maximale huurprijzen volgens Nibudnormen per huishouden en inkomenscategorie.

TABEL 5.4

Verkopen en liberalisatie door corporaties (2014)*

	woningen verkocht	% verkochte woningen < € 200.000	woningen geliberaliseerd
		van totaal	
		aantal verkochte woningen	
Amsterdam	2.682	79%	949
deelregio Noord	420	99%	88
deelregio Zuid	209	74%	40
SRA totaal	3.311	80%	1.077

Bron: PWN

*Alleen de koopwoningen waarvan de prijs bekend is zijn meegeteld.

Inclusief verkoop vrije sectorhuur en verkoop aan zittende huurders.

5.3 Doorstroming en uitstroom van scheefwoners

Nieuwbouw van betaalbare huur (tot € 872) en koop (tot € 200.000) en verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen zijn maatregelen die bijdragen aan het vergroten van het betaalbare aanbod en de doorstroming vanuit de sociale huur op gang kunnen helpen.

In een woningmarkt zoals die van de Stadsregio, waar de druk op het betaalbare woningaanbod heel hoog is, is het belangrijk dat de betaalbare voorraad die er is beschikbaar komt voor huishoudens die er recht op hebben gezien hun inkomen.

De logische gedachte is om scheefwonende huishoudens door te laten stromen naar duurdere woningen en zo het sociale huuraanbod aanzienlijk te verruimen. Al eerder is geconstateerd dat de definitie van scheefwonen wellicht een wat ruimere interpretatie verdient dan de strikte toewijzingsgrens van € 34.911. Toch is in de navolgende analyse die strikte definitie gehanteerd.

Wanneer gekeken wordt naar combinaties van inkomen, leeftijd en opleiding van de huurders van de sociale voorraad³⁵ in de Stadsregio Amsterdam blijkt dat het grootste deel (58%) van de voorraad wordt bewoond door 'oudere' huurders (35-plus) met een laag inkomen en naar verwachting weinig perspectief op inkomensgroei. Dit zijn de 'blijvers', zij zullen de sociale voorraad naar alle waarschijnlijkheid niet verlaten.

De groep die de beste potentie heeft om door te stromen, de jonge huurders met een midden- of hoog inkomen of juist met een laag inkomen en een hoge opleiding, is maar klein (6%+5%). Dit is de groep die de stap naar een duurdere woning nog niet heeft gezet. De verwachting is bovendien dat het grootste deel van hen uit zichzelf zal vertrekken.

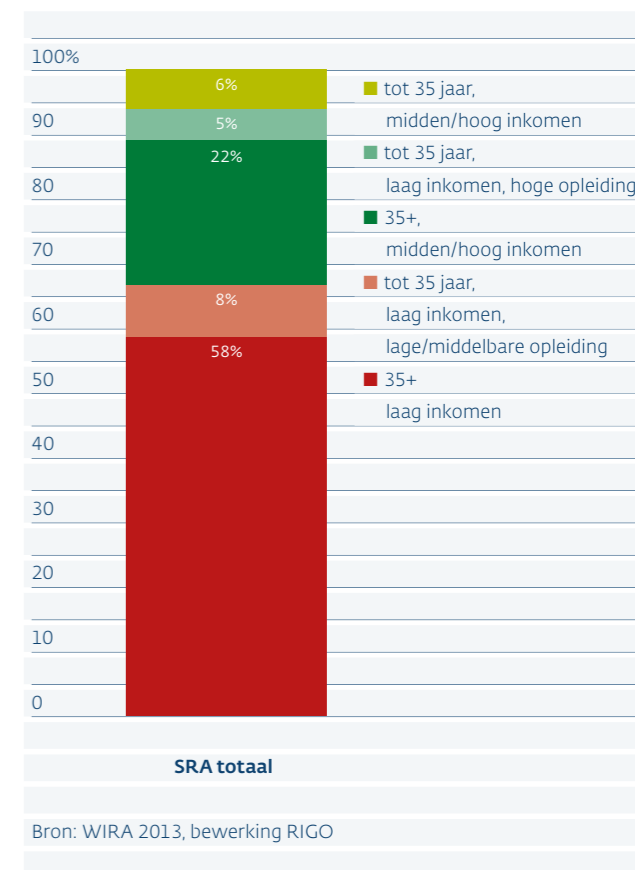
De grootste groep scheefwoners (22%) wordt gevormd door de 'oudere' huurders met een midden/hoog inkomen. In deelregio Zuid is deze groep groter (28%) dan in Amsterdam (20%) en deelregio Noord (25%). Voor een deel van deze groep, zeker voor de middeninkomens in deelregio Zuid, zijn de alternatieven beperkt. Bovendien is een groot deel van deze groep boven de vijftig jaar en zal niet meer in groten getale verhuizen. De nieuwe woning moet voor deze groep heel wat extra kwaliteiten bieden om de stap te zetten en de hogere woonlasten te accepteren die daar bij horen. Dit neemt niet weg dat het zinvol kan zijn om gericht in te zetten op het verleiden van deze groepen, maar de verwachting is niet dat het op korte termijn leidt tot voldoende aanbod om de toenemende vraag op te vangen.

35 Het betreft bewoning van woningen in bezit van corporaties en particulieren met een huur tot aan de liberalisatiegrens.

FIGUUR 5.5

Blijvers (rood) en potentiële vlotters (groen)

Bewoning van sociale huurwoningen



5.4 Conclusie

De woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam als geheel en in de deelregio's daarbinnen is groot en neemt de komende jaren verder toe. In het sociale en het middeldure huursegment is de vraagdruk groot. In alle segmenten kan het aanbod daarom worden uitgebreid. Dit kan deels door nieuwbouw, deels door verschuiving binnen voorraadsegmenten.

Corporaties dragen door verkoop en liberalisatie bij aan het vergroten van het aanbod middeldure huur- en koopwoningen. Dit gaat echter ten koste van het sociale aanbod.

Het middensegment vrije sectorhuur, dat een belangrijke rol vervult als 'smeerolie' op de woningmarkt, is de grote ontbrekende schakel, zowel in de voorraad als in het aanbod en verdient veel meer aandacht. Het aanbod ervan moet worden vergroot en om ook scheefwoners te verleiden dient het een goede prijs-kwaliteitsverhouding te hebben. Dit zal niet alle scheefwoners over de streep trekken – met name de oudere huurder die goed en goedkoop woont zal lastig te verleiden zijn. Extra aanbod in dit segment schept tevens meer mogelijkheden voor starters en vestigers die niet terecht kunnen in de sociale huur en niet willen of kunnen kopen.

Maatregelen als inkomensafhankelijke huurverhoging, seniorenmakelaars en tijdelijke contracten zijn eveneens maatregelen die ingezet kunnen worden om mensen te stimuleren en te verleiden te verhuizen. Die hebben alleen kans van slagen als er ook oog is voor voldoende betaalbare alternatieven en uiteindelijk op langere termijn een meer evenwichtige opbouw van de voorraad.

Bijlage Begrippenlijst

Aftoppingsgrens

De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijgt men 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet men een groot deel van de huurprijs zelf betalen.

Betaalbare voorraad

De betaalbare voorraad bestaat uit die segmenten van de woningvoorraad die bereikbaar zijn voor huishoudens die op grond van hun inkomen recht hebben c.q. aangewezen zijn op de betaalbare voorraad.

Segment	Huur*/koopprijs tot maximaal €	Bereikbaar voor inkomen €
sociale huur	711	laag inkomen
goedkope koop	152.000	34.911
middeldure vrije sector huur	711-872	laag midden inkomen
betaalbare koop	200.000	34.911 – 43.786

* afgerond op hele euro's

Directe bemiddeling

Wanneer een woningzoekende rechtstreeks een bepaalde woning krijgt toegewezen. Dit betreft bijvoorbeeld statushouders of medisch urgenten.

Doorstromer

Laat bij verhuizing een zelfstandige huur- of koopwoning binnen de Stadsregio Amsterdam achter.

Huurgrenzen sociale huurwoning	2014	2015
Maximale huurgrens/huurtoeslaggrens	699,48	710,68
Aftoppingsgrens hoog / 2 ^e aftoppingsgrens	596,75	618,24
Aftoppingsgrens laag / 1 ^e aftoppingsgrens	556,82	576,87
Kwaliteitsgrens	389,05	403,06

Huurharmonisatie

Vrijkomende woning die opnieuw als sociale huurwoning worden aangeboden en waarvan de huur wordt verhoogd; in principe tot het maximum dat op grond van het puntenaantal van de woning volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) gevraagd mag worden. Deze grens wordt ook wel de 'maximaal redelijke huur' genoemd.

Laag middeninkomen

Inkomen tussen € 34.911 – € 43.786 (2015)

lage inkomens

Huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (2015)

Liberaliseren

De huurprijs van een woning wordt opgetrokken tot boven de huurtoeslaggrens, ook wel liberalisatiegrens genoemd (€ 711, peiljaar 2015). Liberaliseren kan overigens alleen als de woning over voldoende 'punten' beschikt volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS).

Middeldure vrije sector huur

Huur tussen € 711 – € 872, bereikbaar met een middeninkomen tussen € 34.911 – € 43.786 (2015).

Netto huurquote

Netto huurprijs (die de huurder betaalt na verrekening van eventuele huurtoeslag) als aandeel van het netto inkomen.

Nibudnormen

Maximale huurprijzen volgens Nibudnormen per huishouden en inkomenscategorie 2014 (niet geïndexeerd naar 2015).

Huishouden	Bruto jaarinkomen	Maximaal netto* bedrag aan maandelijke huur volgens de Nibudnorm
1-p. hh < 65 jaar	bijstandsniveau	286
	21.600**	501
	34.678	733
	38.000	788
2-p. hh < 65 jaar	bijstandsniveau	340
	29.325**	554
	34.678	629
	38.000	675
3-p. hh < 65 jaar	bijstandsniveau	272
	29.325**	461
	34.678	524
	38.000	563
1-p. hh > 65 jaar	AOW	324
	21.600**	516
	34.678	754
	38.000	810
2-p. hh > 65 jaar	AOW	303
	29.400**	481
	34.678	545
	38.000	585

Bron: Nibud

* Netto huur na aftrek eventuele huurtoeslag
** Grenzen huurtoeslag

Nieuwkomer

Verzamelnaam voor starter en vestiger.

Passendheidstoets

Corporaties moeten vanaf 2016 aan ten minste 95 procent van de huishoudens met een potentieel recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur tot de aftoppingsgrens. Er blijft een marge van vijf procent bestaan voor uitzonderingssituaties.

Primaire doelgroep

betreft de groep huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor volledige huurtoeslag. Voor 2015 geldt:

- eerste/lage aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens: € 576,87
- tweede/hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens: € 618,24
- kwaliteitskortingsgrens voor jongeren tot 23 jaar: € 403,06 (Zie ook onder 'huurgrenzen sociale huurwoning')

Primaire doelgroep inkomensgrenzen

	2014	2015
Alleenstaand < 65 jaar	21.600	21.950
Meerpersoons < 65 jaar	29.325	29.800
Alleenstaand > 65 jaar	21.600	21.950
Meerpersoons > 65 jaar	29.400	29.825

Reguliere verhuringen

Verhuringen van 'gewone' zelfstandige sociale huurwoningen die worden verhuurd via WoningNet en via directe bemiddeling en verhuringen van vrije sectorhuurwoningen. Studentenwoningen, woningen met een tijdelijk contract en vrije sector huurwoningen worden via andere kanalen verhuurd.

Reguliere voorraad/woningen

'Gewone' zelfstandige sociale huurwoningen die worden verhuurd via WoningNet en via directe bemiddeling en anderzijds de vrije sectorhuurwoningen van corporaties. Studentenwoningen en onzelfstandige eenheden vallen hier buiten.

Scheefwonen: duur scheefwonen

Huishouden woonachtig in een vrije sectorhuurwoning met een inkomen waarmee men recht heeft op een sociale huurwoning van een corporatie (< € 34.911; peiljaar 2015).

Scheefwonen: Goedkoop scheefwonen

Gebaseerd op de toewijzingsnorm voor sociale huurwoningen van corporaties: een huishouden, woonachtig in een sociale huurwoning van een corporatie, met een inkomen boven € 34.911 (2015).

Secundaire doelgroep

Deze groep heeft een inkomen tussen dat van de primaire doelgroep en € 34.911 (2015). Deze groep kan wél in aanmerking komen voor een sociale huurwoning van corporaties, maar niét voor huurtoeslag.

Sociale huur

Huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens zowel van corporaties als particulieren (€711; peiljaar 2015).

Stadsvernieuwingsurgenten

Huishoudens van wie de huurwoning verdwijnt, (door sloop of samenvoeging) mogen met voorrang zelf een woning zoeken op WoningNet.

Starter

Laat bij verhuizing geen zelfstandige woning achter. Een starter kan een jongere zijn die vanuit het ouderlijk huis zelfstandig wil gaan wonen, maar ook een huishouden dat na een relatiebreuk een woning zoekt of een woningzoekende van buiten de regio (ook als daar een zelfstandige woning wordt achtergelaten).

Statushouder

Mensen, die als asielzoeker naar Nederland zijn gekomen en die een verblijfsvergunning hebben gekregen.

Toegankelijkheid en toewijzingsgrens sociale huurwoning

Sinds 1 januari 2011 moeten corporaties jaarlijks 90% van hun aanbod toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (2015). Maximaal 10% mocht naar hogere inkomens. Vanaf 1 juli 2015 is dat percentage gestegen naar 20% en mag jaarlijks ook maximaal 10% van het aanbod toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950.

Vestiger

Woningzoekende van buiten de Stadsregio Amsterdam.

Vorrangskandidaten

Woningzoekenden met een urgentie; bijvoorbeeld statushouders, medisch urgenten of stadsvernieuwings-urgenten.

Vraagdruk

De vraagdruk is een theoretische benadering van vraag-aanbod verhoudingen. De vraag, gebaseerd op woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens, wordt afgezet tegen het aanbod dat vrijkomt als deze huishoudens ook daadwerkelijk zouden verhuizen naar de woning van hun keuze. Het gaat dus om theoretisch aanbod, want feitelijk kunnen lang niet alle huishoudens in de Stadsregio de gewenste woning vinden. De vraagdruk geeft echter wel een goed beeld van de ruimte die er is om in bepaalde segmenten woningen toe te voegen. Gegevens zijn gebaseerd op het onderzoek Wonen in de Stadsregio Amsterdam 2013 (WiRA).

Vrije sectorhuur

Huurwoningen, van zowel particulieren als corporaties, met een huur boven de huurtoeslaggrens van € 711 (2015).

Monitor betaalbare voorraad 2015 Stadsregio Amsterdam

December 2015

Teksten, grafieken, tabellen en analyses

Stadsregio Amsterdam, Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad, RIGO Research en Advies

Ontwerp en productie

LandofPlenty (Antoin Buissink)

Omslagbeeld

Max Kisman

Opdrachtgevers



Stadsregio Amsterdam

Postbus 626

1000 AP Amsterdam

020 – 527 3700

www.stadsregioamsterdam.nl

platform woningcorporaties noordvleugel randstad

Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad

Postbus 9959

1006 AR Amsterdam

020 – 346 0360

www.pwnr.nl

