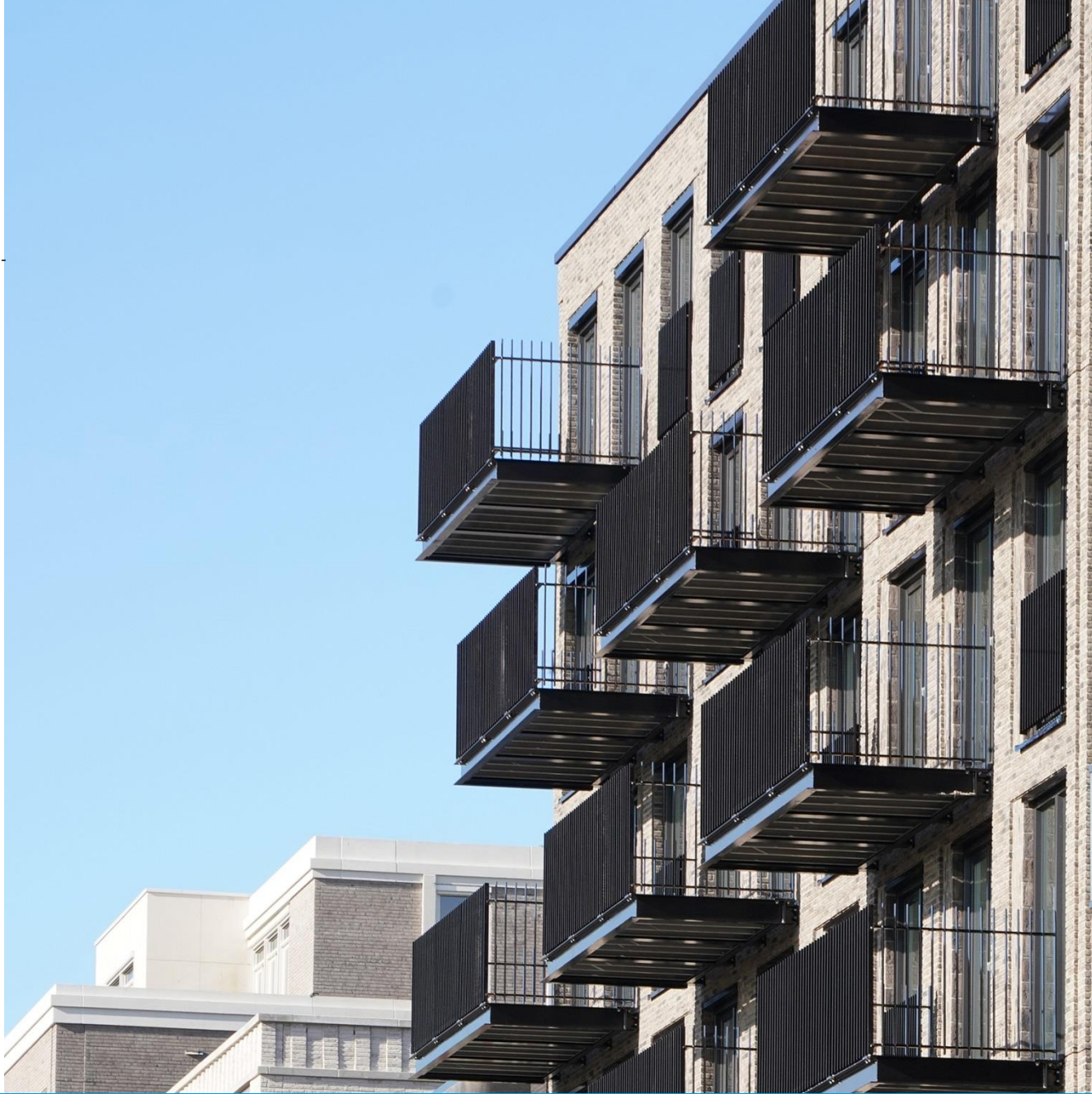
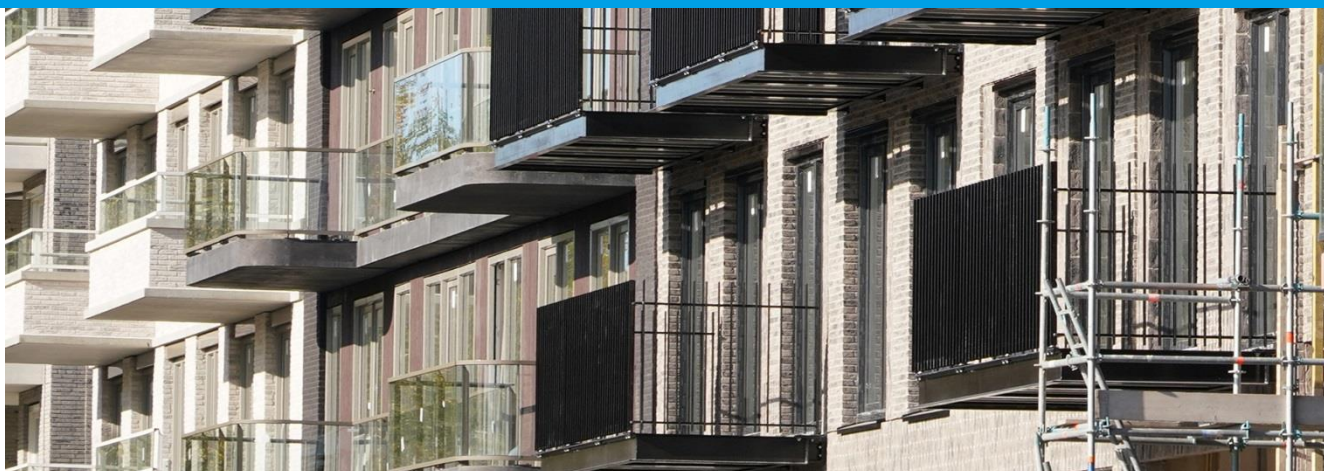




Woningvoorraad en Bewoning

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019



Colofon

Het onderzoek is uitgevoerd door Onderzoek, Informatie en Statistiek, gemeente Amsterdam in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad. Het onderzoek is begeleid door de deelnemende gemeenten en corporaties.

Begeleidingscommissie:

Lisan Wilkens, Metropoolregio Amsterdam

Jeroen van der Veer, Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad

Renée Kuit, gemeente Zaanstad

Kees Dignum, gemeente Amsterdam

Monique van Diest, gemeente Purmerend

Martine de Graaf, gemeente Haarlem

Marian Prins, regio Amstelland-Meerlanden

Betty Boerman, regio Gooi en Vechtstreek

Foto voorzijde:

Amsterdam Amstelkwartier, fotograaf Edwin van Eis

Auteurs:

Hester Booi, OIS Amsterdam

Laura de Graaff, OIS Amsterdam

Feiko de Grip, OIS Amsterdam

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)

Weesperstraat 113-117

1018 VN Amsterdam

020-2510333

data.amsterdam.nl

h.booi@amsterdam.nl

Alle publicaties en de onderzoeksverantwoording zijn te vinden op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Kernpunten

- De bevolking van de Metropoolregio Amsterdam groeit en vergrijst. Het aantal huishoudens is in twee jaar tijd met ruim 20.000 toegenomen tot 1.186.000. Vier op de tien huishoudens is 55 jaar of ouder.
- De groep huishoudens met een inkomen tot €38.035 is licht gegroeid. Daarbinnen is wel een verschuiving te zien: het aandeel huishoudens in de laagste inkomensgroep (tot de huurtoeslaggrens €22.700) neemt af en de inkomensgroep net onder de sociale huurgrens van €38.035 neemt toe. De toename van de groep lage inkomens komt mede door de vergrijzing: bij pensioneren gaat een deel van de ouderen er in inkomen op achteruit.
- Het aandeel huishoudens in de hoogste inkomensgroep met een inkomen van meer dan €76.070 neemt toe. Dit is deels een gevolg van de groeiende economie: een deel van de huishoudens in de MRA gaat meer verdienen en de MRA heeft een groeiend aanbod aan hoger betaald werk dat mensen aantrekt vanuit binnen- en buitenland.
- Het aandeel huishoudens met een middeninkomen neemt, als gevolg van bovengenoemde ontwikkelingen, verder af.
- De vrije sector huur van particulieren neemt in omvang verder toe en bedraagt in 2019 11% van de woningvoorraad. Deze groei komt deels door nieuwbouw, maar ook door liberalisering van particuliere huurwoningen die voorheen in het sociale segment werden verhuurd. Een kwart van de recent verhuisden in de MRA betrok een particuliere vrije sector woning. Met name voor woningzoekenden met een midden- en hoger inkomen is dit een belangrijk (uitwijk)segment. De woonlasten liggen hoog, een kwart van de huurders in de particuliere vrije sector is 40% of meer van het inkomen kwijt aan huur.
- Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties is licht afgenomen van 31% in 2017 naar 30% in 2019.
- Voor het eerst is het aandeel lage inkomens tot €38.000 (doelgroep van de sociale huursector) in de MRA groter dan het aandeel sociale huur van corporaties en particulieren in de woningvoorraad (42% versus 38%).
- Het aandeel lage inkomens in de sociale huur neemt verder toe én lage inkomens wonen in licht toenemende mate in sociale huur van corporaties.
- Lage inkomens zijn daarmee in toenemende mate afhankelijk van de beschikbaarheid van sociale huur van corporaties, zij kunnen minder dan voorheen in particuliere huur of koopwoningen terecht.
- Huurders zijn 29% van hun inkomen kwijt aan huur, zij beoordelen de betaalbaarheid van hun woning met een rapportcijfer 6,1.
- Woningeigenaren zijn gemiddeld 17% van hun inkomen kwijt aan hypotheeklasten. Zij beoordelen de betaalbaarheid van hun woning met een 8,2.

1| Huishoudens- en woningontwikkelingen: de Metropoolregio Amsterdam groeit



1,2 miljoen
huis-
houdens

Op 1 januari 2019 telt de Metropoolregio Amsterdam 1.186.000 huishoudens.¹ De MRA groeit, in de afgelopen twee jaar zijn er ruim 20.000 huishoudens bij gekomen (+1,8%). Deze groei was relatief het sterkst in de regio Almere/Lelystad (+3,4%; 4000 huishoudens), gevolgd door Amstelland-Meerlanden (+2,2%; 3000 huishoudens). In absolute aantallen was de groei het sterkst in Amsterdam (+1,7%; 8000 huishoudens).

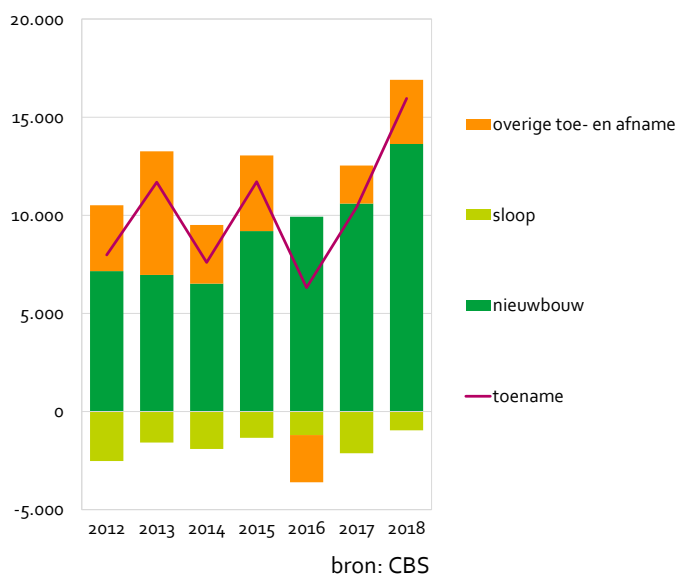
Op het niveau van de MRA is de samenstelling van de huishoudens redelijk stabiel. De verdeling van de huishoudens in huishoudentypen (alleenwonenden, stellen, gezinnen) blijft redelijk gelijk. Wel is het effect van de vergrijzing te zien, er komen minder huishoudens in de leeftijdsgroep 35-54 jaar en meer in de leeftijdsgroep 55-74 jaar. Dit geldt in alle deelregio's. Binnen de deelregio's zijn wel verschuivingen gaande. In de deelregio's Almere/Lelystad, Zaanstreek-Waterland en IJmond neemt het aandeel stellen (zowel met als zonder kinderen) af. Het aandeel alleenwonenden en eenoudergezinnen neemt hier toe. Hier lijkt een verschuiving gaande naar huishoudens met maximaal één potentiële kostwinner. Ook in Zuid-Kennemerland en Gooi en Vechtstreek is er een lichte toename van het aandeel eenoudergezinnen, maar hier gaat dit gepaard met een toename aan stellen met kinderen. Hier neemt dus het aandeel gezinshuishoudens in het algemeen toe. Amsterdam is de enige deelregio waar het aandeel eenoudergezinnen niet toeneemt, maar juist iets afneemt. Ook het aandeel alleenwonenden neemt in Amsterdam iets af. In Amsterdam lijkt juist een verschuiving te zijn naar huishoudens met twee potentiële kostwinners.



+ 10.000
woningen
per jaar

De woningvoorraad in de MRA is in de afgelopen twee jaar met 26.000 woningen toegenomen.² Vooral in 2018 was de groei groot (+16.000). In de jaren daarvoor groeide de woningvoorraad met ongeveer 10.000 woningen per jaar. De grootste groei vond in 2018 plaats in Amsterdam (+9000 woningen; +2,0%), gevolgd door Almere/Lelystad (+2000; +1,7%) en Amstelland-Meerlanden (+1800; +1,2%).

Figuur 1 Verandering van de woningvoorraad in de MRA, 2012-2018



¹ Deze paragraaf is gebaseerd op registratiecijfers, afkomstig van het CBS.

² De woningvoorraad is dus sterker gegroeid dan het aantal huishoudens. Maar niet alle woningen zijn bewoond, en het komt ook voor dat meerdere huishoudens één woning bewonen. Het aantal woningen komt daarmee zelden overeen met het aantal huishoudens in een deelregio.

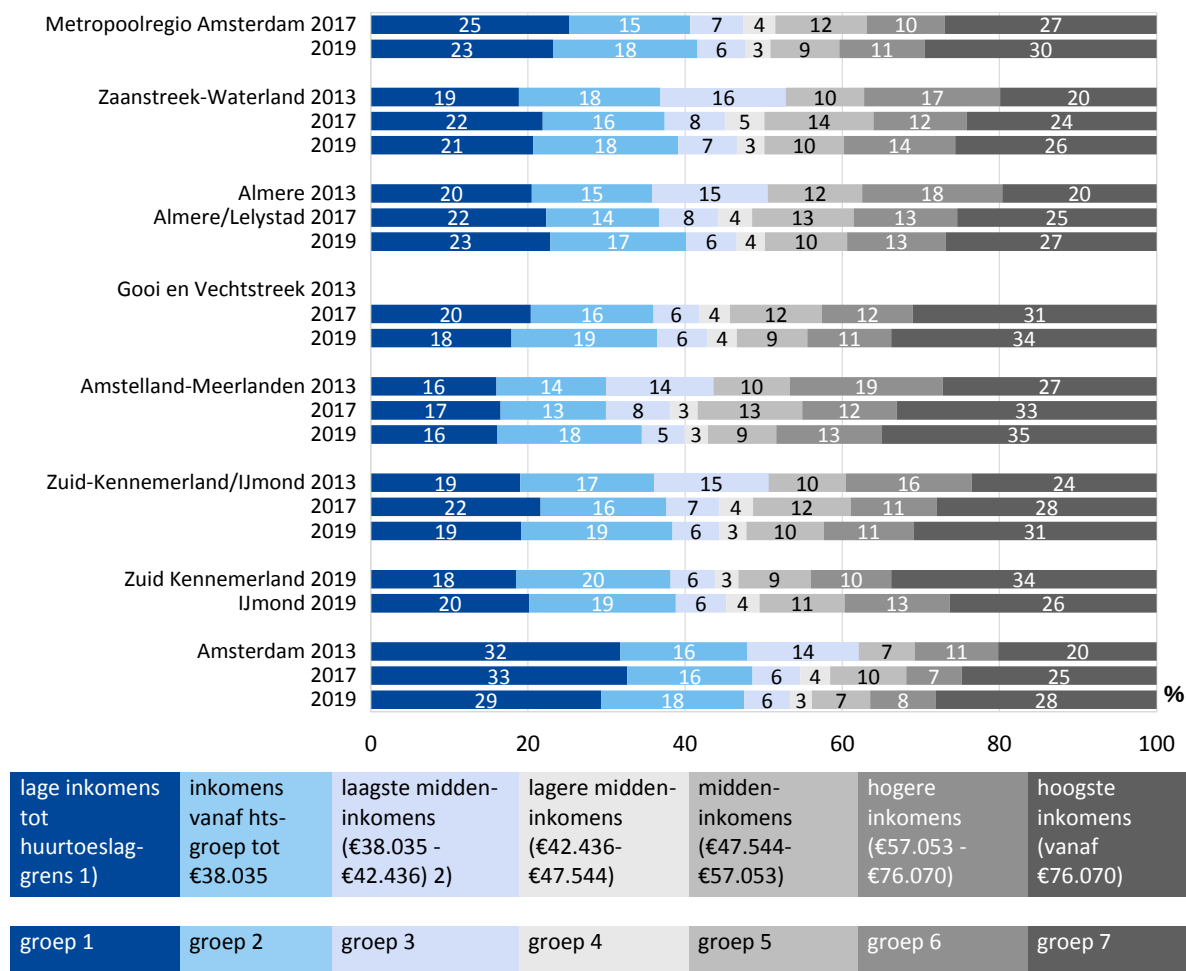
2| Inkomensontwikkeling: groei hoge én lage inkomens



42%
tot
€38.035

Het gaat al een aantal jaar goed met de economie en veel mensen hebben (weer) een baan. Ook biedt de Metropoolregio Amsterdam een groeiend aanbod aan hoger betaald werk dat mensen aantrekt vanuit binnen- en buitenland.³ Dit uit zich in een groeiende groep huishoudens met een hoog inkomen (groep 7). Tegelijkertijd blijft de groep huishoudens met een laag inkomen (groep 1-2) onverminderd groot (42%). Ten opzichte van 2017 is de groep lage inkomens ook iets gegroeid (was 41%).⁴ Daarbinnen is wel een verschuiving te zien. Vergeleken met twee jaar geleden is de groep laagste inkomens (tot de huurtoeslaggrens, groep 1⁵) kleiner geworden en de groep lage inkomens vanaf de huurtoeslaggrens (groep 2) is gegroeid. Het aandeel middeninkomens neemt af (groep 3-5).

Figuur 2 Inkomensgroepen (bruto jaarinkomen per huishouden, incl. studenten) MRA, 2017-2019 (%)



1) eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

2) 2013: €38.035 - €47.544, de extra inkomensgrens van €42.436 werd toen niet gehanteerd.

³ Gemeente Amsterdam, Economische Zaken (2017). *Economische verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2019*.

⁴ Door afrondingsverschillen komt de optelling in de grafiek (23%+18%=41%) lager uit dan de werkelijke optelling (23,18%+18,35%=41,53%, afgerond 42%).

⁵ Voor de leesbaarheid zijn de inkomensgroepen voorzien van nummer 1 tot en met 7, waarnaar in de tekst regelmatig verwezen wordt. In de legenda van figuur 2 is te zien welk nummer bij welke groep hoort.

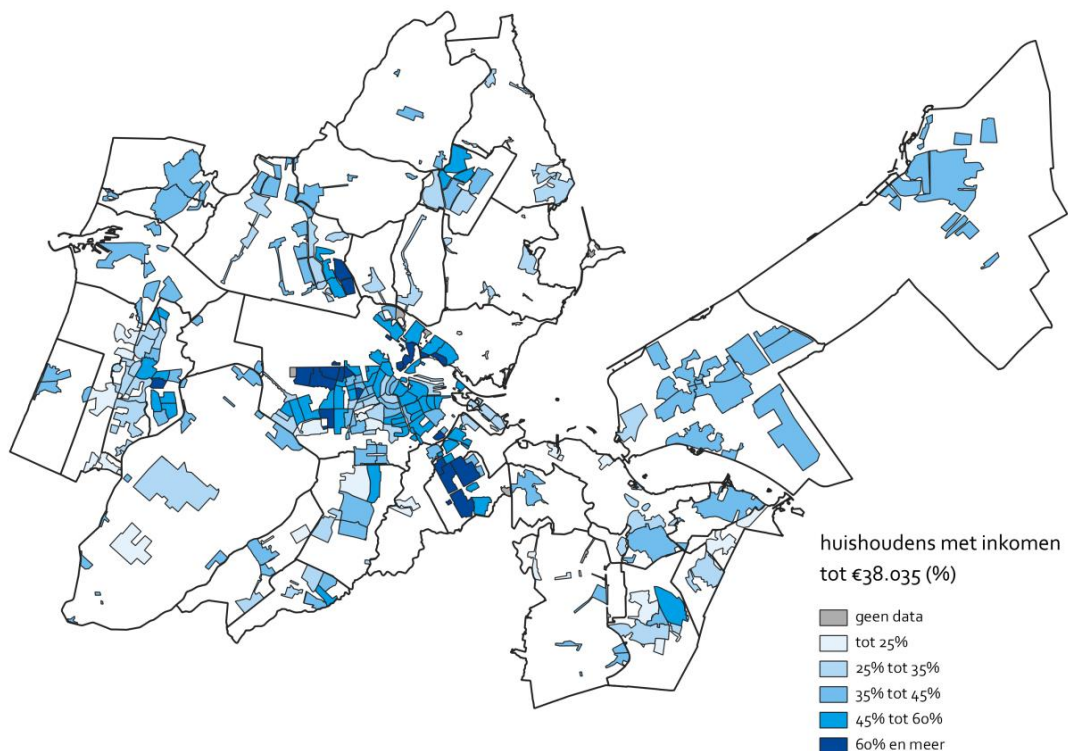
Bij de groep ouderen vanaf 55 jaar is er een verschuiving te zien in de inkomensverdeling: het aandeel lage inkomens vanaf de huurtoeslaggrens (groep 2) neemt toe en het aandeel middeninkomens (met name groep 5) neemt af. Dit kan een gevolg zijn van de overgang van werk naar pensioen die in sommige gevallen tot een inkomensdaling leidt.

Drie op de tien huishoudens hebben een inkomen van meer dan €76.070 (groep 7), een stijging van 3 procentpunt ten opzichte van 2017. Deze toename komt deels door de instroom van rijkere huishoudens, maar is ook te zien bij vooral jonge huishoudens die al langer in de MRA wonen. De afname van huishoudens met een middeninkomen (groep 3-5) wordt vanuit twee kanten gevoed: de inkomensafname bij oudere huishoudens van een middeninkomen naar een lager inkomen en de inkomensgroei van jongere huishoudens van een middeninkomen naar een hoger inkomen.

In Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland liggen de inkomens het hoogst. Ruim een derde heeft hier een huishoudinkomen in de hoogste categorie (vanaf €76.070, groep 7). In Amsterdam en Gooi en Vechtstreek is deze hoogste inkomensgroep naar verhouding het snelst gegroeid (+3 procentpunt). De groep met een laag inkomen (groep 1-2) is in Amsterdam met 47% relatief groot, dit was ook in de voorgaande jaren zo. Amsterdam is de enige deelregio waar deze groep kleiner wordt. In Amstelland-Meerlanden is deze groep ondanks een groei van 4 procentpunt nog steeds het kleinst (34%).

Figuur 3 laat het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor sociale huur (groep 1-2) per wijk (en in een aantal gevallen per gemeente) zien. Dit aandeel lage inkomens ligt gemiddeld op 42%, maar varieert tussen de wijken van 11% tot 80%. Lage inkomens zijn vooral sterk vertegenwoordigd in delen van Amsterdam (Zuidoost, Nieuw-West en Noord), Zaanstad Zuidoost, Haarlem (Slachthuiswijk, Europawijk en Meerwijk) en Purmerend Wheermolen. In Venserpolder, overig Bijlmer Centrum en Slotermeer-Zuidwest gaat het om driekwart of meer van de huishoudens.

Figuur 3 Huishoudens met bruto jaarinkomen inkomen tot €38.035, MRA, 2019 (%)



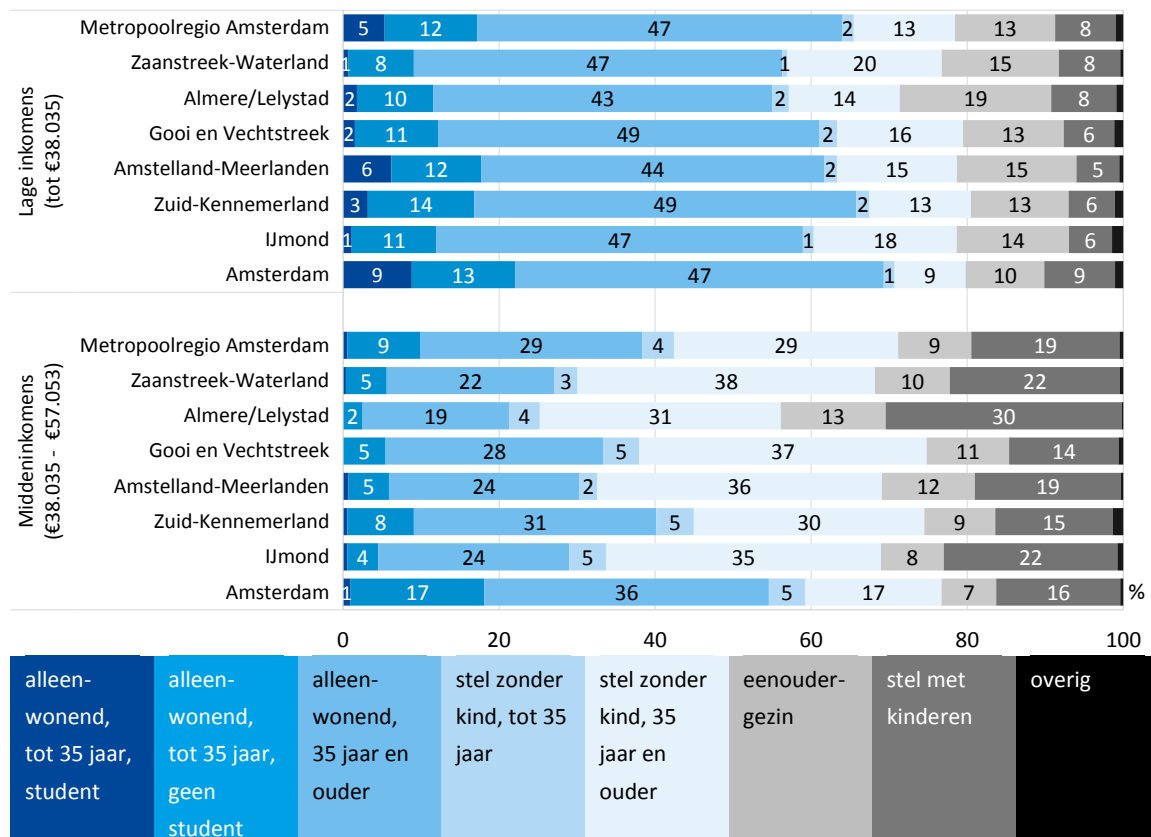
Lage inkomens vaak alleenwonend, middeninkomens meer divers samengesteld

Om te beoordelen in welke mate de samenstelling van de woningvoorraad aansluit op de samenstelling van de bevolking, is het belangrijk de omvang van verschillende inkomensgroepen en huishoudentypen in beeld te brengen. Een laag inkomen kan voor een eenpersoonshuishouden volstaan om een passende woning te vinden, maar voor een groter huishouden is dat lastiger. Ook verschillen de mogelijkheden van huishoudens per deelregio, door verschillen in het aanbod als het gaat om de prijs en het soort woningen.

Huishoudens met een laag inkomen (tot de grens voor sociale huur van €38.035, groep 1-2) zijn relatief vaak alleenwonend. Gemiddeld bestaan zes op de tien huishoudens met een laag inkomen (groep 1-2) in de MRA uit één persoon en minder dan een kwart is een stel (15% zonder kinderen, 8% met kinderen). Middeninkomens (groep 3-5) zijn meer divers samengesteld, vier op de tien is alleenwonend en ruim de helft is een stel (19% met kinderen, 33% zonder kinderen). In veel deelregio's ligt het aandeel alleenstaanden onder middeninkomens lager, maar Amsterdam haalt het gemiddelde omhoog (zie figuur 4).

Eén op de zes huishoudens met een laag inkomen is alleenwonend en jonger dan 35 jaar. Voor hen is de kans relatief groot dat zij door een groeiend inkomen en het vinden van een partner in de toekomst opschuiven van een laag naar een middeninkomen. Vijf procent van de lage inkomens betreft studenten, zij wonen vooral in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden.

Figuur 4 Huishoudenssamenstelling, naar lage en middeninkomens, MRA, 2019 (%)



3| Ontwikkeling woningvoorraad: groei vrije sector huur



38% sociale
huur, 14%
vrije sector
huur

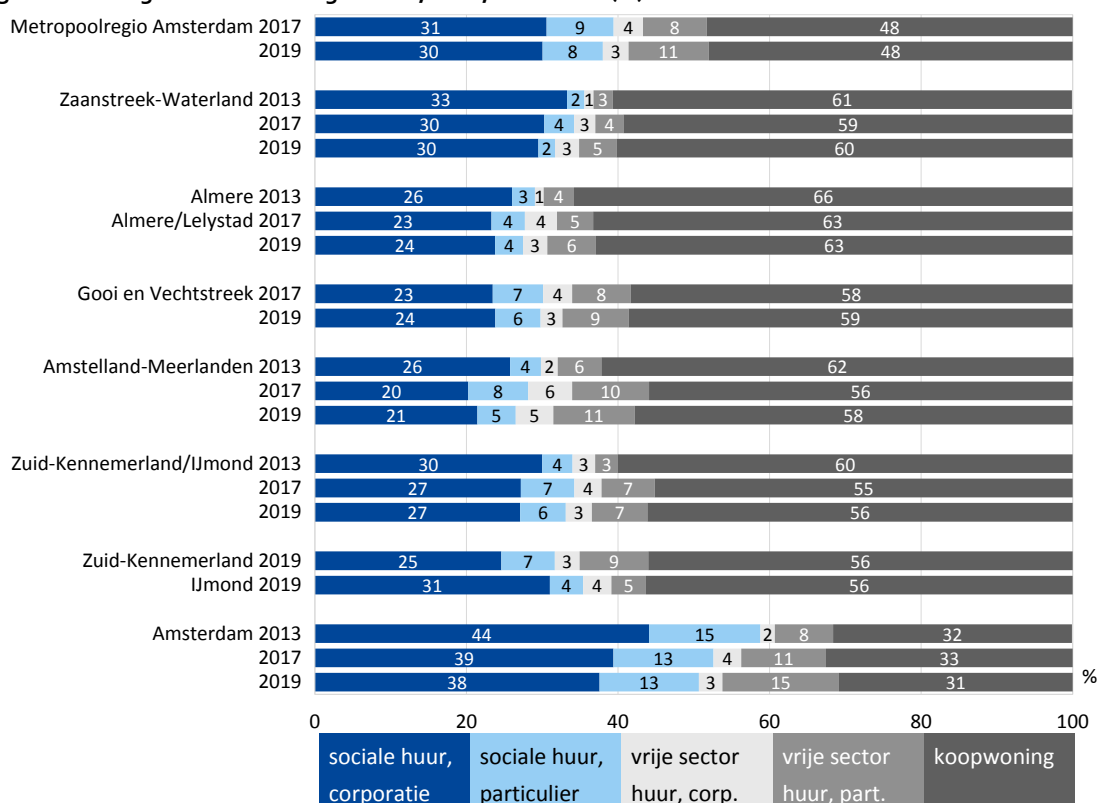
De samenstelling van de woningvoorraad verandert. In de vorige meting, van 2017, werd geconstateerd dat de vrije sector huur toeneemt. Deze groei zet in 2019 door en bedraagt nu 14%. Het merendeel van de vrije sector is in eigendom van particulieren (11%, zie figuur 5). In 2019 is het percentage sociale huurwoningen lager dan in 2017 (sociaal van corporaties: 30% versus 31% in 2017 en van particulieren 8% versus 9% in 2017).

De groei van de vrije sector huur van particulieren vindt in alle deelregio's plaats. De groei is het sterkst in Amsterdam. In de meeste deelregio's gaat het om een groei van één procentpunt. In Amsterdam gaat het om vier procentpunten (van 11% naar 15%) en gaat deze gepaard met een lichte afname in de koopsector. In de andere deelregio's is dit niet het geval. Figuur 6 en 7 geven per regio de onderverdeling weer van de koop- en huursector in klassen.

De verdeling van de sociale huur van corporaties over de MRA is niet gelijk (zie figuur 8).

Amsterdam heeft het hoogste aandeel sociale huur van corporaties (38%), met de hoogste percentages in de stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost, Noord en delen van Oost. De deelregio's Zaanstreek-Waterland en IJmond volgen daarna met 30% en 31%. Ook daarbinnen zijn een aantal wijken te vinden waar het aandeel hoog is, namelijk in Purmerend Wheermolen (55%) en in Zaanstad Zuidoost II (56%). In Zuid-Kennemerland, Gooi en Vechtstreek en Almere/Lelystad

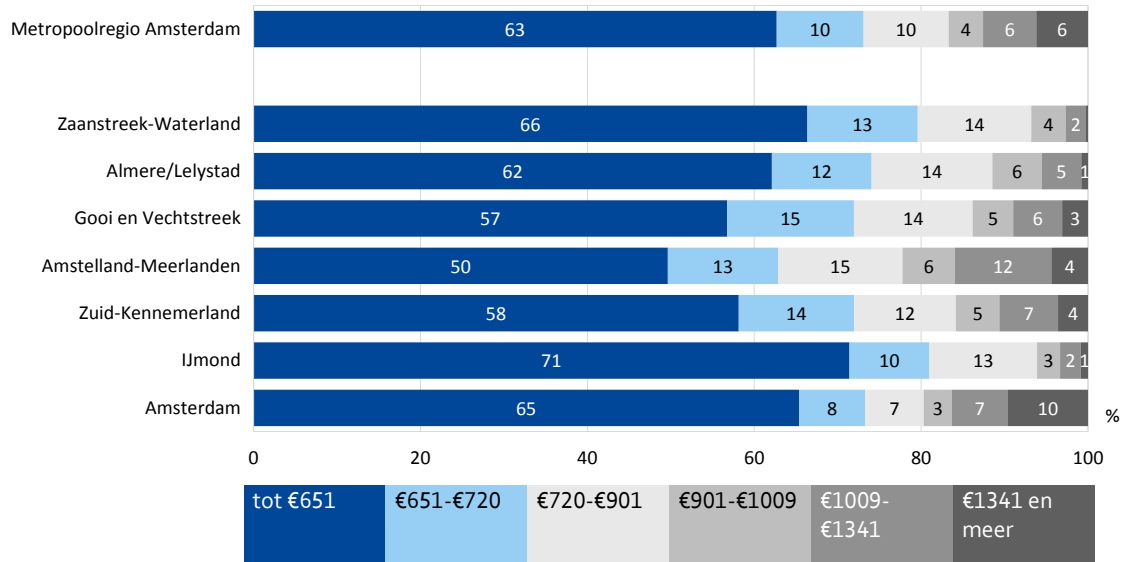
Figuur 5 Woningvoorraad naar segmenten, MRA, 2017-2019 (%)⁶



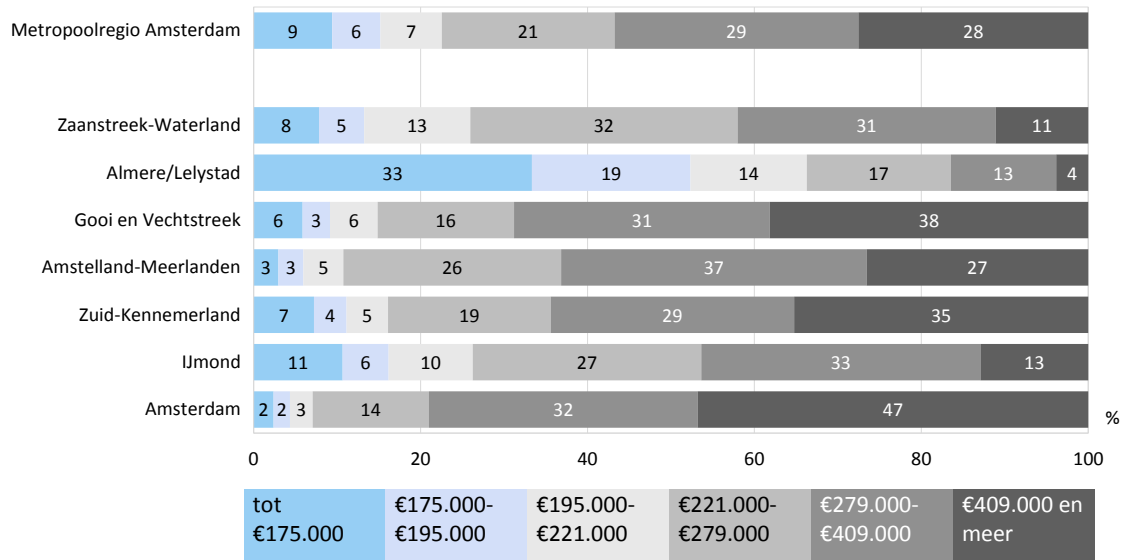
⁶ De woningen met een sociale huurprijs worden onderscheiden van de vrije sectorhuurwoningen op basis van de huur die huishoudens betalen. Een deel van de huurders in de vrije sector heeft een corporatiewoning met een sociaal contract, maar door (inkomensafhankelijke) huurverhogingen kan de huur boven de sociale huurgrens (€720) uitstijgen.

ligt het aandeel sociale huur van corporaties gemiddeld op 24-25%. Binnen Zuid-Kennemerland valt Haarlem op met de Europa-, Boerhaave- en Meerwijk (respectievelijk 47%, 50% en 68%). In Amstelland-Meerlanden is het aandeel sociale huur het laagst (21%). Maar ook hier is een gebied te vinden met een relatief hoog aandeel sociale huur: Uithoorn-Centrum-Thamerdal (48%).

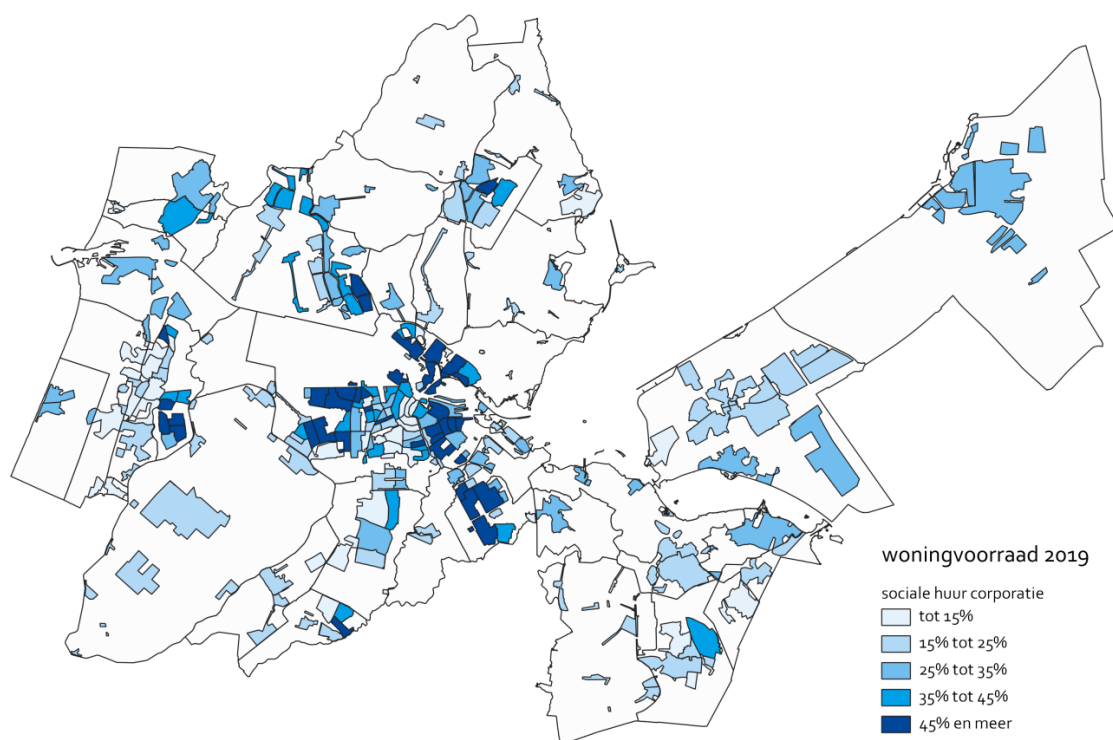
Figuur 6 Huurwoningvoorraad naar klassen, MRA, 2019 (%)



Figuur 7 Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen, MRA, 2019 (%)



Figuur 8 Sociale huur van corporaties (huur ≤ €720), MRA, 2019 (%)



Woningdelen

Het delen van een woning met meerdere huishoudens komt in toenemende mate voor in de Metropoolregio Amsterdam. In de enquête van 2019 is daarom hier meer over doorgevraagd, zodat deze woningdelers onderscheiden kunnen worden van huishoudens die een woning niet delen.

In ongeveer 2% van de woningen komt woningdelen voor. Dit zijn deels formele woningdeelsituaties zoals studentenhuisvesting met gedeelde voorzieningen, maar ook reguliere woningen die bewoond worden door meerdere huishoudens. In Amsterdam komt woningdelen vaker voor: in ongeveer 4% van de woningen vindt woningdelen plaats. Ook Almere/Lelystad valt op met 2%. In de andere deelregio's ligt het aandeel op 1%. Het gaat meestal om jonge mensen voor wie het woningdelen een tijdelijke intentie heeft. De helft van de woningdelers is recent naar de woning toe verhuisd, vaak vanuit het ouderlijk huis of vanuit een andere woningdeelsituatie. Velen zijn op zoek naar andere huisvesting: de helft geeft aan zeker binnen twee jaar te willen verhuizen. De meeste woningdelers werken (79%). Ongeveer een kwart van de woningdelers is student. Zij werken meestal ook naast hun studie.

Het inkomen van woningdelers is niet hoog, 64% heeft een inkomen lager dan €38.035. De gemiddelde huur van een woningdeler ligt op €720 per maand. Dit komt vooral door een aantal uitschieters aan de bovenkant: 69% betaalt een huur lager dan dit gemiddelde.



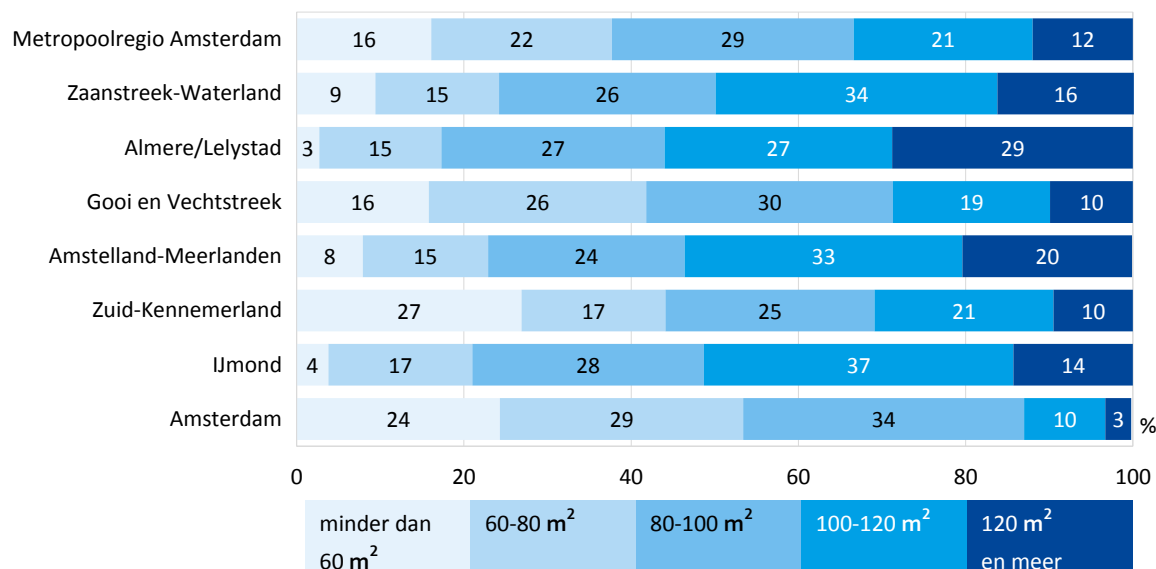
7% midden-
segment
huur

Middeldure huurwoningen verschillen sterk in grootte

De categorie vrije sector huurwoningen bestaat deels uit middeldure en deels uit dure huurwoningen. Van de totale woningvoorraad behoort 7% tot de middeldure huurwoningen met een huur tussen de €720 en €1009 per maand. Zes procent behoort tot de dure huurwoningen met een huur van meer dan €1009 per maand.

Ongeveer de helft van de middeldure huurwoningen is in eigendom van corporaties, de andere helft wordt door particulieren verhuurd. Het gaat zowel om appartementen (60%) als om eengezinswoningen (37%; 3% anders). Middeldure huurwoningen zijn vaak middelgrote woningen tussen de 60 en 120 vierkante meter groot (72%). Middeldure huurwoningen van corporaties zijn gemiddeld wat groter dan middeldure huurwoningen verhuurd door particulieren, maar dit loopt niet sterk uiteen (bij corporatiewoningen is 72% groter dan 80 vierkante meter, bij de particuliere verhuurders is dit 62%). Groter zijn de verschillen tussen de deelregio's. In de duurere deelregio's Amsterdam, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland zijn middeldure huurwoningen relatief klein. Ongeveer de helft van de middeldure huurwoningen in deze deelregio's is kleiner dan 80 vierkante meter. In de deelregio's Zaanstreek-Waterland, Almere/Lelystad, Amstelland-Meerlanden en IJmond hebben bewoners van middeldure huurwoningen vaak meer oppervlak tot hun beschikking, de helft heeft een woning groter dan 100 vierkante meter.

Figuur 9 Middeldure huurwoningen (€720-€1009) naar oppervlakte (m²), MRA, 2019 (%)

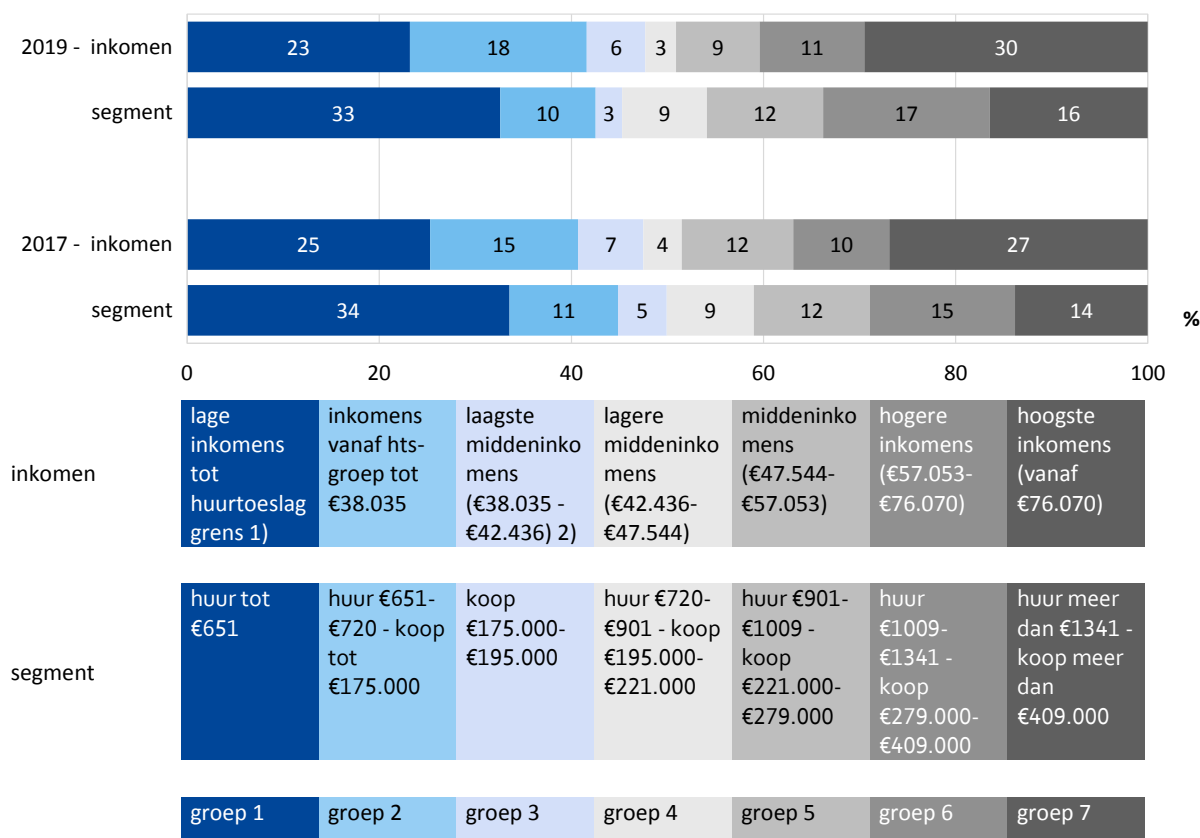


4| Vergelijking inkomens en woonsegmenten: ruimte voor lage inkomens afgenomen

Figuur 10 geeft de inkomensverdeling weer van de huishoudens in de MRA én de segmentale verdeling van de woningvoorraad. De groep huishoudens met een laag inkomen (groep 1-2) is iets gegroeid ten opzichte van 2017 terwijl het aandeel woningen in de goedkope voorraad iets is afgenomen. De mogelijkheden voor huishoudens met lage inkomens zijn daarmee afgenomen. Zij kunnen enkel in de goedkopere woningvoorraad terecht en niet uitwijken naar een duurder segment.

De groep huishoudens met een middeninkomen (groep 3-5) is afgenomen, en de voorraad die bereikbaar is voor middeninkomens is ook iets gekrompen, maar minder sterk. Dit lijkt op een kleine verruiming van de mogelijkheden, maar zij moeten concurreren met hogere inkomens (groep 6-7). Het aandeel hoge inkomens (groep 6-7) is gegroeid en groter dan er woningen in het duurdere segment aanwezig zijn. De toename van het aandeel hoge inkomens ging gepaard met een groei van het duurste segment.

Figuur 10 Inkomensverdeling en segmentverdeling, MRA, 2017-2019 (%)



1) eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

2) 2013: €38.035 - €47.544, de extra inkomensgrens van €42.436 werd toen niet gehanteerd.

5| Recent betrokken woningen: grote rol voor particuliere huur



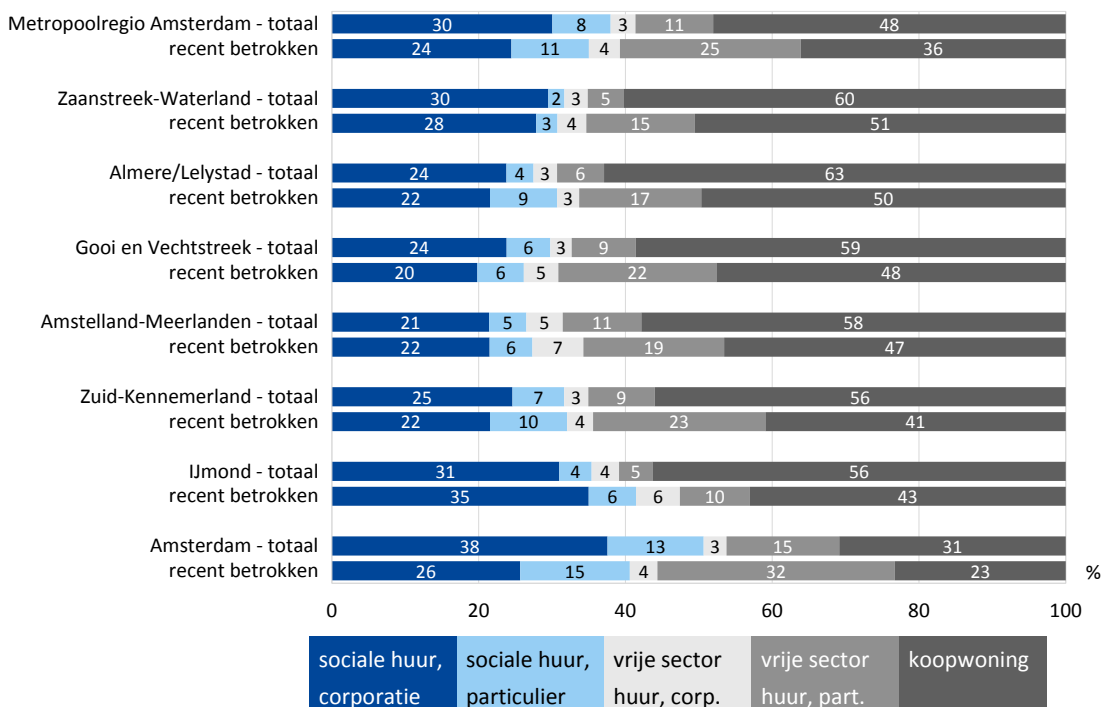
25% vrije
sector van
particulieren

Voor woningzoekenden is niet zozeer de totale woningvoorraad van belang, maar de voorraad die vrijkomt of nieuw op de markt komt. In deze paragraaf wordt in beeld gebracht welke woningen recent zijn betrokken (woonduur van het huishouden maximaal 2,5 jaar). Dit geeft inzicht in het beschikbare aanbod.

Hoewel de vrije sector huur van particulieren in de woningvoorraad met 10% nog een relatief klein segment is, is dit wel het segment dat veel beschikbaar komt. Een kwart van de recent verhuisde huishoudens heeft een particuliere huurwoning in de vrije sector betrokken. De doorloop in dit deel van de woningvoorraad is vrij hoog, huishoudens wonen er vaak maar kort. Ook bestond de nieuwbouw in de afgelopen periode voor een relatief groot deel uit vrije sector huurwoningen. De koopsector en de sociale huursector van corporaties zijn juist ondervertegenwoordigd bij de recent verhuisden. In de totale voorraad is 48% een koopwoning en slechts 36% van de recent verhuisde huishoudens betrok een koopwoning. Wanneer huishoudens een koopwoning betrekken is dit vaak voor langere tijd, deze woningen komen daarmee minder vaak vrij. Bij de sociale voorraad van de corporaties is de verhouding 30% om 24%.

In alle deelregio's geldt dat de vrije sector huur van particulieren een relatief belangrijk segment is voor recent verhuisde huishoudens ten opzichte van de totale voorraad. Omgekeerd geldt ook dat de koopsector in alle deelregio's minder vaak vrij komt voor nieuwe bewoning. Bij de sociale huur van corporaties zijn opvallende verschillen tussen de deelregio's. In de regio IJmond is dit segment juist relatief vaak recent betrokken (35% bij een aandeel van 31% in de totale voorraad), in Amstelland-Meerlanden is de verhouding gelijk (21-22%), en in Zaanstreek-Waterland loopt deze niet sterk uiteen (28% om 30% in de totale voorraad). In Almere/Lelystad, Gooi en Vechtstreek en Amsterdam loopt deze niet sterk uiteen (28% om 30% in de totale voorraad). In Almere/Lelystad, Gooi en Vechtstreek en

Figuur 11 Recent betrokken woningen en totale woningvoorraad naar segment, MRA, 2019 (%)



Zuid-Kennemerland komt dit segment naar verhouding wel wat minder vaak vrij (20%-22%, bij een aandeel van 24-25% in de totale woningvoorraad). Nergens is het verschil zo groot als in Amsterdam: 38% van de woningvoorraad is hier een sociale huurwoning van een corporatie, maar slechts 26% van de recent verhuisde huishoudens heeft een sociale huurwoning van een corporatie betrokken. Hoewel Amsterdam een grote sociale huurvoorraad heeft van corporaties, komen deze woningen relatief weinig beschikbaar voor woningzoekenden.

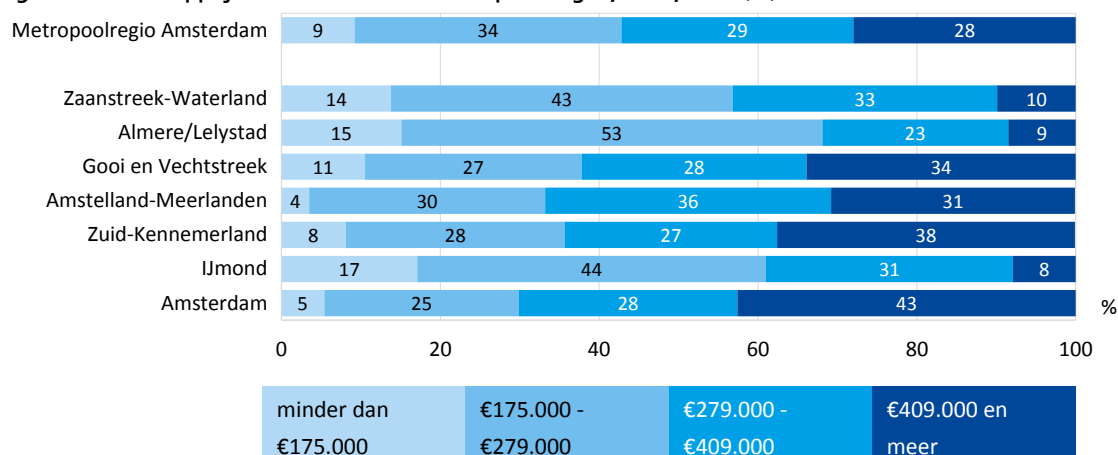
De sociale huur van particulieren is een klein segment, dat wel relatief vaak recent betrokken is (11% versus 8% van de voorraad). Deze recent betrokken sociale huurwoningen verhuurd door particulieren zijn vaak studio's, gericht op jongeren en studenten. Een groot deel van deze recent betrokken woningen (43%) is kleiner dan 40 vierkante meter.

Aankooprijzen woningen verschillen sterk tussen deelregio's

In de meeste deelregio's is het koopsegment het grootste segment voor recent verhuisde huishoudens. De prijzen van recent betrokken koopwoningen verschillen sterk tussen de deelregio's. Woningen onder de €175.000, bereikbaar voor lage inkomens tot €38.035, zijn weinig betrokken in de MRA. Negen procent van de recent verhuisden (woonduur maximaal 2,5 jaar) heeft minder dan €175.000 betaald voor de woning. Een derde van de recent verhuisden die een koopwoning hebben betrokken, betaalde tussen de €175.000 en €279.000. Dit segment is bereikbaar voor middeninkomens (€38.035 - €57.053). Met name in Zaanstreek-Waterland, Almere/Lelystad en IJmond bestond het recent betrokken aanbod uit dit middeldure segment. In Almere/Lelystad betrokken huishoudens relatief grote woningen in dit middeldure segment, de helft was meer dan 120 vierkante meter groot. In IJmond en Zaanstreek-Waterland waren de woningen kleiner. Hier was het recent betrokken middeldure segment vaak tussen de 80 en 120 vierkante meter.

De deelregio's Gooi en Vechtstreek, Amstelland-Meerlanden, Zuid-Kennemerland en Amsterdam zijn duidelijk duurder. De meeste recent verhuisden betaalden meer dan €279.000 voor hun woning.

Figuur 12 Aankooprijzen recent betrokken koopwoningen, MRA, 2019 (%)



6| Bewoning huurwoningvoorraad: lage inkomens in sociale huur, hoge inkomens in vrije sector

In deze paragraaf wordt gekeken welke inkomensgroepen de huurwoningvoorraad bewonen. Hierbij wordt ingezoomd op de sociale huur van corporaties en particulieren en het vrije sector huursegment.

Sociale huurwoningen van corporaties in toenemende mate bewoond door lage inkomens

De doelgroep van sociale huurwoningen van corporaties zijn huishoudens met een inkomen tot €38.035 (groep 1-2). Tweeëntachtig procent van de huurders van sociale corporatie huurwoningen heeft een inkomen tot €38.035 in de MRA (figuur 13). In 2017 had 79% van de huurders in dit segment een inkomen tot €38.035. Het sociale corporatiebezit wordt dus steeds doelmatiger bewoond. De instroom in de sociale huursector van corporaties bestaat sterker dan voorheen uit de laagste inkomens tot de huurtoeslaggrens (groep 1). Dit wordt veroorzaakt door het passend toewijzen en de relatief grote instroom vanaf 2015 vanuit zorgdoelgroepen (extramuralisering) en statushouders.⁷



tot €38.035:
82%

Huishoudens met een inkomen tussen €38.035 en €42.346 (groep 3) hebben door een tijdelijke verruiming van de doelgroep ook toegang tot een deel van de sociale huurvoorraad van corporaties.⁸ Vijf procent van de huurders van sociale huurwoningen van corporaties heeft een inkomen in deze klasse. In totaal heeft 13% van de huishoudens in sociale corporatie huurwoningen een inkomen boven de €42.436 (groep 4-7) en woont daarmee goedkoop scheef. In 2017 ging het om 14%.

Hoe de sociale huur van corporaties wordt bewoond, loopt weinig uiteen tussen de deelregio's. Het aandeel lage inkomens (tot €38.035, groep 1-2) varieert van 75% in IJmond tot 87% in Almere/Lelystad. In alle deelregio's zien we in dit segment dat het aandeel huurders met een inkomen tot €38.035 licht is toegenomen en dat de voorraad dus doelmatiger wordt bewoond. Het percentage midden- en hoge inkomens (groep 4-7) in sociale huur ligt in de deelregio's tussen de 10%-18%. In IJmond is het aandeel midden- en hoge inkomens in sociale huur het hoogst.

Minder lage inkomens in sociale huurwoningen van particulieren dan van corporaties

De sociale huurwoningen in de particuliere sector in de MRA worden minder vaak door de doelgroep bewoond dan de sociale huurwoningen van corporaties (figuur 13). Van de huurders van particuliere sociale huurwoningen heeft 73% een inkomen tot €38.035 (groep 1-2). Dat is nagenoeg gelijk aan 2017 (72%). In vergelijking met het sociale corporatiesegment hebben huurders in particuliere sociale huurwoningen minder vaak een inkomen tot de huurtoeslaggrens (groep 1). Dit aandeel is in 2019 verder afgenomen naar 43%. In totaal heeft 20% van de huurders in de particuliere sociale huurwoningen een midden- of hoger inkomen (groep 4-7; 2017: 21%).

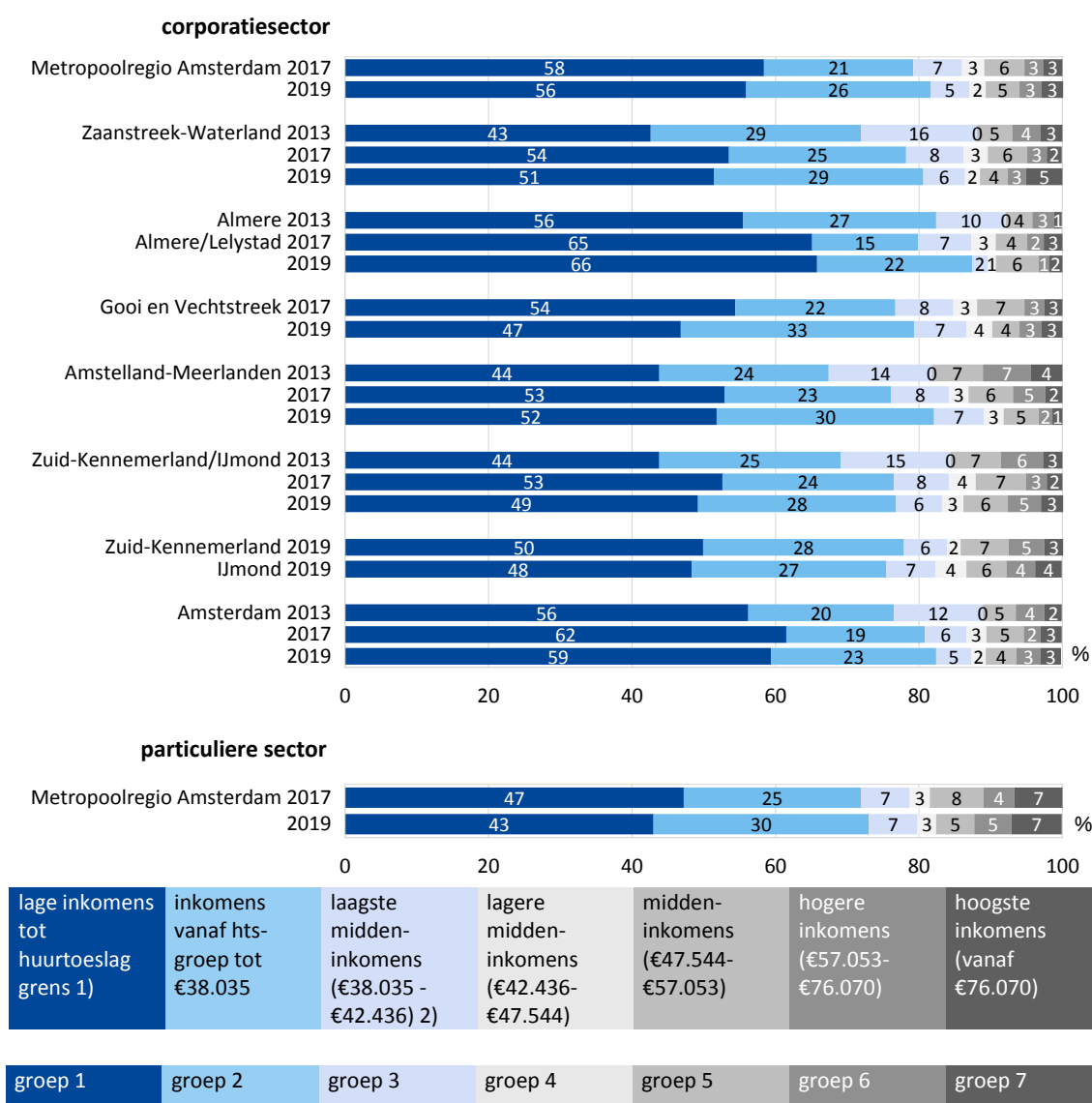


tot €38.035:
73%

⁷ Zorgdoelgroepen als ouderen en mensen met psychische problematiek komen sinds 2015 enkel in aanmerking voor intramurale zorg als de zorgbehoefte zeer groot is. Een deel van de mensen die eerst intramuraal woonden, zijn zelfstandig gaan wonen, vaak in een corporatiewoning. Daarnaast heeft iedere gemeente een taakstelling om statushouders te huisvesten. Ook dat gebeurt voornamelijk in de corporatiesector.

⁸ Van de vrijgekomen gereguleerde huurwoningen moet 90% worden toegewezen aan huishoudens tot €38.035, maar tot en met 2020 geldt deze inkomensgrens maar voor 80% van de vrijgekomen woningen. Tien procent mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tussen de €38.035 en €42.436. De overige 10% mag, net als voorheen, door woningcorporaties vrij worden toegewezen.

Figuur 13 Inkomensgroepen in sociale huurwoningen, naar corporatie en particulier, MRA, 2013-2019 (%)⁹



1) eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

2) 2013: €38.035 -€47.544, de extra inkomensgrens van €42.436 werd toen niet gehanteerd.

⁹ In veel deelregio's komt de particuliere sociale huursector weinig voor. Vanwege de kleine responsaantallen is dit niet naar deelregio uitgesplitst.



Vanaf
€57.053:
55%

Vrije sector huur in meerderheid bewoond door hoge inkomens

Onder het vrije sector segment vallen huurwoningen met een huur boven de €720. Binnen de vrije sector is er een onderscheid te maken naar middeldure huurwoningen (€720-€1009) en dure huurwoningen (> €1009).

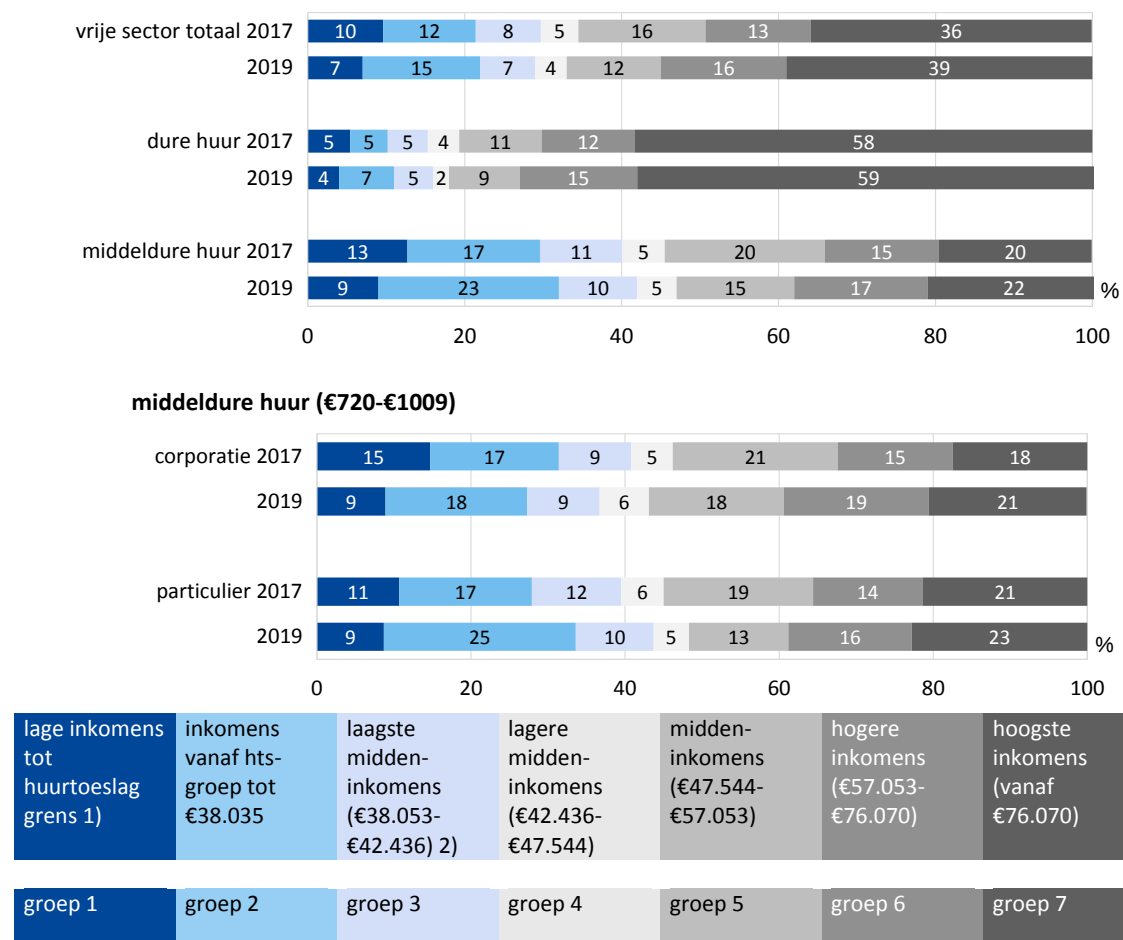
In de totale vrije sector is de groep middeninkomens (groep 5) tussen 2017 en 2019 afgenomen van 16% naar 12% (figuur 14). Tegelijkertijd is het aandeel hoge inkomens (groep 6-7) in de vrije sector gestegen met zes procentpunt naar 55%. De bewoning van de vrije sector door huurders met een inkomen dat past bij een sociale huurwoning (groep 1-2) is niet veel gewijzigd en komt in 2019 uit op 22%. Deze groep woont in feite te duur. Verhuurders in de vrije sector stellen vaak inkomenseisen aan nieuwe huurders. Maar door inkomensachteruitgang na verhuring kan het voorkomen dat huishoudens met een lager inkomen in de vrije sector huren. Zij hebben te maken met hoge woonlasten.

Binnen de vrije sector verschilt de bewoning van het middeldure en het dure segment. De dure huurwoningen worden steeds meer bewoond door huurders met hoge inkomens (groep 6-7: 74%). De middeninkomens in de dure huur zijn in aandeel licht afgenomen naar 9%. In de dure huur woont 11% duur scheef (groep 1-2).

Het middeldure huursegment is diverser qua samenstelling van inkomensgroepen. Het aandeel hoge inkomens (groep 6-7) is hier kleiner maar eveneens gestegen (van 34% naar 39%). De groep middeninkomens is geslonken met 5 procentpunt naar 15%. In de middeldure huur woont 32% duur scheef (groep 1-2). In 2017 ging het om 30%. Op dit punt laat de middeldure huur in de corporatiesector en die in particuliere sector een verschillende ontwikkeling zien. In de corporatiesector is het aandeel dat duur scheef woont in de middeldure huur afgenomen naar 27%. In de particuliere sector is juist sprake van een toename en woont 34% in 2019 duur scheef.

In hoeverre de middeldure huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot €38.035 (groep 1-2) verschilt tussen de deelregio's. In Amstelland-Meerlanden is dit aandeel met 25% het laagst en in Gooi en Vechtstreek het hoogst (41%).

Figuur 14 Inkomensgroepen in vrije sector huur, naar middeldure huur (€720-€1009) en dure huur (€1009 en hoger), MRA, 2017-2019 (%)



1) eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

2) 2013: €38.035 -€47.544, de extra inkomensgrens van €42.436 werd toen niet gehanteerd.

7| Woonsegmenten per inkomensgroep: 81% laagste inkomens huurt sociaal



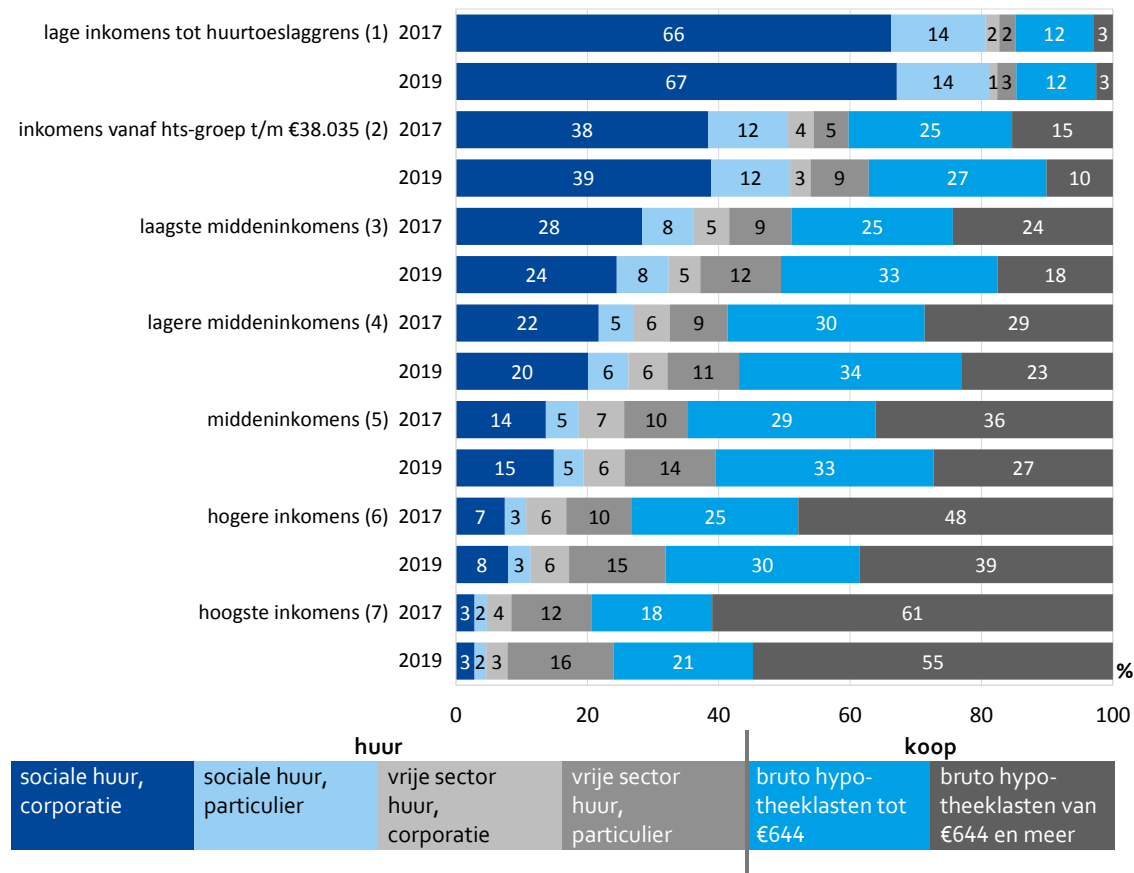
laagste ink.:
81% huurt
sociaal

In de voorgaande paragraaf werd gekeken hoe de huurvoorraad bewoond wordt, in deze paragraaf is het perspectief omgekeerd: hoe wonen de verschillende inkomensgroepen? Van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (groep 1) woont 67% in 2019 in een sociale huurwoning van een corporatie en 14% in een particulier verhuurde sociale huurwoning, in totaal 81%. In 2017 lag het aandeel sociale corporatiewoningen 1 procentpunt lager. Verder is het beeld in deze inkomensgroep onveranderd ten opzichte van twee jaar geleden. Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en €38.035 (groep 2) wonen in 39% van de gevallen in een sociale corporatiewoning, eveneens een groei van 1 procentpunt. Daarmee is het aandeel van de laagste twee inkomensgroepen dat sociaal huurt bij een corporatie licht toegenomen ten opzichte van 2017.

Huishoudens met een laag middeninkomen (groep 3) huren minder vaak in de sociale sector van corporaties dan twee jaar geleden. Het gaat om bijna een kwart in 2019, een daling van vier procentpunt. Het aandeel huishoudens in deze inkomensklasse dat particulier sociaal huurt, blijft gelijk. In hogere inkomensklassen neemt het aandeel huishoudens in een sociale corporatiewoning niet af.

In alle inkomensklassen huren meer huishoudens in de vrije sector bij een particuliere verhuurder dan twee jaar geleden. Vooral midden- en hogere inkomens huren vaker in dit segment, maar de groei is ook terug te zien bij huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de grens voor sociale huur (groep 2).

Figuur 15 Woonsegmenten per inkomensgroep, MRA, 2017-2019 (%)



Bij de hoge inkomens (groep 6-7) is het aandeel dat in een koopwoning woont iets afgenomen. Daarbinnen is er een verschuiving te zien: het aandeel in het hoogste segment (bruto hypotheeklasten van €644 en meer) is afgenomen en het segment daaronder (bruto hypotheeklasten tot €644) neemt toe. Dit komt mede doordat de woonlasten van huiseigenaren afnemen door de lage rentestand en het (gedeeltelijk) aflossen van de hypotheek.

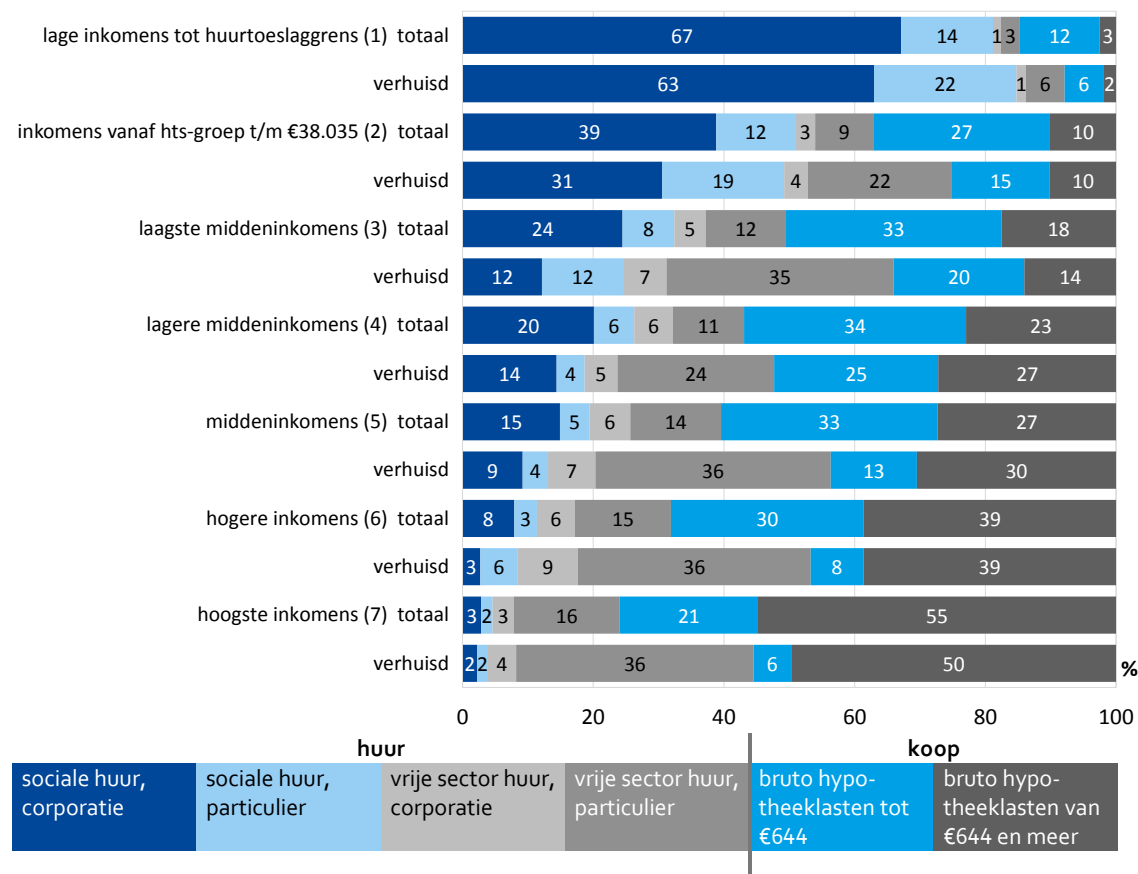
Recent verhuisden huren vaker in particuliere sector

Dat lage inkomens in toenemende mate in de sociale huur wonen, is ook terug te zien bij de recent verhuisde huishoudens met een laag inkomen. Terwijl gemiddeld 81% van de laagste inkomens (groep 1) sociaal huurt, is dit voor de recent verhuisde laagste inkomens 86%. Een relatief groot deel hiervan huurt bij een particulier (22%).

In de woonsituatie van recent verhuisde huishoudens is de opmars van particuliere verhuur in zowel de sociale als de vrije sector terug te zien. Recent verhuisde lagere inkomens (groep 1-3) wonen vaker in een particuliere sociale huurwoning dan het totaal aan huishoudens in die groepen. Hogere inkomens betrekken dit segment weinig, ook als gevolg van de inkomensregels in het sociale huursegment. Recent verhuisde huishoudens met een midden- en hoger inkomen (groep 3-7) hebben relatief vaak een particuliere vrije sectorhuurwoning betrokken.

Particuliere vrije sectorverhuur is vooral voor woningzoekenden met een middeninkomen en een hogere middeninkomen belangrijk. Van de verhuisde huishoudens met het laagste middeninkomen (groep 3), een middeninkomen (groep 5), hoger inkomen (groep 6) en hoogste inkomen (groep 7) betrok ruim een derde een woning in dit segment. Maar ook lagere inkomens die recent verhuisd zijn, komen relatief vaak in het vrije sectorhuursegment terecht.

Figuur 16 Woonsegmenten per inkomensgroep, alle huishoudens en recent verhuisden (minder dan 2,5 jaar geleden verhuisd), MRA, 2019 (%)



8| Huur- en hypotheeklasten: hoge woonlasten in de vrije sectorhuur

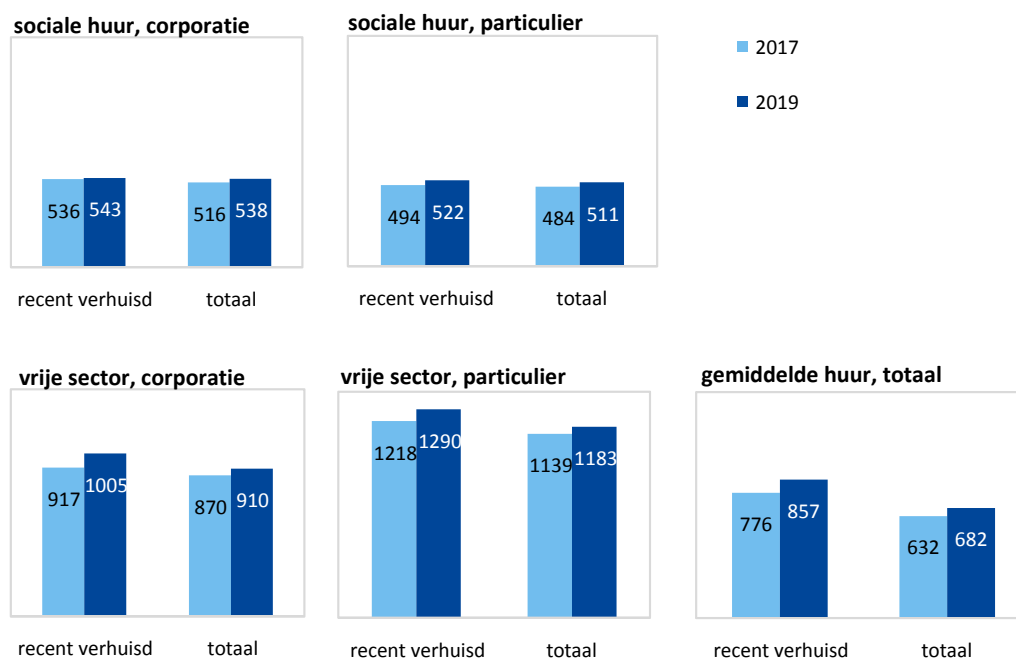
In deze laatste paragraaf wordt ingegaan op de huur- of de hypotheeklasten die huishoudens betalen en hoe die zich verhouden tot hun inkomen. Daarnaast wordt gekeken naar hoe huishoudens hun woonlasten ervaren.

Huren verschillen sterk naar segment en deelregio

Gemiddeld betalen huurders in de MRA €680 aan kale huur per maand (figuur 17). In 2017 ging het om een maandbedrag van €632. In het sociale huursegment ligt de gemiddelde maandhuur bij corporatiewoningen wat hoger dan bij particuliere woningen (€538 versus €511). Deze corporatiewoningen hebben gemiddeld genomen echter wel een groter oppervlak. In de vrije sector verschillen de huren per woningsegment veel sterker van elkaar. De gemiddelde kale maandhuur van een vrije sector corporatiewoning bedraagt €910, terwijl huurders van particuliere vrije sectorwoningen gemiddeld €1183 aan kale maandhuur betalen. In het particuliere vrije sectorsegment zijn de regionale verschillen het grootst: de gemiddelde kale maandhuren lopen uiteen van €915 in Zaanstreek-Waterland tot €1285 in Amsterdam.

Recent (korter dan 2,5 jaar geleden) verhuisde huurders betalen gemiddeld een hogere kale maandhuur dan zittende huurders. Bij sociale huurders is dit verschil relatief gering; bij corporatiewoningen gaat het om €6 en bij particuliere woningen om €16. Recent verhuisden in vrije sector woningen van corporaties betalen echter €126 meer dan zittende huurders. Bij particuliere vrije sectorwoningen is het verschil nog groter, hier betalen recent verhuisden gemiddeld €223 meer aan kale maandhuur dan zittende huurders in dit segment. De gemiddelde kale maandhuur van recent verhuisden in de particuliere vrije sector komt neer op €1290 en bij de corporatie vrije sector op €1005.

Figuur 17 Gemiddelde huur naar huursegment, MRA, 2017-2019 (€)





Huurquote:
29%

Hoge huurquotes in de particuliere vrije sector.

Huurders in de MRA zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 29% van hun inkomen kwijt aan huur. In 2017 bedroeg de huurquote eveneens 29%. De huurquote is het laagst in IJmond (26%). In de overige deelregio's ligt de huurquote tussen de 28-30%. In Zaanstreek-Waterland en Gooi en Vechtstreek is de huurquote tussen 2017 en 2019 een procentpunt gedaald naar 28%. In de andere deelregio's is het beeld stabiel.

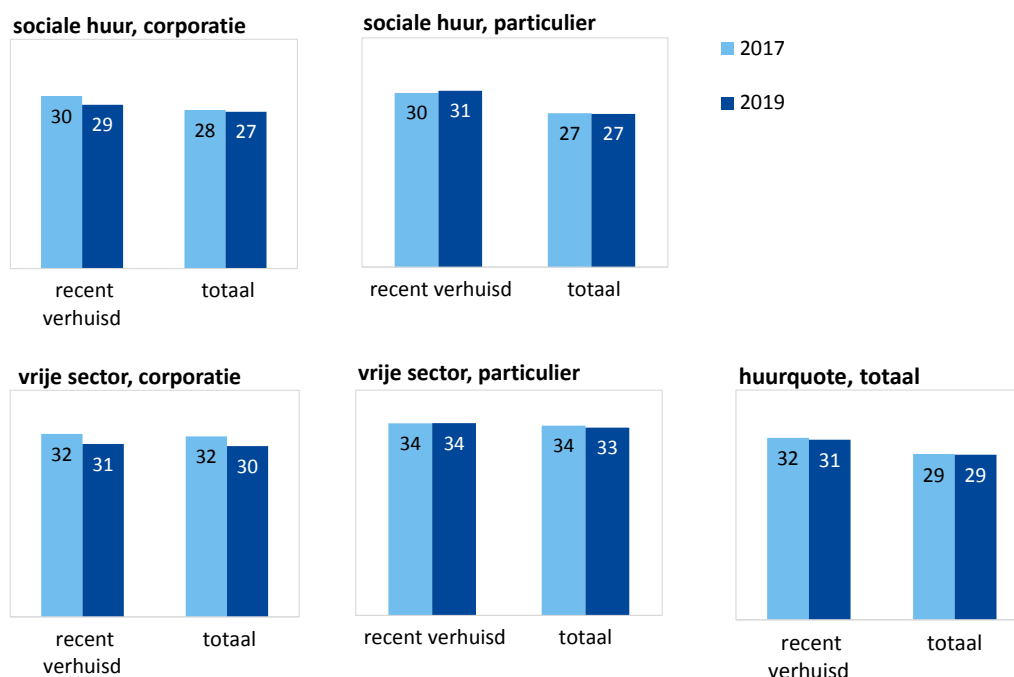
Per huursegment verschilt de huurquote, deze loopt uiteen van 27% in de sociale huursector tot 33% in particuliere vrije sector (zie figuur 18). Tussen 2017 en 2019 zijn de huurquotes in de verschillende huursegmenten niet veel veranderd.

Bij recent verhuisde huurders in de MRA is de huurquote hoger dan de gemiddelde huurquote van alle huurders (31% versus 29%). In alle deelregio's zien we dit verschil. Het verschil is het grootst in Amsterdam, daar ligt de huurquote van recent verhuisden 4 procentpunt boven het gemiddelde in Amsterdam.

In alle huursegmenten besteden recent verhuisden verhoudingsgewijs een groter deel van hun inkomen aan huur dan de zittende huurders. Recent verhuisden in de particuliere vrije sector hebben de hoogste huurquote (34%). De huurquote voor recent verhuisden naar sociale huurwoningen en vrije sectorhuurwoningen van corporaties is licht gedaald. In het particuliere segment neemt deze voor beide groepen juist toe.

Veertien procent van de huurders heeft te maken met een zeer hoge huurquote van 40% of meer. Bij recent verhuisden heeft 20% een huurquote van 40% of meer. Bij de recent verhuisden in de particuliere vrije huursector, die gemiddeld een huurquote van 34% hebben, ligt het aandeel met een huurquote van 40% of meer op 26%.

Figuur 18 Gemiddelde huurquote naar huursegment, MRA, 2017-2019





hypotheek-
quote: 17%

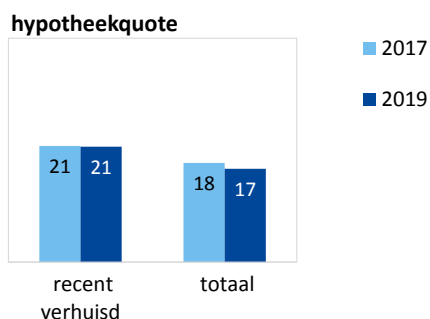
Hypotheek en hypotheekquote gedaald

Woningeigenaren in de MRA betalen per maand gemiddeld €755 aan hypotheek (bruto). In 2017 lag dit bedrag op €771. In Zaanstreek-Waterland zijn de gemiddelde hypotheeklasten met €633 het laagst en in Amsterdam met €866 het hoogst. Recent verhuisden die een koopwoning hebben betrokken in de MRA, betalen gemiddeld €1045 aan hypotheeklasten per maand (bruto).

In de MRA besteden woningeigenaren gemiddeld 17% van hun inkomen aan de hypotheek. De hypotheekquote in de MRA is ten opzichte van 2017 licht gedaald, toen besteedden huishoudens gemiddeld 18% van hun inkomen aan de hypotheek (zie figuur 19).

De hypotheekquote varieert enigszins tussen de deelregio's en ligt tussen de 16-18%. In alle deelregio's is de hypotheekquote in vergelijking met 2017 licht gedaald, met 1 procentpunt. Recent verhuisde kopers hebben een hogere hypotheekquote dan zittende kopers. De hypotheekquote van recent verhuisde kopers is 21%, dat is gelijk aan 2017.

Figuur 19 Gemiddelde hypotheekquote, MRA, 2017-2019 (%)



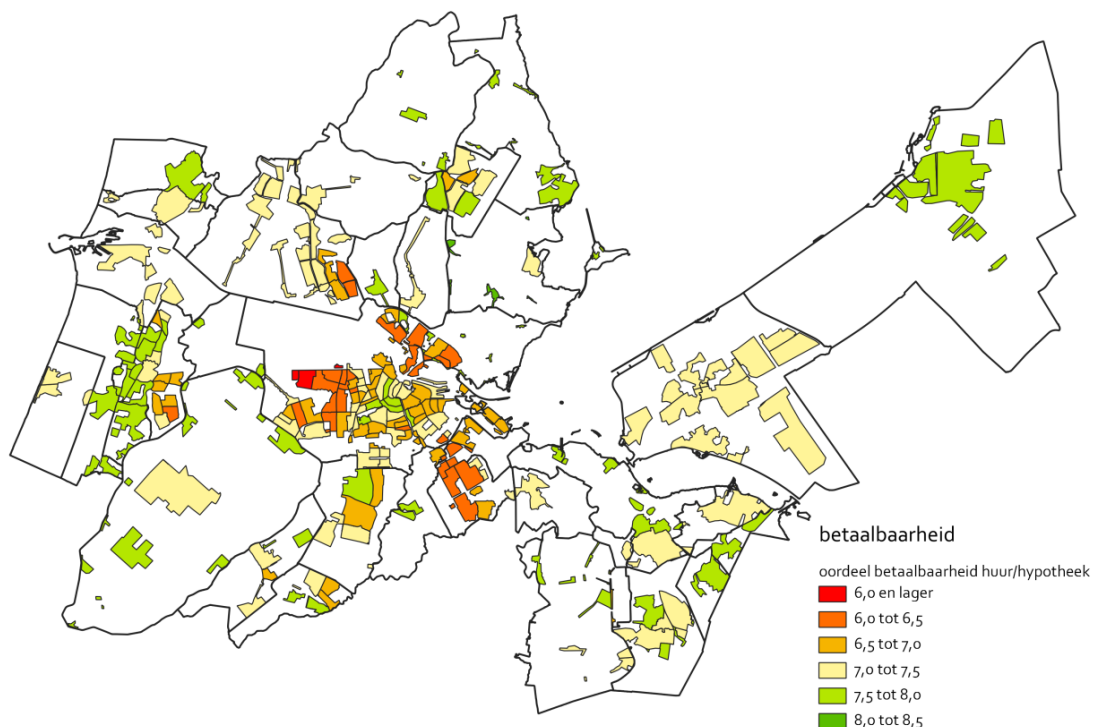


**betalbaar-
heid: 7,1**

Eén op de vijf huishoudens geeft een rapportcijfer 5 of lager aan de betaalbaarheid van de woning Gemiddeld geven inwoners van de MRA een 7,1 voor de betaalbaarheid van hun woning.¹⁰ In 2017 was dit eveneens een 7,1. Huurders vinden hun woonlasten moeilijker te betalen dan bewoners van een koopwoning (6,1 versus 8,2). Dit heeft vooral met het verschil in inkomen te maken: hogere inkomens hebben in het algemeen minder moeite om hun woning te betalen dan lage inkomens. In het sociale segment hebben huurders van corporatiewoning meer moeite met de betaalbaarheid van hun woning dan huurders in particuliere woningen (6,0 versus 6,6). Bij de vrije sector is dit verschil wat kleiner. Huurders van corporatiewoningen in de vrije sector beoordelen de betaalbaarheid van de woning gemiddeld met een 6,0 en huurders van particuliere vrije sectorwoningen geven gemiddeld een 6,2. Recent verhuisden beoordelen de betaalbaarheid van de woning gemiddeld met een 6,8 terwijl niet-verhuisde bewoners gemiddeld een 7,2 geven.

De gebieden waar bewoners het meest negatief zijn over de betaalbaarheid van de woonlasten zijn delen van Nieuw-West, Noord en Zuidoost in Amsterdam. Ook in Haarlem-Zuidoost, Zaanstad-Zuidoost en delen van Purmerend vallen op. In de rijkere delen van de MRA (bijvoorbeeld Bloemendaal, Heemstede, delen van Gooi en Vechtstreek) hebben huishoudens het minst moeite met de betaalbaarheid van de huur/hypotheek. Maar ook Lelystad, delen van Purmerend en Heemskerk vallen op.

Figuur 20 Oordeel betaalbaarheid huur/hypotheek woning, MRA, 2019
Rapportcijfer (1=moeilijk betaalbaar, 10= makkelijk betaalbaar)



Eén op de vijf huishoudens (21%) geeft een 5 of lager aan de betaalbaarheid van de woning. Onder huurders is dit aandeel flink hoger: 35%. Bij kopers spelen betaalbaarheidsproblemen veel minder (6%). Huurders met een huurquote van 40% of meer geven in ruim de helft (56%) van de gevallen aan de huur moeilijk te kunnen betalen (rapportcijfer 5 of lager).

¹⁰ Het gaat om een rapportcijfer tussen de 1 en 10, waarbij een 1 staat voor moeilijk betaalbaar en een 10 voor makkelijk betaalbaar.

