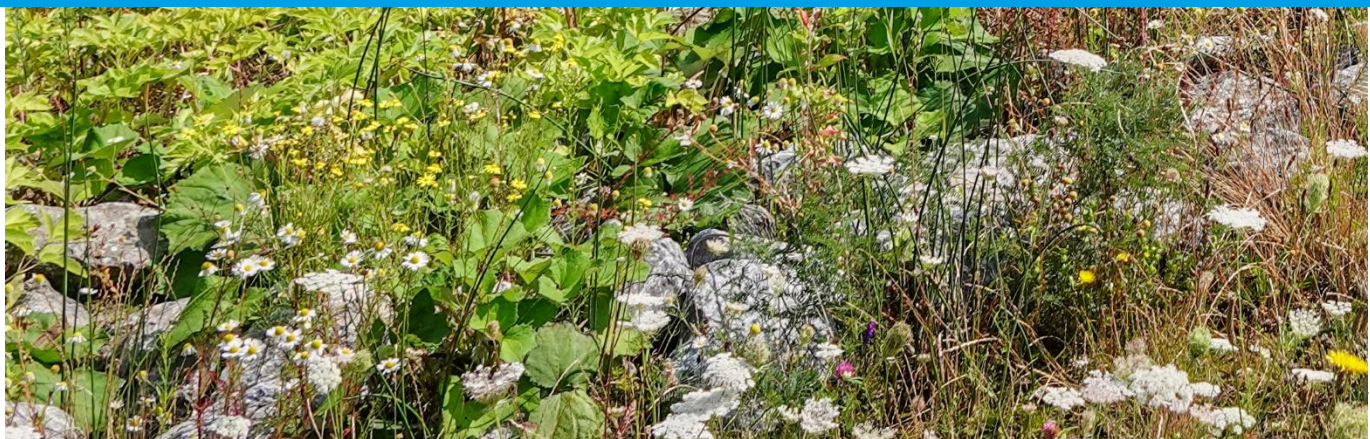




Wonen in de Metropoolregio 2021

Woningvoorraad en Bewoning

Onderzoek, Informatie en Statistiek



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
Steven Kromhout, Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad
Renée Kuit, gemeente Zaanstad
Monique van Diest, gemeente Purmerend
Nikkie Gerritsen, gemeente Almere
Siemen Tjalsma, gemeente Almere
Monique van Doorn, gemeente Almere
Betty Boerman, regio Gooi en Vechtstreek
Marian Prins, regio Amstelland-Meerlanden
Gerard Jager, gemeente Diemen
Martine de Graaf, gemeente Haarlem
Kees Dignum, gemeente Amsterdam
Vera Berkers, gemeente Amsterdam
Tessie Dijkers, provincie Noord-Holland

Auteurs:

Laura de Graaff, OIS Amsterdam
Feiko de Grip, OIS Amsterdam
Bart Sleutjes, OIS Amsterdam
Hester Booi, OIS Amsterdam

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)
Weesperstraat 113-117
1018 VN Amsterdam
020-2510333
onderzoek.amsterdam.nl
h.booi@amsterdam.nl

Alle publicaties en de onderzoeksverantwoording zijn te vinden op:
onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra

Amsterdam, 3 februari 2022

Foto voorzijde:

Houthavens Amsterdam, 2021. Fotograaf: Edwin van Eis

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Leeswijzer inkomensgroepen en woonsegmenten	5
1.2 Onderzoeksverantwoording	6
2 Woningvoorraad en bewoning	7
2.1 Groei Metropoolregio Amsterdam stagneerde in 2020	8
2.2 Inkomensontwikkeling: in meeste regio's toename lage inkomens	9
2.3 Woningvoorraad groeit met ruim 15.000 per jaar	13
2.4 Ontwikkeling woningvoorraad: groei vrije sector huur	14
2.5 Vergelijking inkomens en woonsegmenten: ruimte voor lage inkomens verder afgenomen	20
2.6 Bewoning woningvoorraad: toename lage inkomens in sociale huursector, vrije huursector en koopsector	21
2.6.1 Bewoning sociale huurvoorraad	21
2.6.2 Bewoning vrije sector huurvoorraad	23
2.6.3 Bewoning koopvoorraad	24
2.7 Woonsituatie per inkomensgroep: lage inkomens huren vooral sociaal maar vaker in de vrije sector	26
2.8 Huur- en hypotheeklasten: huren in de particuliere vrije sector het meest gestegen	29
3 Woningaanbod	36
3.1 Recent betrokken woningen: grote rol voor particuliere huur	36
3.2 Recent verhuisden: groeiende rol particuliere vrije sector huur	37
3.3 Verhuisstappen recent verhuisden: instromers betrekken particuliere huur	39
3.4 Redenen om te verhuizen binnen de MRA: woonsituatie verbeteren	42

1 Inleiding

Het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) 2021 geeft de ontwikkelingen op de woningmarkt weer in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en gaat in op de positie van de verschillende regio's daarbinnen. Deze publicatie is een voorpublicatie met de eerste resultaten. Er wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de woningvoorraad in de MRA en de inkomensverdeling. In maart 2022 verschijnt de complete rapportage, met daarnaast daarin de thema's verhuisdynamiek, woonwensen, prettig wonen en duurzaamheid van de woningvoorraad.

De MRA is een samenwerkingsverband van 31 gemeenten, twee provincies (Noord-Holland en Flevoland) en de Vervoerregio Amsterdam. Met de MRA Agenda als basis wordt samengewerkt op het gebied van Ruimte, Economie en Mobiliteit, en ook op het gebied van Wonen. Het WiMRA is onderdeel van het programma Bouwen en Wonen.

Gezamenlijk onderzoek en kennisdeling is één van de pijlers onder de samenwerking op het gebied van bouwen en wonen in de MRA. Het WiMRA is een belangrijke bron voor regionaal inzicht in de werking van en samenhang op de woningmarkt en voor het gesprek over de woningbouwopgave en de betaalbaarheid van het wonen. Het WiMRA wordt uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties vertegenwoordigd in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNRR).

Figuur 1.1 Regio-indeling Metropoolregio Amsterdam



1.1 Leeswijzer inkomensgroepen en woonsegmenten

In de hoofdstukken zijn inkomensgrenzen en huur- en koopklassen een terugkerend element. Hiervoor wordt de onderstaande indeling gehanteerd (tabel 1.2). Voor elke inkomensgroep is bepaald welke huur- en koopklasse bereikbaar en/of passend is. De huurgrenzen volgen uit het huurbeleid. De koopklassen zijn bepaald op basis van de leennormen per inkomensgroep. De hypotheeklasten zijn daar weer een afgeleide van. In de grafieken in dit rapport krijgen de corresponderende inkomens-, huur- en koopklassen steeds gelijke kleuren.

Tabel 1.2 Woonsegmenten koop en huur en bijbehorende inkomensgroepen, 2021

Segment	€ kale huur per maand	WOZ waarde koop	bruto hypotheek /maand	inkomensgroep (€ bruto per jaar)	€ netto/ maand
doelgroep tot huurtoeslaggrens 1	tot €633	tot €98.000	tot €311	lage inkomens tot huurtoeslaggrens 1 €23.725	groep 1 tot €1701
doelgroep tot huurtoeslaggrens 2	€633- €679	€98.000- €147.000	€311 - €466	lage inkomens tot huurtoeslag-grens 2 (€23.725 - €32.200)	groep 1 €1701 - €2089
bereikbaar	€679 - €752	€147.000- €188.000	€466 - €596	lage inkomens huurtoeslag-grens tot €40.024	groep 2 €2089 - €2502
grens boven trendmatige huurverhoging sociale huur	€752	€ 209.000	€596 - €663	lage middeninkomens: €40.024 tot €44.655	groep 3 €2502 - €2767
middelduur 1	€752 - €940	€209.000- €237.000	€663 - €751	lage middeninkomens: €44.655 tot €50.030	groep 4 €2767- €2994
middelduur 2	€940 - €1053	€237.000 - €296.000	€751 - €938	middeninkomens: €50.030 tot €60.036	groep 5 €2994- €3419
duur 1	€1053 - €1400	€296.000 - €438.000	€938 - €1389	hoge inkomens: €60.036 tot €80.048	groep 6 €3419 - €4206
duur 2	vanaf €1400	vanaf €438.000	vanaf €1389	hoogste inkomens: €80.048 en meer	groep 7 €4206 en meer

De inkomensgrens voor de huurtoeslag is voor eenpersoonshuishoudens €23.725 (huurtoeslaggrens 1) en voor meerpersoonshuishoudens €32.200 (huurtoeslaggrens 2).

De door de Europese Unie en de rijksoverheid sinds 2011 gehanteerde inkomensgrens ligt in 2021 op €40.024. Van de vrijkomende gereguleerde huurwoningen van corporaties moet 90% worden toegewezen aan de huishoudens met een inkomen tot €40.024. De overige 10% mogen corporaties vrij toewijzen. De grens voor de boventrendmatige maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen ligt in 2021 op €44.655. Echter, vanwege de huurbevriezing (geldig tot 30 juni 2022) is deze voor 2021 op 0% gezet.

Huur- en koopklassen

Op basis van de huurprijs wordt bepaald of een huurwoning een vrije sector woning of een sociale huurwoning is. Ligt de kale huurprijs boven de liberalisatiegrens (€752) dan wordt een woning in dit rapport ingedeeld bij de vrije sector.

De koopvoorraad wordt ingedeeld in WOZ-klassen. Dit zijn de WOZ-waarden van 1/1/2021, met het prijspeil van 2020.

1.2 Onderzoeksverantwoording

Het onderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam" (WiMRA) bestaat uit een grootschalige enquête waaraan in totaal ruim 50.000 respondenten uit de MRA hun medewerking hebben verleend. Huishoudens zijn bevraagd over hun huidige en vorige woonsituatie, hun woonlasten en woonwensen. Het veldwerk is, net als de voorgaande edities, uitgevoerd in de periode april-juni.

Daarnaast bevat het onderzoek een verhuizingenbestand, opgebouwd uit registratiedata (CBS). Dit bestand bevat gegevens over alle verhuizingen in de regio Amsterdam in de periode 2019-2020, aangevuld met kenmerken (huishoudsamenstelling, leeftijd, inkomen, opleiding, etc.) van alle huishoudens. De data uit het hoofdstuk 'Verhuisdynamiek' zijn hierop gebaseerd.

Het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' wordt sinds 2017 tweejaarlijks uitgevoerd. In 2013 en 2015 is het onderzoek ook regionaal uitgevoerd, in de voormalige Stadsregio plus Haarlem en Almere. In Amsterdam wordt het onderzoek 'Wonen in Amsterdam' sinds 1995 tweejaarlijks uitgevoerd. Het WiMRA-onderzoek sluit aan op dit Amsterdamse onderzoek.

Steekproeven

De steekproeven voor dit onderzoek zijn aangeleverd door de gemeenten. Men is gevraagd een steekproef te leveren van personen, met maximaal één persoon per adres, niet zijnde een inwonend kind. De aanlevering en verwerking van de persoonsgegevens is gedaan volgens de richtlijnen die de AVG stelt.

Tehuisbewoners en bewoners ouder dan 85 jaar vallen buiten de steekproef. Studenten in zelfstandige studentenwoningen maken wel deel uit van de steekproef. Studenten in *onzelfstandige* eenheden vallen er grotendeels buiten omdat zij geen eigen adres hebben.

Weging van het bestand

Het enquêtebestand wordt gewogen naar het totaal aantal bewoonde woningen in de gemeente (of deelgebied daarbinnen). Er wordt gewogen naar de volgende kenmerken:

eigendomsverhouding van de woning, huishoudtype, leeftijd van de hoofdbewoner en opleidingsniveau van de hoofdbewoner. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn daarmee representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA. Er wordt gewerkt met twee wegingen: één die opweegt naar de bewoonde woningen en één die opweegt naar de woningvoorraad (inclusief leegstand).

In de meeste gemeenten is het aantal bewoonde adressen gelijk aan het aantal huishoudens en gelijk aan het aantal woningen. In grotere gemeenten loopt dit echter niet altijd gelijk op. Met name in Amsterdam is hier sprake van, maar ook in andere grote plaatsen met een oudere woningvoorraad. Hier wonen vaker meerdere huishoudens op één adres en wonen huishoudens vaker buiten de woningvoorraad (bijvoorbeeld in woonboten of bedrijfsgebouwen), waarmee het aantal huishoudens groter is dan de woningvoorraad.

Rapportage en weergaven van de resultaten

In het rapport wordt steeds gerapporteerd op afgeronde percentages (zonder decimalen). De figuren in dit rapport zijn gemaakt op basis van de onafgeronde percentages. Het kan daarom voorkomen dat de staven in de figuur een verschil laten zien, terwijl dit in de (afgeronde) percentages niet het geval is. In dat geval zijn de verschillen dus kleiner dan 1%.

Er wordt een ondergrens aangehouden van minimaal 50 respondenten om over een groep te kunnen rapporteren.

2 Woningvoorraad en bewoning

- Op 1 januari 2021 telt de Metropoolregio Amsterdam (MRA) 1.203.000 huishoudens.
- De coronacrisis tempert de bevolkingsgroei in de MRA als gevolg van oversterfte en verminderde buitenlandse instroom.
- Het aandeel huishoudens met de laagste inkomens tot de huurtoeslaggrens is iets toegenomen, van 23% in 2019 naar 24% in 2021. Het aandeel huishoudens tot de sociale huurgrens (€40.024) ligt op 42%. De kleine toename is mede een gevolg van de coronacrisis, maar komt ook door vergrijzing en het achterblijven van pensioenen.
- Het aandeel hoge inkomens (> €60.036) is toegenomen, van 37% in 2019 naar 42% in 2021. Vooral stellen jonger dan 55 jaar en stellen met kinderen hebben in toenemende mate een hoog inkomen.
- De inkomensverdeling polariseert daarmee; over de periode 2017-2021 valt vooral de afname van de middeninkomens op (van 22% in 2017 naar 16% in 2021).
- De woningvoorraad is in 2018 en 2019 met 15.000 woningen per jaar gegroeid. De groei in 2020 is naar verwachting vergelijkbaar.
- De groei van de vrije sector huur van particulieren zet door. In 2021 is 12% van de woningvoorraad een vrije sector huurwoning van een particulier (2019: 11%; 2017: 8%).
- Het aandeel middeldure huurwoningen bleef gelijk (7%), net als het aandeel sociale huur van corporaties (30%) en het aandeel koopwoningen (48%). De groei zat in de dure huur van meer dan €1053 (corporatie en particulier samen: van 6% naar 9%).
- Betaalbare koopwoningen (< €188.000) bereikbaar voor lage inkomens zijn er nauwelijks meer in de MRA. Ook in de voorheen meer betaalbare deelregio's Almere/Lelystad en Zaanstreek-Waterland is dit segment nauwelijks meer aanwezig in de voorraad.
- De MRA telt een hoger aandeel lage inkomens dan er betaalbare woningen in de voorraad aanwezig zijn. Sociale corporatiewoningen worden wel in toenemende mate bewoond door lage inkomens (84%). En andersom huren de meeste lage inkomens ook sociaal (65%). Maar daarnaast komen lage inkomens in toenemende mate in de vrije sectorhuur van particulieren terecht (8%).
- Ook onder de middeninkomens en hoge inkomens is het deel dat in de vrije sector van particulieren huurt toegenomen. Onder hoge inkomens is het eigenwoningbezit afgenomen.
- Gemiddeld betalen huurders in de particuliere vrije sector €1305 aan kale huur per maand, recent verhuisden zitten op €1403. Dit komt neer op respectievelijk 36% en 37% van hun inkomen. Dit is een sterke stijging ten opzichte van 2019 (totaal: 33%, recent verhuisd: 34%).
- Huishoudens met een koopwoning betalen gemiddeld €771 aan bruto hypotheek. Na verrekening van de hypotheekrenteaftrek is dit 16% van hun inkomen. In 2019 lag dit op 17%.
- Gemiddeld zijn huishoudens 28% van hun inkomen kwijt aan vaste woonlasten (huur/hypotheek, energie- en servicekosten, bijdrage VvE). Voor de laagste inkomens ligt deze woonquote op 39%.

2.1 Groei Metropoolregio Amsterdam stagneerde in 2020

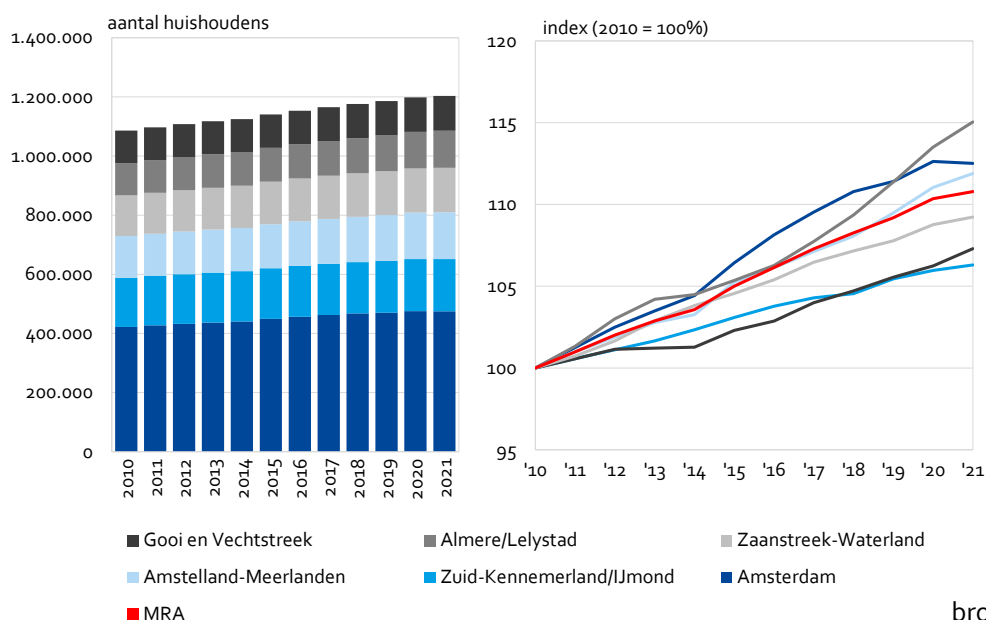


ruim 1,2
miljoen
huis-
houdens

Op 1 januari 2021 telt de Metropoolregio Amsterdam (MRA) 1.203.000 huishoudens.¹ Dat is ruim 17.000 (+1,5%) meer dan op 1 januari 2019. De groei vond vooral in 2019 plaats, toen nam het aantal huishoudens met 13.000 toe (+1,1%), een tempo dat vergelijkbaar is met de voorgaande jaren. In 2020 groeide de MRA nog maar met 5.000 huishoudens (+0,4%).

De afgenomen groei werd veroorzaakt door de coronacrisis. Er was sprake van oversterfte als gevolg van het coronavirus en met de pandemie viel ook de instroom van huishoudens uit het buitenland weg. In 2020 kwamen er in de MRA voor het eerst sinds 2001 minder huishoudens bij dan gemiddeld in Nederland (+0,6%). Het inwoneraantal van de MRA groeide in hetzelfde tempo als het aantal huishoudens. Op 1 januari 2021 telt de MRA 2.517.000 inwoners, 1,5% meer dan in 2019. Ook het aantal inwoners groeide in 2020 minder hard dan in voorgaande jaren (+0,4%).

Figuur 2.1 Huishoudens totaal en per deelregio, MRA, 2010-2021 (peildatum 1 januari)



bron: CBS

Groeitempo in 2020 gedaald in vijf van de zes deelregio's

In de meeste deelregio's stagneerde de groei van het aantal huishoudens in 2020. Alleen in Gooi en Vechtstreek lag het groeitempo hoger dan in 2019. Amsterdam is de enige deelregio waar het aantal huishoudens afnam in 2020, (-0,1%). In de andere deelregio's was er nog wel groei, deze was het grootst in Almere/Lelystad (1,4%) en het kleinst in Zuid-Kennemerland/IJmond (0,3%).

Vooral groei aantal alleenwonende huishoudens stukt

De afnemende groei is vooral terug te zien bij alleenwonende huishoudens, dit aantal nam zelfs voor het eerst in jaren af tussen 2019 en 2020 (-500). De afgelopen jaren kwamen er gemiddeld zo'n 5.000 alleenwonenden bij. De afname tijdens het coronajaar wordt veroorzaakt door de verminderde buitenlandse instroom, waarvan een groot deel uit alleenwonenden bestaat. Daarnaast overleden er door het coronavirus meer ouderen dan in eerdere jaren, en deze groep woont relatief vaak alleen. Ook het aantal stellen met kinderen groeide nauwelijks, terwijl het

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

aantal stellen zonder kinderen wel doorgroeide. Dit ging de afgelopen twee jaar harder dan voorheen, met zo'n 5.000 per jaar.

De genoemde ontwikkelingen veranderen de huishoudenssamenstelling in de MRA en de deelregio's niet substantieel. Net als in 2019 is in 2021 43% van de huishoudens alleenwonend, 25% is een stel zonder kinderen, 22% is een stel met kinderen en 9% is een eenoudergezin. Amsterdam kenmerkt zich door een groot aandeel alleenwonenden (54%), maar hier zien we wel een kleine verschuiving: dit aandeel is met 1 procentpunt afgenomen. Dit gebeurde in de twee voorgaande jaren ook al.

Vergrijzing zichtbaar: aantal 55-plus huishoudens neemt opnieuw toe

Het effect van de vergrijzing is ook de afgelopen twee jaar zichtbaar. In alle deelregio's daalt het aandeel huishoudens in de leeftijdsgroep 35-54 jaar en neemt het aandeel 55-74 jarige huishoudens toe. In 2020 nam voor het eerst in jaren ook het aantal jonge huishoudens (onder 35 jaar) af. Dit komt vooral door de afgenomen instroom van jonge huishoudens uit binnen- en buitenland.

2.2 Inkomensontwikkeling: in meeste regio's toename lage inkomens



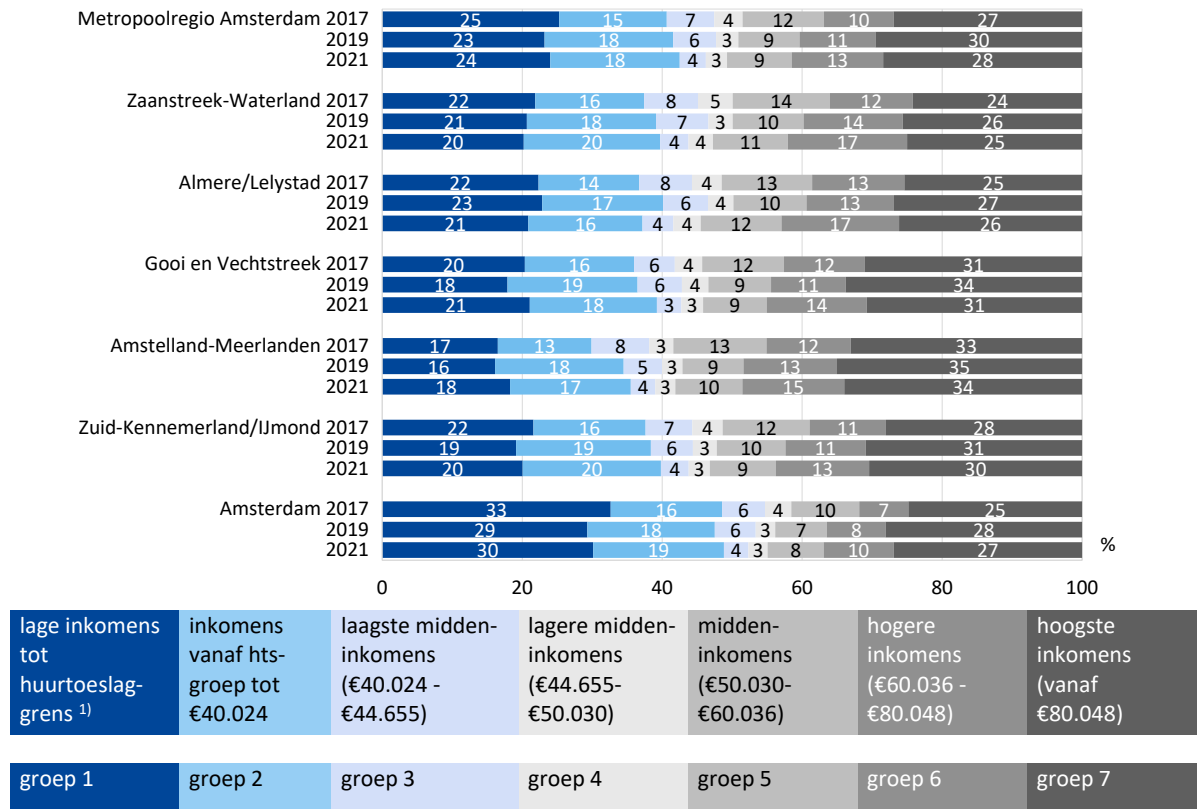
midden-
inkomens:
16%

De coronacrisis heeft voor een deel van de huishoudens (grote) financiële consequenties gehad. Dit is terug te zien in een groei van de lage inkomens in de Metropoolregio Amsterdam en een afname van de laagste middeninkomens. Met name de laagste inkomens, tot de huurtoeslaggrens, namen iets toe ten opzichte van 2019, van 23% naar 24%. Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens ligt in 2021 op 42%. De laagste middeninkomens (€40.024 - €44.655) namen af van 6% naar 4%. Ook de groep hoogste inkomens is iets afgenomen, van 30% in 2019 naar 28% in 2021. De inkomensgroep daaronder (€60.036-€80.048) nam tegelijkertijd in gelijk mate toe, van 11% naar 13%. Over de periode 2017-2021 valt vooral de aanhoudende krimp van de middeninkomens (€40.024-€60.036) op. In 2021 had 16% van de huishoudens een middeninkomen, in 2017 was dit nog 22%.

Deze trends zijn in de meeste deelregio's terug te zien. Uitzondering vormt Almere/Lelystad: hier nam het aandeel lage inkomens (<€40.024) niet toe, maar juist af (van 40% in 2019 naar 37% in 2021). De afname van de middeninkomens (€40.024-€60.036) over de periode 2017-2021 is in alle deelregio's terug te zien. Dit duidt erop dat het niet direct gaat om een verdringing van middeninkomens in bepaalde (duurdere) deelregio's, maar eerder om een maatschappelijke ontwikkeling waarbij inkomens op huishoudensniveau meer gepolariseerd raken.

Figuur 2.3 laat het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor sociale huur per wijk (en in een aantal gevallen per gemeente) zien. Dit aandeel lage inkomens ligt gemiddeld op 43%, maar varieert sterk tussen de wijken. Lage inkomens zijn vooral sterk vertegenwoordigd in delen van Amsterdam (Zuidoost, Nieuw-West en Noord), Zaanstad Zuidoost, Haarlem-Meerwijk en Velsen-Noord.

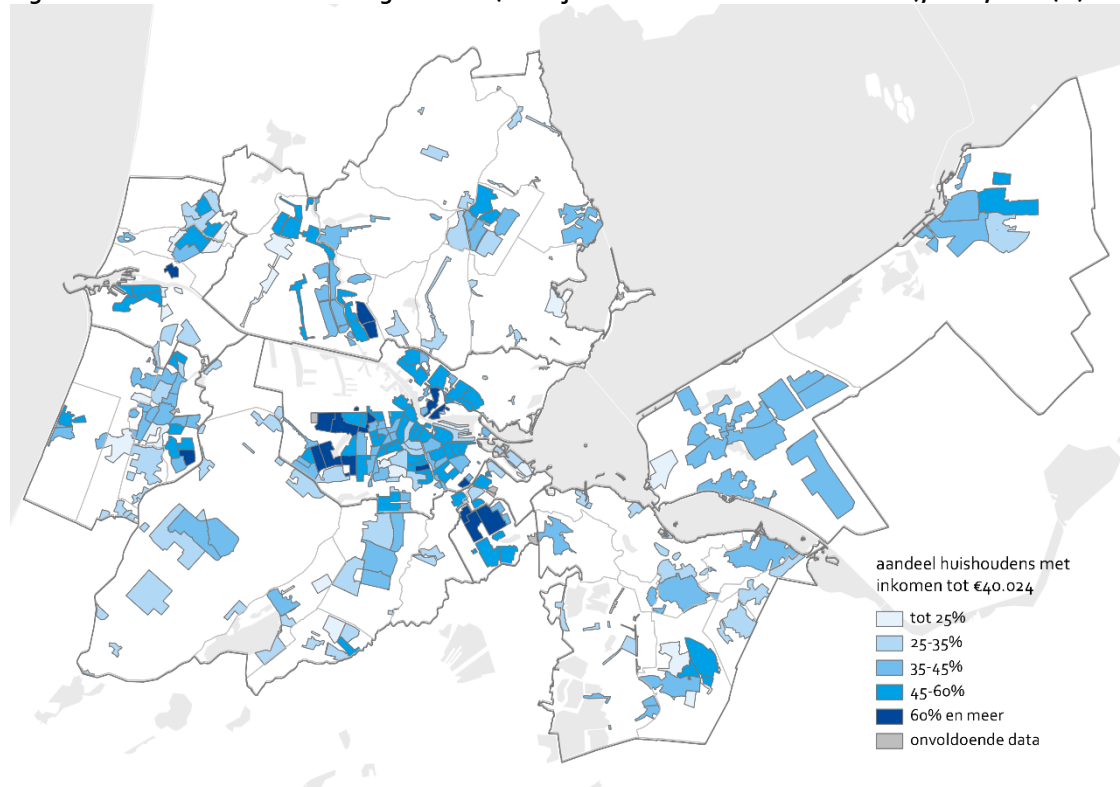
Figuur 2.2 Inkomensgroepen (bruto jaarinkomen per huishouden, incl. studenten), MRA, 2017-2021 (%)



¹⁾ eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200

bron: WiMRA 2021

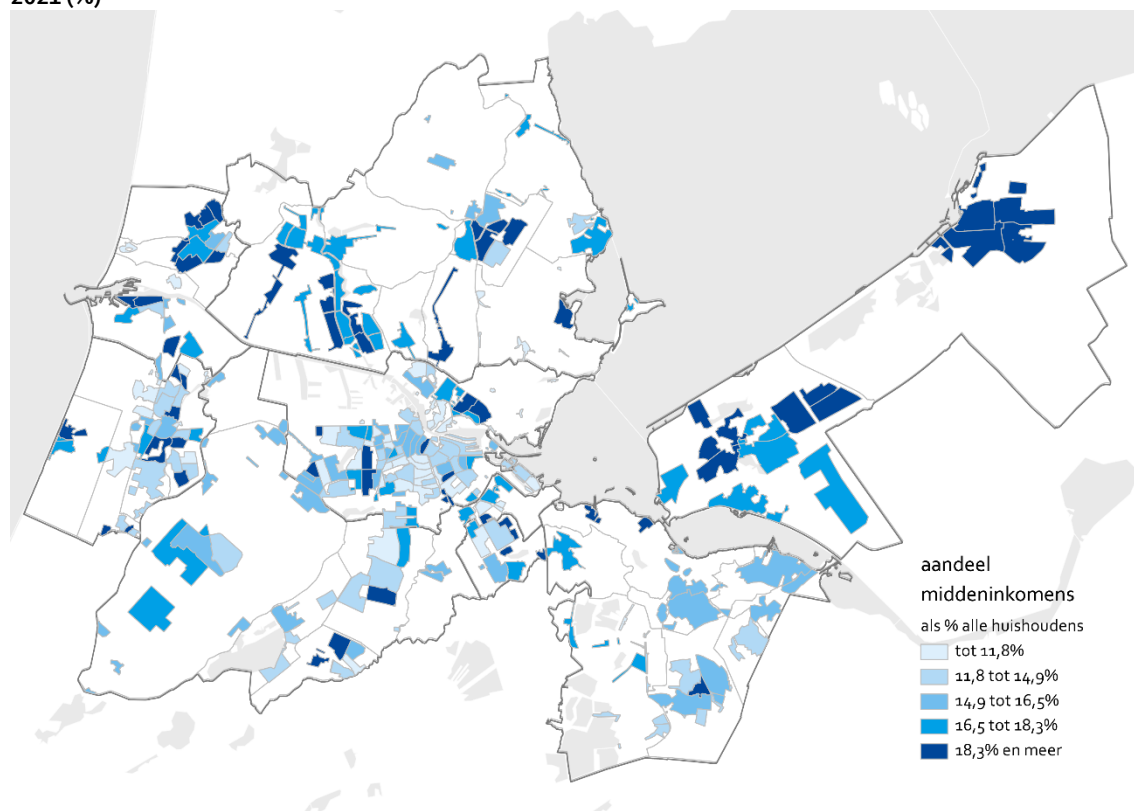
Figuur 2.3 Huishoudens met een laag inkomen (bruto jaarinkomen inkomen tot €40.024), MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

De middeninkomens (figuur 2.4) maken gemiddeld 16% uit van de huishoudens en hebben een andere geografische verdeling dan de lage inkomens. Zij zijn relatief veel te vinden in Almere en Lelystad, IJmond, Zaanstreek en Purmerend. Maar ook in de andere delen van de MRA zijn wijken te vinden met relatief veel middeninkomens, zoals Amstelveen-Nieuw-Zuid, Amsterdam-De Eendracht, Uithoorn-Legmeer en de Kwakel, en verschillende wijken in Haarlem.

Figuur 2.4 Huishoudens met een middeninkomens (bruto jaarinkomen inkomen €€40.024 - €60.036, MRA, 2021 (%))

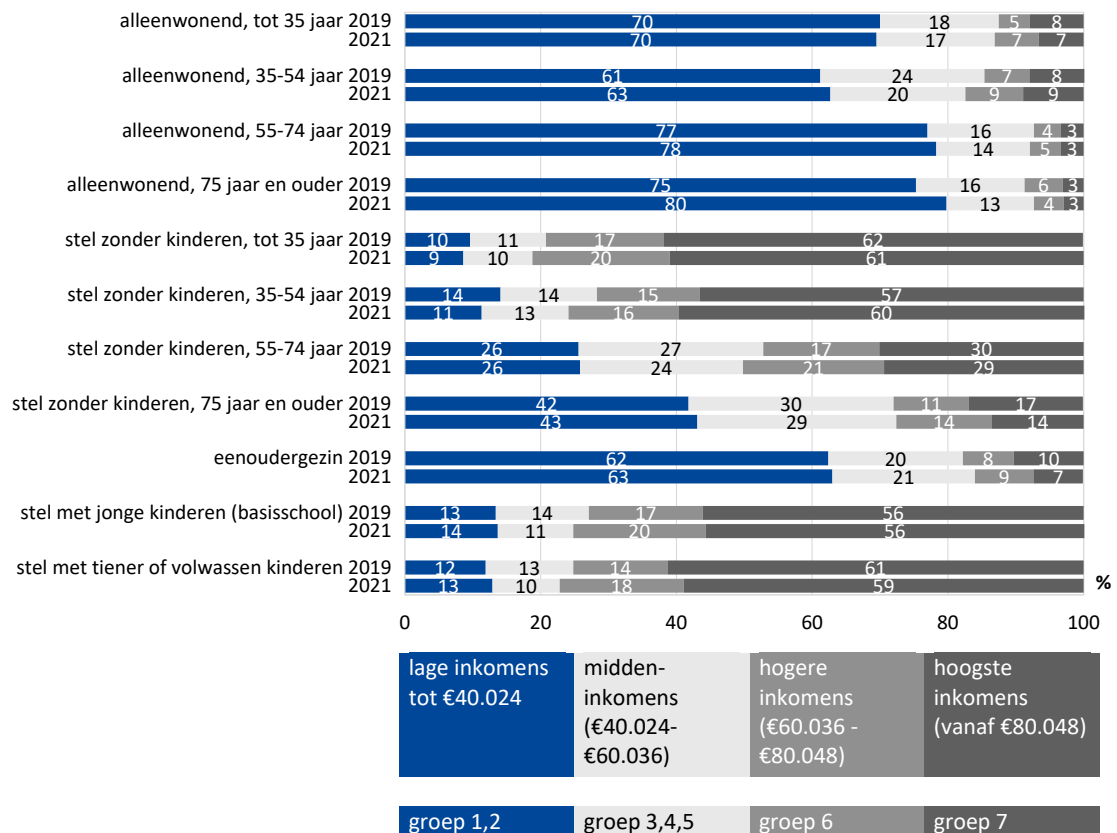


bron: WiMRA 2021

Alleenwonenden en ouderen hebben vaker te maken met inkomensdaling

De groei van het aandeel lage inkomens in de MRA tussen 2019 en 2021 is bij verschillende huishoudenstypen te zien, maar speelde meer bij de alleenwonenden dan bij de stellen. Het inkomensniveau van een huishouden wordt voor een groot deel bepaald door de aanwezigheid van één of twee kostwinners. Huishoudens met één volwassene (alleenwonenden en eenoudergezinnen) hebben gemiddeld een veel lager huishoudinkomen dan huishoudens met twee volwassenen (stellen met en zonder kinderen) omdat beide partners vaak betaald werk hebben. Wanneer een alleenwonende te maken heeft met inkomensachteruitgang leidt dit vaker tot een laag inkomen, dan wanneer er nog een ander inkomen in het huishouden aanwezig is. Daarnaast vallen oudere huishoudens (75+) vaker in de groep lage inkomens dan in 2019. Hier lijkt niet zozeer de coronacrisis een rol te spelen, maar het achterblijven van de pensioenen ten opzichte van de gemiddelde inkomensontwikkeling.

Figuur 2.5 Inkomensgroepen naar huishoudtypen en leeftijd, MRA, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

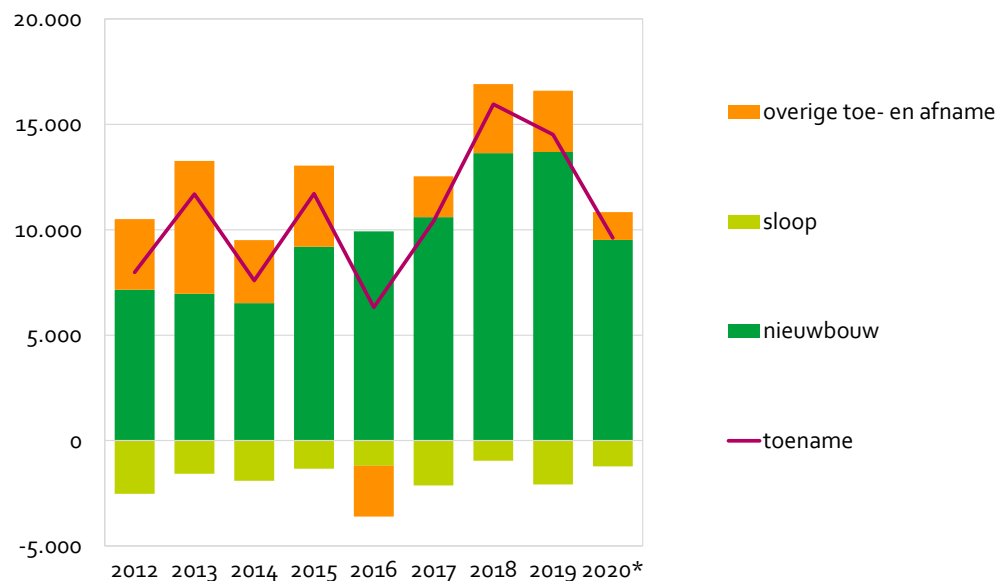
Ook demografische ontwikkelingen spelen een rol. De toename van alleenwonenden en ouderen in de MRA als geheel draagt eveneens bij aan de toename van huishoudens met een laag inkomen. In Almere/Lelystad speelt dit minder, hier wonen relatief weinig mensen alleen en is de groep oudere bewoners nog relatief klein. Dat in Almere/Lelystad geen sprake was van een groei van het aandeel lage inkomens kan met deze kenmerken samenhangen.

Het groeiend aandeel hoger opgeleiden in de MRA draagt bij aan de groei van de hoge inkomens. Van de huishoudens met een hoger opleidingsniveau (HBO of WO) heeft 57% een hoog inkomen (> €60.036). Bij middelbaar opgeleiden ligt dit op 35% en bij lager opgeleiden op 19%. De verdeling van de lage inkomens vertoont het tegengestelde patroon (27% bij hoger opgeleiden, 49% bij middelbaar opgeleiden en 65% bij lager opgeleiden). Opvallend is dat het aandeel middeninkomens niet direct verschilt per opleidingsniveau (allen 16%). Er zijn wel verschillen wanneer de huishoudsamenstelling wordt meegenomen: huishoudtypen waar relatief veel middeninkomens in voor komen zijn alleenwonende hoger opgeleiden (25%) en stellen zonder kinderen met een lager of middelbaar opleidingsniveau (25%-27%). Voor een deel van de alleenwonende hoger opgeleiden is dit een tijdelijke situatie, wanneer zij gaan samenwonen, ligt hun inkomen al snel in het hoge segment. Stellen zonder kinderen met een lager of middelbaar opleidingsniveau zijn vaak al wat ouder. Voor hen is dit middeninkomen vaker een blijvende situatie.

2.3 Woningvoorraad groeit met ruim 15.000 per jaar

De woningvoorraad in de MRA telde op 1 januari 2021 1.174.000 woningen. De woningvoorraad groeide in 2018 en 2019 harder dan in voorgaande jaren, met ongeveer 15.000 per jaar (+1,3%). In 2020 kwamen er ongeveer 10.000 woningen bij (+0,8%). Dit lagere aantal heeft vooral te maken met achterstanden in de administratie. Het werkelijke nieuwbouwaantal in 2020 is naar schatting vergelijkbaar met voorgaande jaren. Verhoudingsgewijs groeide de woningvoorraad in 2018 en 2019 het hardst in Amsterdam en Almere/Lelystad. In Zaanstreek-Waterland groeit de voorraad minder hard dan in de andere deelregio's.

Figuur 2.6 Verandering van de woningvoorraad in de MRA, 2012-2020 (absoluut)



bron: CBS

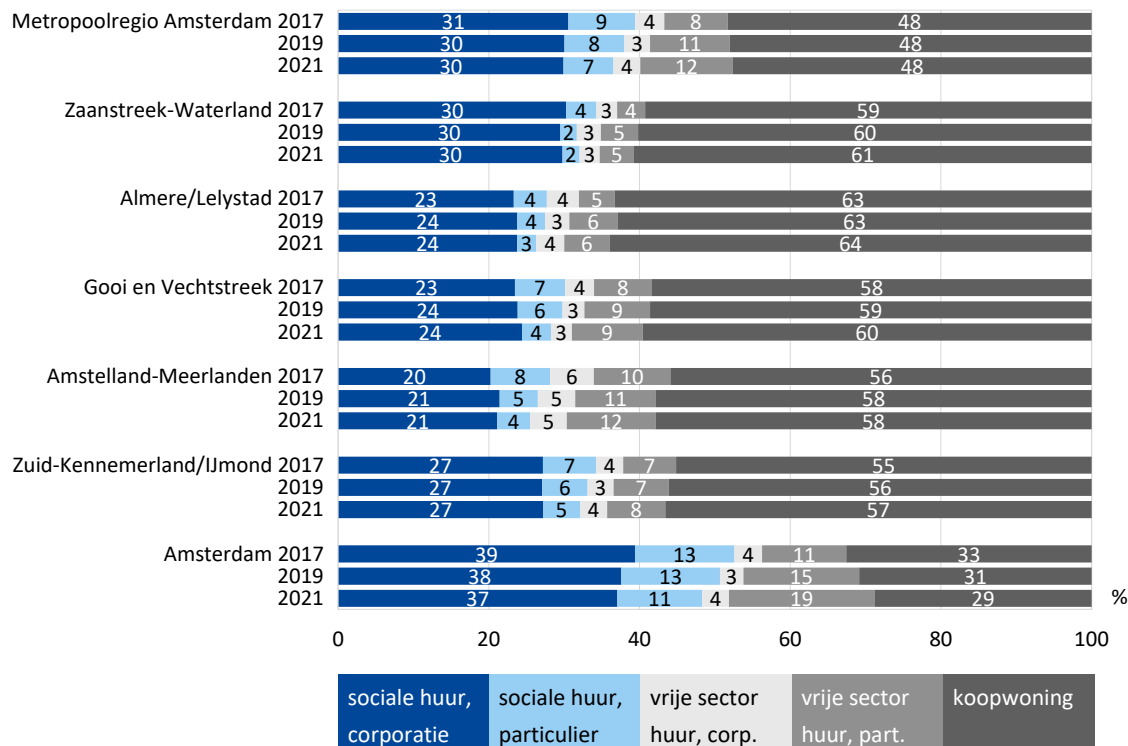
* Door een achterstand in gereedmeldingen bij de gemeente Amsterdam samenhangend met de invoering van een nieuw systeem voor VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving) is een deel van de feitelijk in 2020 opgeleverde woningen pas in 2021 geregistreerd in de basisregistratie. Het gaat hierbij om enkele duizenden woningen.

2.4 Ontwikkeling woningvoorraad: groei vrije sector huur



Zowel de koopvoorraad (48%) als de sociale huurvoorraad van corporaties (30%) is stabiel van omvang in de Metropoolregio Amsterdam. Binnen de particuliere huur is er een verschuiving van sociaal naar vrije sector. Het aandeel sociale huur van particulieren nam tussen 2017 en 2021 af van 9% naar 7% en het aandeel in de vrije sector van particulieren nam opnieuw toe, van 8% naar 12%. De vrije huursector van corporaties is stabiel en vormt 4% van de woningvoorraad.

Figuur 2.7 Woningvoorraad naar segmenten, MRA, 2017-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Gereguleerde huurwoningen met een huur boven €752

Om de woningvoorraad in segmenten in te delen, wordt in WiMRA gekeken naar de eigendomsverhouding van een woning en de huurprijs of WOZ waarde. Op basis van de huurprijs wordt bepaald of een huurwoning een vrije sector woning of een gereguleerde woning is. Ligt de kale huurprijs boven de liberalisatiegrens (€752) dan wordt een woning in dit rapport ingedeeld bij de vrije sector.

Er zijn echter woningen van corporaties waarvan de kale huur hoger is dan €752 maar die wel een sociaal huurcontract hebben. Door boven-inflatoire en/of inkomensafhankelijke huurverhoging hebben deze woningen een huur boven de liberalisatiegrens. Het betreft 33% van de corporatiewoningen met een huur boven de €752. Bij nieuwe verhuring kan een dergelijke woning weer worden aangeboden met een kale huur onder de liberalisatiegrens. Hoewel deze corporatiewoningen een sociaal huurcontract hebben, worden ze in dit WiMRA rapport op basis van hun huurprijs dus wel tot de vrije sector gerekend.

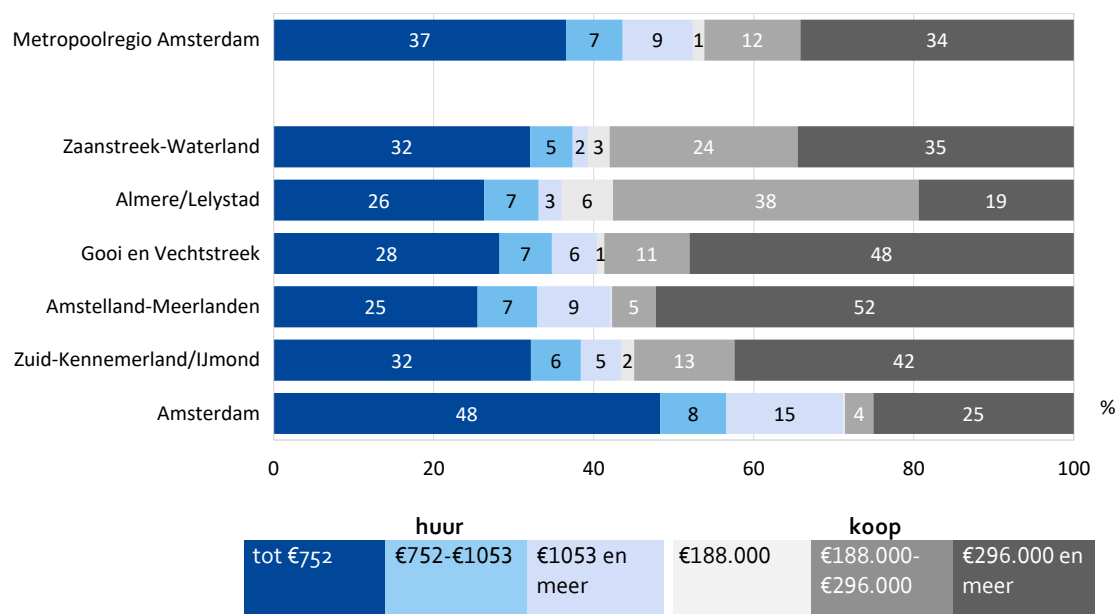
Ook per deelregio is het beeld overwegend stabiel in de verhouding corporatie, particuliere verhuur en koop, met uitzondering van Amsterdam. Hier is er een sterke groei van vrije sector huur van particulieren (van 11% in 2017 naar 19% in 2021). Daarnaast nam het aandeel koopwoningen af (van 33% in 2017 naar 29% in 2021) en kromp zowel de sociale huur van corporaties als die van particulieren. In Amsterdam bestaat een groot deel van de nieuwbouw uit particuliere huur waarmee dit segment in de voorraad sterk groeit. Ook het verhuren van voormalige koopwoningen speelt een rol in de groei van de particuliere huursector.

Weinig middeldure huur en betaalbare koop in de woningvoorraad

Van de totale woningvoorraad valt 7% onder de middeldure huur (€752-€1053). Dit is gelijk aan de situatie in 2019. De dure huurvoorraad is gegroeid, van 6% in 2019 naar 9% in 2021. Betaalbare koop, met een WOZ-waarde tot €188.000 is er nauwelijks meer in de MRA (1%). De middeldure koopvoorraad, met een WOZ-waarde tussen de €188.000 en €296.000, ligt op 12%. De middeldure huurvoorraad is in alle deelgebieden te vinden en varieert van 5% in Zaanstreek-Waterland tot 8% in Amsterdam. De aanwezigheid van middeldure koop verschilt sterk tussen de deelregio's. In Almere/Lelystad (44%) en Zaanstreek-Waterland (27%) is dit nog een aanzienlijk segment. In Amsterdam (4%) en Amstelland-Meerlanden (5%) is het segment veel kleiner.



Figuur 2.8 Woningvoorraad naar huur- en koopklassen, MRA, 2021 (%)



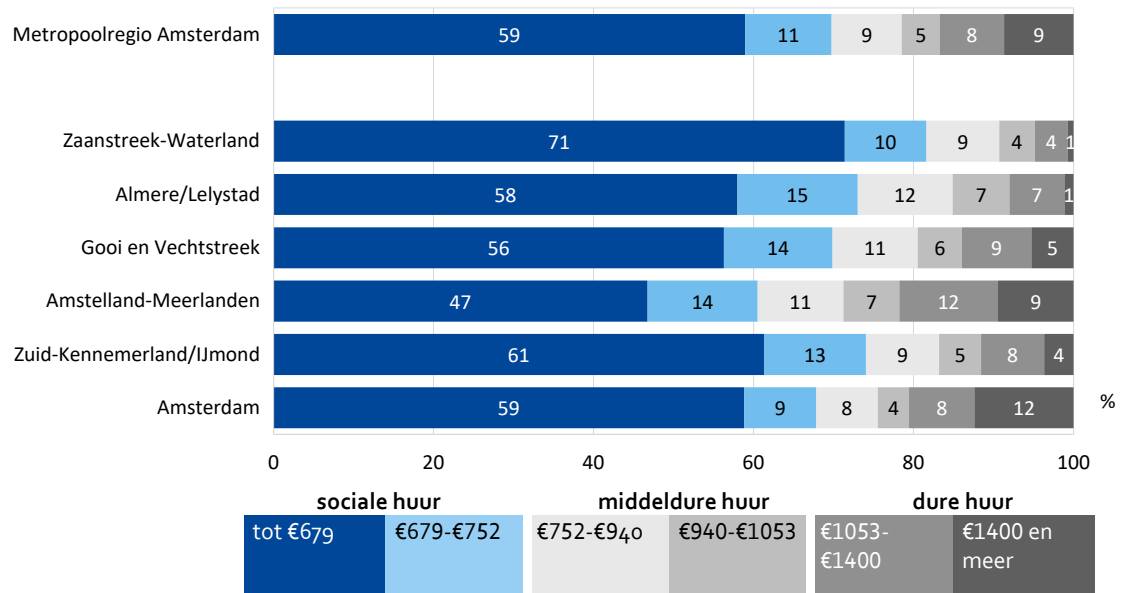
bron: WiMRA 2021

In Zaanstreek-Waterland zijn huren het laagst

In figuur 2.9 wordt de huurvoorraad naar huurklassen getoond. De meeste huurwoningen (corporatiebezit en particulier bezit) vallen onder de €679, de betaalbaarheidsgrens van de laagste inkomens. Het gaat om 59% van de huurvoorraad. In Zaanstreek-Waterland ligt dit aandeel het hoogst met 71% en in Amstel-Meerlanden het laagst met 47%.

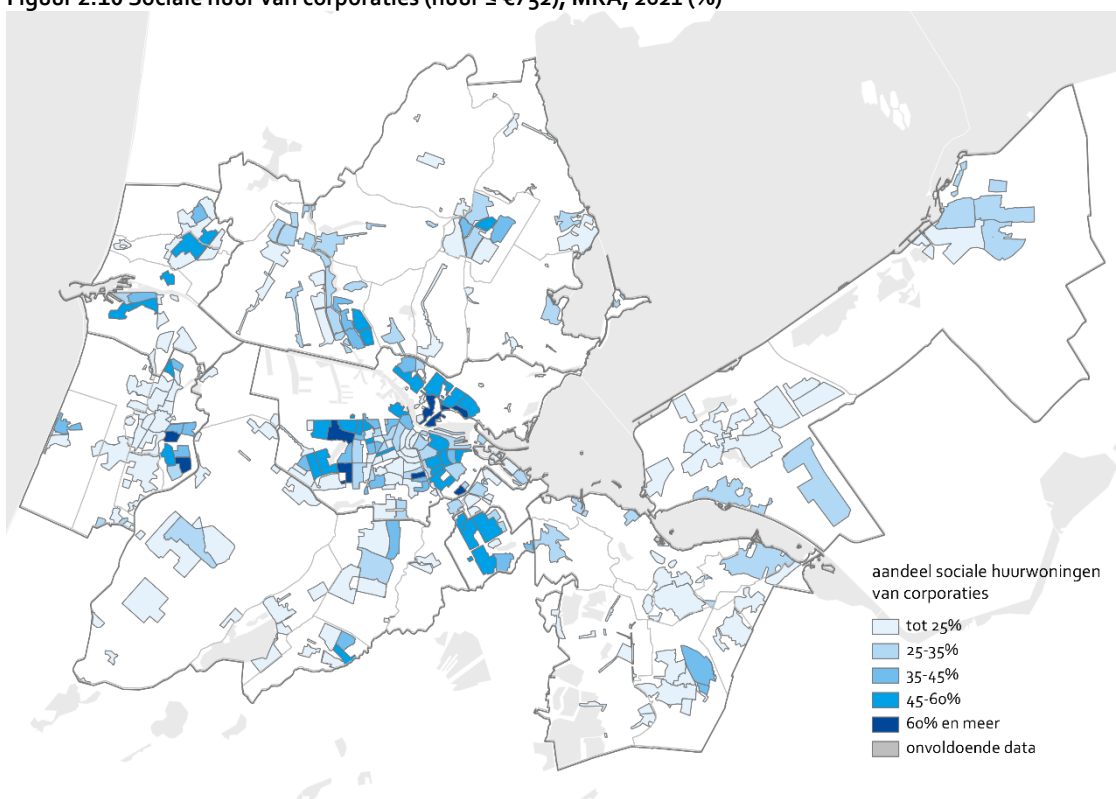
De duurste huren (>€1400; 9% van de huurwoningen in de MRA) zijn vooral te vinden in Amsterdam (12%) en Amstelland-Meerlanden (9%). In Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad komen deze huren bijna niet voor (1% van de huurwoningen).

Figuur 2.9 Huurvoorraad naar huurklassen, MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Figuur 2.10 Sociale huur van corporaties (huur ≤ €752), MRA, 2021 (%)



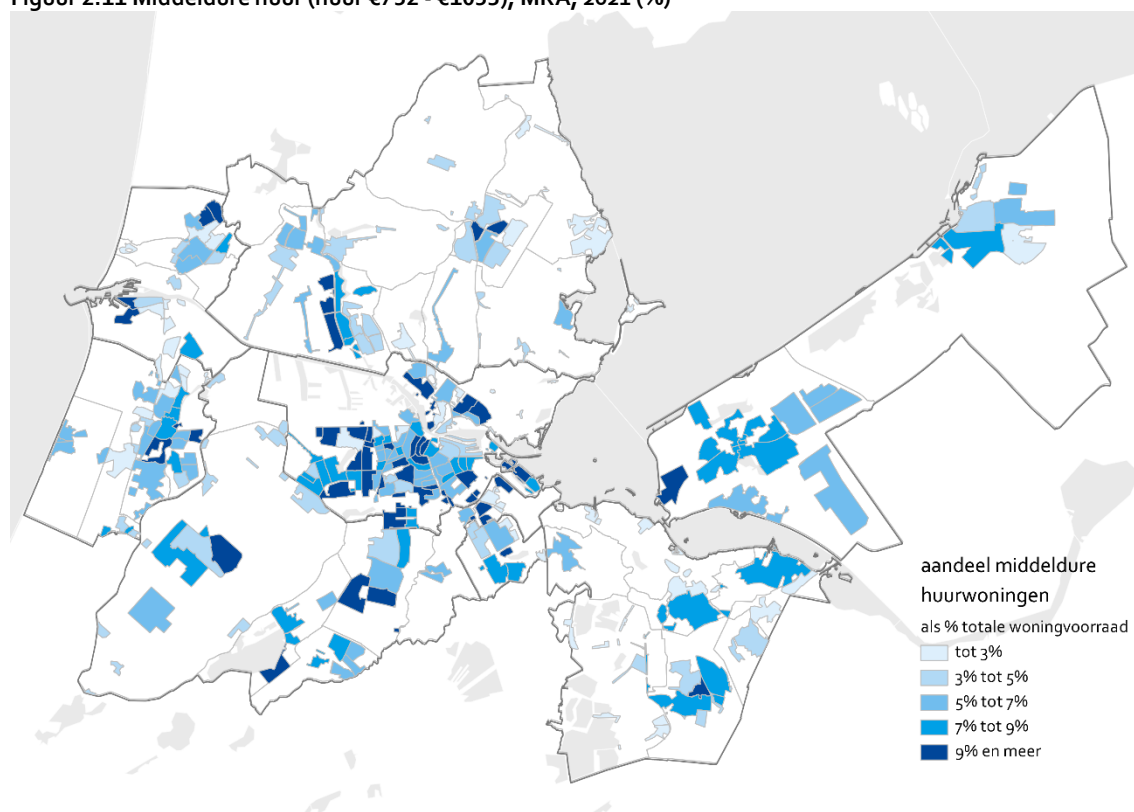
bron: WiMRA 2021

De verdeling van de sociale huur van corporaties over de MRA is niet gelijk (zie figuur 2.10). Amsterdam heeft het hoogste aandeel sociale huur van corporaties (37%), met de hoogste percentages in de stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost, Noord en delen van Oost. De deelregio Zaanstreek-Waterland volgt daarna met 30%. Ook daarbinnen is een aantal wijken te vinden

waar het aandeel hoog is, namelijk in Purmerend Wheermolen (51%) en in Zaanstad Zuidoost II (56%). In Zuid-Kennemerland/IJmond, Gooi en Vechtstreek en Almere/Lelystad ligt het aandeel sociale huur van corporaties gemiddeld op 24-27%. Binnen Zuid-Kennemerland/IJmond valt Haarlem op met de Europa-, Boerhaave- en Meerwijk (respectievelijk 48%, 44% en 70%) en de Slachthuiswijk met 64%. 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 (46%).

De middeldure huurvoorraad is relatief veel in Amsterdam te vinden (figuur 2.11). Daarnaast vallen nieuwbouwgebieden als Almere-Poort en Diemen-Holland Park op. Ook in Purmerend-Centrum, Amstelveen-Nieuw-Zuid, Haarlemmermeer-Hoofddorp Centrum en Zaanstad Midden is er relatief veel middeldure huur.

Figuur 2.11 Middeldure huur (huur €752 - €1053), MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Woningdelen

Bij een deel van de aangeschreven adressen komt woningdelen voor. Drie procent van de respondenten geeft aan een kamer te huren. Kamerverhuur komt vaker voor in Amsterdam (5%) en in Amstelland-Meerlanden (3%) en speelt vooral in de particuliere huursector. In deze rapportage is bij de particuliere huursector bij woningdelers de kamerprijs als huurprijs van de totale woning genomen. Het is niet bekend wat de werkelijke totale huurprijs van de woning is (de opgetelde kamerhuren). Omdat het vaak om lage kamerhuren gaat, geeft dit mogelijk een lichte overschatting in het aandeel sociale huur van particulieren. Wanneer deze gedeelde woningen niet meegeteld worden in de sociale huur maar in de vrije sector, verschuift het aandeel sociaal van particulieren van 7% naar 6% en de vrije sector van 12% naar 13%.



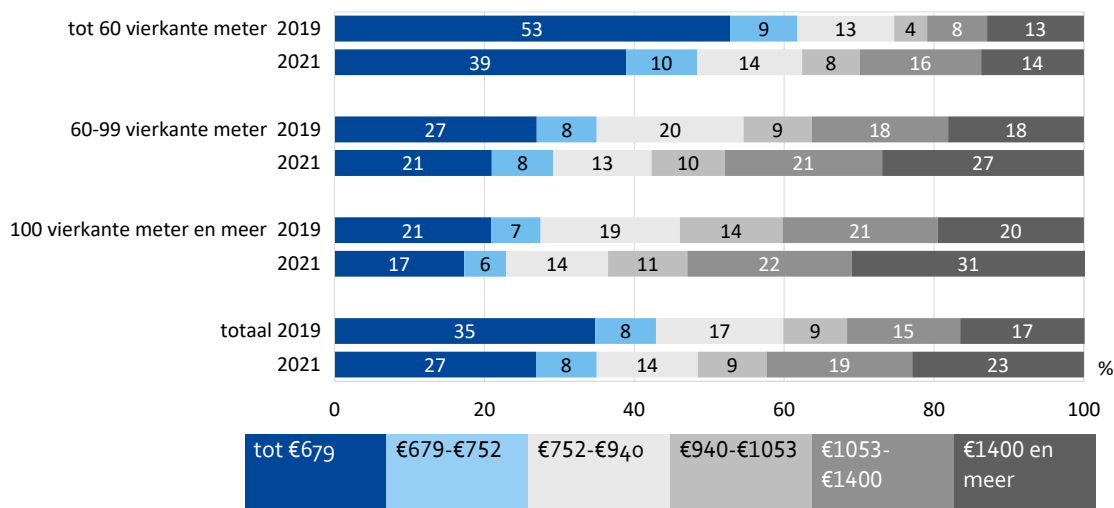
particuliere
huur: 19%

Meer particuliere huurwoningen, maar steeds minder met een sociale of middeldure huur

In de MRA valt 19% van woningvoorraad onder de particuliere huursector. De particuliere huursector is de afgelopen jaren gegroeid en duurder geworden. In de particuliere huursector nam het aandeel woningen in het sociale segment (< €752) verhuurd wordt af van 43% in 2019 naar 35% in 2021. Het middensegment (€752-€1053) nam ook iets af, van 26% naar 23%. De dure huur (> €1053) nam toe van 32% naar 42%.

Woningen kleiner dan 60 vierkante meter vielen, vanwege huurprijsregulering, voorheen vaak in het sociale segment. Sinds deze regulering is versoepeld, krijgen particuliere huurwoningen bij een nieuwe verhuring vaak een (veel) hogere huur.² Het aandeel particuliere huurwoningen tot 60 vierkante meter dat in het sociale segment werd verhuurd, nam af van 62% in 2019 naar 49% in 2021. Deze woningen kwamen vaker in het middensegment (€752-€1053) of in het duurdere segment (€1053-€1400) terecht. Grotere particuliere huurwoningen zijn in de periode 2019-2021 ook duurder geworden. Deze voorraad is zowel in het sociale (<€752) als het middensegment (€752-€1053) kleiner geworden, ten gunste van het dure segment (>€1053). De liberalisering in de huursector leidt vooral tot een groeiend duur segment en lijkt weinig bij te dragen aan het middeldure huursegment.

Figuur 2.12 Particuliere huurwoningen naar oppervlakte en huurklasse, MRA, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Weinig betaalbare koop aanwezig in de woningvoorraad.

Koopwoningen tot €188.000 zijn bereikbaar voor huishoudens met een inkomen tot €40.024 (op basis van volledige leencapaciteit, zonder eigen vermogen). Deze woningen zijn echter nauwelijks aanwezig in de woningvoorraad in de Metropoolregio Amsterdam (3% van de koopwoningvoorraad, op basis van de WOZ-waarde). Alleen in Almere/Lelystad en in mindere mate Zaanstreek-Waterland heeft deze voorraad nog enige omvang (respectievelijk 10% en 4%), maar ook hier stijgend e prijzen en worden veel woningen boven de WOZ-waarde verkocht. Woningen bereikbaar voor middeninkomens (tot €60.036) met een WOZ-waarde tussen €188.000 en €296.000 zijn eveneens schaars. Deze middencategorie beslaat 25% van de

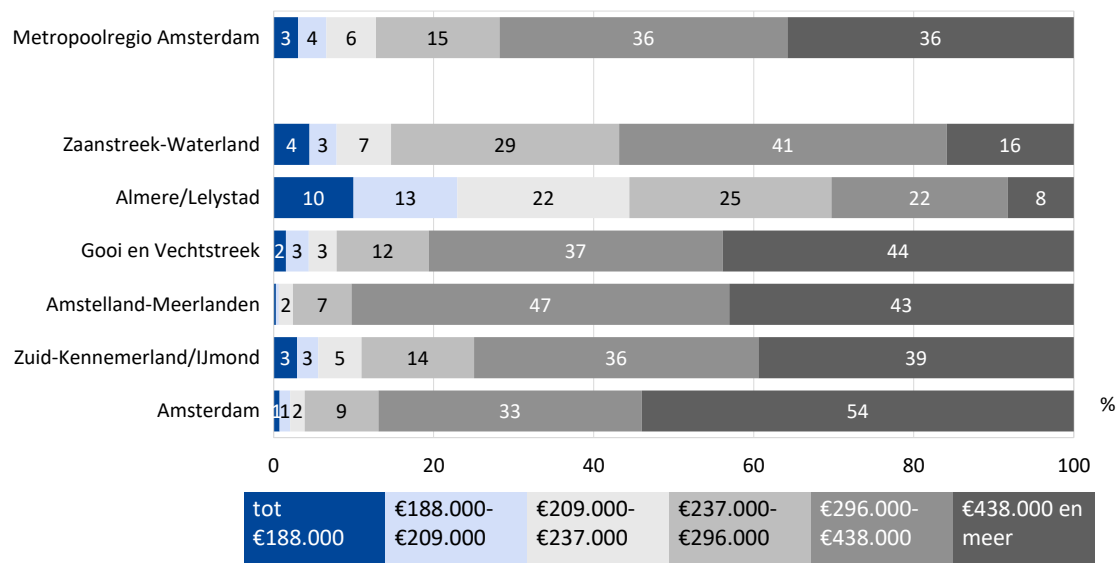
² Deze huurregulering verloopt via het puntenstelsel. Een kleine woning krijgt minder punten dan een grote woning. Sinds 2015 maakt de WOZ-waarde ook onderdeel uit van het puntenstelsel. Daarmee kunnen kleine woningen met een hoge WOZ-waarde ook in de vrije sector belanden. Overigens wordt er gewerkt aan een aanpassing van dit puntenstelsel, waarbij de WOZ minder zwaar meetelt.



betaalbare
koop: 3%

koopwoningvoorraad. Ook voor dit segment geldt dat dit met name aanwezig is in Almere/Lelystad (60%) en Zaanstreek-Waterland (39%). In Gooi en Vechtstreek (18%) en Zuid-Kennemerland/IJmond (22%; met name in IJmond) zijn er ook koopwoningen in deze prijsklasse. De meeste koopwoningen in de MRA hebben een WOZ-waarde boven €296.000, zij zijn bereikbaar voor hoge inkomens vanaf €60.036. Van de koopwoningen valt 36 procent in de WOZ-klasse tussen €296.000 en €438.000 en eveneens 36% heeft een WOZ-waarde van €438.000 en hoger. In Amsterdam en Amstelland-Meerlanden vallen nagenoeg alle koopwoningen in deze twee hoogste prijsklassen.

Figuur 2.13 Woningvoorraad naar WOZ-klassen koopwoningen, MRA, 2021 (% WOZ-prijspeil 2020)



bron: WiMRA 2021

2.5 Vergelijking inkomens en woonsegmenten: ruimte voor lage inkomens verder afgenomen



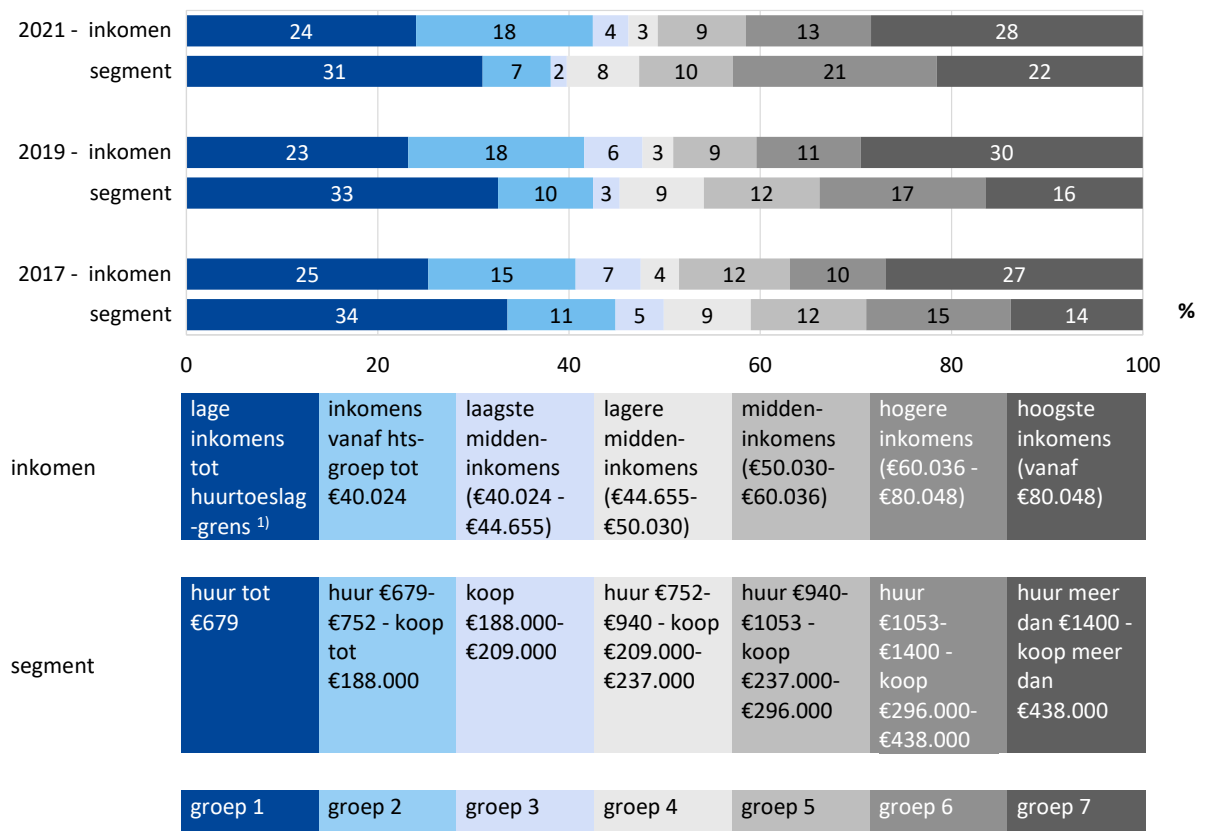
**betaalbare
voorraad:
38%**

Figuur 2.14 geeft de inkomensverdeling weer van de huishoudens in de MRA én verdeling van de woningvoorraad naar segment. De gelijke kleuren geven de segmenten aan die betaalbaar zijn voor de bijbehorende inkomensklassen. Dit geeft een eerste beeld van de aansluiting van de woningvoorraad op de huishoudens in de MRA.

In voorgaande jaren was de betaalbare voorraad voor lage inkomens iets groter dan het aandeel lage inkomens. In 2021 is dit beeld omgedraaid. Het aandeel lage inkomens tot €40.024 is hoger (42%) dan het aandeel betaalbare voorraad (38%). De mogelijkheden voor lage inkomens op de woningmarkt zijn daarmee zeer beperkt, zij zijn afhankelijk van het betaalbare segment, en kunnen niet uitwijken naar een duurder segment.

Zowel het aandeel huishoudens met een middeninkomen als de middeldure voorraad zijn in relatieve omvang afgenomen. Het aandeel middeninkomens nam af van 20% naar 18% en de middeldure voorraad ging van 24% naar 20%. De ruimte op de woningmarkt is voor hen blijvend krap. In voorgaande jaren was het aandeel hoge inkomens groter dan de dure woningvoorraad. In 2021 is het beeld omgedraaid. Het aandeel hoge inkomens is met 42% iets kleiner dan de dure voorraad (43%).

Figuur 2.14 Inkomensverdeling huishoudens en segmentverdeling woningvoorraad, MRA, 2017-2021 (%)



¹⁾ eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200

bron: WiMRA 2021

2.6 Bewoning woningvoorraad: toename lage inkomens in sociale huursector, vrije huursector en koopsector

In deze paragraaf wordt gekeken welke inkomensgroepen de huurwoningvoorraad en welke inkomensgroepen de koopvoorraad bewonen.

2.6.1 Bewoning sociale huurvoorraad



sociale huur
corp.: 84%
inkomen tot
€40.024

Aandeel laagste inkomens in sociale huurwoningen van corporaties neemt verder toe

In de MRA groeit de groep lage inkomens. De ontwikkeling dat sociale huurwoningen steeds vaker worden bewoond door huishoudens met een laag inkomen zet zich verder door.

Huishoudens met een inkomen tot €40.024 (groep 1-2) vormen de doelgroep van sociale huur van corporaties. In 2021 heeft 84% van de huishoudens in deze huursector een inkomen tot die grens, in 2019 ging het nog om 82%. Met name het aandeel huishoudens dat tot de laagste inkomens behoort (groep 1) is gestegen. In 2021 behoort 60% van de huishoudens die een sociale huurwoning van een corporatie bewoont tot deze groep. Deze ontwikkeling hangt samen met de maximale inkomensgrenzen die gelden voor nieuwe huurders en de relatief grote instroom vanaf 2015 vanuit zorgdoelgroepen (extramuralisering) en van statushouders.³ Het aandeel huishoudens met een inkomen tussen de €40.024 en €44.635 (groep 3) is verder geslonken naar 3%. Corporaties mogen een tiende van hun sociale huurwoningen verhuren aan deze inkomensgroep.⁴ Het aandeel huishoudens dat in een sociale huurwoning van een corporatie woont met een huur lager dan €752 en een inkomen heeft dat hoger is dan €44.635, en dus 'goedkoop scheef huurt' is ongeveer gelijk gebleven. In 2021 gaat het, net als in 2019, om 13%. Ruim de helft (7%) van deze huishoudens heeft een middeninkomen en de rest (6%) heeft een hoog inkomen. Vanwege de grote omvang van de sociale huur, is de groep die goedkoop scheef huurt in absolute aantallen wel iets groter dan de groep die duur scheef huurt (zie paragraaf 2.6.2).

Tussen de regio's zijn er niet veel verschillen in de verdeling van inkomensgroepen in de sociale huur van corporaties. In Zuid-Kennemerland/IJmond ligt het aandeel lage inkomens (tot €40.024, groep 1-2) met 80% het laagst en in Amsterdam en in Almere/Lelystad (85%) het hoogst. Dit aandeel is in alle regio's, behalve in Almere/Lelystad gestegen. In alle regio's worden sociale huurwoningen van corporaties steeds vaker bewoond door de laagste inkomensgroep ten opzichte van 2019. Het percentage midden- en hoge inkomens (groep 4-7) in sociale huur van corporaties ligt in de deelregio's tussen de 12% (Amsterdam, Amstelland-Meerlanden) en 16% (Zuid-Kennemerland/IJmond).

³ 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.

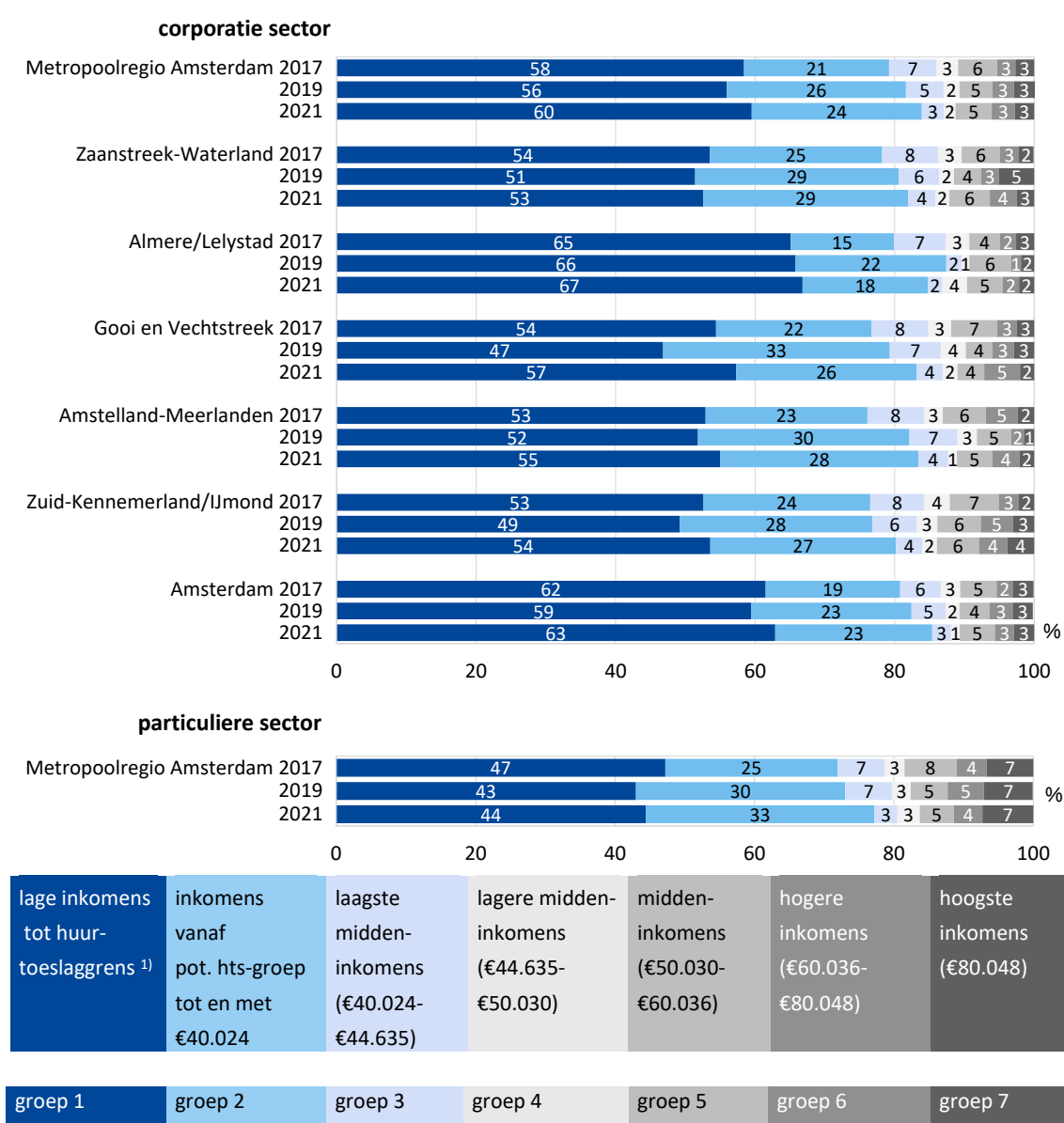
⁴ Van de vrijgekomen gereguleerde huurwoningen moet 90% worden toegewezen aan huishoudens tot €40.024, maar tot 1 januari 2022 geldt deze inkomensgrens maar voor 80% van de vrijgekomen woningen. Tien procent mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tussen de €40.024 en €44.635. De overige 10% mag, net als voorheen, door woningcorporaties vrij worden toegewezen.



Huurders in sociale huur van particulieren hebben steeds vaker inkomen tot de grens voor sociale huur

Ook in de krimpende sociale huur van particulieren is er sprake van een stijging van het aandeel huishoudens met een inkomen dat tot de doelgroep voor sociale huur behoort (€40.024), al ligt het aandeel nog steeds lager dan in de sociale huur van corporaties. In 2021 heeft 77% van de huurders in de particuliere sociale huursector een inkomen tot deze grens, in 2019 ging het om 73%. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door een groei van de op een na laagste inkomensgroep (groep 2) en een krimp van de groep met een inkomen tussen de €40.024 en €44.635. Het percentage huishoudens met een midden- of hoger inkomen (groep 4-7) is gelijk gebleven (20%).

Figuur 2.15 Inkomensgroepen in sociale huurwoningen, naar corporatie en particulier, MRA, 2017-2021 (%)²



¹⁾ eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200

bron: WiMRA 2021

²⁾ In veel deelregio's komt de particuliere sociale huursector weinig voor.

Vanwege de kleine responsaantallen is dit segment niet naar deelregio uitgesplitst.

2.6.2 Bewoning vrije sector huurvoorraad

Toename lage inkomens in vrije sector huur, aandeel middeninkomens en hoge inkomens afgenomen



vrije sector:
54%
inkomen
>€60.036

Onder het vrije sector segment vallen huurwoningen met een huur boven de €752. Ruim de helft van de huishoudens in de vrije sector heeft een hoog inkomen (>€60.036, groep 6-7). Dit aandeel is tussen 2019 en 2021 gekrompen van 55% naar 54% (zie figuur 2.16). De afname zit hier vooral bij de hoogste inkomens (>€80.048). Ook het aandeel huishoudens met een middeninkomen (groep 3-5) is gedaald, van 23% naar 21%. Huurwoningen in de vrije sector worden dus vaker bewoond door huishoudens met een inkomen tot de grens voor sociale huur (€40.024), zij wonen 'duur scheef'. Het aandeel huishoudens met een dergelijk inkomen is gestegen van 22% naar 25%. Dit hangt deels samen met de algemene groei van het aandeel lage inkomens in de MRA. Binnen de vrije sector is er een onderscheid te maken naar middeldure huurwoningen (€752-€1053) en dure huurwoningen (> €1053). Zowel bij de middeldure huurwoningen als bij de dure huurwoningen is de groep lage inkomens gestegen ten koste van de middeninkomens en hoogste inkomensgroepen. De ontwikkeling speelt het sterkst bij de dure vrije sector huur. Hier zijn de hoogste inkomensgroepen (6-7) tussen 2019 en 2021 gekrompen van 73% naar 68% en de groepen met de laagste inkomens (groep 1-2) groeiden in deze periode van 11% naar 17%. In de middeldure huur groeide de groep laagste inkomens van 32% naar 35%. Het aandeel hoogste inkomens nam in de middeldure huur af van 39% naar 37% en de middengroep (3-5) van 30% naar 28%.

In de vrije sector wonen vooral alleenwonenden (36%), stellen zonder kinderen (37%) en in mindere mate (eenouder)gezinnen (26%). Huurders in de vrije sector zijn vaak jong: in de middeldure huur is 34% van de huishoudens jonger dan 35 jaar en in de dure huur gaat het om 52%. Het zijn vooral alleenwonenden die 'duur scheef' wonen. Van de huishoudens die duur scheef wonen in de middeldure huur is 66% alleenwonend en bij de dure huur is 61% alleenwonend. Het betreft ook relatief vaak jonge huurders; van de dure scheefhuurders is 43% jonger dan 35 jaar. Het verschilt per huursegment of duur scheef wonen meer voorkomt onder recente huurders of degenen die er langer wonen. Van de huishoudens die duur scheef wonen in de middeldure huur woont het grootste deel (63%) er al langer dan 2,5 jaar. Bij de huishoudens die duur scheef wonen in de dure huur is het omgekeerde het geval; onder deze huishoudens is het grootste deel (57%) juist recent verhuisd.

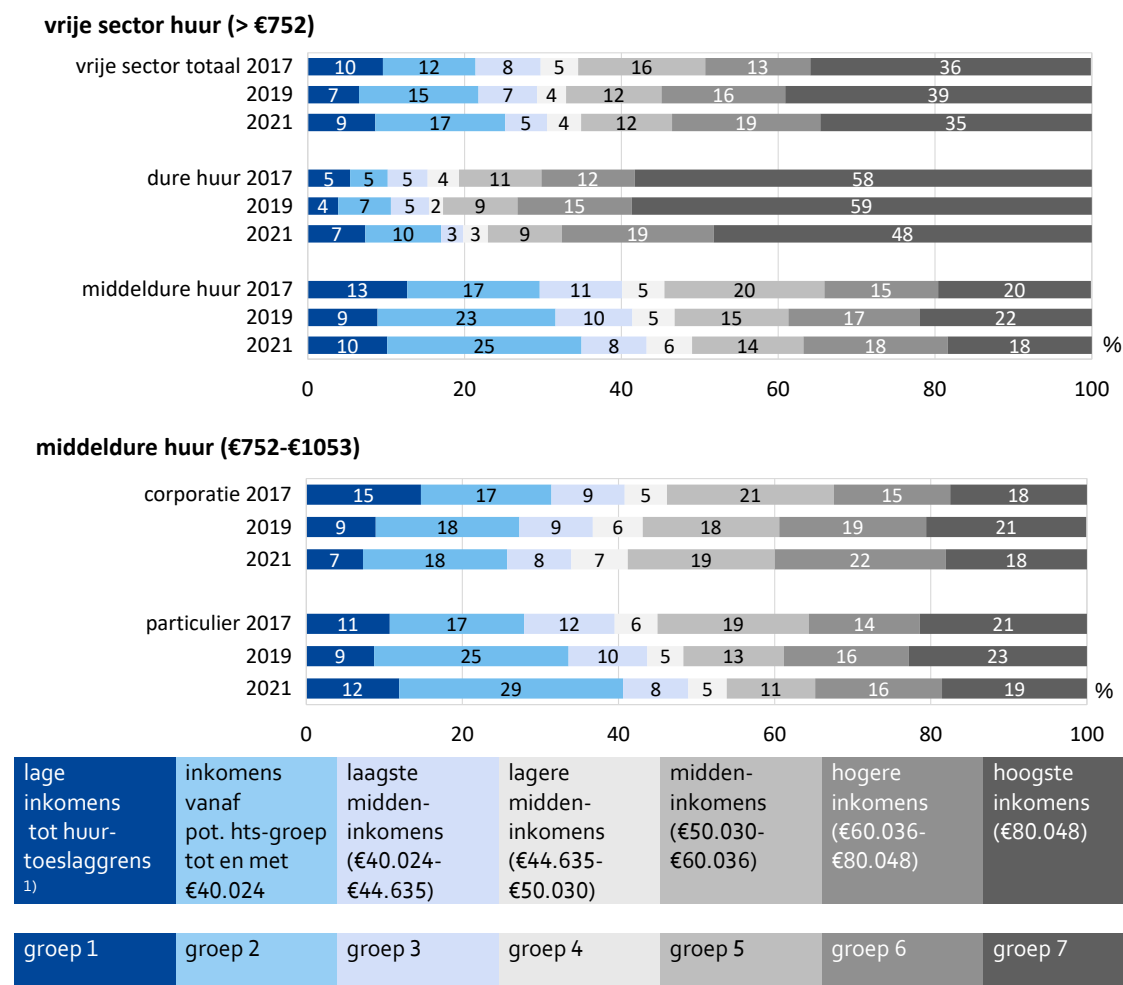
In de middeldure huur stijgt het aandeel lage inkomens bij particuliere sector maar daalt bij corporaties

De middeldure huurwoningen van corporaties en die van particuliere verhuurders worden niet op dezelfde manier bewoond. De middeldure huur van corporaties telt minder huishoudens die duur scheef wonen: 26% heeft een inkomen tot de sociale huurgrens. Bij de particuliere middenhuur geldt dit voor 41%. En terwijl deze groep bij corporaties slinkt, is er juist sprake van groei daarvan in de middeldure huur van particulieren. In de particuliere middenhuur is zowel de groep middeninkomens (groep 3-5) als de groep hoge inkomens (6-7) afgenomen. Deze groepen zijn in de middeldure huur van corporaties allebei licht toegenomen. De middeldure huur van particulieren wordt vaker bewoond door jonge huishoudens (<35 jaar) dan de middeldure huur van corporaties (44% versus 20%). Daarnaast wonen er in de particuliere middeldure huur meer alleenstaanden dan in de middeldure huur van corporaties (49% versus 25%).

In de regio's varieert het aandeel inkomens tot de sociale huurgrens in de middeldure huur van 31% in Zaanstreek-Waterland tot 42% Zuid-Kennemerland/IJmond. In de meeste regio's steeg het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens ten opzichte van 2019.

Alleen in Gooi en Vechtstreek en Almere/Lelystad daalde het aandeel lage inkomens. Het aandeel middeninkomens in de middeldure huur ligt tussen de 24% (Zuid-Kennemerland/IJmond) en de 35% (Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden). De regio's verschillen in de ontwikkeling die het aandeel middeninkomens in de middeldure huur doormaakte: in Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek groeiden de middeninkomens en in de andere drie regio's daalde dit aandeel juist.

Figuur 2.16 Inkomensgroepen in vrije sector huur, naar middeldure huur (€752-€1053) en dure huur (>€1053), en daaronder middeldure huur naar particuliere verhuur en corporatie verhuur, MRA, 2017-2021 (%)



¹⁾ eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200

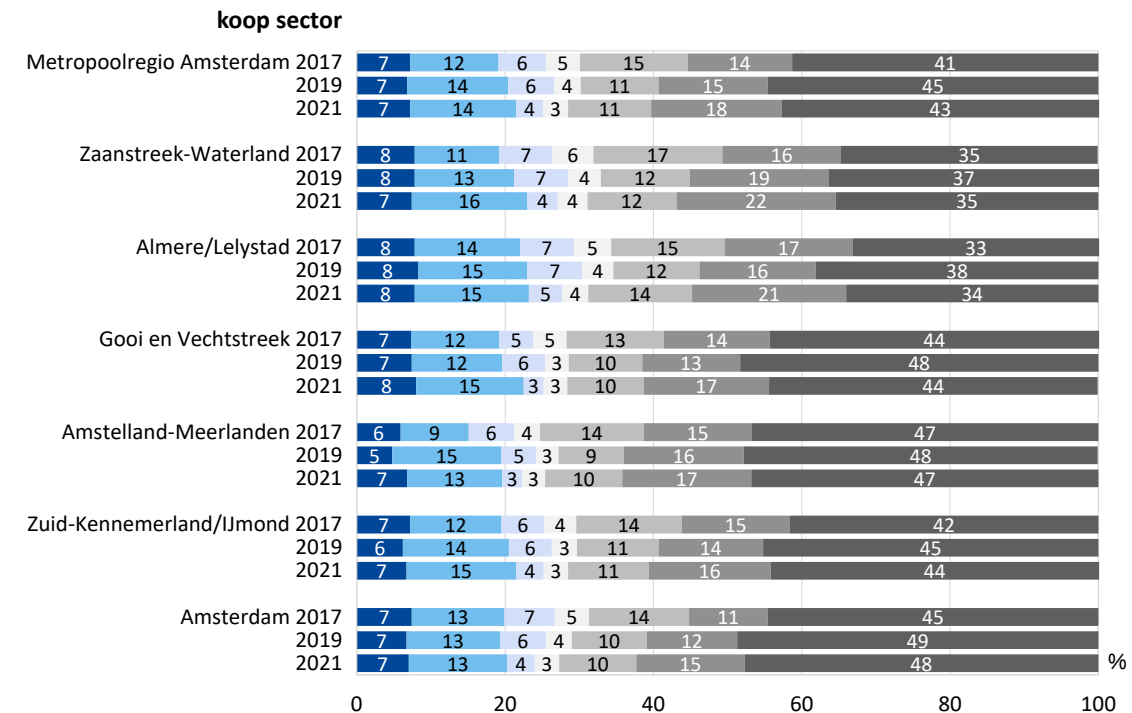
bron: WiMRA 2021

2.6.3 Bewoning koopvoorraad

In koopsector slinkt het aandeel middeninkomens en stijgt het aandeel lage en hoge inkomens
Zes van de tien woningeigenaren in de MRA heeft een hoog inkomen (>€60.036). Dit aandeel neemt toe, in 2017 ging het nog om 55%. Tegelijkertijd loopt het aandeel middeninkomens (groep 3-5) onder woningeigenaren terug en groeit de groep huishoudens met een inkomen tot €40.024. In 2021 heeft 22% van de huishoudens in een koopwoning een inkomen tot de sociale

huurgrens.⁵ Deze ontwikkeling hangt samen met de krimp van de middenklasse en groei van de lage inkomens die zich in de MRA voordoet.

Figuur 2.17 Inkomensgroepen in koopwoningen, MRA, 2017-2021 (%)



lage inkomens tot huur- toeslaggrens ¹⁾	inkomens vanaf pot. hts-groep tot en met €40.024	laagste midden- inkomens (€40.024- €44.635)	lagere midden- inkomens (€44.635- €50.030)	midden- inkomens (€50.030- €60.036)	hogere inkomens (€60.036- €80.048)	hoogste inkomens (€80.048)
groep 1	groep 2	groep 3	groep 4	groep 5	groep 6	groep 7

1) eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200

bron: WiMRA 2021

Het aandeel woningeigenaren met een hoog inkomen (> €60.036) loopt uiteen van 55% in Almere/Lelystad tot 64% in Amstelland-Meerlanden. In de meeste regio's steeg het aandeel hoge inkomens in de koopsector. Alleen in Amstelland-Meerlanden is het aandeel ten opzichte van 2019 niet verder toegenomen en in Gooi en Vechtstreek was sprake van een lichte daling. In alle regio's liep het aandeel middeninkomens (groep 3-5) onder kopers terug. Het aandeel woningeigenaren met een laag inkomen (< €40.024) verschilt niet sterk tussen regio's en ligt tussen de 20% en 23%. In Gooi en Vechtstreek is het aandeel lage inkomens onder woningeigenaren tussen 2019 en 2021 het sterkst gegroeid (van 20% naar 23%). Dit kan samenhangen met de vergrijzing en de relatieve inkomensachteruitgang bij ouderen.

⁵ Door afrondingsverschillen kunnen de werkelijke percentages, zoals genoemd in de tekst verschillen van de opgetelde percentages uit de grafiek.

2.7 Woonsituatie per inkomensgroep: lage inkomens huren vooral sociaal maar vaker in de vrije sector

In de voorgaande paragraaf werd gekeken hoe de verdeling van inkomens in elk woonsegment is. In deze paragraaf is het perspectief omgekeerd: hoe wonen de verschillende inkomensgroepen?



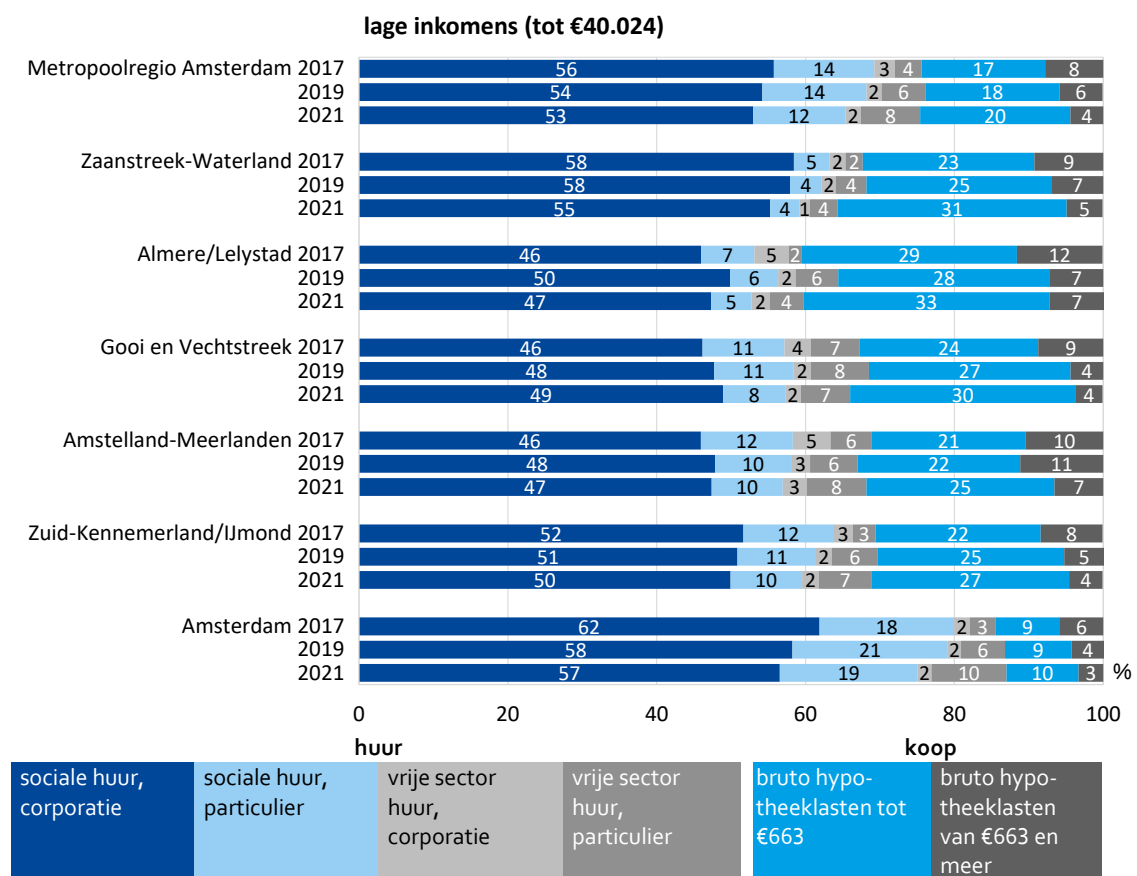
lage
inkomens:
65% huurt
sociaal

Lage inkomens huren minder vaak sociaal en vaker in de vrije sector

Van de huishoudens met een inkomen tot €40.024, de grens voor sociale huur van corporaties, woont 65% in een sociale huurwoning. Dit aandeel neemt geleidelijk af, zowel bij de bewoning van sociale huurwoningen van corporaties als die van particulieren. De lage inkomens bewonen steeds vaker een vrije sector huurwoning van particulieren, in 2019 ging het om 6% en in 2021 om 8%. In totaal bezit een kwart van de huishoudens met een laag inkomen een koopwoning (2019:24%). Zij hebben in toenemende mate relatief lage hypotheeklasten: 20% van de huishoudens met een laag inkomen heeft een hypotheek tot €663. Hieronder vallen ook de lage inkomens met een afbetaalde hypotheek. Het zijn vooral 55-plussers en huishoudens die al langer in hun woning wonen die hypotheeklasten hebben onder de €663.

Vergeleken met de andere regio's bewonen lage inkomens in Amsterdam relatief vaak een sociale huurwoning (75%), al neemt dit aandeel wel af. In de andere regio's woont tussen de 53% (Almere/Lelystad) en 60% (Zuid-Kennemerland/IJmond) van de lage inkomens in een sociale

Figuur 2.18 Woonsegmenten lage inkomens, MRA, 2017-2021 (%)



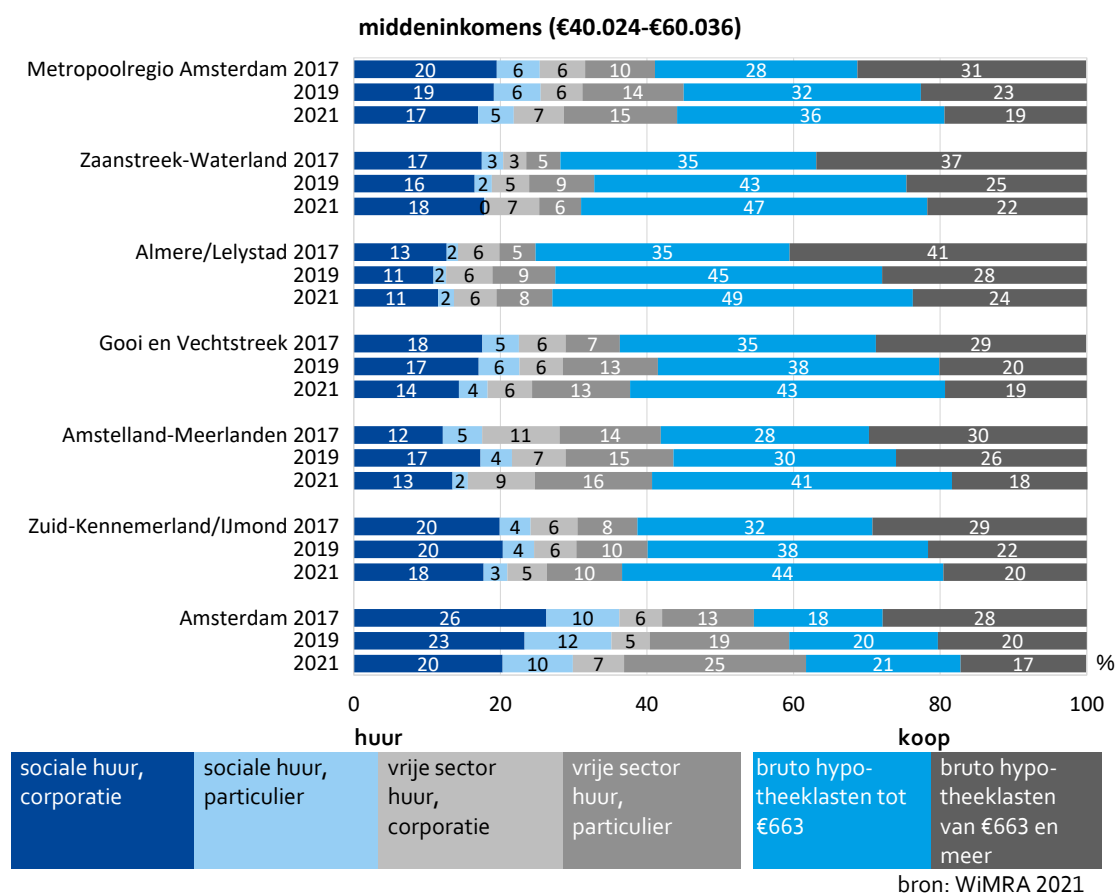
huurwoning. Niet in alle deelregio's wonen lage inkomens vaker dan voorheen in de particuliere vrije sector. In sommige regio's is er sprake van een schommeling of geen groei. In Zuid-Kennemerland/IJmond, Amstelland-Meerlanden en Amsterdam is dit aandeel wel gestegen, in Amsterdam het sterkst (van 6% naar 10%). In Amsterdam zijn lage inkomens ook minder vaak woningeigenaar (13%). In de andere regio's woont tussen de 31% en 40% van de lage inkomens in een koopwoning. In alle regio's neemt onder de woningeigenaren met een laag inkomen het aandeel met een lage of afbetaalde hypotheek toe, vooral in Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad. Laatstgenoemde regio's hebben traditioneel een grote koopvoorraad met relatief betaalbare woningen maar ook daar is het goedkoopste koopsegment (tot €188.000) slechts beperkt aanwezig (zie ook figuur 2.13).

Ook bij middeninkomens neemt het aandeel huurders in de sociale huursector af en in de vrije sector toe

Net als de lage inkomens wonen ook de middeninkomens (€40.024-€60.036) steeds minder vaak in een sociale huurwoning. Tussen 2019 en 2021 nam dit aandeel af van 25% naar 22%. Onder middeninkomens huurt een groeiend deel een woning in de vrije sector van corporaties of particulieren (van 16% naar 22%). Van de middeninkomens woont 14% in een huurwoning met een middeldure huur (€752-€1053). Ruim de helft (56%) van de middeninkomens is woningeigenaar. Deze kopers hebben ook steeds vaker een hypotheek onder de €663 (36%).



Figuur 2.19 Woonsegmenten middeninkomens, MRA, 2017-2021 (%)



Het koopwoningbezit onder middeninkomens ligt het hoogst in Almere/Lelystad (73%). Van de middeninkomens in Amsterdam is een relatief klein deel in het bezit van een koopwoning (38%) en dit aandeel neemt ook alleen in deze regio af. De ontwikkeling dat middeninkomens in de MRA in toenemende mate in de vrije sector huren, doet zich alleen voor in de regio's Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. De afname van het aandeel middeninkomens dat in een sociale huurwoning woont is wel in bijna alle regio's aan de orde, alleen in Almere/Lelystad schommelt dit aandeel.

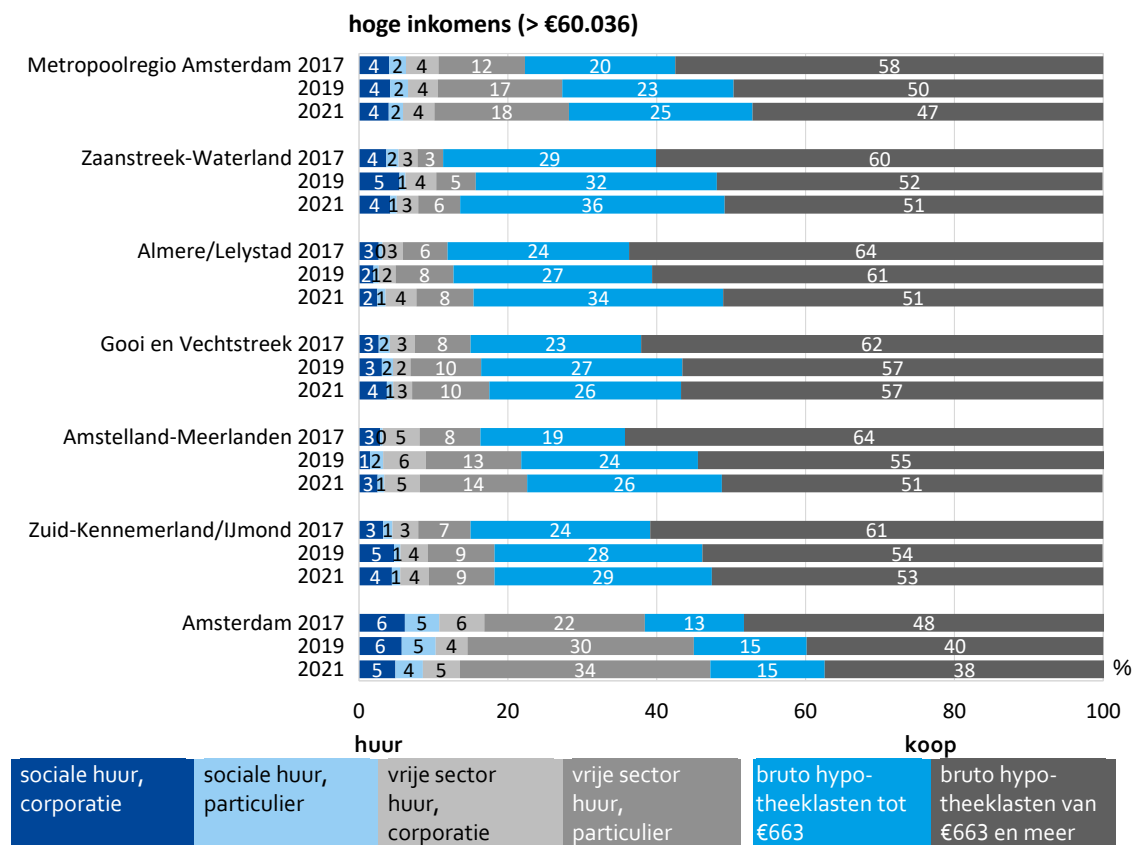


Koopwoningbezit onder hoge inkomens gedaald

Onder de hoge inkomens ligt het koopwoningbezit op 72%, dit aandeel neemt af. Hoge inkomens hebben veelal een hypotheek van meer van dan €663 (47%), maar bij een groeiend deel ligt de hypotheek onder dit bedrag. Er is onder hoge inkomens een toename van huishoudens die in de particuliere vrije sector huren, in 2021 huurt 22% van de hoge inkomens in de totale vrije sector. Hoge inkomens wonen in beperkte mate in een sociale huurwoning, dit aandeel is ongeveer gelijk gebleven: 6%

Het koopwoningbezit onder hoge inkomens loopt uiteen van 53% in Amsterdam tot 86% in Zaanstreek-Waterland. In de meeste regio's neemt onder hoge inkomens het aandeel woningeigenaren af, maar in Zuid-Kennemerland/IJmond is dit gelijk gebleven en in Zaanstreek-Waterland toegenomen. In Amsterdam, Almere/Lelystad en Gooi en Vechtstreek wonen hoge inkomens steeds vaker in de groeiende vrije sector, in andere regio's is het aandeel tussen 2019 en 2021 stabiel gebleven. Hoge inkomens in Amstelland-Meerlanden wonen het minst vaak in sociale huur (3%) en in Amsterdam het vaakst (9%).

Figuur 2.20 Woonsegmenten hoge inkomens, MRA, 2017-2021 (%)



2.8 Huur- en hypotheeklasten: huren in de particuliere vrije sector het meest gestegen

Deze paragraaf bespreekt de huur- of de hypotheeklasten van huishoudens in de MRA. Ook wordt besproken hoe huishoudens hun woonlasten ervaren.

Huren sterkst gestegen in particuliere vrije sector

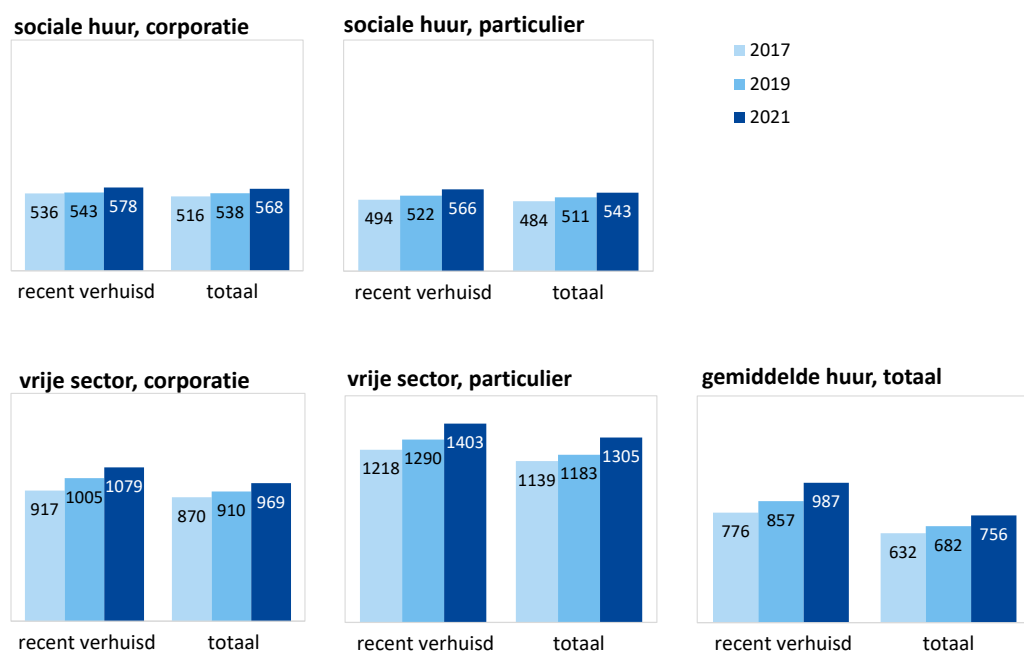
Het gemiddelde bedrag dat huurders in de MRA aan kale huur per maand betalen is gestegen van €682 in 2019 naar €756 in 2021, een stijging van 11%. In nagenoeg alle huursectoren zijn de gemiddelde huren tussen 2019-2021 sterker gestegen dan in de periode 2017-2019. Alleen in de particuliere sociale huursector is de stijging gelijk gebleven.

De huren stegen tussen 2019-2021 het sterkst voor particuliere vrije sectorwoningen (10%). Omdat dit segment is gegroeid ten koste van de sociale particuliere huurvoorraad is de invloed van de huurstijging in de particuliere vrije sector op de totale gemiddelde huur in de MRA toegenomen. Sinds april 2021 mogen de huren van zittende huurders van vrije sectorwoningen maximaal 1% bovenop de inflatie stijgen. De cijfers over 2021 in dit onderzoek hebben betrekking op de huren die respondenten in het voorjaar van 2021 betaalden aan de verhuurder.



gemiddelde
huur:
€756

Figuur 2.21 Gemiddelde huur naar huursegment, MRA, 2017-2021 (€)



bron: WiMRA 2021

Huurders van een particuliere vrije sector woning betalen in de MRA gemiddeld €1305 aan kale huur. In deze sector is het verschil tussen de gemiddelde huur van zittende en recent verhuisden (korter dan 2,5 jaar geleden) het grootst. Recent verhuisden in de particuliere vrije huursector betalen gemiddeld €1403 aan kale huur, dat is €229 meer dan zittende huurders. In de vrije huursector van corporaties liggen de gemiddelde huren lager dan in de particuliere sector, de huren stegen hier met 6% tussen 2019-2021. Gemiddeld zijn huurders van een vrije sector huurwoning van een corporatie €969 aan huur kwijt per maand, recent verhuisden betalen gemiddeld €1079 aan huur.

Ook bij sociale huurwoningen van zowel particulieren als corporaties steeg de gemiddelde huur in de periode 2019-2021 met 6%. Sociale huurwoningen van particulieren zijn gemiddeld kleiner dan die van corporaties. De kale huren in de particuliere sociale huursector komen gemiddeld uit op €543. Voor sociale huurwoningen van corporaties ligt dit bedrag op €568. In de particuliere sociale huursector zijn de gemiddelde huren van recent verhuisden sterker gestegen dan die van corporaties (8% vs. 6%). Aangezien de cijfers over 2021 in het voorjaar van 2021 zijn verzameld, gaan de cijfers over de periode van vóór de eenmalige huurbefrozing die in 2021 voor lopende huurcontracten in de sociale huursector geldt.

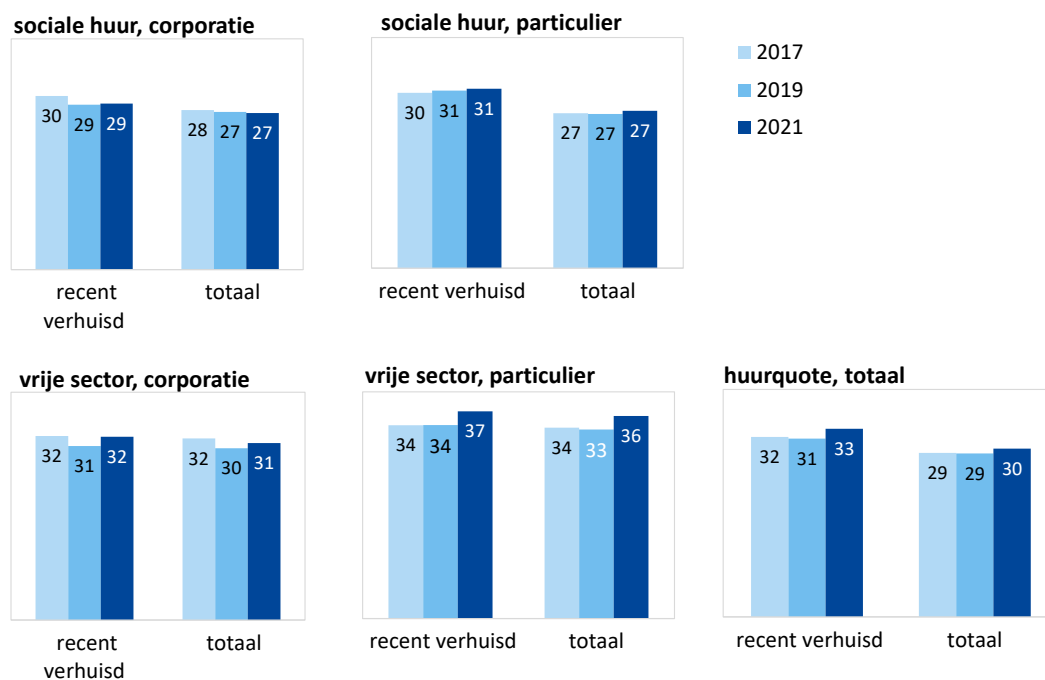
De gemiddelde huren liggen het laagst in Zaanstreek-Waterland (€632) gevolgd door die in Zuid-Kennemerland/IJmond (€709) en Almere/Lelystad (€717). In Amstelland-Meerlanden (€812) en Amsterdam (€784) liggen de gemiddelde huren het hoogst. In deze twee laatstgenoemde regio's ligt het aandeel huurwoningen in de particuliere vrije sector het hoogst. Dit is ook de sector waar de gemiddelde huren tussen de regio's het meest uiteenlopen, van €1033 in Zaanstreek-Waterland tot €1368 in Amsterdam. In Gooi en Vechtstreek zijn de gemiddelde huren in de particuliere vrije huursector met 22% het hardst gestegen.



Gemiddelde huurquote gestegen

Huurders in de MRA zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 30% van hun netto inkomen kwijt aan huur. In 2017 en 2019 lag de huurquote op 29%. In de sociale huursector bleven de huurquotes gelijk. De stijging van de gemiddelde huurquote komt vooral voort uit de stijging van de huurquote in de vrije sectorhuur. Met name in de vrije sectorhuur van particulieren steeg de gemiddelde huurquote sterk, van 33% in 2019 naar 36% in 2021.

Figuur 2.22 Gemiddelde huurquote naar huursegment, MRA, 2017-2021



bron: WiMRA 2021

Recent verhuisden zijn in alle huursectoren een groter deel van hun inkomen kwijt aan huur dan zittende huurders. De huurquote van huishoudens die recent naar een huurwoning in de

particuliere vrije sector zijn verhuisd liggen met 37% het hoogst, gevolgd door die van recent verhuisden in de vrije sector van corporaties. In de vrije sector huur nam bij zowel recent verhuisden als zittende huurders de gemiddelde huurquote toe. Bij zittende huurders is deze toename waarschijnlijk een gevolg van inkomensachteruitgang.

Anders dan in de vrije sector namen de huurquotes van recent verhuisden in de sociale huursector niet toe. Wel is in de particuliere sociale huursector het verschil in huurquote tussen zittende bewoners en recent verhuisden het grootst van alle huursectoren (27% vs. 31%).

Vergeleken met recent verhuisden in de sociale huursector zijn huishoudens die recent naar een sociale huurwoning van een particuliere verhuurder verhuisden ook een groter deel van hun inkomen aan huur kwijt (29% vs. 31%).

Van alle huurders in de MRA heeft 15% een zeer hoge huurquote; zij zijn per maand 40% of meer van hun inkomen kwijt aan huur. In 2019 was dit het geval bij 14% van de huurders. Hoge huurquotes komen vaker voor bij recent verhuisden (22%). Het aandeel ligt het hoogst onder huurders in de particuliere vrije sector, hier heeft 29% van de recent verhuisden een huurquote van 40% of meer.

In de regio's Gooi en Vechtstreek, Zuid-Kennemerland/IJmond en Amsterdam zijn de gemiddelde huurquotes tussen 2019 en 2021 licht gestegen, in de andere regio's bleven ze stabiel. De gemiddelde huurquote ligt nu het hoogst in de regio Gooi en Vechtstreek (31%) en het laagst in Zaanstreek-Waterland (27%). In Zuid-Kennemerland/IJmond ligt de gemiddelde huurquote op 29% en in overige regio's op 30%. Hoewel de gemiddelde huurquote in Zaanstreek-Waterland onveranderd is en het laagst ligt van de MRA, is er bij de recent verhuisden in deze regio wel sprake van een relatief grote stijging van de huurquote (van 28% naar 31%). Ook in Gooi en Vechtstreek is de huurquote van recent verhuisden relatief veel toegenomen (van 32% naar 35%). In deze regio is de huurquote van huurders in de particuliere vrije huursector gestegen van 35% naar 39% en is daarmee het hoogst in de MRA. Tussen de regio's verschilt de mate waarin huurders te maken hebben met een hoge huurquote (> 40% van het inkomen). In Zaanstreek-Waterland betreft dit 10% van de huurders en in de andere regio's ligt dit aandeel tussen de 13 en 16%.

Gemiddelde hypotheekquote verder gedaald

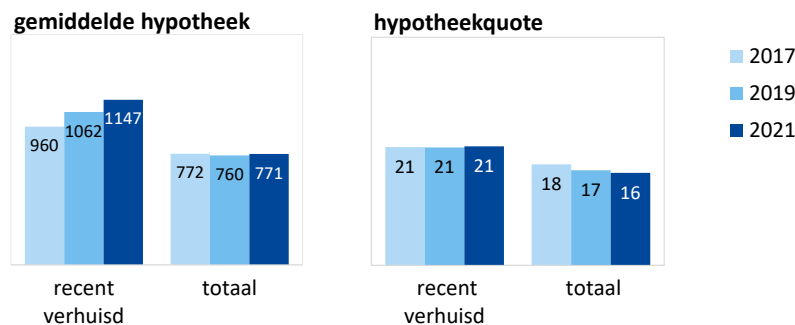
Tussen 2019 en 2021 is de gemiddelde hypotheekquote, het deel van het inkomen dat woningeigenaren besteden aan hun hypotheek (minus de belastingaftrek), verder gedaald van 17% naar 16%. Recent verhuisde kopers hebben een hogere hypotheekquote, die komt net als in 2017 en 2019 uit op 21%. Woningeigenaren in de MRA betalen gemiddeld €771 aan bruto hypotheek, in 2019 ging het om €760 (zie figuur 2.23).

De gemiddelde bruto hypotheeklasten liggen het hoogst in Amsterdam (€927) en het laagst in Zaanstreek-Waterland (€622). In Zaanstreek-Waterland is tussen 2019 en 2021 het gemiddelde hypotheekbedrag dat recent verhuisde kopers betalen relatief sterk gestegen (van €822 naar €933), net als in Amstelland-Meerlanden (van €1010 naar €1170). Desondanks hebben huishoudens die recent in Amsterdam een woning kochten met gemiddeld €1396 de hoogste hypotheeklasten in de MRA. De gemiddelde hypotheekquote van deze groep bedraagt 23%. In totaal heeft 13% van de huiseigenaren in de MRA een hoge hypotheekquote (>25% van het inkomen). In de regio's loopt dit aandeel uiteen van 9% in Almere/Lelystad en Zaanstreek-Waterland naar 20% in Amsterdam.



gemiddelde
hypotheek-
quote:
16%

Figuur 2.23 Gemiddelde hypotheek en gemiddelde hypotheekquote, MRA, 2017-2021 (%)



bron: WiMRA 2021



Huishoudens geven gemiddeld een 7,4 voor de betaalbaarheid van de huur/hypotheek

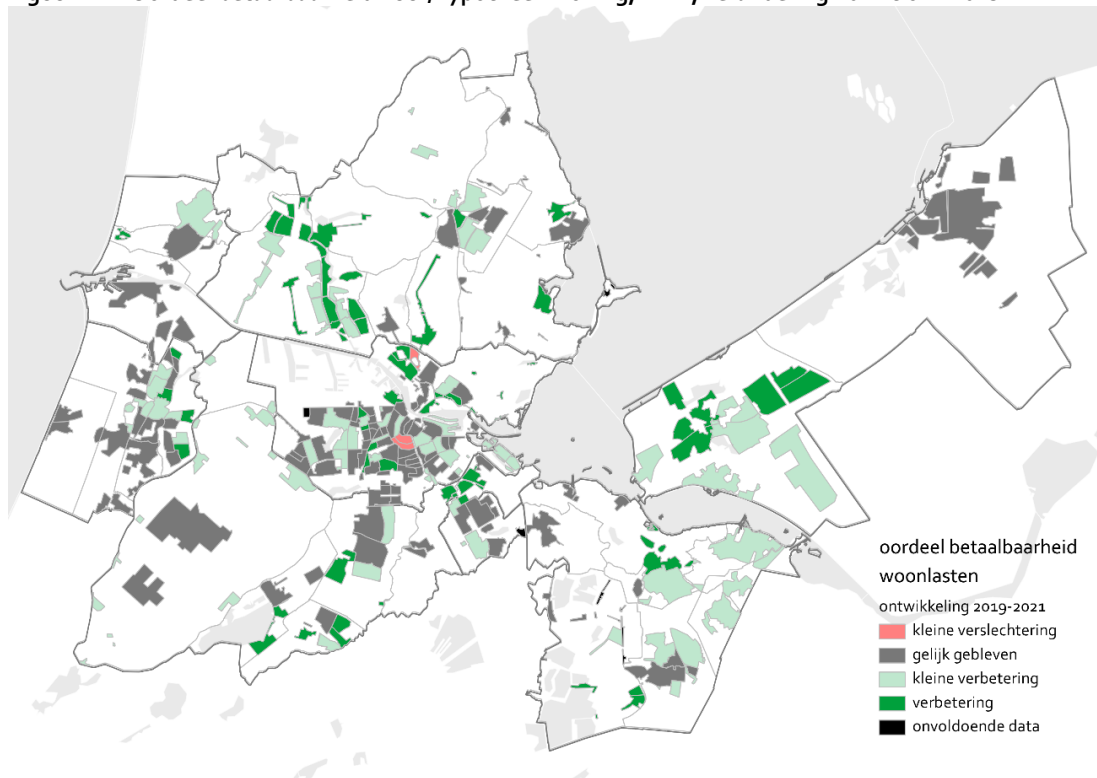
Gemiddeld geven inwoners van de MRA een 7,4 voor de betaalbaarheid van hun woning.⁶ In 2019 en 2017 bedroeg dit cijfer een 7,1 en vond men de woning gemiddeld wat minder goed betaalbaar. Dit hangt er waarschijnlijk mee samen dat huishoudens tijdens de coronapandemie minder hebben kunnen uitgeven en meer budget overhielden. Daarnaast hebben kopers lagere hypotheeklasten omdat hypotheeknormen strenger zijn geworden en de rentestand laag is. Maar het oordeel over de betaalbaarheid verschilt tussen huishoudens. Huishoudens die al langer in hun woning wonen, vinden hun woning wat makkelijker te betalen dan recent verhuisden (7,4 vs. 7,1). Kopers zijn veel positiever over de betaalbaarheid van hun woning dan huurders (8,5 vs. 6,4). Huurders in de sociale huur van corporaties en in de vrije sectorhuur van corporaties zijn het minst te spreken over de betaalbaarheid van hun woning (6,3), gevolgd door huurders in de particulier vrije huursector (6,5).

In alle gebieden in de MRA beoordelen woningeigenaren de betaalbaarheid van hun woning met gemiddeld een 7,8 of hoger. De gebieden in de MRA waar huurders het minst te spreken zijn over de betaalbaarheid van hun woning zijn delen van Amsterdam Nieuw-West, Noord en Zuidoost. Buiten Amsterdam vallen delen van Uithoorn, Zandvoort-Noord, Aalsmeer Oostende en Lelystad Noord-West op. In deze wijken geven huurders gemiddeld een 6,0 of lager voor de betaalbaarheid van hun woning (zie figuur 2.24).

Zeventien procent van de huishoudens beoordeelt de betaalbaarheid van de woning met een 5 of lager (2019: 21%). Bij kopers betreft dit een klein deel (5%), maar bij huurders gaat het om drie op de tien huishoudens (29%). Van de huurders die 40% of meer van hun inkomen kwijt zijn aan kale huur, geeft de helft (49%) aan de huur moeilijk te kunnen betalen (rapportcijfer 5 of lager).

⁶ Het gaat om een rapportcijfer tussen de 1 en 10, waarbij een 1 staat voor moeilijk betaalbaar en een 10 voor makkelijk betaalbaar.

Figuur 2.24 Oordeel betaalbaarheid huur/hypotheek woning, MRA, verandering 2021 t.o.v. 2019



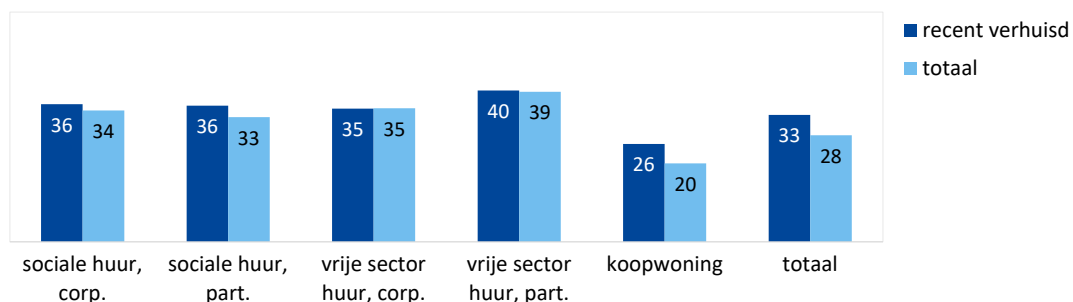
bron: WiMRA 2021

Een vijfde van de laagste inkomens is minstens helft netto inkomen kwijt aan de totale woonlasten. Gemiddeld betalen huishoudens in de MRA 28% van hun netto inkomen aan hun totale woonlasten. Bij huurders gaat het dan om het totale bedrag dat men besteedt aan huur (minus huurtoeslag), energiekosten en servicekosten en bij kopers om de optelsom van netto hypotheek, energiekosten en een eventuele VvE-bijdrage. Deze woonquote verschilt per type woonsegment (zie figuur 2.25). Kopers zijn met een woonquote van 20% relatief een klein deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Huurders in de vrije sector van particulieren hebben de hoogste woonquote (39%). Omdat jonge huishoudens (<35 jaar) relatief vaak in de particuliere vrije sector wonen, ligt hun gemiddelde woonquote met 32% hoger dan gemiddeld. In de particuliere vrije sector zijn het echter de 75-plussers die met een woonquote van 45% de hoogste woonquote hebben. Dit is echter wel een kleine groep, de meeste 75-plussers hebben een huur tot de sociale huurgrens.



gemiddelde
woonquote:
28%

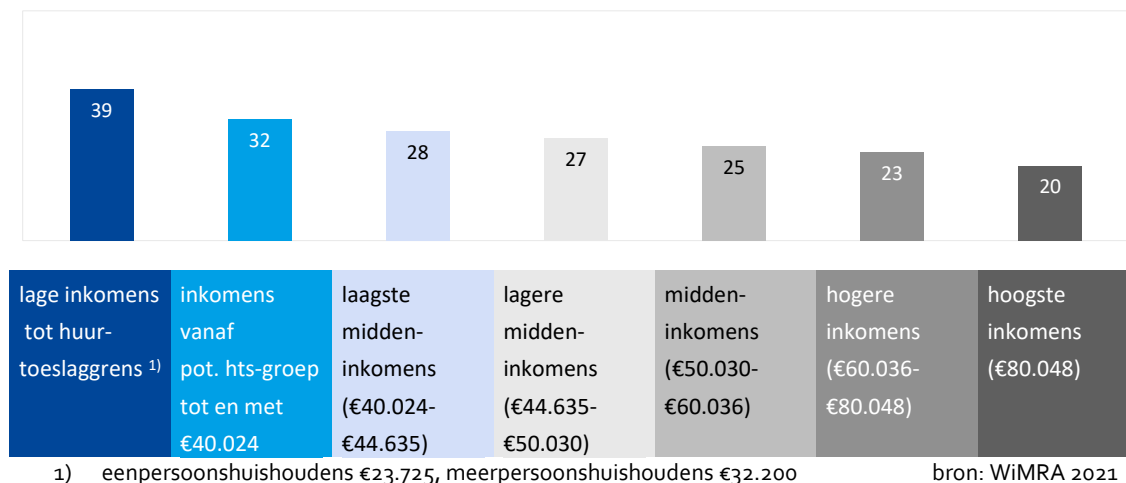
Figuur 2.25 gemiddelde woonquote naar woonsegment, MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

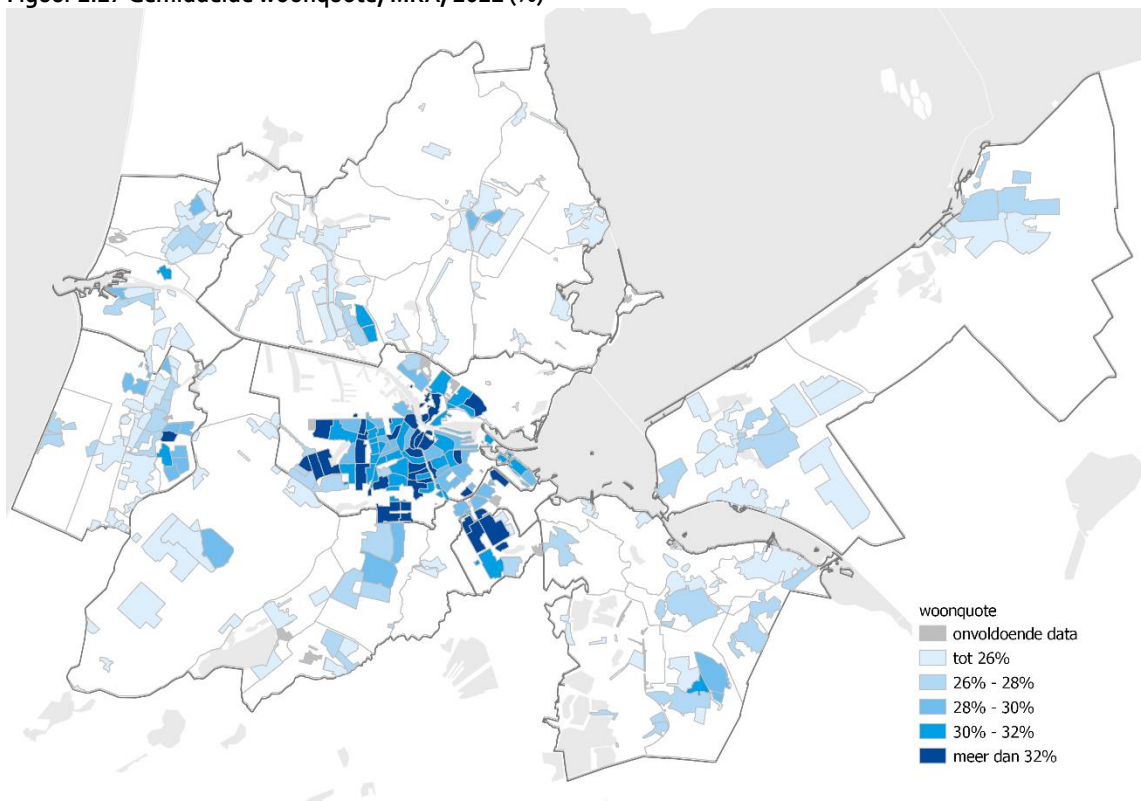
Hoe lager het inkomen, hoe groter het deel van het inkomen dat huishoudens kwijt zijn aan de totale woonlasten (zie figuur 2.26). In de MRA heeft 7% van de huishoudens een hoge woonquote; zij zijn minstens de helft van hun inkomen kwijt aan het betalen van de totale woonlasten. In Amsterdam gaat het om 10% van de huishoudens en in de andere regio's om 5%-6%. Het zijn vooral huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens die relatief vaak (22%) te maken hebben met zo'n hoge woonquote. Dit betekent dus dat deze huishoudens na het betalen van alle woonlasten de helft overhouden van een al relatief klein inkomen om verder mee rond te komen. Alleenwonenden en eenoudergezinnen hebben vaker dan gemiddeld te maken met een hoge woonquote (resp. 12% en 14%). Daarnaast zijn huurders in de particuliere vrije sector relatief vaak (22%) minstens de helft van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Alleenwonenden en eenoudergezinnen in de particuliere vrije sector besteden het vaakst minstens de helft van hun inkomen aan de totale woonlasten (resp. 35% en 53%).

Figuur 2.26 gemiddelde woonquote naar inkomen, MRA, 2021 (%)



Zoals in figuur 2.27 is te zien hebben huishoudens in een aantal delen van Amsterdam gemiddeld de hoogste woonquotes. Buiten Amsterdam liggen in de Slachthuiswijk in Haarlem de woonquotes relatief hoog.

Figuur 2.27 Gemiddelde woonquote, MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

3 Woningaanbod

- Het totale nieuw betrokken woningaanbod in 2019-2020 in de MRA ligt op 200.000 woningen (bestaande bouw en nieuwbouw; 17% van de voorraad). De meeste dynamiek is er in de particuliere huursector waar 31% van de woningen een nieuwe bewoner kreeg.
- Van alle recent verhuisden betrok 30% een particuliere vrije sector huurwoning.
- Starters van buiten de MRA komen overwegend in de particuliere huursector terecht (61%) net als instromers vanuit het buitenland (75%). Starters binnen de MRA komen wat vaker in de sociale huur van corporaties terecht (38%).
- Doorstromers vanuit de sociale huur in de MRA blijven vaak in de sociale huursector wonen en doorstromers vanuit koop in de koopsector.
- Doorstromers binnen de MRA verhuizen vaak om hun woonpositie te verbeteren. Bij huurders uit de vrije sector speelde vaak de wens om te kopen of de hoge huur een rol bij de verhuizing.
- De gemiddelde aankoop prijs van woningen die de afgelopen twee jaar in de MRA zijn gekocht ligt op €450.000. Rond een kwart van de recent gekochte woningen was betaalbaar voor huishoudens met een middeninkomen.

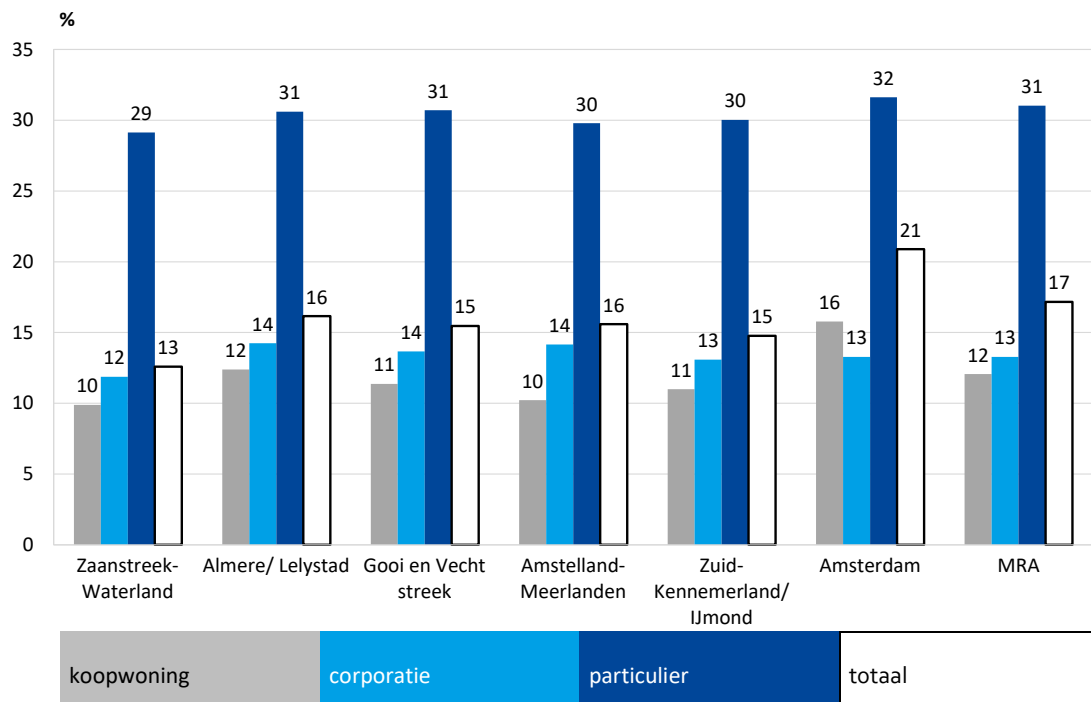
3.1 Recent betrokken woningen: grote rol voor particuliere huur



In twee jaar tijd (2019-2020) hebben 200.000 woningen een nieuwe bewoner gekregen in de MRA. Dit aantal woningen is een benadering van het totale woningaanbod in de MRA in deze periode en bestaat uit zowel bestaande bouw als nieuwbouw.⁷ Dit woningaanbod betreft 17% van de totale woningvoorraad. In Zaanstreek-Waterland ligt dit het laagst (13%) en in De meeste dynamiek is er in de particuliere huursector (zie figuur 3.1). Van de particuliere huurwoningen in de MRA heeft 31% in de afgelopen twee jaar een nieuwe bewoner gekregen. Dit verschilt weinig per deelregio. Huishoudens wonen hier vaak maar kort, waardoor dit segment relatief vaak vrijkomt. Ook kan de verhuur van voormalige koopwoningen (buy-to-let) een rol spelen in het grote aanbod aan particuliere huurwoningen. In de corporatiesector (13%) en de koopsector (12%) is de dynamiek lager. Voor de corporatiesector zijn er weinig verschillen tussen de deelregio's (12%-14%), voor de koopsector varieert de dynamiek meer. In Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden is de dynamiek in de koopsector het laagst (10%) en in Amsterdam het hoogst (16%). Dit hangt onder andere samen met de verschillen in de bevolkingsopbouw en de grootte van de woningen. Amsterdamse huishoudens zijn relatief jong (ook in de koopsector) en verhuizen relatief vaker naar een volgende (grotere) koopwoning.

⁷ Als een woning meerdere keren in deze periode van bewoner is gewisseld, telt deze één keer mee.

Figuur 3.1 Nieuw betrokken woningen ten opzichte van de woningvoorraad, MRA, 2019-2020 (%)



bron: WiMRA 2021

3.2 Recent verhuisden: groeiende rol particuliere vrije sector huur

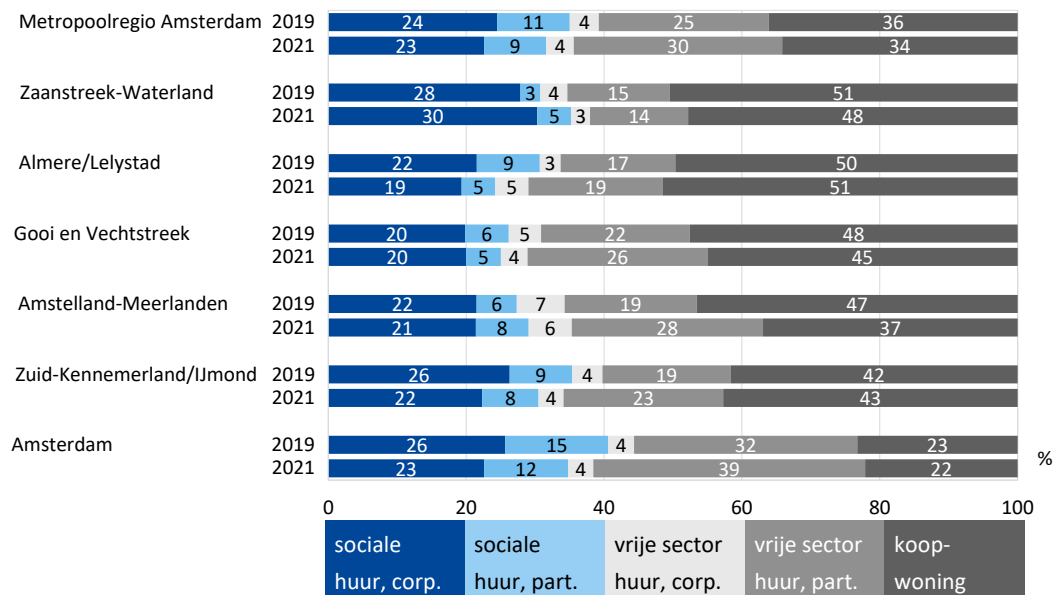


recent
verhuisden:
34% koop,
30% part.
vrije sector

Van alle recent verhuisden (woonduur van maximaal 2 jaar) in 2021 betrok 34% een koopwoning en verhuisde 30% naar een particuliere vrije sectorhuurwoning. Daarna volgt de sociale huursector van corporaties met 23%, de sociale huursector van particulieren (9%) en de vrije huursector van corporaties (4%).

Vergeleken met de totale woningvoorraad is in alle deelregio's het aandeel koopwoningen onder recent verhuisden lager dan wat in de voorraad aanwezig is. Koopwoningen komen relatief minder vaak vrij, zoals ook uit de voorgaande paragraaf bleek. Dit geldt ook voor corporatiewoningen. In Amsterdam is het verschil het grootst: in de voorraad is 37% een sociale corporatiewoning, onder recent verhuisden heeft 23% dit segment betrokken. Zaanstreek-Waterland vormt een uitzondering, hier is het aandeel sociale corporatiewoningen in de voorraad gelijk aan het aandeel recent verhuisden dat in dit segment ging wonen (30%). Particuliere vrije sector huurwoningen worden juist relatief vaak betrokken. Dat is in alle deelregio's het geval.. Gemiddeld is het verschil 12% (voorraad) om 30% (recent verhuisden). Woningzoekenden zijn daardoor relatief sterk aangewezen op aanbod in de particuliere vrije sector. In vergelijking met 2019 zijn woningzoekenden ook steeds vaker aangewezen op dit segment.. Het aandeel particuliere vrije sector is gegroeid onder de recent verhuisden, van 25% in 2019 naar 30% in 2021, terwijl onder recent verhuisden het aandeel vrije sectorhuurwoningen van een corporatie gelijk bleef (4%) en de andere segmenten allen één à twee procentpunten kleiner werden. Deze groei van de particuliere vrije sector onder recent verhuisden was er in de meeste deelregio's, met de opvallendste groei in Amstelland-Meerlanden (van 19% naar 28%). Ook in Amsterdam was de toename groot (van 32% naar 39%). In Amstelland-Meerlanden kwam er verhoudingsgewijs minder koop vrij (van 47% naar 37%). In Amsterdam was de relatieve afname vooral in het sociale segment (van 41% naar 35%, corporatie en particulier samen).

Figuur 3.2 Huidig woonsegment recent verhuisden in de MRA, 2019-2021 (%)

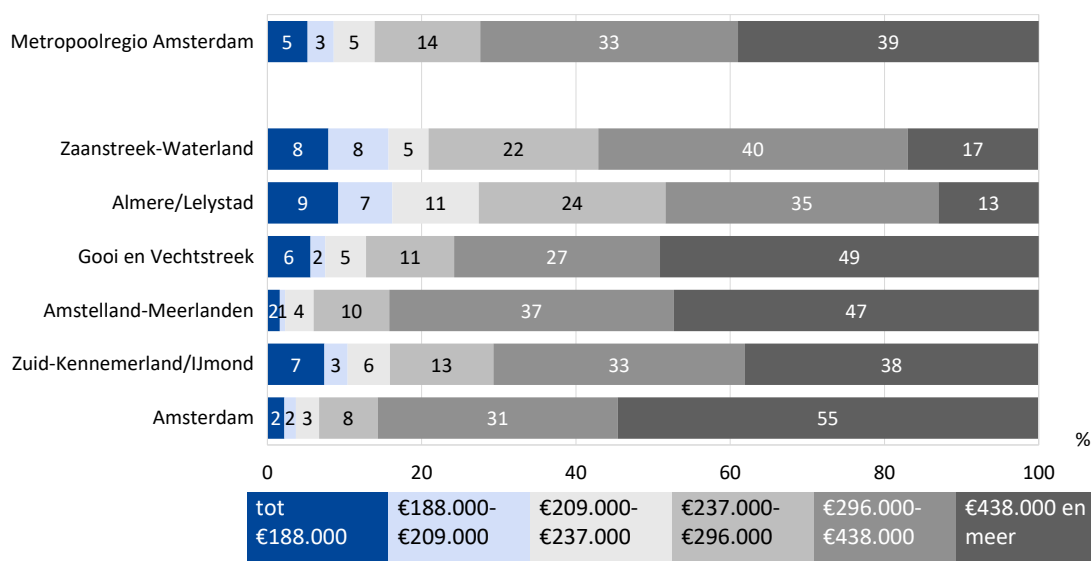


bron: WiMRA 2021

Aankooprijzen koopwoningen vaak boven de €296.000

De gemiddelde aankooprijzen van een koopwoning van recent verhuisde huishoudens in de MRA is €450.000. Ongeveer een kwart (27%) van de recent verhuisden die een woning kochten in de afgelopen twee jaar, betaalden minder dan €296.000, het aankoopbedrag dat bereikbaar is voor middeninkomens (€60.036). Slechts 5% vond een woning met een aankooprijzen lager dan €188.000 (bereikbaar voor lage inkomens tot €40.024). In Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad liggen de aankoopbedragen op een lager niveau dan gemiddeld in de MRA. Met name het duurste segment (> €438.000) is hier minder aanwezig (zie figuur 2.13).

Figuur 3.3 Aankooprijzen recent betrokken koopwoningen in de MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

3.3 Verhuisstappen recent verhuisden: instromers betrekken particuliere huur



starters uit
MRA: 53%
naar sociale
huur

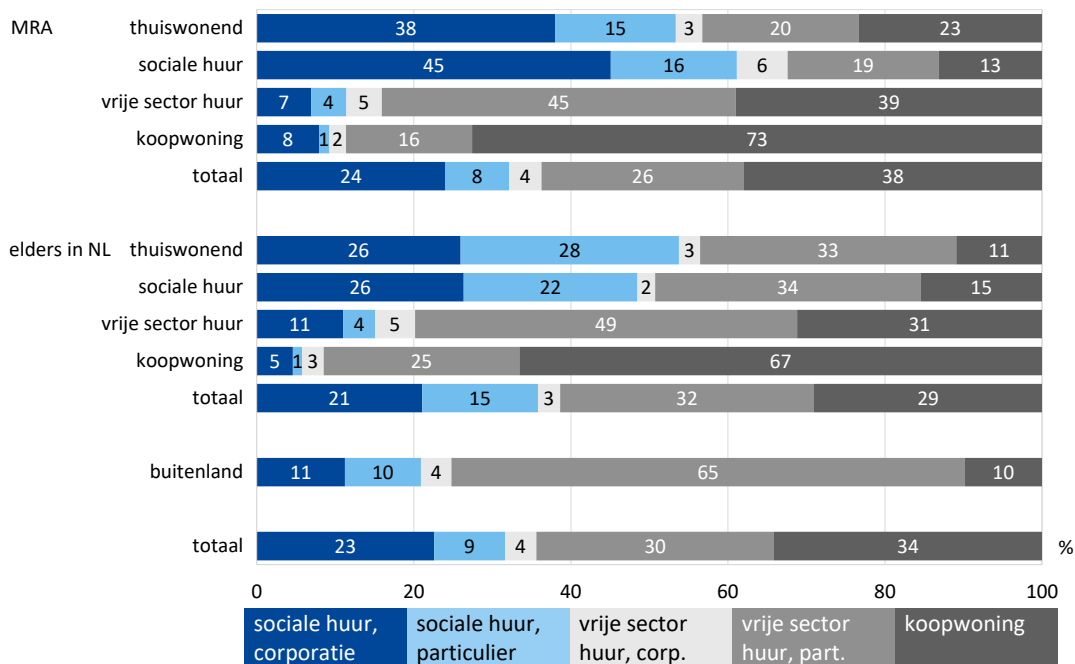
Figuur 3.4 geeft de woonsegmenten weer van recent verhuisden uitgesplitst naar vorige woonplek (MRA, elders in Nederland of het buitenland) en de vorige woonsituatie (thuiswonend, sociale huurwoning, vrije sectorhuurwoning of koopwoning). Dit geeft inzicht in de verhuisstappen die huishoudens maken.

Recent verhuisde huishoudens die vanuit het ouderlijk huis zijn gekomen, verhuizen relatief vaak naar sociale huur. Dit geldt zowel voor jongeren uit de MRA (53%) als vanuit elders in Nederland (54%). Wel verschilt het type huurwoning dat men betreft: starters uit de MRA komen relatief vaak in de sociale huur van corporaties terecht, terwijl starters van buiten de MRA relatief vaak in de particuliere sociale huur terecht komen. In het geval van particuliere sociale huur kan het ook gaan om woningdeelsituaties waarbij meerdere jongeren samen een woning huren. Bijna een kwart van de starters vanuit de MRA (23%) komt in een koopwoning terecht. Dit komt onder de starters van buiten de MRA veel minder vaak voor (11%), zij komen vaker in de vrije sector van particulieren terecht (33%).

Huishoudens die doorstromen vanuit de sociale huur in de MRA blijven relatief vaak in de sociale sector wonen (61%; 45% corporatie, 16% particulier). Doorstromers in de MRA die vanuit de vrije sector komen, verhuizen relatief vaak door binnen de vrije sector van particulieren (45%) of maken de overstap naar een koopwoning (39%). Huishoudens in de MRA die vanuit een koopwoning komen, verhuizen vaak door naar een volgende koopwoning (73%).

Doorstromers van buiten de MRA komen verhoudingsgewijs vaak in de vrije sector huur van particulieren terecht (32%). Dit geldt vooral voor de doorstromers die al in de vrije sector huurden, zij verhuisden in de helft (49%) van de gevallen naar een particuliere vrije sector huurwoning. Maar het geldt ook voor huishoudens die uit de sociale huur komen (34%) of een koopwoning hadden (25%).

Figuur 3.4 Vorig woonsegment en –regio naar huidig woonsegment recent verhuisden in de MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Huishoudens die uit het buitenland verhuisden, komen relatief vaak in de vrije sector van particulieren terecht (65%).

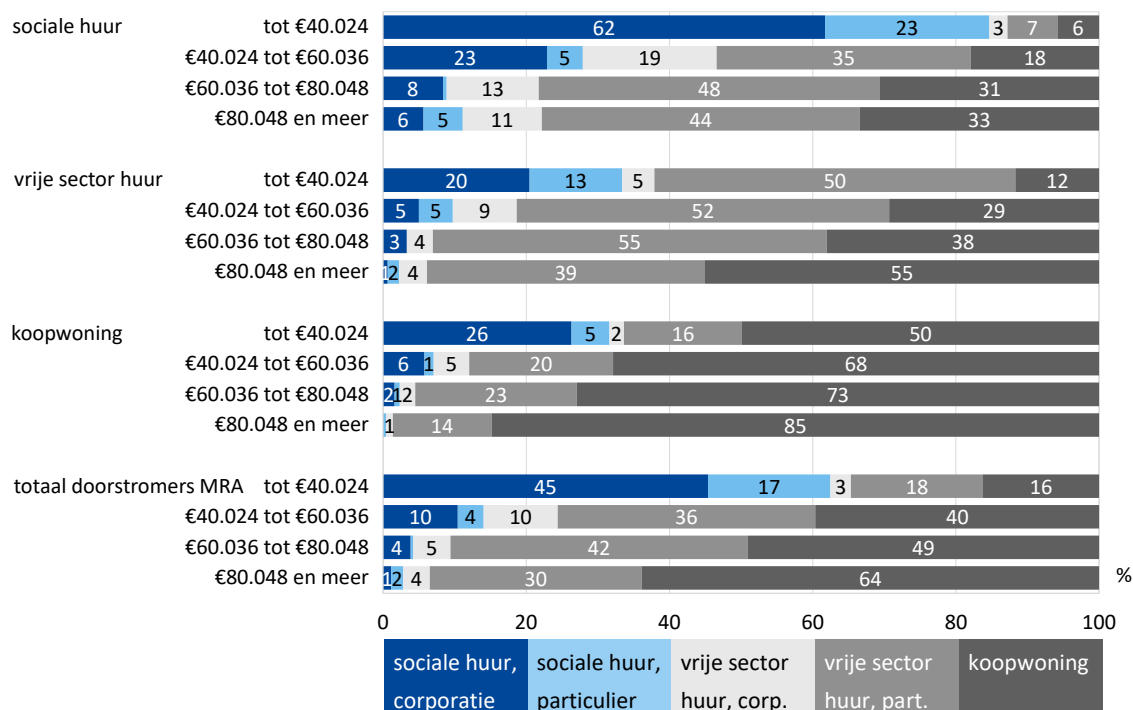
De stappen die op de woningmarkt gezet worden verschillen dus sterk voor starters en doorstromers, maar ook voor huishoudens die al in een bepaald segment wonen. Starters zijn sterk aangewezen op de particuliere huursector, zeker wanneer zij van buiten de MRA komen. Wanneer iemand al in een koopwoning of sociale huurwoning woont, blijven zij vaak in dit segment, vooral als zij doorstromen binnen de MRA.

Inkomens- en leeftijdsgroepen maken verschillende verhuisstappen

De volgende figuren zoomen in op de verhuisstappen die doorstromers hebben gemaakt binnen de MRA. De segmentverdeling links in de figuur (sociale huur, vrije sector huur en koopwoning) geeft steeds de woonsituatie voor verhuizing weer. De staven geven de woonsituatie na verhuizing weer.

Huishoudens met een laag inkomen (< €40.024) die doorstromen binnen de MRA komen vaak in de sociale huur terecht (45% sociale huur van corporaties, 17% van particulieren), maar dit geldt vooral voor huishoudens die al een sociale huurwoning hadden. Van hen verhuisde 85% door binnen de sociale huur (62% sociale huur van corporaties, 23% particulier). Lage inkomens vanuit de vrije sector verhuizen minder vaak naar sociale huur (33%), en vaker naar een volgende vrije sector huurwoning (5% van corporaties, 50% van particulieren). Lage inkomens die geen sociale huurwoning hebben, verhuizen dus relatief weinig naar de (voor hen beter betaalbare) sociale huur.

Figuur 3.5 Woonsegmenten per inkomensgroep recent verhuisde doorstromers binnen de MRA (minder dan 2,5 jaar geleden verhuisd, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Van de huishoudens met een middeninkomen tussen de €40.024 - €60.036 komt een klein deel in de sociale huur van corporaties terecht (10%). Het gaat dan voornamelijk om doorstromers uit de sociale huur, bij hen ligt het aandeel op 23%. Deze doorstromers uit de sociale huur met een middeninkomen komen ook relatief vaak in de vrije sectorhuur van corporaties terecht (19%). Middeninkomens die al een koopwoning hebben, komen veel vaker in een koopwoning terecht (68%) dan middeninkomens die huren (sociaal: 18%; vrije sector: 29%).

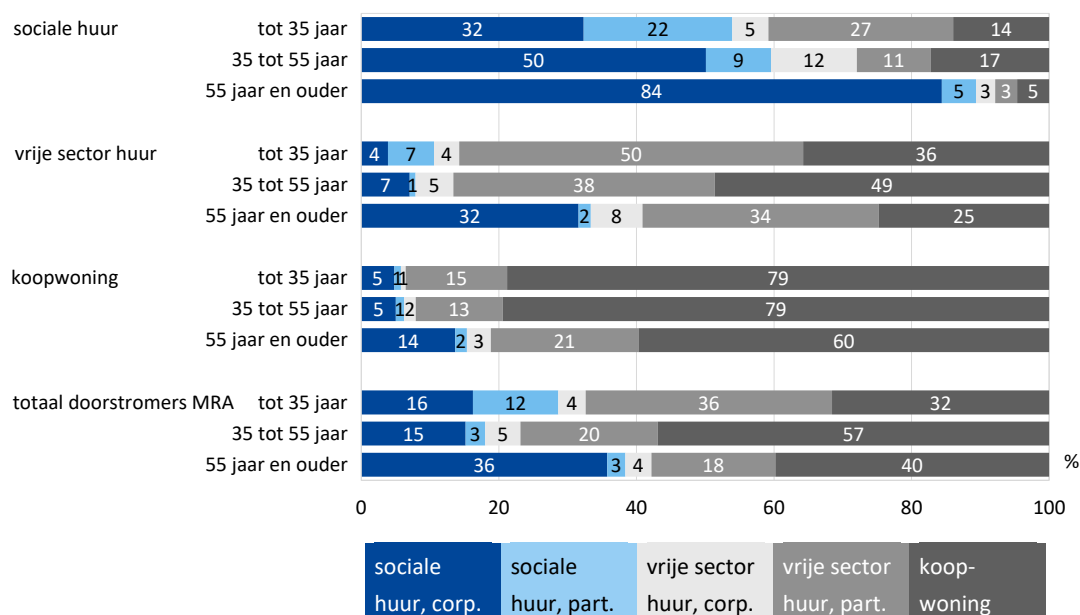
Hoge inkomens (€60.036 - €80.048 en > €80.048) verhuizen vrijwel uitsluitend (> 90%) naar de vrije sector van particulieren of naar een koopwoning. Hoge inkomens die verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning blijven in deze sector of maken de overstap naar een koopwoning. Met name de hoogste inkomens maken de overstap van de vrije sector huur naar een koopwoning (55%). Hoge inkomens die al een koopwoning hadden, verhuisden vaak door binnen de koopsector.

Jonge huishoudens (< 35 jaar) die doorstromen binnen de MRA verhuizen relatief vaak naar een vrije sectorhuurwoning van een particulier (36%) of een koopwoning (32%). Huishoudens van middelbare leeftijd (35-54 jaar) verhuizen het vaakst naar een koopwoning (57%) en ouderen (55 jaar en ouder) verhuizen vaak naar een koopwoning (40%) of sociale huurwoning van corporaties (36%).

Jonge huishoudens die vanuit de sociale huur verhuizen, blijven meestal huren: 55% verhuist door binnen de sociale sector, 32% verhuist naar de vrije sector en maar 14% maakt de overstap naar een koopwoning. De leeftijdsgroep daarboven (35-54 jaar) verhuist iets vaker door binnen de sociale sector (59%) en iets vaker naar een koopwoning (17%). De oudere groep die vanuit de sociale huur verhuist, blijft vaak binnen de sociale sector (89%).

Vanuit de vrije sector wordt relatief vaak de overstap naar een koopwoning gemaakt, en dat geldt vooral voor de leeftijdsgroep 35-54 jaar (49%). Jonge huishoudens verhuizen vaak door binnen de vrije sector (50%) en de oudere groep maakt relatief vaak de overstap naar een sociale huurwoning van corporaties (32%).

Figuur 3.6 Woonsegmenten per leeftijdsgroep recent verhuisde doorstromers binnen de MRA (minder dan 2,5 jaar geleden verhuisd, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Wanneer huishoudens al een koopwoning hadden, dan verhuizen ze vaak door naar een volgende koopwoning, en dit geldt voor elke leeftijdsgroep. Wel maken ouderen relatief wat vaker de overstap naar een particuliere vrije sectorwoning (21%) of sociale huurwoning van een corporatie (14%).

3.4 Redenen om te verhuizen binnen de MRA: woonsituatie verbeteren



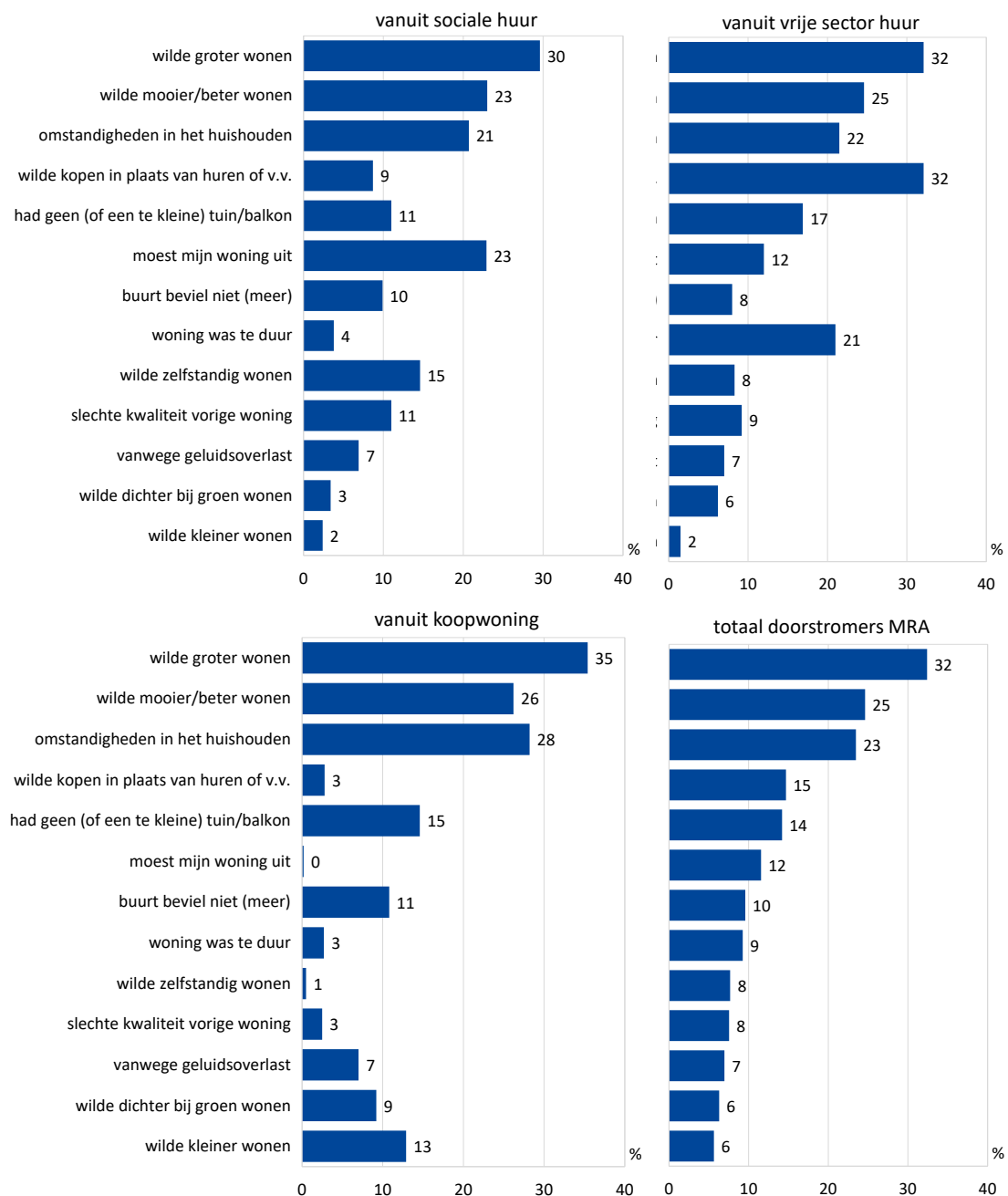
naar de
MRA:
vanwege
studie of
werk

De redenen waarom huishoudens zijn verhuisd, verschillen sterk naar de persoonlijke situatie. Starters verhuizen voornamelijk omdat zij zelfstandig willen wonen (72%). Maar ook vanwege de veranderde omstandigheden in het huishouden (19%) en omdat ze dichterbij studie of werk willen wonen (19%). Instromers vanuit het buitenland verhuizen vaak vanwege werk of studie (26%).⁸ Doorstromers vanuit elders in Nederland verhuizen vaak vanwege werk of studie (30%), omstandigheden in het huishouden, bijvoorbeeld samenwonen (27%) en de wens om dichterbij familie of vrienden te wonen (23%). Doorstromers binnen de MRA verhuizen vaak om de woonpositie te verbeteren: 32% gaf aan verhuisd te zijn om groter te wonen, 24% om beter of mooier te wonen. Ook omstandigheden in het huishouden (23%) worden vaak genoemd.

Figuur 3.7 zoomt in op de doorstromers binnen de MRA en geeft de verhuisredenen weer naar vorig woonsegment. Voor alle groepen geldt dat de wens om groter te wonen of om mooier/beter te wonen een belangrijke motivatie was om te verhuizen. Ook omstandigheden in het huishouden spelen vaak bij alle drie de groepen. De wens om de stap te maken naar een koopwoning speelt vooral bij de recent verhuisden uit de vrije sector huur (32%). Daarnaast geven zij vaak aan verhuisd te zijn omdat hun vorige woning te duur was (21%). Recent verhuisden die vanuit een sociale huurwoning verhuisden, geven vaak aan dat zij hun woning uit moesten (23%), hier zal het vaak om tijdelijke (campus- of jongeren)contracten gaan.

⁸ 55% van de recent verhuisden uit het buitenland vulde 'anders, namelijk' in. In de open antwoorden die zij gaven blijkt het vooral om werk gerelateerde verhuizingen te gaan.

Figuur 3.7 Redenen waarom huishoudens naar hun huidige woning zijn verhuisd, doorstromers binnen de MRA, naar vorig woonsegment, 2021 (%)



bron: WiMRA



Gemeente Amsterdam



Onderzoek, Informatie en Statistiek

Postbus 658
1000 AR Amsterdam

data.amsterdam.nl