Gemeente Amsterdam



Woningschaarste en leefbaarheid in Amsterdam, 2023

Rapportage ten behoeve van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024

Colofon

Gemeente Amsterdam, Wonen
Postbus 1900, Postbus 1000 BX Amsterdam
www.amsterdam.nl/wonen

Auteur: Kees Dignum (k.dignum@amsterdam.nl)
Foto omslag: Kees Dignum (Gemeente Amsterdam)
Vormgeving: OBT

Mei 2023

Inhoud

Samenvatting en interpretatie

1 Voorwoord 7
2 Inleiding 10

Schaarste

3 Woningtekort in Nederland en MRA 14
4 Vestiging en vertrek in relatie tot schaarste 16
5 Veranderingen in de Amsterdamse woningvoorraad 19
6 Woningprijzen als indicatie voor vraag versus aanbod op de koopmarkt 24
7 Lange ‘wachttijd’ in het sociale huursegment 27
8 Schaarste in alle woningmarktsegmenten van Amsterdam 29
9 Dure huur als dynamisch uitwijksegment tussen sociale huur en koop 32
10 De verschillende uitingen van schaarste in de Amsterdamse wijken 37
11 Conclusie 38

Leefbaarheid

12 Leefbaarometer als nationale vergelijkingsbasis 40
13 Tevredenheidsscores uit WoON 42
14 Onderzoek Wonen in Amsterdam 44
15 Sociale samenhang: prettig samenleven 48
16 Veiligheid 49
17 Fysieke omgeving: schoon en heel 50
18 Leefbaarheid in relatie tot woninggebruik 52
19 Conclusie 55
Begrippenlijst 56

Samenvatting en interpretatie

Schaarste

- Dit rapport is opgesteld in het kader van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en de Amsterdamse Huisvestingsverordening 2024.
- De woningschaarste laat zich het best uitdrukken in het jaarlijks geactualiseerde statistisch woningtekortcijfer. In 2022 heeft de MRA een tekortpercentage boven de 5%, in de jaren '30 nog boven de 3% en pas daarna neemt het af tot een niveau van 'gezonde spanning'.
- De woningschaarste is in alle onderdelen van de Amsterdamse woningmarkt aanwezig. Schaarste is er in de sociale huur, vrije markthuur en koopsector. Ook in de verdeling naar de prijssegmenten sociaal segment, middensegment en duur segment wordt schaarste in de breedte gevoeld.
- Amsterdam is de centrumgemeente van de MRA. Daar wordt de regionale woningschaarste het scherpst gevoeld.
- Met een andere rekenwijze dan bij het statistisch woningtekort wordt meer rekening gehouden met woonwensen, en kan een cijfer voor Amsterdam afzonderlijk worden afgeleid. Amsterdam heeft volgens deze rekenwijze 200.000 woningen tekort.
- Amsterdam kent in recente jaren een hoog buitenlands vestigingssaldo. Alleen in het pandemiejaar 2020 was dat saldo geslonken. In 2022 werd, vooral door het recordhoge buitenlands vestigingssaldo, een bevolkingsgroei bereikt van circa 18.000 inwoners.
- Amsterdam oversteeg door de samenvoeging met Weesp in de loop van 2022 de grens van 900.000 inwoners, met daarbij een woningaantal van ruim 460.000. Op 1 januari 2023 heeft de gemeente Amsterdam 918.193 inwoners en 474.735 woningen.
- De coronapandemie heeft Amsterdams hoge binnenlands vertreksaldo niet doen veranderen. In de drie jaren 2019-2021 trekken per saldo afgerond 14.000 meer Amsterdammers naar elders in Nederland dan er zich uit andere gemeenten vestigen. In 2022 is dat cijfer zelfs hoger dan 15.000.
- Het vertrek naar elders in Nederland ligt ruim drie maal zo hoog als men op basis van woonwensen van Amsterdamse huishoudens mag verwachten.
- Op het verdeelplatform van sociale huurwoningen is het aantal inschrijvingen hoog en overtreft het aantal actief woningzoekenden (reagerend op advertentie) het aantal toebedeelde sociale huurwoningen met een factor 9.
- De 'wachttijd' voor sociale huurwoningen is lang. Voor doorstromers in de sociale huur ligt het gemiddeld aantal inschrijfjaren rond 15 in recente jaren. Voor starters ligt dat gemiddeld op 10 jaar. Het gemiddelde voor deze twee groepen ligt op 13 jaar.
- De prijzen op de koopmarkt zijn in 2022 extreem hoog in Amsterdam, met in een ruim genomen centrumzone gemiddelde vierkante meterprijzen boven de € 9.000 en nabij Vondelpark en Nieuwendammerdijk zelfs boven de € 11.000.
- In zeven jaar tijd is het Amsterdamse prijspeil van bestaande koopwoningen een factor 1,5 boven het Nederlandse niveau gestegen. De prijzen van koopwoningen lagen in het eerste kwartaal van 2023 in Amsterdam gemiddeld op afgerond € 565.000. Door de snel stijgende hypotheekrente in 2022 en afnemende leencapaciteit trad in dit vierde kwartaal 2022 een daling op in de koopprijs, die licht doorzette in het eerste kwartaal van 2023.
- In 2022 ligt het gemiddelde prijsniveau van koopwoningen in 12 van de 110 wijken boven € 800.000. In de stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost en Noord ligt de gemiddelde prijs vaak tussen € 300.000 en 500.000. Wijken met een gemiddelde prijs lager dan € 300.000 zijn er in 2022 niet meer.

- De particuliere huursector in Amsterdam is sterk gegroeid, met name de vrije markthuur. Ook in dit segment van de markt heerst schaarste, gezien de hoge huurprijzen en de gebleken gevoeligheid van de huurprijzen voor de fluctuatie in de buitenlandse migratie. De vrije markthuur is, omdat velen er kort wonen en ook willen verhuizen, voor de bewoners vaak een tijdelijk uitwijksegment tussen sociale huur en koop, die financiële drempels hebben om er te gaan wonen.
- Ook in de vrije markthuur van particuliere verhuurders liggen de prijzen een factor 1,5 boven het landelijk gemiddelde.
- Begin 2023 lijkt door het in werking treden van nieuwe beleidsmaatregelen (opkoopbescherming in 2022, minder gunstige belastingregels bij verhuur in 2023, extra aangekondigde huurprijsregulering voor de middenhuur in2024), de animo om te verhuren af te nemen. Dat kan leiden tot meer verkoop van huurwoningen en groei van de koopsector. De oplopende hypotheekrente (in 2022 van 1% naar 4%) is een factor die hier tegenin werkt.
- Een toenemend aantal Amsterdamse wijken heeft een aanzienlijk aandeel vrije markthuur.
- In die vrije markthuur manifesteert schaarste zich als hoge verhuismobiliteit. In wijken waar veel sociale huur voorkomt manifesteert schaarste zich juist als lange wachttijd en lage omloopsnelheid. Ook in de koopsector laat schaarste zich zien als lage dynamiek en hier juist hoge prijzen en selectieve toegankelijkheid.
- Doordat de samenstelling van wijken naar woningmarktsegmenten sterk verschilt en ook snel verandert, is er ook ruimtelijk veel verschil in de manier waarop en voor welke bevolkingsgroepen woningschaarste zich manifesteert en in de tijd verandert.

Leefbaarheid

- Leefbaarometer is het nationale leefbaarheidsonderzoek waarmee het mogelijk is de Amsterdamse leefbaarheidsscore te vergelijken met het Nederlandse cijfer.
- Leefbaarometer is een combinatie van ruimtelijk gedifferentieerde bewonersoordelen (WoON) over de woonomgeving en marktpreferenties op de koopwoningenmarkt.
- In die combinatie komen Amsterdam en andere grote steden tot bovengemiddelde scores, wat vooral is terug te voeren op de aantrekkingskracht van voorzieningen waaronder de banenbereikbaarheid.
- Voor deze rapportage is het echter logisch de beide delen van Leefbaarometer te scheiden. De marktpreferenties vloeien namelijk voort uit de locatiekeuzes van verhuizenden die de beleefbare omgevingskwaliteit van hun zoeklocaties slechts in abstracte termen kennen. De ruimtelijke weerslag van hun preferenties is al zichtbaar gemaakt in het schaarstedeel van dit rapport. Voor het leefbaarheidsdeel van dit rapport staan de bewonersoordelen centraal. Juist de niet verhuizende huishoudens hebben een goed beeld van de kwaliteit van de woonomgeving die hen omringt.
- Als alleen naar de bewonersbeleving gekeken wordt, ligt de omgevingskwaliteit in Amsterdam lager dan het landelijk gemiddelde, zij het dat het Amsterdamse cijfer naar de Nederlandse score toegroeit.
- De dimensies ‘sociale samenhang’ en ‘overlast en onveiligheid’ dragen het meest bij aan de lagere scores van Amsterdam en andere steden ten opzichte van de landelijke cijfers.
- Het onderzoek Wonen in Amsterdam geeft de beste mogelijkheden om de ontwikkeling van de bewonersoordelen over de leefbaarheid in zijn verschillende dimensies in de tijd te volgen. In de twee decennia van 2001-2021 is er een continue stijging van het gemiddelde rapportcijfer voor de buurt in Amsterdam.
- Wonen in Amsterdam geeft ook de mogelijkheid de bewonersoordelen over leefbaarheidsonderwerpen op het lage schaalniveau van wijken te volgen.
- De leefbaarheid is in Amsterdam het hoogst in de stadsdelen Centrum en Zuid. De ontwikkeling is het sterkst stijgend in de stadsdelen West en Oost. In Noord, Nieuw-West en Zuidoost is er eveneens een stijgende waardering, maar wel beneden het Amsterdams gemiddelde.

- Sociale samenhang hangt het sterkst samen met het algemene leefbaarheidscijfer. Wijken met lagere scores liggen in Noord, Zuidoost, West en vooral in Nieuw-West.
- Op de dimensie ‘veiligheid’ worden lagere cijfers gegeven dan op sociale samenhang. Wijken met de laagste scores bevinden zich in Zuidoost en Nieuw-West.
- Ook op de dimensie ‘schoon en heel’ worden lage gemiddelde cijfers gegeven met opnieuw de laagste scores in de wijken van Nieuw-West, Noord en Zuidoost.
- Wonen in Amsterdam geeft de mogelijkheid vragen te stellen over specifiek Amsterdamse fenomenen. Zo laat de vraag over overlast van vakantieverhuur een ruimtelijk patroon zien dat sterk lijkt op de spreiding van het aanbod van accommodaties voor vakantieverhuur.
- Dat herkenbare ruimtelijke patroon is er ook bij een vraag over overlast van verhuur van kamers. Het betreft een andere vorm van alternatief woninggebruik dat middels wijkquota wordt toegestaan.

1 Voorwoord

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen voor de verdeling van schaarse huurwoningen en regels waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. Voor de inzet van dit instrumentarium dient een gemeenteraad aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woningen. Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van vier jaar.

De huidige huisvestingsverordening dateert van 2020 en moet daarom worden vervangen. De rapportage 'Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt' uit 2019, behorend bij de Huisvestingsverordening 2020, moet daarmee ook geactualiseerd worden. De recentere rapportage 'Schaarste op de Amsterdamse woningmarkt 2022', uit mei 2022, hoort ook nog bij de verordening van 2020 en werd gemaakt omdat Amsterdam en Weesp in 2022 fuseerden.

Relatie met de huisvestingsverordening en met de woonvisie

In de wijziging van de Huisvestingswet wordt de schaarsteonderbouwing niet alleen gerelateerd aan de nieuwe of geactualiseerde gemeentelijke huisvestingsverordening maar ook aan de gemeentelijke woonvisie[1]: '*....introduceert deze wetswijziging de verplichting voor gemeenten om, zodra zij een nieuwe huisvestingsverordening willen gaan introduceren of een bestaande huisvestingsverordening gaan wijzigen vanwege overwegingen die enkel samenhangen met schaarste, in de woonvisie (die vanuit Woningwet reeds verplicht is) de schaarste te onderbouwen.....*'[2]

Daarnaast wordt in de wijziging van de Huisvestingswet de mogelijkheid gecreëerd om vanwege het behoud van de leefbare omgeving een huisvestingsverordening vast te stellen. Daarvoor is het van belang om in de woonvisie te onderbouwen dat de huisvestingsverordening bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid.[3]

Lokale invulling van het begrip schaarste

De regering heeft bepaald dat gemeenten zelf moeten definiëren wat schaarste is. Dat blijkt uit enkele passages in de memorie van toelichting bij de wijziging van de Huisvestingswet 2014.[4] In deze memorie vraagt de VNG van het Rijk nadere duiding van het begrip schaarste. Het antwoord is: '*De regering zal hier niet nader in voorzien, juist om te voorkomen dat gemeenten te ver ingeperkt worden bij het vaststellen van (verschillende vormen van) schaarste*'.[5] Het IPO vraagt in de wet het minimumniveau te bepalen waaraan de onderbouwing van schaarste zou moeten voldoen. Ook dit voorstel wordt 'niet door de regering overgenomen omdat het vaststellen van een minimum-niveau aan schaarste lokaal bepaald is en daarmee per gemeente kan verschillen'.[6]

De gemeente Amsterdam stelt het woningtekortcijfer, dat jaarlijks voor de Metropoolregio Amsterdam wordt geactualiseerd door ABF-Research, centraal in de definitie van woningschaarste. Daarnaast wordt in het eerste deel van dit rapport nog een veelheid van indicatoren besproken die gezien kunnen worden als uitingen of gevolgen van schaarste, zoals hoge woningprijzen in de vrije marktdelen van de voorraad of

1 De wettelijk verplichte woonvisie draagt in Amsterdam de naam Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.
2 Kamerstukken II, 2020-2021, 36190, nr. 3, onderdeel 3.3.3 Voorwaarden voor het gebruik van de Huisvestingswet 2014.
3 Ibidem.
4 Kamerstukken II, 2020-2021, 36190, nr. 3.
5 Kamerstukken II, 2020-2021, 36190, nr. 3, onderdeel 7 Advies en consultatie.
6 Ibidem.

wachttijden in het sociale huurgedeelte. De essentie van het schaarstedeel van het rapport is dat het tekort groot is en doorwerkt in alle onderdelen van de woningvoorraad en woningmarkt van Amsterdam.
In de opeenvolgende schaarsteonderbouwingen van Amsterdam is aan het bespreken van extra indicatoren en onderdelen van de woningvoorraad steeds meer aandacht besteed. Dat werd ook onderkend in twee uitspraken van de Raad van State inzake bezwaar bij een bestuurlijke boete voor onrechtmatige vakantieverhuur. De Raad van State heeft voor zijn uitspraken niet alleen het eerste Amsterdamse schaarsterapport[7] meegewogen maar ook de volgende Amsterdamse schaarsterapporten en enkele in de rapporten genoemde achtergronddocumenten. De Raad van State concludeert na bestudering van de rapporten: *'Met deze rapporten heeft het college voldoende onderbouwd dat alle woonruimte in Amsterdam schaars is, ook woningen in het hoogste segment'.*[8] Om deze uitspraak te ondersteunen verwijst de Raad van State naar de verhouding van inkomensgroepen en woningmarktsegmenten, de hoge prijzen, de huishoudensgroei in relatie tot de bouwplannen, zoals in de genoemde rapporten aan de orde komt.
De gemeente Amsterdam hanteert geen cijfers over schaarste voor lagere ruimtelijke schaalniveaus zoals gebieden, wijken en buurten. Ook hierover heeft de Raad van State een duidelijke uitspraak gedaan bij een kwestie inzake kamerverhuur in de gemeente Rotterdam. De uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State luidt: *Schaarste moet zorgvuldig worden vastgesteld. Er moet in ieder geval onderscheid worden gemaakt in woningtypes en prijssegmenten. Dit kan aanleiding geven tot vaststelling van schaarste op wijkniveau, afhankelijk van de plaatselijke situatie op de woningmarkt. Een specificatie op wijkniveau is echter geen verplichting op grond van de Hvw. De Afdeling volgt het college dan ook in zijn standpunt dat als voldoende is onderbouwd dat in de hele gemeente sprake is van schaarste aan bepaalde types en segmenten woningen, dit niet nader gespecificeerd hoeft te worden op wijkniveau.*[9]
Toch zal het wijkniveau in dit rapport met betrekking tot schaarste wel ter sprake komen: namelijk om te laten zien dat de differentiatie naar prijssegmenten in de wijken van invloed is op de manier waarop schaarste zich voordoet en welke categorieën huishoudens er vooral mee te maken hebben.

Lokale invulling van het begrip leefbaarheid

Daarnaast wordt in aanvulling op de komst van de Wet toeristische verhuur van woonruimte de mogelijkheid geïntroduceerd …*'om ook op grond van het behoud van de leefbaarheid regels te introduceren inzake woonruimtevoorraadbeheer in den brede. Hiermee krijgen gemeenten een extra instrument in handen om ongewenste verkamering en de daarmee gepaard gaande overlast en grote druk op de openbare ruimte te voorkomen*'.[10] De gemeente Amsterdam sluit zich aan bij de uitleg van de wetgever bij het begrip leefbaarheid. In de memorie van toelichting wordt opgemerkt dat het bij de leefbaarheidskenmerken niet gaat om bevolkingssamenstelling en sociale kenmerken, maar om de effecten van woonruimtevoorraadbeheer op de leefbaarheid van de openbare ruimte. De memorie van toelichting geeft als voorbeelden een tekort aan parkeerplekken, te veel afvalcontainers, geluidsoverlast en vervuiling. Daarnaast worden in de memorie van toelichting bij de Wet toeristische verhuur van woonruimte andere vormen van overlast genoemd die kunnen optreden bij toeristische verhuur van woonruimte en effect hebben op de leefbaarheid van de woonomgeving.[11] Onder

7 Gemeente Amsterdam (november 2014), Schaarstepatronen in de woningvoorraad van stadsregio Amsterdam.
8 ABRvS, ECLI:NL:RVS:2022:3011 en ABRvS, ECLI:NL:RVS:2022:3008.
9 ABRvS, ECLI:NL:RVS:2023:484.
10 Kamerstukken II, 2020-2021, 36190, nr. 3, onderdeel 3.2.1. Sturen op het behoud van leefbaarheid bij woonruimtevoorraadbeheer.
11 Kamerstukken II, 2019-2020, 35353, nr. 3, p. 3 en 5.

leefbaarheid wordt in deze tekst ook de invloed op openbare orde en veiligheid genoemd en de invloed op het karakter van de sociale cohesie van de buurt. Sociale cohesie is vaak de verzamelterm voor de mate waarin men zich thuis voelt in de buurt, hoe men de sociale omgang in de nabije omgeving ervaart. Voor het in kaart brengen van sociale cohesie en de ervaring met fysieke en sociale kenmerken van de directe woonomgeving stelt de gemeente Amsterdam onderzoek naar de bewonersoordelen centraal.

2 Inleiding

In de vorige paragraaf is de plaats van dit rapport in relatie tot de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting[12] en Huisvestingsverordening Amsterdam, 2024 gemarkeerd. Daarnaast is aangegeven dat het statistisch woningtekort en de bewonersoordelen over de leefbaarheid centraal staan in de twee delen van dit rapport.

In het schaarstedeel staat het statistisch woningtekort centraal. In dat cijfer wordt uitgedrukt hoeveel woningen er te weinig zijn om aan de vraag en huishoudens-ontwikkeling tegemoet te komen. Achter het tekort gaan demografische tendensen schuil, waarvan vestiging en vertrek de belangrijkste zijn, met daar tussenin de huishoudensontwikkeling. Amsterdam heeft een hoge in- en uitstroom. En tussen instroom en uitstroom gebeurt er veel met mensen. Amsterdam wordt wel een emancipatiemachine of een opwerkfabriek genoemd.[13] Dat slaat zowel op de ontwikkeling die pas gevestigde Amsterdammers doormaken op het gebied van scholing, arbeidsdeelname, loopbaan en inkomen als op de huishoudensloopbaan van alleenstaande naar eventueel samenwonen en gezinsvorming. Vaak gaat de toename van de financiële mogelijkheden gelijk op met de veranderende woningbehoefte, meestal met oriëntatie op meer vierkante meters, wat leidt tot volgende stappen in de wooncarrière. Hoewel bij menigeen dit patroon niet aan de orde is (bijvoorbeeld door flexibilisering van de arbeidsmarkt en schaarste op de woningmarkt), is dit voor velen een bekende persoonlijke ontwikkellijn. Voor veel huishoudens liggen deze vervolg-stappen op de levenspaden in Amsterdam zelf, anderen oriënteren zich op de regio, andere delen van het land of zelfs het buitenland. Dat Amsterdam gemiddeld kleine woningen heeft ten opzichte van de omgeving is een basisgegeven.[14] De schaarste aan grote woningen wordt in dit rapport echter niet nader uitgewerkt, al is het wel een van de drijvende krachten achter migratie vanuit Amsterdam naar elders.
Daarnaast worden in het rapport indicatoren zoals woningprijzen en wachttijden besproken. Deze thema's van de woningmarkt zijn te interpreteren als de uitingen van schaarste. Daar waar de schaarste hoog is, lopen prijzen op en moet langer geduld betracht worden dan in gebieden waar de markt meer ontspannen is.

Woningvoorraad versus woningmarkt, blijven wonen versus verhuizen

Woningprijzen en wachttijden zijn bekende indicatoren van de woningmarkt, maar in het rapport worden zowel cijfers gepresenteerd over de woningmarkt als over de woningvoorraad. Vaak worden beide termen als synoniem gebruikt, maar in een groot deel van de voorraad treden geen transacties of mutaties op: daar heeft 'markt' geen betekenis. Ook zonder markt is het van belang om de veranderende verhoudingen te kennen in de Amsterdamse woningvoorraad in relatie tot de inkomensverdeling. Hoe verandert de potentiële speelruimte van de verschillende inkomensgroepen in Amsterdam?
De kwestie markt of niet-markt is ook van belang vanuit het bewonersperspectief. Alleen de bewoners met een wens om te gaan verhuizen oriënteren zich op de markt van beschikbare woningen. En pas als er werkelijk verhuisd wordt, is er een marktfeit op te tekenen. Veel bewoners zijn niet van plan te gaan verhuizen en houden zich (voor

12 Met de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting wordt voldaan aan de wettelijke verplichting voor het hebben van een gemeentelijke woonvisie.
13 Platvoet, L. en M. van Poelgeest (2005), Amsterdam als emancipatiemachine. THOTH, Bussum. De term 'opwerkfabriek' gebruikte de Amsterdamse burgemeester Job Cohen in zijn nieuwjaarstoespraak, 1 januari 2006.
14 https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/22/woonoppervlakte-in-nederland. In Nederland is het gemiddeld woonoppervlak per persoon 53 m^2; in Amsterdam gemiddeld 40 m^2.

langere tijd) afzijdig van de markt. Zij zullen alleen indirect iets merken van de verhouding van vraag en aanbod. Woningschaarste is daarom voor veel Amsterdammers geen onderwerp van eigen ervaring en voor anderen juist een stressfactor van de eerste orde. Huishoudens die blijven wonen hebben juist wel te maken met de kwaliteit van de woonomgeving die zij dagelijks beleven, de leefbaarheid. Huishoudens die gaan verhuizen, en zeker al ze naar een andere gemeente gaan, hebben daarentegen meestal slechts een abstract idee van de leefbaarheid op de locaties die ze onderzoeken en uiteindelijk kiezen. Het onderwerp leefbaarheid komt in het tweede deel van dit rapport aan de orde.

Schaarste in alle onderdelen van de markt en voor alle groepen

De woningvoorraad valt uiteen in sociale huur, vrije markthuur en eigenaar-bewoning. In de sociale huur uit de schaarste zich op verschillende manieren. In Amsterdam en de voormalige Stadsregio Amsterdam worden beschikbare sociale huurwoningen van corporaties tot en met het jaar 2022 aangeboden op het internet-platform WoningNet. Het jaarlijks aantal 'toewijzingen' van sociale huurwoningen aan woningzoekenden uit de doelgroep ten opzichte van het aantal actief woningenzoekenden (minstens een maal gereageerd op een advertentie) levert een percentage op dat erop wijst dat aanbod en vraag ver uit balans zijn.[15] Gemiddelde benodigde inschrijfduur bij acceptatie van een woning is een andere variabele die de scheve verhouding in deze deelmarkt aantoont. In de sociale huur uit schaarste zich niet in hoge huurprijzen, want die zijn gereguleerd en (deels) gemaximeerd door het woningwaarderingsstelsel.
In de sociale huur doet de schaarste zich voelen als traagheid, en dat voor alleen de huishoudens van de inkomensgroep tot € 44.035 (dat is in 2023 voor eenpersoons-huishoudens de toegangsgrens voor sociale huur, voor meerpersoonshuishoudens ligt deze bij € 48.625). De sociale huur is alleen toegankelijk voor huishoudens met een jaarlijks vastgesteld maximum-inkomen. Daarnaast worden er aan zittende huurders extra huurverhogingen opgelegd als hun inkomen hoger is dan die toelatingsgrens. Dat is een maatregel om goedkoop scheefwonen te ontmoedigen. Hierdoor is de sociale huur steeds exclusiever geworden, zij het met een gereguleerde huurprijs. Veel huishoudens boven deze inkomensgrens zouden, als zij willen verhuizen, graag een koopwoning willen omdat dat belastingvoordelen met zich meebrengt en bijdraagt aan vermogensopbouw.

De koopsector is echter een deel van woningmarkt dat onder invloed van schaarste steeds exclusiever toegankelijk is. Zou men een woning willen kopen met een inkomen op die zonet genoemde sociale huurgrens, dan is dat in Amsterdam niet mogelijk als men die woning wil financieren met een hypotheek. Begin 2023 laat dat inkomen een maximale hypotheek van € 187.000 toe.[16] Daar is in Amsterdam vrijwel geen woning voor te vinden. Ook met een middeninkomen (volgens de Amsterdamse definitie van het middeninkomen, maximaal € 69.573 in 2023) is er in Amsterdam bijna niets te vinden voor het bijpassende hypotheekbedrag tot € 326.000[17]. Amsterdamse koopwoningen zijn, als men volledig afhankelijk is van een hypotheek, dus alleen toegankelijk voor huishoudens met de hogere inkomens. In de koopsector wordt schaarste dus getypeerd door prijs en exclusiviteit.

De vrije markthuur is vaak het tussensegment voor huishoudens met te weinig geld of financieringsmogelijkheden voor een koopwoning en voor huishoudens met een te hoog inkomen voor sociale huur. Doordat de vraag vanuit deze twee kanten sterk

15 Cijfers over het nieuwe woonruimteverdelingssysteem, dat begin 2023 in werking trad, zijn nog niet beschikbaar.
16 Het maximale inkomen voor sociale huur is gestegen van € 40.765 in 2022 naar € 44.035 in 2023. Door de gestegen rente in 2022 is de leencapaciteit niet meegestegen met deze inkomenssprong, maar juist gedaald van €192.000 begin 2022 naar € 187.000 begin 2023 (en € 188.000 in 2021).
17 Ter vergelijking: € 324.000 in 2022, € 314.000 in 2021.

toenam, is de vrije markthuur sterk gegroeid als deel van de woningvoorraad en nog sterker als deel van de woningmarkt. De schaarste uit zich hier in hoge huurprijzen. Daarnaast is de hoge omloopsnelheid, de dynamiek, typerend. Het is echter geen dynamiek die duidt op voldoende verbetering van de woonsituatie. De huurprijzen zijn voor lage middeninkomens vaak zo hoog dat het tot onwenselijk hoge woonlasten leidt. Steeds meer lage inkomens en lage middeninkomens wonen in woningen die niet passen bij hun inkomen en dat leidt tot betaalbaarheidsproblemen. Hierdoor verhuist men, als men de kans krijgt, weer snel door naar een woning met een betere prijs/kwaliteitverhouding. Of soms komt zelfs daar niets van terecht omdat men moet verhuizen vanwege een tijdelijk huurcontract. Huishoudens met hogere inkomens kunnen de hoge huurprijzen beter aan, maar weten dat zij in de koopsector, ondanks de hoge prijzen aldaar een betere woonlast zouden hebben. Ook zij blijven op zoek naar een betere deal.
Omdat schaarste in de drie marktdelen sociale huur, vrije markthuur en koop zo verschillend uitwerken (traagheid in de sociale huur, hypermobiliteit in de vrije markthuur en een hoge prijzen in de koopsector) is het ook van belang om aandacht te besteden aan de samenstelling van de wijken naar deze drie segmenten. Dat komt in de paragrafen 5 en 10 aan de orde.

Leefbaarheid

Het tweede deel van dit rapport betreft het onderwerp leefbaarheid. Met de nationale Leefbaarometer kan de Amsterdamse leefbaarheid met de nationale score worden vergeleken. Leefbaarometer bestaat uit twee onderdelen: de bewonersoordelen over de woonomgeving en het ruimtelijk patroon dat voortkomt uit marktpreferenties op de koopwoningenmarkt. Dit tweede onderdeel van Leefbaarometer, waarbij stedelijke locaties hoog gewaardeerd worden vanwege de hoge voorzieningendichtheid en banenbereikbaarheid, past echter beter bij de analyse over schaarste. De kwaliteit van de dagelijks ervaren woonomgeving wordt het best in beeld gebracht met de bewonersoordelen van huishoudens die op de locatie wonen en niet noodzakelijkerwijs van plan zijn te gaan verhuizen.

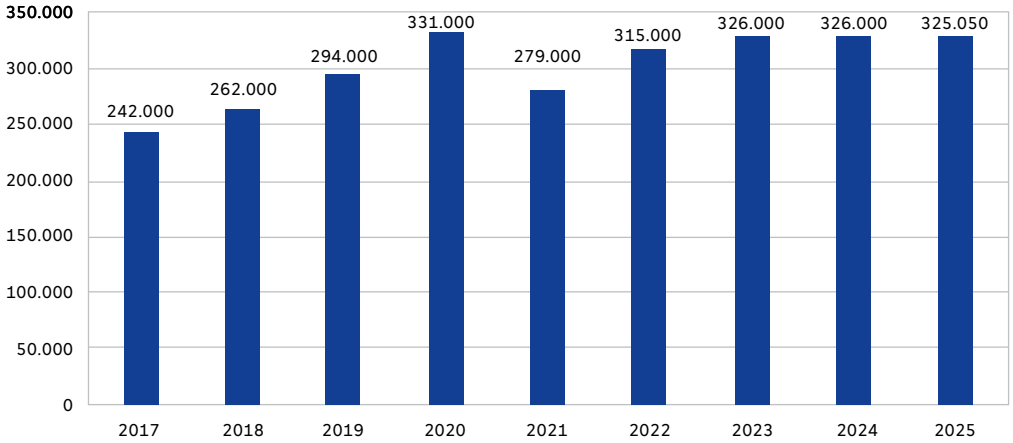
Met deze bewonersoordelen uit de landelijke Leefbaarometer wordt ook het best aangesloten bij het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) waarmee sinds 2001 elke twee jaar de leefbaarheid van de bijna honderd wijken wordt gemonitord. Met WiA kan bovendien worden ingezoomd op de verschillende dimensies van leefbaarheid zoals sociale cohesie en veiligheid in de wijken. Ook verschillende scores op de fysieke kwaliteit van de woonomgeving worden in WiA gemeten. Het onderzoek geeft tevens de mogelijkheid om overlastbeleving van alternatief (maar toegestaan) gebruik van woningen en woonomgeving te meten, zoals de effecten van vakantieverhuur en kamerverhuur. Wonen in Amsterdam is ook een belangrijke bron voor het schaarstedeel van dit rapport, bijvoorbeeld waar het de verhoudingen in de woningvoorraad van Amsterdam en de wijken van Amsterdam betreft en de verhouding tussen inkomensgroepen en bijpassende woningmarktsegmenten. De recentste versie van Wonen in Amsterdam betreft het jaar 2021.

Schaarste

3 Woningtekort in Nederland en MRA

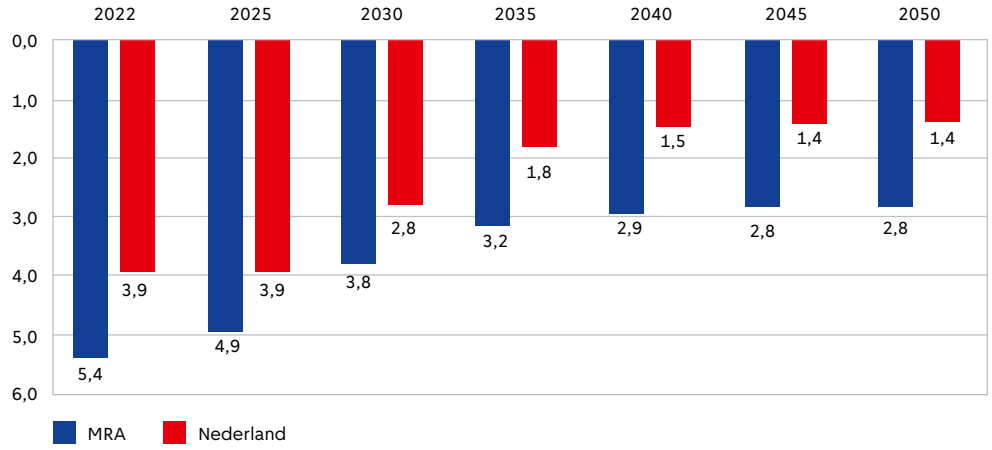
Om woningschaarste te beschrijven staan de jaarlijks geactualiseerde cijfers van ABF Research over het statistisch woningtekort centraal. Deze worden tevens door het Ministerie van Binnenlandse Zaken gebruikt in nationale woningmarktrapportages[18] en in de Nationale Woon- en Bouwagenda die in maart 2022 werd gepresenteerd.[19]

Figuur 1 Woningtekort in Nederland 2017-2025



Bron: ABF Research (2022), https://primos.abfresearch.nl/jive

Figuur 2 Woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam en Nederland (%), 2022-2050



Bron: ABF Research (2022), https://primos.abfresearch.nl/jive

Het nationale woningtekort ligt in 2022 op 315.000. Het voorgaande jaar 2021 vertoonde het woningtekort een lichte daling als gevolg van de geringere bevolkingsgroei (vooral verminderde immigratie) tijdens de coronapandemie. In de volgende jaren verwacht ABF-Research een lichte verdere stijging van het woningtekort, waarmee het aantal

18 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2021), Staat van de Woningmarkt, jaarrapportage 2021. Deze notareeks werd in december 2022 opgevolgd door een nieuwe reeks, de Staat van de Volkshuisvesting.

19 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (maart 2022), Nationale woon- en bouwagenda.

woningen dat Nederland tekort komt weer op vergelijkbaar niveau ligt als in 2020, het jaar voorafgaand aan de pandemie. Het woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) ligt in 2022 op 64.160 (vergelijking 2021: 64.730) en ook voor de MRA wordt de komende paar jaren een verdere stijging van de tekortcijfers verwacht. Daarna kan het tekort afnemen naar percentuele waarden die gezien worden als een normale spanning op de woningmarkt (ca. 2%). Een situatie van complete ontspanning (geen woningtekort) kan negatieve gevolgen hebben zoals risico's op leegstand, problemen met verkoop- en verhuurbaarheid en waardedaling in kwetsbare segmenten aldus ABF-Research.[20]

Figuur 2 laat zien dat in de Metropoolregio Amsterdam deze normale spanning pas over enkele decennia begint te gloren en dat in de eerste jaren gerekend moet worden met een tekort dat ruim boven de 5% ligt, en dat pas in de jaren '30 zal dalen naar een niveau dat momenteel het nationale tekort typeert, 3 à 4%. In het woningtekort zoals dat jaarlijks berekend wordt, komen onder andere de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens en van het aantal woningen samen. Er worden 15.000 woningen per jaar gebouwd in de MRA[21], maar de verwachte huishoudensgroei overtreft de toename van de woningvoorraad in de Metropoolregio. Amsterdam neemt gemiddeld de helft van die MRA-productie voor zijn rekening. Enkele jaren na de financiële crisis van 2008 werd de bouwproductie in Amsterdam flink opgeschroefd. Vanaf 2014 werden elk jaar meer dan 5.000 woningen in aanbouw genomen, en in drie jaren van die tijdreeks zelf meer dan 8.000.[22]

In 2022 besteedde de jaarlijks gepresenteerde Atlas voor gemeenten een analyse van het woningtekort. De onderzoekers van deze Atlas operationaliseerden op een iets andere manier vraag en aanbod dan ABF-Research doet bij de berekening van het statistisch woningtekort. Deze andere benadering, waarbij meer gebruik gemaakt wordt van de woon- en verhuiswensen uit het nationale onderzoek WoON2018, leidt tot een resultaat dat men de 'woondrukindex' noemt. Deze woondruk ligt ruim honderdduizend woningen hoger dan het bekende woningtekortcijfer van ABF-Research, namelijk op 390.000. De Atlas-onderzoekers voegen hieraan toe dat het cijfermatige verschil tussen woondrukindex en woningtekort verklaard kan worden doordat er verschil kan bestaan tussen wat mensen zeggen te willen (WoON) en wat ze uiteindelijk doen op de woningmarkt. Daarom beschouwt men het woondrukcijfer dat men zelf berekende als de bovengrens van de landelijke krapte op de woningmarkt en het statistisch woningtekort als de ondergrens.[23] Een extra voordeel van de benadering van Atlas is dat tekortcijfers voor alle gemeenten groter dan 100.000 inwoners worden weergegeven. Men rapporteert dat de druk het hoogst is in de Randstad, met name in en rond Amsterdam, Utrecht en 't Gooi. Voor elke woning staan daar anderhalf tot twee potentiële huishoudens in de rij.[24] Amstelveen voert de ranglijst aan, maar in absolute cijfers is de woondruk het hoogst in Amsterdam. De hoofdstad telt met de woondrukindex-analyse een tekort van ruim 200 duizend woningen.[25]

20 Gopal, K. e.a. (2022), Primos 2022, Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte, pagina 28.

21 MRA Bureau (2020), Metropoolregio Amsterdam, Internationale topregio met hoge leefkwaliteit. Agenda voor een toekomstbestendige en evenwichtige metropool 2020-2025. In deze MRA-agenda 2.0 wordt een bouwambitie tot 2025 van gemiddeld 15.000 woningen genoemd. In de Woondeal van MRA met het Rijk is afgesproken in de jaren 2022-2030 171.200 woningen te bouwen, waarvan Amsterdam er 67.500 voor zijn rekening neemt, ofwel gemiddeld 7.500 per jaar.

22 https://www.nul20.nl/hoge-nieuwbouwproductie-amsterdam-ondanks-slechtere-omstandigheden.

23 Mandemakers, J. e.a. (2022), Atlas voor gemeenten, 2022, Wonen, pagina 16-17. Men vergelijkt het woondrukindexcijfer van 390.000 met het statistisch woningtekort van het jaar 2018, namelijk 279.000.

24 Ibidem, pagina 19.

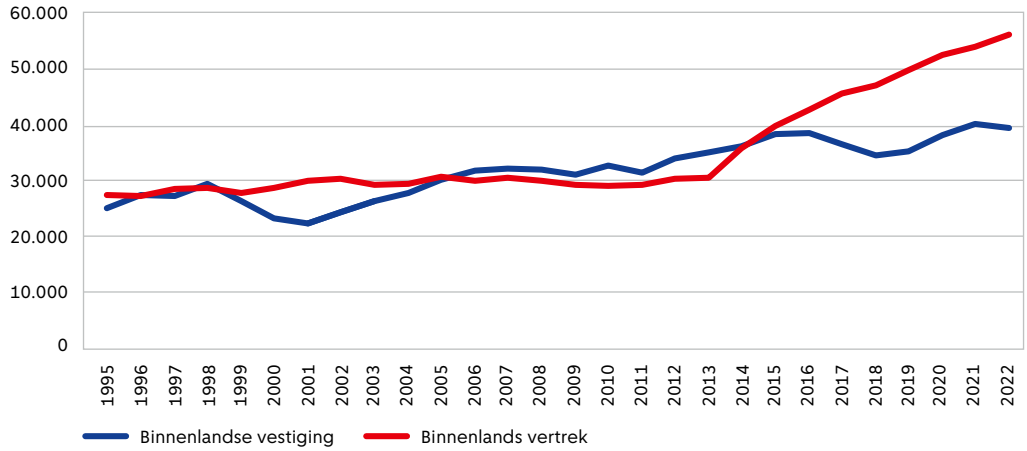
25 Ibidem. In de benadering van Atlas voor gemeenten wordt geen woondrukcijfer gegeven voor de MRA.

4 Vestiging en vertrek in relatie tot schaarste

Amsterdam kent sinds 2008 een gemiddelde bevolkingsgroei van ruim 10.000 mensen per jaar. Alleen het jaar dat de coronapandemie toesloeg groeide de populatie bijna niet. De bevolkingsgroei is een optelsom van geboorten minus sterfte en migratie die de gemeentegrens passeert. Amsterdam oversteeg door de samenvoeging met Weesp in de loop van 2022 de grens van 900.000 inwoners , met daarbij een woningaantal van ruim 460.000.[26] Op 1 januari 2023 heeft Amsterdam 918.193 inwoners en 474.735 woningen.[27]

Het binnenlands vertrek uit Amsterdam is per saldo de afgelopen jaren flink toegenomen. In 2015 sloeg het binnenlands vestigingsoverschot om in een vestigingsoverschot, dat in de volgende jaren snel doorschoot naar rondom 14.000 in de drie jaren 2019-2021. In 2022 vertrokken er zelfs meer dan 15.000 mensen meer uit Amsterdam naar overig Nederland dan er zich in Amsterdam vestigden uit een andere gemeente.

Figuur 3 Binnenlandse vestiging in en vertrek uit Amsterdam, 1995-2022



Bron: Gemeente Amsterdam, O&S (2022). Voor het jaar 2022: schatting op basis van voorlopige maandcijfers CBS

Het toegenomen vertrek uit Amsterdam heeft maar één jaar voor enige verlichting gezorgd in Amsterdam omdat tegelijkertijd de buitenlandse vestiging sterk afnam en het buitenlands migratiesaldo in 2020 veel minder hoog was dan in voorgaande jaren, namelijk afgerond 10.000 ten opzichte van bijna negentien duizend in 2019 en ruim zestien duizend in 2018.

In 2021 was het buitenlands vestigingssaldo echter weer bijna zo hoog als in 2019. 2022 spant de kroon met een buitenlands vestigingssaldo van ongeveer 30.000 mensen. Bij het schrijven van dit rapport wordt nog gerekend met de officieuze CBS maandcijfers, maar duidelijk is wel dat de migratie naar Nederland in 2022 extreem hoog is, en Amsterdam pakt daar een relatief hoog aantal van mee.[28]

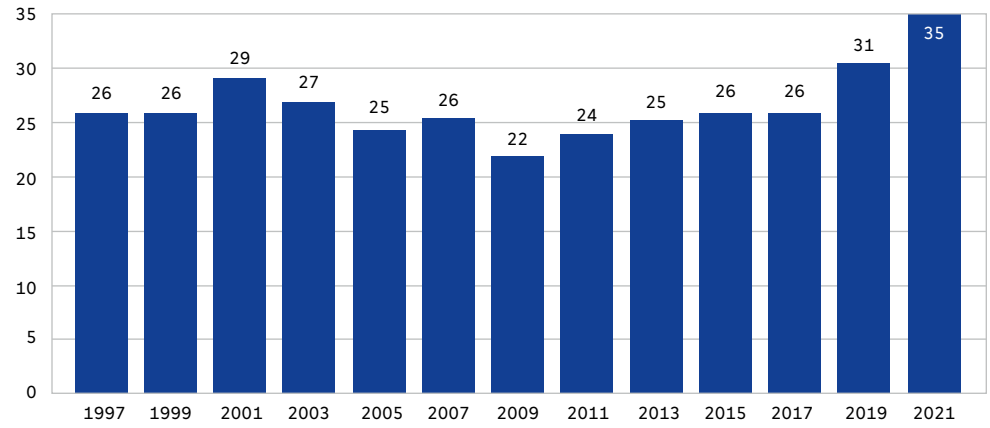
26 Ter gelegenheid van de samenvoeging van Amsterdam en Weesp werd het rapport 'Schaarste op de Amsterdamse woningmarkt 2022' gepubliceerd, met speciale aandacht voor Weesp (Gemeente Amsterdam, mei 2022).

27 https://onderzoek.amsterdam.nl/interactief/dashboard-kerncijfers

28 https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/43/bevolking-gegroeid-naar-17-8-miljoen-inwoners-vooral-door-migratie

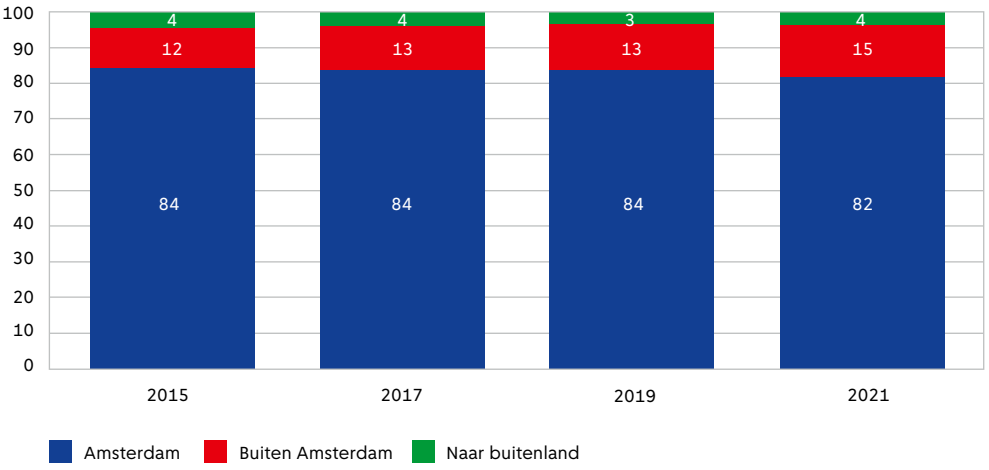
In het woningtekort zoals dat in de vorige paragraaf aan de orde kwam, is een veelheid van factoren in de berekening meegenomen. Toch is het zinvol om het binnenlands vertrek uit Amsterdam te relateren aan de verhuiswensen van Amsterdammers.

Figuur 4 Aandeel Amsterdamse huishoudens dat zeker wil verhuizen



Bron: Wonen in Amsterdam

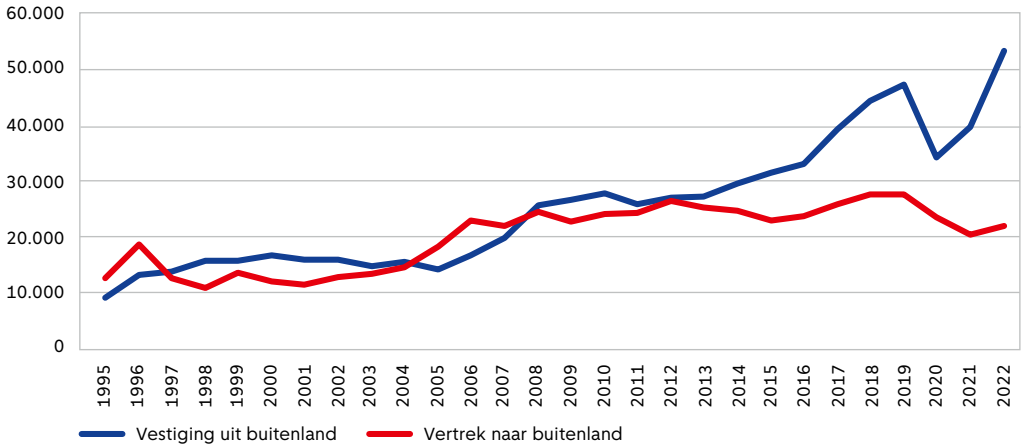
Figuur 5 Voorkeurslocatie van Amsterdamse huishoudens die zeker of misschien willen verhuizen



Bron: Wonen in Amsterdam

Lange tijd heeft het aandeel huishoudens dat aangeeft beslist te willen verhuizen op ongeveer een kwart van het totaal gelegen, maar in de recente jaren is dat doorgeschoten naar maar liefst 35% (figuur 4). Als gekeken wordt naar de voorkeurlocatie van Amsterdammers met een verhuiswens is de voorkeur voor Amsterdam zeer constant, ruim boven de 80% (figuur 5). Het aantal huishoudens dat in Amsterdam wil blijven ligt ongeveer zes maal zo hoog als het aantal dat naar elders in Nederland zou willen verhuizen. Als dit cijfer vergeleken wordt met de realiteit, ligt het verhoudingsgetal veel lager. In 2022 verhuisden ruim 96.000 mensen binnen Amsterdam en verhuisden ruim 53.000 mensen uit Amsterdam naar elders in Nederland. Dat levert een verhoudingsgetal van bijna 2 op. De twee verhoudingsgetallen met elkaar verrekend, levert op dat slechts drie van de tien Amsterdamse huishoudens met de wens om in Amsterdam een andere woning te vinden daar in slagen. De schaarste aan woningen in Amsterdam maakt dat het vertrek naar elders in Nederland ruim driemaal zo hoog is als op basis van de woonwensen verwacht mag worden. Hierbij kan opgemerkt worden dat niet alle huishoudens met een woonwens ook werkelijk gaan verhuizen. Zie hiervoor de opmerking die gemaakt werd bij het onderzoek ‘woondrukindex’.

Figuur 6 Buitenlandse vestiging in en vertrek uit Amsterdam, 1995-2022



Bron: Gemeente Amsterdam, O&S (2022). Voor het jaar 2022: schatting op basis van voorlopige maandcijfers CBS

Binnenlands en buitenlandse migratiecijfers met elkaar verrekend en opgeteld bij een geboorteoverschot van ongeveer vijf duizend, is de Amsterdamse bevolking in 2021 weer met bijna tien duizend mensen gegroeid. Dat is de gebruikelijke gemiddelde groei voor de jaren 2008-2019. Dat het stilvallen van de Amsterdamse bevolkingsgroei beperkt bleef tot het jaar 2020, ligt ook ten grondslag aan het weer snel opleven van het woningtekort in de MRA, zoals aan de orde kwam in paragraaf 3. Het jaar 2022 komt echter in de boeken met een extreme bevolkingsgroei van circa 18.000.[29] Het woningtekort zal hierdoor zonder twijfel weer hoger uitpakken[30], maar de officiële cijfers over het woningtekort 2023 zijn bij het schrijven van dit rapport nog niet bekend.

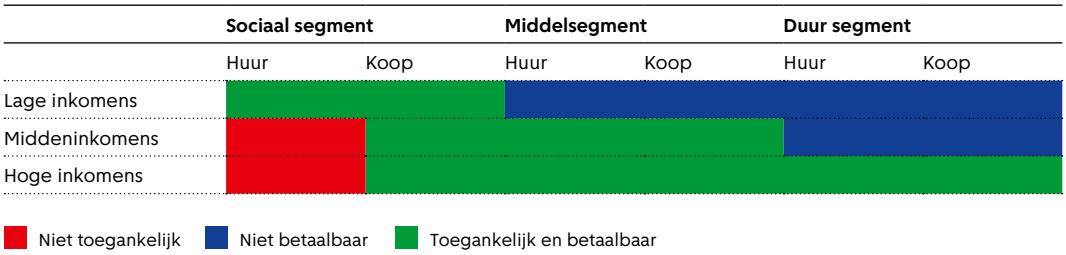
29 Alleen in het eerste jaar na de Tweede Wereldoorlog werd door een piek in het geboortecijfer en een remigratiegolf een hoger groeicijfer bereikt.

30 https://www.capitalvalue.nl/nieuws/woningtekort-stijgt-naar-400-000-woningen.

5 Veranderingen in de Amsterdamse woningvoorraad

Bepalend voor de toegankelijkheid en de betaalbaarheid van de woningvoorraad is het inkomen. Voor de sociale huur is er een scherpe, door het Rijk bepaalde toegankelijkheidsgrens, in de vrije markthuur wordt door verhuurders ook meestal een inkomenstoets gedaan bij aspirant huurders. In de andere segmenten bepaalt de betaalbaarheid of huishoudens toegang hebben tot het marktsegment. In figuur 7 is te lezen dat lage inkomens de minste speelruimte hebben. Het is overwegend sociale huur waar zij terecht kunnen. In het schema is 'koop in het sociale segment' opgenomen, maar voor een laag inkomen is dat onder de huidige marktverhoudingen een theoretisch segment. Met een inkomen dat toegang geeft tot sociale huur (in 2023 € 44.035) zou een huishouden dat volledig afhankelijk is van een hypotheek een huis kunnen kopen van ten hoogste €187.000. Dergelijke koopwoningen zijn er in 2021 vrijwel niet in Amsterdam. Het schema laat zien dat de speelruimte van middeninkomens groter is en dat hoge inkomens de geringste beperkingen kennen op het gebied van betaalbaarheid en alleen niet in de sociale huur terecht kunnen. Het schema laat ook zien dat de bewegingsruimte van middeninkomens en van hoge inkomens in elkaar overloopt. Dat betekent dat bij schaars aanbod de middeninkomens concurrentie krijgen van de hoge inkomens. Het gevolg is dat zowel in het huurgedeelte als het koopgedeelte van het middensegment prijsstijgingen optreden, zodanig dat woningen naar het dure segment verschuiven. Met deze achtergrond van toegankelijkheid en betaalbaarheid moeten de veranderingen in de segmentale verdeling van de woningvoorraad bezien worden.

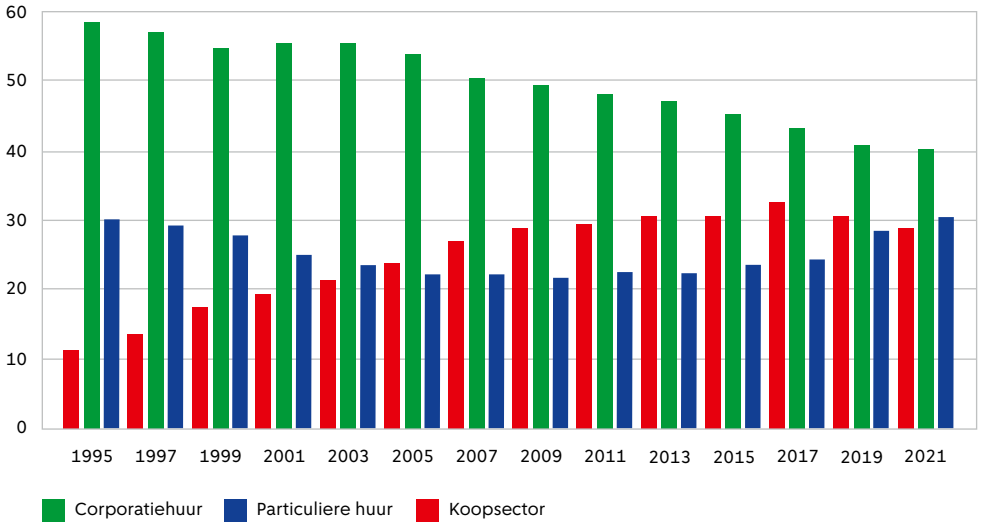
Figuur 7 Toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarktsegmenten voor drie inkomensgroepen



De ontwikkelingen in de woningvoorraad worden geanalyseerd met het onderzoek Wonen in Amsterdam met als recentste meetjaar 2021. In het afgelopen decennium is er een percentuele afname geweest van de corporatiesector[31]. Aanvankelijk ging dat gepaard met een groei van de koopsector en de particuliere huursector. In de recente jaren 2019-2021 is er een relatief constant blijven van de corporatiesector en een verschuiving van koopsector naar particuliere huur.

31 Gerekend met absolute getallen is juist 2021 het keerpunt in deze trend. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties meldt voor het jaar 2021 voor het eerst sinds lange tijd een groei van het aantal sociale huurwoningen in bezit van corporaties met 619 woningen. In dat positieve saldo speelt de bouw met 1.930 woningen een belangrijke rol.

Figuur 8 Corporatiehuur, particuliere huursector en koopsector 1995-2021

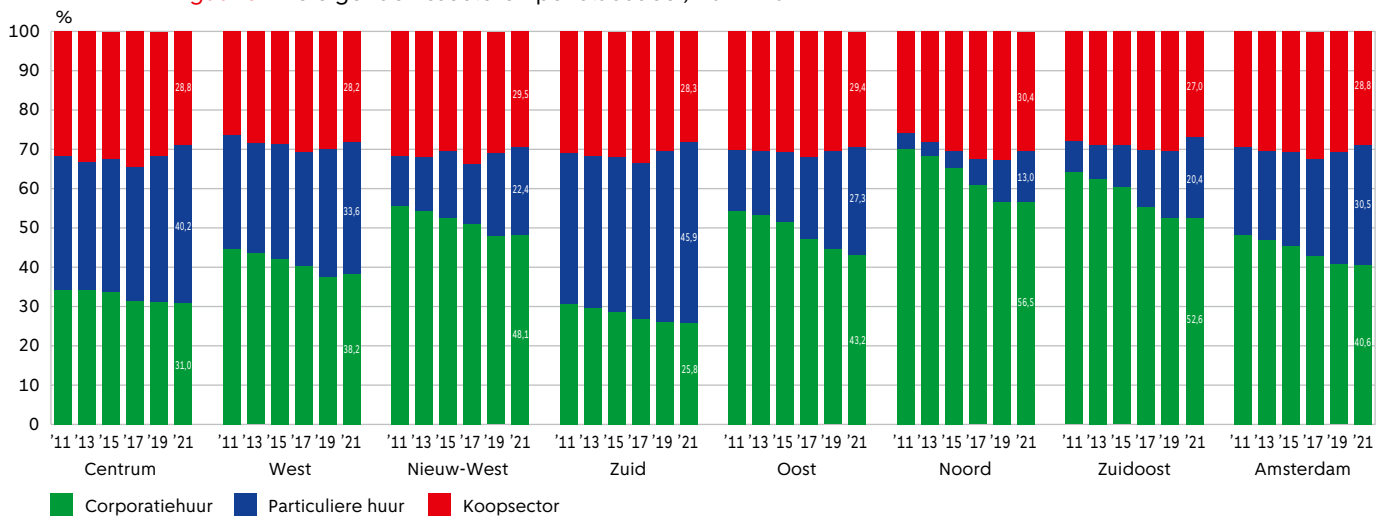


Bron: Wonen in Amsterdam

Deze verschuiving doet zich in alle stadsdelen voor. Dus ook in de stadsdelen met een traditioneel grote particuliere huursector, Centrum, Zuid en West, is deze particuliere huursector verder toegenomen. De grootste groei werd in de jaren 2019-2021 bereikt in Zuidoost, waar overigens de groei van de particuliere huursector al in 2015 inzette vanwege grote aantallen nieuwbouw in dit stadsdeel (veel jongeren- en studenten-woningen). Voor die tijd was deze sector in Zuidoost kleiner dan 10% van de voorraad, inmiddels is dat meer dan een vijfde van het woningtotaal. Waar de procentuele krimp van de koopsector in de meeste stadsdelen al in 2019 zichtbaar was, is die er in Zuidoost en Noord voor het eerst in 2021. Dat zijn ook de stadsdelen waar de corporatiesector in de jaren voorafgaand aan 2021 percentueel sterk kromp, terwijl die trend in 2021 afvlakte.

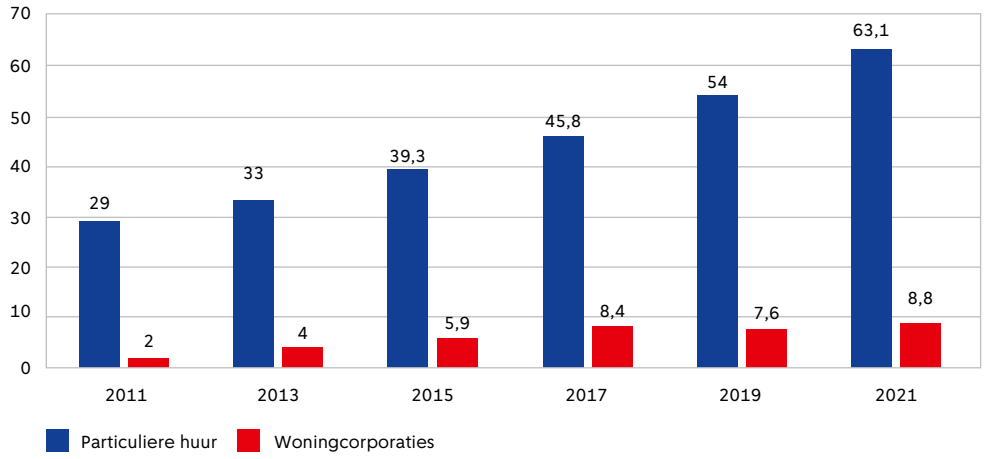
In stadsdeel Noord, waar de corporatiesector in omvang het grootst is, kromp het aandeel van deze sector tussen 2011 en 2019 het meest van alle stadsdelen. Tegelijkertijd groeide in dit stadsdeel het aantal koopwoningen het sterkst, zodanig dat de koopvoorraad in percentage sinds 2019 het grootst is van alle stadsdelen. De particuliere huursector is daarom relatief klein in Noord.

Figuur 9 Drie eigendomssectoren per stadsdeel, 2011-2021



Bron: Wonen in Amsterdam 2021, factsheet woningmarkt

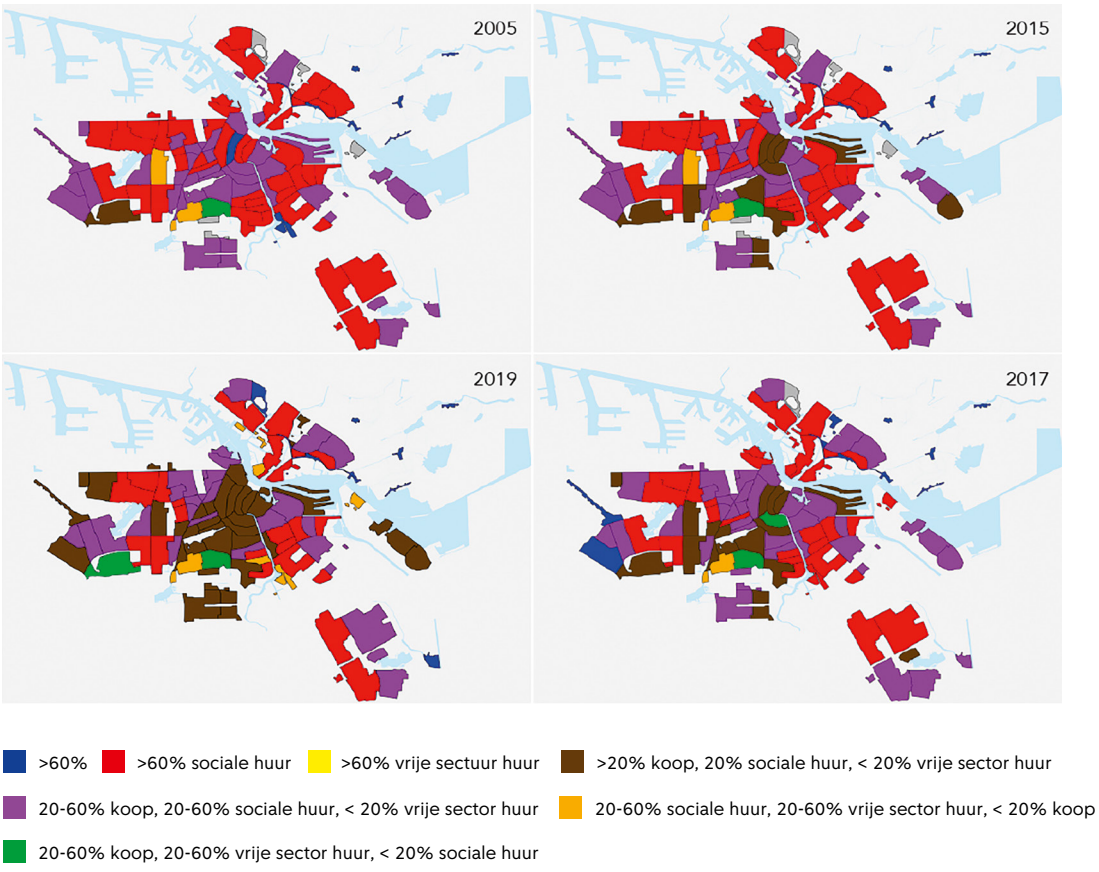
Figuur 10 Aandeel huur > € 752 in de particuliere huur en corporatiehuur 2011-2021



Bron: Wonen in Amsterdam

Nog niet lang geleden leek het grootste deel van de particuliere huursector op de corporatiesector. Het merendeel van de woningen was betaalbaar. Sinds 2015 is er door de werking van de WOZ in het woningwaarderingsstelsel (WWS) een snelle opschuiving naar vrije markthuur in de particuliere huursector (figuur 10). In de figuren 11 en 12 is de opkomst van vrije markthuur in de Amsterdamse wijken te volgen.

Figuur 11 Verhouding sociale huur, vrije markt huur en koopwoningen per wijk, 2005, 2015, 2017, 2019



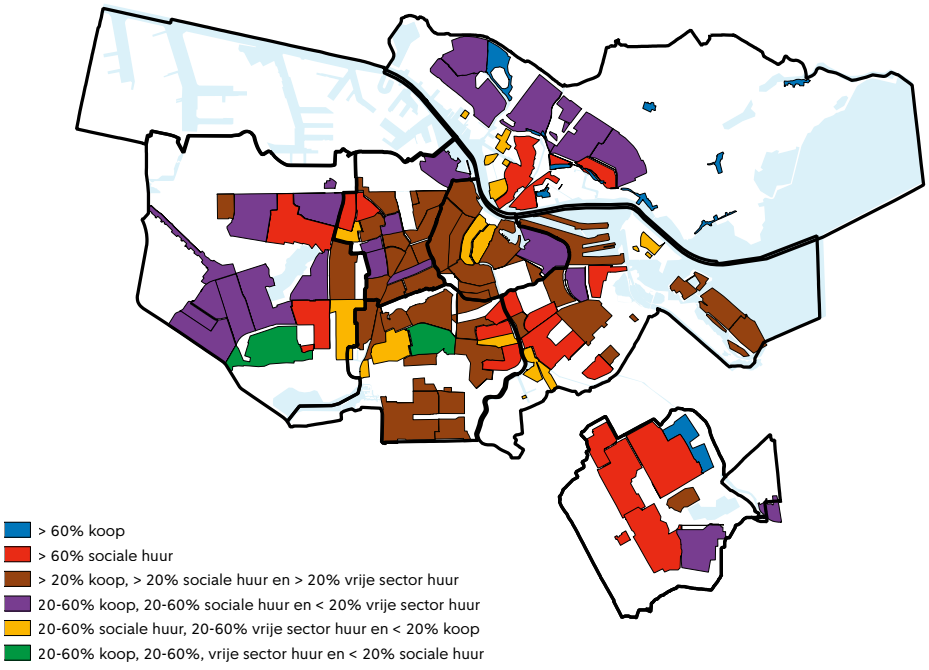
Bron: Wonen in Amsterdam

In figuur 11 zien we vier kaarten, met de wijzers van de klok linksboven de kaart van 2005, respectievelijk 2015, 2017 en 2019. In de kaart van 2005 zijn de kleuren rood en paars beeldbepalend. Wijken met meer dan 60% sociale huur van zowel corporaties als particuliere verhuurders (rood), kwamen niet alleen voor in Noord, Nieuw-West en Zuidoost maar ook grote delen van stadsdeel Centrum, zoals de beide Burgwallen-wijken en de Jordaan, hadden nog meer dan 60% sociale huurwoningen. In veel andere wijken in en rond het centrum was sociale huur dan wel niet dominant maar trad het in combinatie met de koopsector die ook ergens een aandeel tussen 20% en 60% bereikte (paars). De andere typen zijn in het kaartbeeld van geen betekenis.

In de tweede kaart (rechts boven) wordt een sprong gemaakt naar tien jaar later (2015) en is er nog niet veel veranderd. Wel zijn de kleuren rood en paars iets minder overheersend en is het type wijk waarin geen van de drie voorraaddelen een hoofdrol speelt (alle drie meer dan 20% maar geen van alle meer dan 60%), ofwel de gemixte wijk, in opkomst in een aantal wijken van Centrum en Zuid. Vrije markt huur is zodanig in opkomst dat het in 14 wijken boven de 20% uitkomt.

In de twee volgende jaren zien we een snelle opschuiving van wijken waar de dominantie van sociale huur overgaat naar een mix met koopsector en later naar een mix van de drie voorraaddelen samen.

Figuur 12 Verhouding sociale huur, vrije markthuur en koopwoningen per wijk, 2021[32]



Bron: Wonen in Amsterdam

Dat patroon is ook goed te zien in de kaart van 2021 (figuur 12). Het is het effect van de verkoop van corporatiewoningen (weliswaar gering in de laatste jaren), liberalisatie van vooral de particuliere huurwoningen en omzetting van koop naar huur als recentste trend (buy to let, leave to let). Het resultaat van de ontwikkelingen is dat vrije markthuur, in combinatie met een niet overheersend aandeel koop en sociale huur, in 2021 een

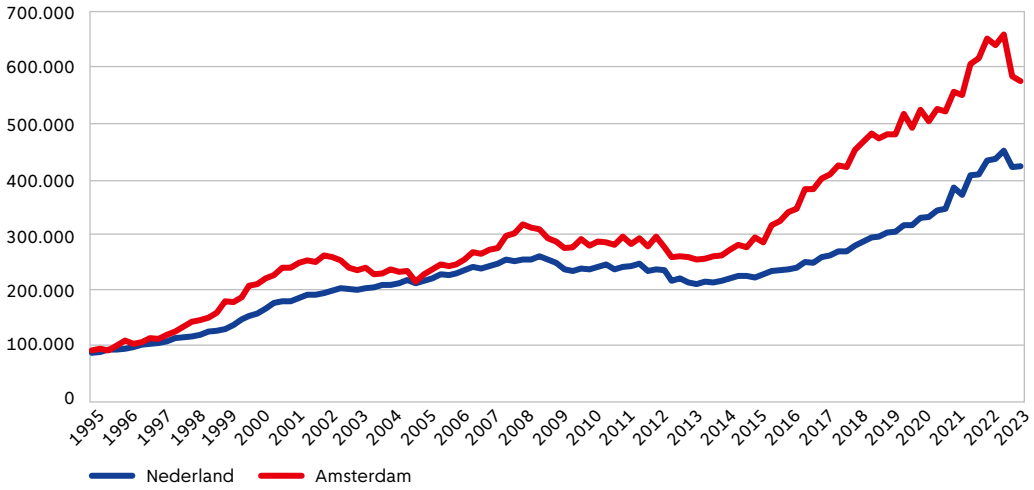
32 In de kaarten die Wonen in Amsterdam als bron gebruiken is bij het schrijven van dit rapport 2021 het recentste meetjaar. Weesp en Amsterdam waren toen nog niet samengevoegd, daarom is Weesp op deze kaarten niet afgebeeld. In sommige kaarten die data van CBS of O&S gebruiken van het jaar 2022 is Weesp al wel opgenomen.

belangrijke rol speelt in de wijken van Amsterdam. Het is vooral de paarse combinatie van koop en sociale huur die vrije markthuur ziet opkomen en van kleur verandert naar het gemixte type (bruin). Overigens is er geen enkele wijk waar vrije markthuur domineert en boven de 60% uitstijgt. De wijk Omval/Overamstel is in 2021 de wijk waar de vrije markthuur op 56% uitkomt. In deze wijk bestaat de woningvoorraad vrijwel uitsluitend uit recent gebouwde woningen. Maar ook in een van de oudste wijken van Amsterdam, Burgwallen-Nieuwe Zijde is de helft van de woningvoorraad vrije markthuur (50%). Deze wijk werd bij bespreking van de kaart van 2005 nog genoemd met meer dan 60% sociale huur. Het feit dat de particuliere huursector daar groot is, waar de liberalisering een belangrijke rol gespeeld heeft, maakt dat deze wijk in snel tempo een radicaal ander woningmarktprofiel kreeg. Dat betekent dat in deze wijk de manier waarop schaarste zich manifesteert in korte tijd verschoof van de wachttijden in de sociale huur naar de prijsconcurrentie in de vrije markthuur.

6 Woningprijzen als indicatie voor vraag versus aanbod op de koopmarkt

Er zijn volgens ABF-Research andere indicatoren dan het woningtekort om de druk op de woningmarkt te laten zien. Deze indicatoren wijzen de laatste jaren in dezelfde richting als het woningtekort. Met name in de grootstedelijke regio's is er een toename van de spanning op de woningmarkt.[33] Een van die andere indicatoren is het prijsniveau in de koopsector.[34]

Figuur 13 gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoningen (€), Amsterdam, Nederland 1995-2023 per kwartaal



Bron: CBS (2023), Statline: https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83913NED/table

In het eerste kwartaal van 2023 bedroeg de gemiddelde prijs voor een bestaande koopwoning in Amsterdam € 565.020.[35]. Het derde kwartaal van 2022, leverde het voorlopig hoogste gemiddelde kwartaalbedrag op voor Amsterdam (€ 646.684). CBS meldde in het vierde kwartaal van 2022 voor Nederland een daling van de prijsindex van 2,4% ten opzichte van het kwartaal ervoor en voor Amsterdam van 5,7%. In het eerste kwartaal van 2023 is de daling van de prijsindex aanzienlijk kleiner, respectievelijk 1,6% en 2,2%.[36]

Woningprijzen worden niet alleen omhooggestuwd door schaarste, maar ook door de lage hypotheekrente en de hypotheekrenteaftrek. In 2022 kwam de lange periode van lage rente ten einde, veroorzaakt door snel oplopende inflatie vanaf de Russische inval in Oekraïne, de verstoring van de internationale handel en de oplopende energieprijzen. De hypotheekrente is in 2022 gestegen van gemiddeld iets meer dan 1% aan het begin van dat jaar tot ruim 4% aan het einde.[37] Dat zet de hypotheekmogelijkheden onder druk en dempt de prijstrend. Toch ligt de gemiddelde prijs van een Amsterdamse

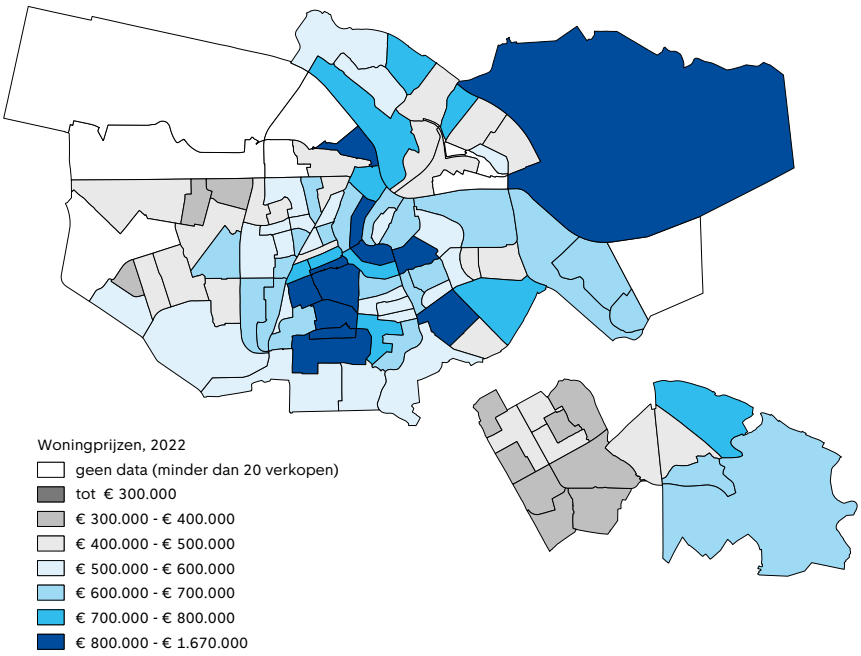
33 Groenemeijer, L. e.a. (2021), Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt. Prognose en scenario's 2021-2035. Delft, ABF Research, pagina 18.
34 Ibidem.
35 Bron: CBS, https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83913NED/table
36 https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/17/prijsdaling-bestaande-koopwoningen-in-provincie-utrecht-het-grootst. In de prijsindex bestaande koopwoningen wordt de gemiddelde koopsom gecorrigeerd voor onevenwichtigheden in de kwalitatieve samenstelling en is 2015 het startjaar van de cijferreeks (index=100). Deze index bedroeg voor Amsterdam 188,2 in het eerste kwartaal van 2023.
37 https://www.geld.nl/nieuws/hypotheken-fors-duurder-in-2022

koopwoning eind 2022 nog altijd op bijna het dubbele bedrag ten opzichte van medio 2015, toen voor het eerst na de financiële crisis de lijn van 3 ton gepasseerd werd. Figuur 13 laat tevens zien dat de Amsterdamse prijzen in de koopsector ongeveer een factor 1,5 boven het Nederlands gemiddelde uitstijgen. Dat verschil is in het derde kwartaal van 2022 en het eerste van 2023 iets kleiner. De prijsdaling is sterker op plaatsen waar deze daarvoor het sterkst was gestegen.

Vermoedelijk is de rentestijging nog niet ten einde en daarmee zullen de woningprijzen van 2023 een echte trendbreuk blijken te zijn ten opzichte van de zeven jaren daarvoor. In de Staat van de Volkshuisvesting wordt de verdere ontwikkeling van de huizenprijzen onzeker genoemd: *"Koopkrachtverlies en een afname van het consumentenvertrouwen kunnen de vraag naar koopwoningen terugdringen. Tegelijkertijd is er sprake van een groot woningtekort, wat niet snel zal afnemen, waardoor er voor de middellange termijn nog steeds een grote vraag naar woningen zal zijn"*.[38] Gezien het relatief grote tekort in Amsterdam (en omgeving) is het niet te verwachten dat de Amsterdamse gemiddelde woningprijzen naar het Nederlandse niveau dalen.

Niet overal in Amsterdam worden de hoge gemiddelde prijzen gehaald van ver over een half miljoen euro. In veel van de wijken van de stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost zijn (in 2022) gemiddelden tussen de 300 en 500 duizend euro gebruikelijk. In figuur 14 is in de legenda ook de categorie tot € 300.000 te zien. Geen enkele wijk heeft in 2022 gemiddelde verkoopprijzen onder de 3 ton, in 2021 waren er in Zuidoost nog wel dergelijke wijken te vinden. Aan de andere kant van het spectrum staan wijken waar de gemiddelde verkoopprijzen boven de € 800.000 uitstijgen. Dat is in 12 van de 110 Amsterdamse wijken het geval. De stadsdelen Centrum en Zuid tellen verschillende van deze dure wijken. Inmiddels behoren ook de wijken Houthavens (West), Frankendael (Oost) en Waterland (ofwel landelijk Noord) tot deze categorie dure wijken. Om beter te kunnen vergelijken zijn vierkante meterprijzen geschikter.

Figuur 14 Gemiddelde verkoopprijzen van woningen in Amsterdam per wijk, 2022

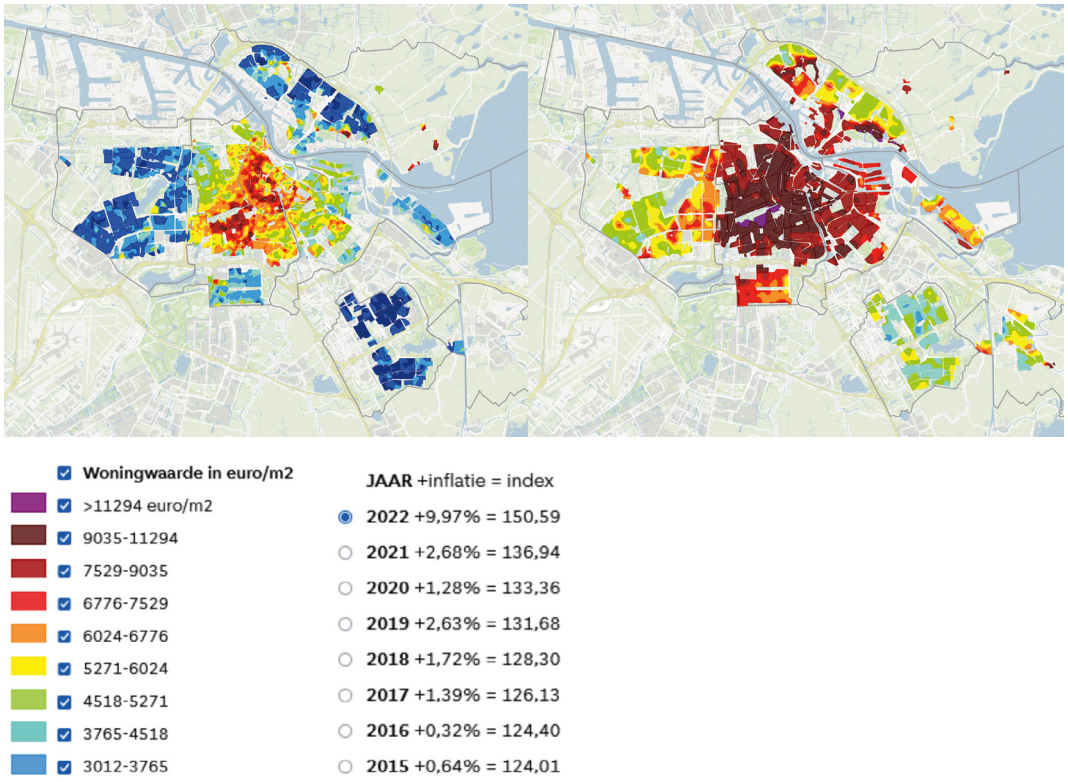


Bron: Gemeente Amsterdam, O&S

38 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (december 2022), Staat van de Volkshuisvesting, Integrale voortgangsrapportage 2022. Pagina 31.

De mediane transactieprijs per vierkante meter ligt in het eerste kwartaal van 2023 op € 6.991 (een jaar daarvoor op € 7.592) in Amsterdam.[39] In Amsterdam toont zich een concentrisch patroon, met in de centrale delen van de stad gemiddelde vierkante meter prijzen (transactieprijzen) op de koopmarkt van boven de € 9.000 in 2022 en hier en daar, zoals bij het Vondelpark en op de Nieuwendammerdijk in Noord boven de € 11.000, terwijl in andere delen van de stadsdelen Noord, Nieuw-West en Zuidoost nog omvangrijke zones voorkomen met prijzen in een range van € 3.000 – 6.000 per vierkante meter (figuur 15).

Figuur 15 Verkoopprijzen in Amsterdam en Weesp per vierkante meter, 2015 (links) en 2022 (rechts)



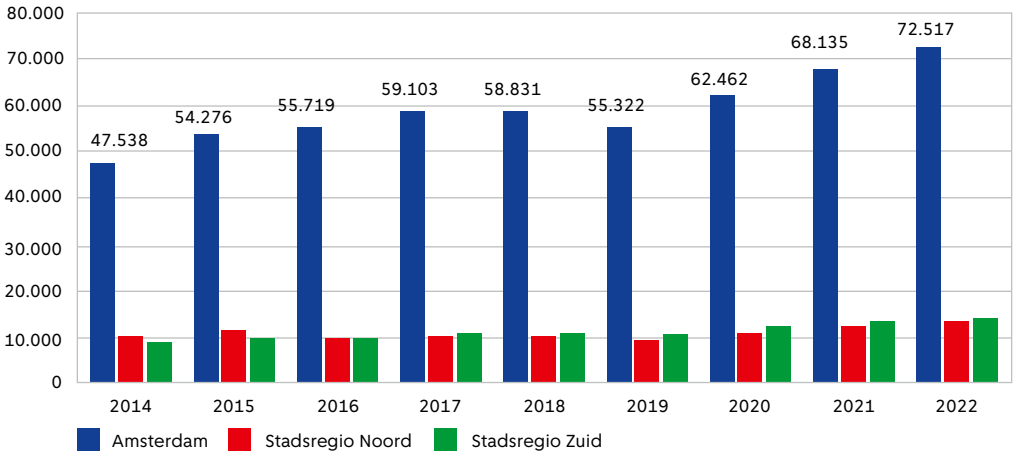
Bron: maps.amsterdam.nl: De kleurranges in de kaart zijn aangepast aan de jaarlijkse inflatie. De waarden worden aangepast sinds het startjaar 2002. Door geldontwaarding komt 500 euro uit 2002 overeen met 620 euro in 2015 (500 x 1,24) en met 753 euro in 2022 (500 x 1,51).

39 https://www.mva.nl/over-de-mva/mva/kwartaalcijfers

7 Lange ‘wachttijd’ in het sociale huursegment

De voorraad sociale huurwoningen van corporaties groeit de laatste jaren weer licht, na jarenlange krimp. De vraag naar sociale huurwoningen bestaat uit gewone woningzoekenden en uit huishoudens die vanwege een bijzondere situatie voorrang krijgen: het betreft onder meer statushouders (asielzoekers met een verblijfstatus), personen met een medische of andere persoonlijk urgentie en stadsvernieuwingsurgenten. De voorrang van de urgente kwetsbare groepen beperkt het aantal beschikbare sociale huurwoningen voor de gewone woningzoekenden. Voor het in beeld brengen van de schaarste is er een aantal bekende indicatoren zoals de gemiddelde wachttijd. Met het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem krijgen mensen die actief zoeken, jongeren, starters en huishoudens in dringende omstandigheden (gescheiden mensen met kinderen, inwonende gezinnen, problematisch thuiswonende jongeren) meer kans bij het vinden van een sociale huurwoning. Tot 16 januari 2023 was enkel het aantal jaren van inschrijving bij WoningNet het doorslaggevende criterium in het digitale vraag-aanbodsysteem. Nu bepaalt het totaal aantal punten dat men heeft de kans van slagen voor een sociale huurwoning. Inschrijftijd telt mee in het puntensysteem (wachtpunten), maar ook actief zoeken (zoekpunten) en de situatie van bepaalde woningzoekenden (situatiepunten).

Figuur 16 Aantal actief woningzoekenden op WoningNet van Stadsregio Amsterdam



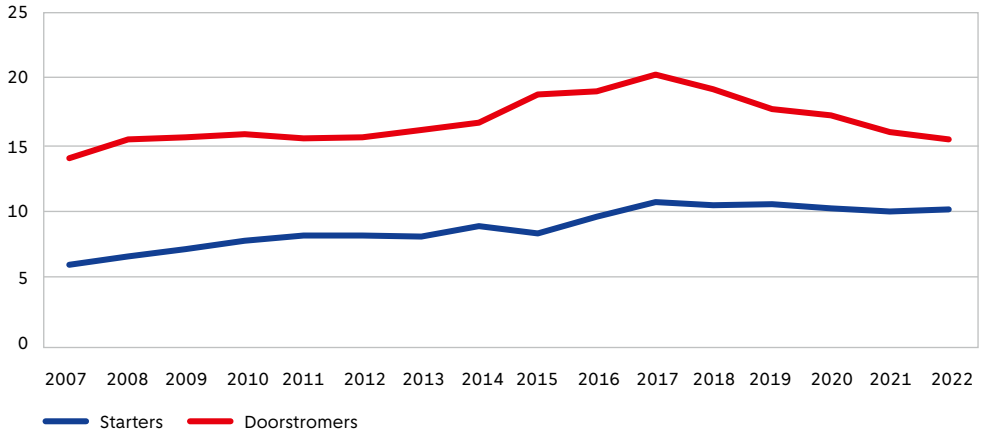
Bron: AFWC jaarbericht 2023

Omdat het nieuw puntensysteem nog zo kort in werking is, moet voor het bespreken van schaarste gewerkt worden met variabelen uit het oude systeem, waarin inschrijfduur/wachttijd een belangrijke variabele is. Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij WoningNet, het platform voor aanbod en vraag van sociale huurwoningen in de Stadsregio Amsterdam (15 gemeenten), ligt op 449.710 ultimo 2022. Het aantal inschrijvingen van Amsterdamse woningzoekenden steeg van 216.256 naar 246.334 in de periode 2015-2022. Maar veel van deze ingeschrevenen tonen zich (nog) niet actief. Het aantal actief woningzoekenden bij WoningNet uit de deelregio’s Noord en Zuid is ruim boven de 10.000 uitgegroeid, en het aantal actief woningzoekenden uit Amsterdam is gestegen van bijna 55.000 naar bijna 73.000 in de jaren 2015-2022 (figuur 16). Dit aantal actief woningzoekenden (in betreffend jaar minstens een maal gereageerd op een advertentie) telt voor de Stadsregio Amsterdam, inclusief

het aantal zoekenden die buiten de 15 gemeenten zelf wonen, op naar bijna 115.000 huishoudens (114.489 in 2022). In Amsterdam zelf ligt dat aantal actief woningzoekenden in recente jaren rondom 70.000 huishoudens. Het aantal via WoningNet toegewezen woningen ligt in die jaren rond 6.500. Het aantal actief woningzoekenden overtreft het aantal toebedeelde sociale huurwoningen met een factor 9.

De inschrijfduur bepaalde hoeveel kans men heeft op een woning waarop men reageert in het aanbod van WoningNet (figuur 17). Daarom is de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een woning een belangrijke variabele voor het bespreken van de schaarste. In de jaren vanaf 2013, toen de woningmarkt uit de financiële crisis kwam, steeg het gemiddelde aantal inschrijfjaren in Amsterdam voor doorstromers naar 20, iets afnemend naar 15 jaar in recente jaren.[40] Voor starters ligt dat gemiddelde aantal inschrijfjaren op 10 (figuur 17). Het gemiddelde voor deze twee groepen ligt op 13 jaar in recente jaren.

Figuur 17 Gemiddelde inschrijfduur en woonduur bij acceptatie van een huurwoning op WoningNet van Stadsregio (in jaren)



Bron: AFWC jaarbericht 2023

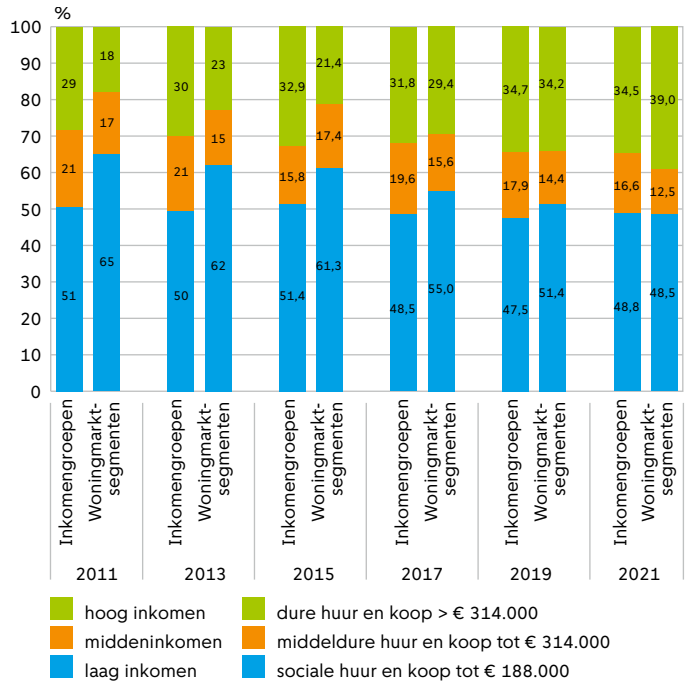
40 Het lagere cijfer in de jaren vanaf 2027 voor de gemiddelde inschrijfduur bij doorstromers komt doordat er steeds minder doorstromers een woning toegewezen krijgen die nog extra inschrijftijd hebben op basis van hun woonduur. Bij de afschaffing van woonduur als criterium voor woningtoewijzing in 2015 werd de woonduur omgezet in inschrijftijd. Het afnemende cijfer vanaf 2027 moet dus niet geïnterpreteerd worden als een werkelijke daling van de gemiddelde inschrijfduur.

8 Schaarste in alle woningmarkt-segmenten van Amsterdam

In de schaarsterapportage van 2019 werd beschreven dat de schaarste voelbaar is in alle prijsklassen van de woningvoorraad. De percentuele verdeling naar woningmarkt-segmenten en de verdeling naar woningmarktgroepen (inkomens) is in de loop der jaren steeds dichter bij elkaar komen te liggen (figuur 18). Onder de algemene situatie van schaarste op de woningmarkt betekent dit dat er in geen van de woningmarkt-segmenten gesproken kan worden van 'overmaat', en dat de schaarste dus verdeeld wordt over de breedte van de markt.

Het jaar 2021 geeft echter wel een fundamenteel ander beeld te zien dan 2019 en de voorgaande jaren. De (positieve) marge tussen de voorraad koopwoningen passend bij lage inkomens en sociale huurwoningen enerzijds en de huishoudens die op deze woningen zijn aangewezen anderzijds slinkt al jaren. Deze was in 2019 minder dan 4 procentpunt, en is in 2021 omgeslagen in een licht negatieve marge. Dit betekent dat voor de inkomensgroep tot aan € 40.024 (jaar 2021) de kansen op de woningmarkt verder zijn afgenomen. Uitwijken naar een ander woningmarktsegment is voor de lage inkomensgroep moeilijk, als het al lukt gaat dat gepaard met (te) hoge woonlasten.[41]

Figuur 18 Vergelijking van inkomensgroepen en woningmarktsegmenten in Amsterdam, 2011-2021 (procenten)



Bron: Wonen in Amsterdam 2021, factsheet woningmarkt

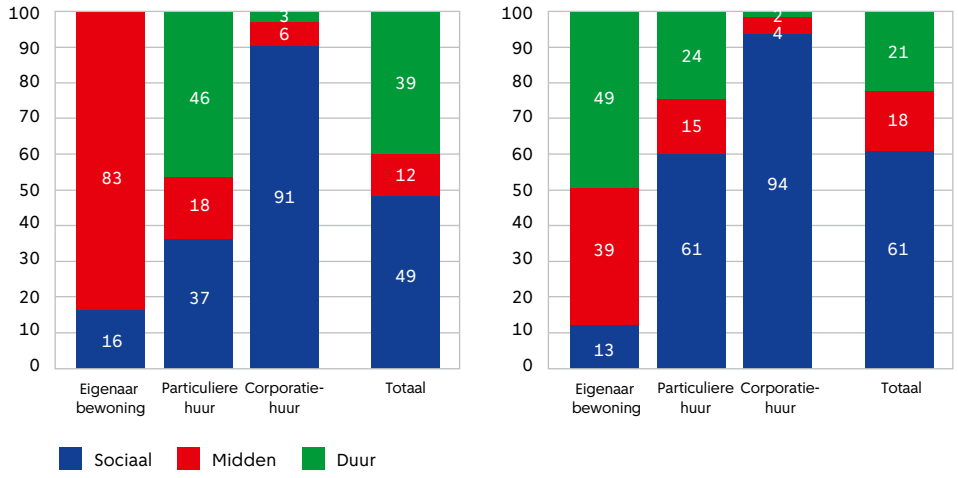
Het middensegment (het huur- en het koopgedeelte samen) slonk in de jaren 2019-2021 aanzienlijk. Hierbij gaat het om een combinatie van groei van het aantal huurwoningen in het middensegment en krimp van de koopvoorraad met een prijs tot € 314.000. Het aantal en aandeel middeldure huurwoningen is in de jaren 2019-2021 met

41 Berkers, V. en K. Dignum (2022), Wonen in Amsterdam 2021, factsheet woningmarkt. Gemeente Amsterdam

circa 4.500 woningen toegenomen, bijna één procentpunt van de totale woningvoorraad. Het aantal middeldure huurwoningen van corporaties is tussen 2019 en 2021 met afgerond 2.000 woningen toegenomen. De groei van het aantal middeldure huurwoningen wordt ook veroorzaakt door het bouwen van particuliere huurwoningen en liberalisatie van bestaande particuliere huurwoningen. In totaal leidt het tot een groei van ongeveer 4.500 middeldure huurwoningen.[42] Toch valt deze groei van de middeldure huur weg tegen de snelle achteruitgang van het aantal koopwoningen tot € 314.000. Dat deel kromp met bijna 12.000 woningen, waardoor het gehele middensegment met een kleine 7.500 woningen kromp.[43] Het middensegment (het huur- en het koopgedeelte samen) slonk in de jaren 2019-2021 dan ook naar slechts een achtste deel van de woningvoorraad. Maar ook de groep van middeninkomens is weer kleiner geworden in de recente periode. Omdat de afname van het middensegment sneller is gegaan dan de krimp van de groep die hier qua inkomen het best bij past, is de woningmarktsituatie van middeninkomens verslechterd. Daar komt bij dat het middensegment, met uitzondering van een deel recent gebouwde middeldure huurwoningen, geen beschermde grens heeft. Huishoudens met hogere inkomens begeven zich op een markt die het totale segment van midden- en duur segment omvat, dragen bij aan de prijsstijgingen, waardoor de woningprijzen makkelijk de grens tussen midden- en duur segment passeren.[44]

In figuur 19 worden de veranderingen weergegeven in de combinatie van drie eigendomssectoren en drie prijssegmenten. Zo is vooral de snelle opschuiving naar het dure segment te volgen in de particuliere huursector en koopsector.

Figuur 19 Verdeling van de Amsterdamse woningvoorraad in drie eigendomssectoren en drie prijssegmenten, 2021 (links) en 2015 (rechts)



Bron: Wonen in Amsterdam

Zowel het segment van sociale huur en goedkope koopwoningen als het segment van middeldure huur en koop zijn in zes jaar tijd aanzienlijk gekrompen. De verdeling in de corporatiesector is nagenoeg gelijk gebleven. Meer dan negentig procent is gereguleerd en heeft een huur tot aan de liberalisatiegrens. In de particuliere huursector behoorde in 2015 nog zes van de tien woningen tot het sociale segment, en een kwart tot het dure segment. Maar 2021 vertoont de particuliere huursector bijna het spiegelbeeld, met vrijwel de helft duur en een derde sociaal segment. In de koopsector is eveneens een snelle opschuiving te zien. In 2015 besloeg het dure segment de helft van de koopsector,

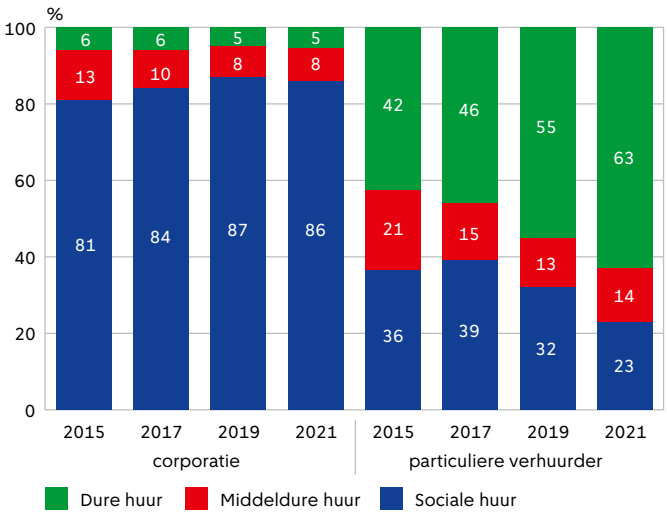
42 Ibidem.
43 Ibidem.
44 Ibidem.

maar in 2021 is dat doorgegroeid tot meer dan tachtig procent. In de koopsector is het middensegment sterk geslonken en het ‘sociale’ segment bijna verdwenen. In de totale woningvoorraad is een snelle opschuiving te zien naar een combinatie van een groot sociaal segment en een groot duur segment met daartussen een klein middensegment.

9 Dure huur als dynamisch uitwijk-segment tussen sociale huur en koop

Uit de ontwikkeling van de Amsterdamse woningvoorraad, zoals besproken in de vorige paragraaf, kan worden afgelezen dat de schaarste op de Amsterdamse woningmarkt vooral toeneemt in de segmenten waar de lage inkomens en middeninkomens op aangewezen zijn.
Twee krimpende segmenten dragen bij aan de groei van het derde segment. Het dure segment groeide met bijna 25 duizend woningen in de jaren 2019-2021 (4,8 procentpunt), waarvan acht duizend in het koopgedeelte en circa 17 duizend in het huurgedeelte van het dure segment. Corporaties verhuren het overgrote deel van hun voorraad als een sociale huurwoning, maar bij particuliere verhuurders is vanaf 2017 een snelle opschuiving te zien naar aanbod in het dure gedeelte (figuur 20). In 2021 gaat het om huurwoningen met een huurprijs boven de € 1.042. Inmiddels wordt in de particuliere huursector bijna twee derde (63%) van het recente aanbod in dat dure gedeelte verhuurd.

Figuur 20 Recente bewoners naar huurklasse, corporaties en particuliere verhuurders



Bron: Wonen in Amsterdam 2021, factsheet woningmarkt

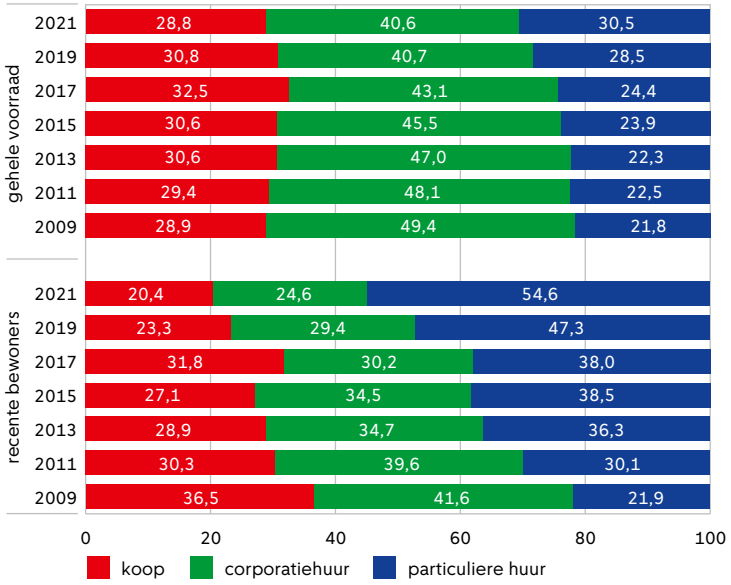
Dat is echter een ontwikkeling die niet goed aansluit bij de behoeften op de woningmarkt. Het dure huursegment wordt weliswaar gemakkelijk gevuld omdat woningzoekenden op de schaarse woningmarkt in hun keuze beperkt zijn. Hoe weinig geliefd het segment is, is af te leiden uit het gegeven dat van de huishoudens in de particuliere huursector 49% binnen twee jaar zou willen verhuizen. Van deze huishoudens met een verhuiswens noemt 27% als verhuisreden dat de woning te duur is en 44% dat men naar een koopwoning zou willen.[45] In de koopsector zijn de prijzen weliswaar eveneens hoog, maar met de lage hypotheekrente die tot het jaar 2022 gold, zijn de woonlasten gemiddeld lager dan in de vrije markthuur. Huurders die recent (met cijfers van 2021) een woning in Amsterdam zijn gaan huren betalen gemiddeld 34% van hun inkomen aan huur, bij recente bewoners van een koopwoning is de hypotheeklast gemiddeld bijna 23%.[46]

45 Ibidem. Internationale werkers (een belangrijke klantengroep van de vrije markthuur) zullen relatief wat meer geneigd zijn in de huursector te blijven, met het oog op toekomstige migratie naar elders.
46 Ibidem.

Veel aspirant kopers voldoen echter niet aan de voorwaarden van de hypotheek-verstrekkers en kunnen het dure huursegment niet vermijden. Het segment van middel-dure huurwoningen zou beter passen bij deze groep, maar alleen het nieuwbouwgedeelte kan beschermd worden tegen prijsstijging. De bestaande voorraad van vrijemarkthuur-woningen staat continu onder vraagdruk van zowel de middeninkomens als de hoge inkomens, waardoor een woning die gisteren nog een middenhuur-woning genoemd kon worden, na een bewonerswissel een dure huurwoning kan zijn.

Dat die vraagdruk in recente jaren nog verder is toegenomen kan ook worden geïllustreerd met de cijfers over verhuiswensen. Over een lange periode (1997-2017) wil gemiddeld een kwart van de Amsterdamse huishoudens verhuizen. In 2019 stijgt de verhuiswens in Amsterdam boven de 30% en in 2021 verder door naar 35% (figuur 4). Het is een indicatie voor het feit dat het aantal beschikbare woningen om naartoe te verhuizen steeds verder uit de pas loopt met het aantal huishoudens dat op zoek is. Van de verhuisgeneigden wil iets meer dan de helft een koopwoning en iets minder dan de helft een huurwoning. In de praktijk zal een deel van de huishoudens een te laag inkomen en/of vermogen hebben om in de koopsector terecht te kunnen en moeten uitwijken naar de huursector.

Figuur 21 Woningvoorraad en recente bewoners naar eigendomssector, 2009-2021



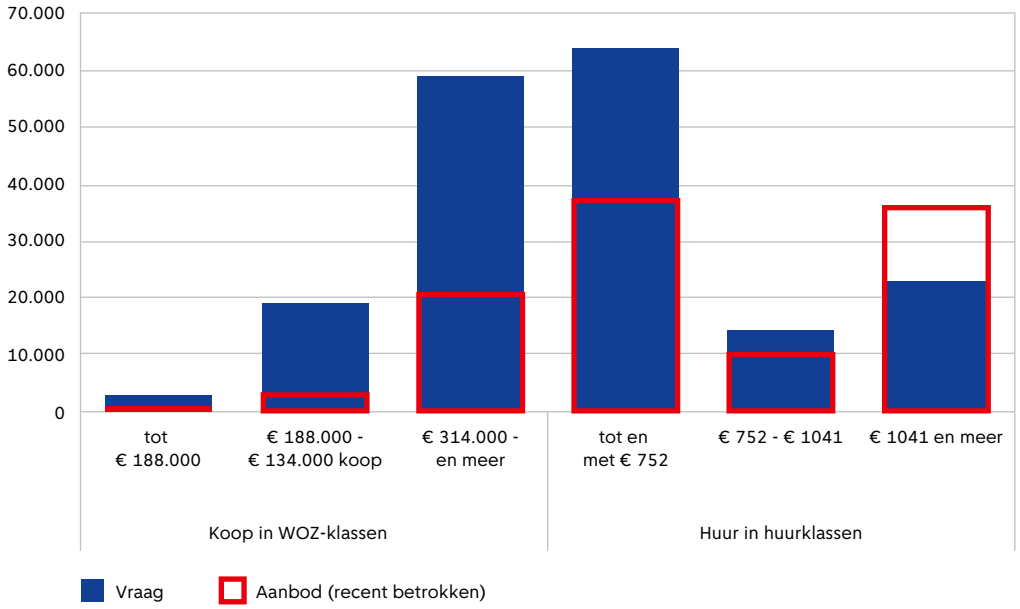
Bron: Wonen in Amsterdam 2021, factsheet woningmarkt

De particuliere huursector, die dus overwegend uit duur aanbod bestaat, is in de recente jaren sterk gegroeid en daarnaast is de particuliere huursector sterk dominant geworden in het recente aanbod op de Amsterdamse woningmarkt. Figuur 21 laat zien dat de particuliere huursector (30,5%) in Amsterdam inmiddels groter is dan de koopsector (28,8%). Van de recente bewoners (maximaal twee en een half jaar in de huidige woning) woont meer dan de helft in een particuliere huurwoning (54,6%). Die trend naar een snelle opmars van de particuliere huursector in de Amsterdamse woning-voorraad en de nog sterkere opschuiving in de recente bewoning van deze sector doet zich voor vanaf 2017.

Ook in het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam wordt gesignaleerd dat de groei van de vrije markthuur niet voortkomt uit een verhoogde woonwens richting dit deel van de woningmarkt, maar vanuit het gegeven dat een groeiend aantal huishoudens

in de koopsector niet terecht kan door stijgende prijzen en verscherpte criteria bij financiering, terwijl toegang tot de sociale huur eveneens aan inkomenscriteria gebonden is. Huishoudens zoeken vooral naar sociale huur (tot €752) en middeldure huur en koop. Hier zijn de tekorten dan ook het grootst. Er is nauwelijks aanbod onder de €188.000 (koopprijs-equivalent bij inkomen voor sociale huur) en nog maar weinig woningzoekenden geven aan in dit segment te zoeken. Ook de belangstelling van woningzoekenden voor dure huur is klein, in dit segment is de belangstelling zoals geuit in het woningmarktonderzoek, kleiner dan het aanbod (figuur 22).[47] Hier komt echter het verschil tot uiting tussen wat huishoudens prefereren en waar ze uiteindelijk genoegen mee moeten nemen[48]. De kortste manier om dat te duiden is: de behoefte aan dure huur is heel gering maar de marktvraag naar dure huur is hoog.

Figuur 22 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag in Amsterdam van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland, 2021



Bron: Wonen in de Metropoolregio Amsterdam, 2021. Gemeente Amsterdam, O&S, maart 2022.

Dat de vrije markthuur zo gevoelig is voor schaarste, wordt ook bevestigd door de berichten van Pararius, als een van de grootste verhuurplatforms van vrije markt-huurwoningen in Amsterdam. Toen door de corona-pandemie de migratie van mensen uit het buitenland in 2020 aanzienlijk verminderde, werd voor het eerst sinds vele jaren een daling van de gemiddelde vierkante meterprijzen in de vrije markthuur gemeld. Toen in het derde kwartaal van 2021 de buitenlandse migratie weer toenam, meldde het verhuurplatform direct dat de huurprijzen na vier kwartalen de oude stijgingstrend weer hernamen.[49] Overigens liggen de gemiddelde huren per vierkante meter op het platform van Pararius in 2022 voor het eerst boven de € 25 (figuur 23). Vergeleken met de landelijke cijfers liggen de Amsterdamse huren in de vrije markthuur in de jaren 2015-2023 gemiddeld een factor 1,5 hoger.

De groei van de particuliere huursector kwam in Amsterdam onder meer tot stand doordat koopwoningen worden aangekocht door beleggers die de woningen gaan

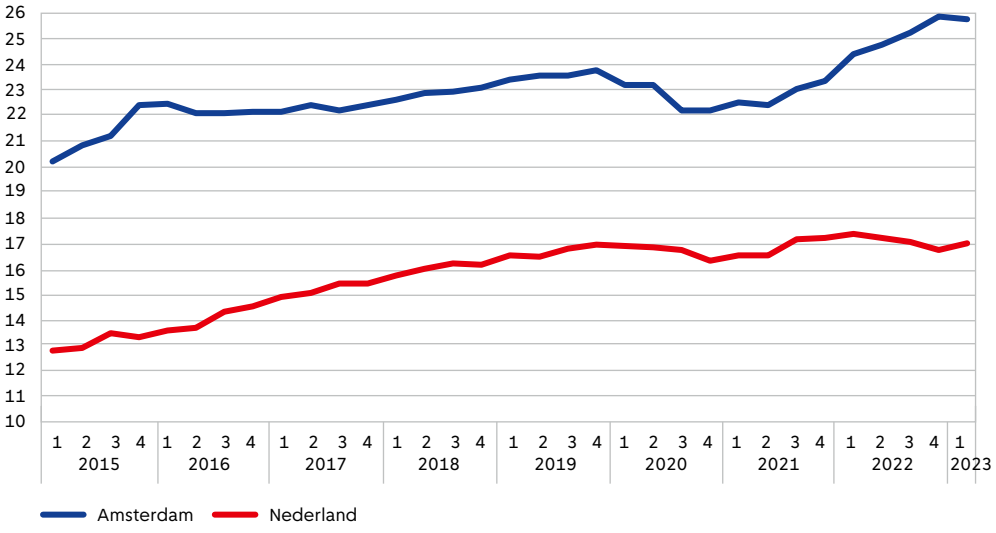
47 Gemeente Amsterdam, O&S (2022) Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021, pagina 103-106.

48 Het verschil tussen 'stated preferences' zoals dat in woningbehoefte-onderzoek wordt opgetekend en 'revealed preferences' die uit marktanalyses van vrije markthuur- en koopsector tevoorschijn komen, komt ook in het volgende onderdeel over leefbaarheid aan de orde.

49 https://www.pararius.nl/nieuws/vrije-sector-huurprijzen-weer-in-de-lift

verhuren. In het kader van de invoering van de opkoopbescherming in Amsterdam, is door O&S onderzoek gedaan naar de activiteit en invloed van beleggers op de Amsterdamse woningmarkt. Deze informatie is opgenomen in de 'bekendmaking wijzigingsverordening opkoopbescherming'.[50] Er bleek dat van de 8.024 woningen die in 2020 verkocht werden door eigenaar-bewoners er twee derde (5.446) terecht kwamen bij nieuwe eigenaar-bewoners en dat 20% als particuliere huurwoning verder ging (11% geen informatie over bewoning of verhuur). Bij deze omzetting van eigenaar-bewoning naar particuliere huur bleek een aanzienlijke spreiding over de stad te bestaan, waarbij hoge percentages gehaald werden in het centrum van Amsterdam, maar ook in de stadsdelen met een jongere woningvoorraad zoals Amsterdam Zuidoost.

Figuur 23 Gemiddelde huren (€) per vierkante meter in de vrije markthuur, Amsterdam en Nederland



Bron: Pararius, https://www.pararius.nl

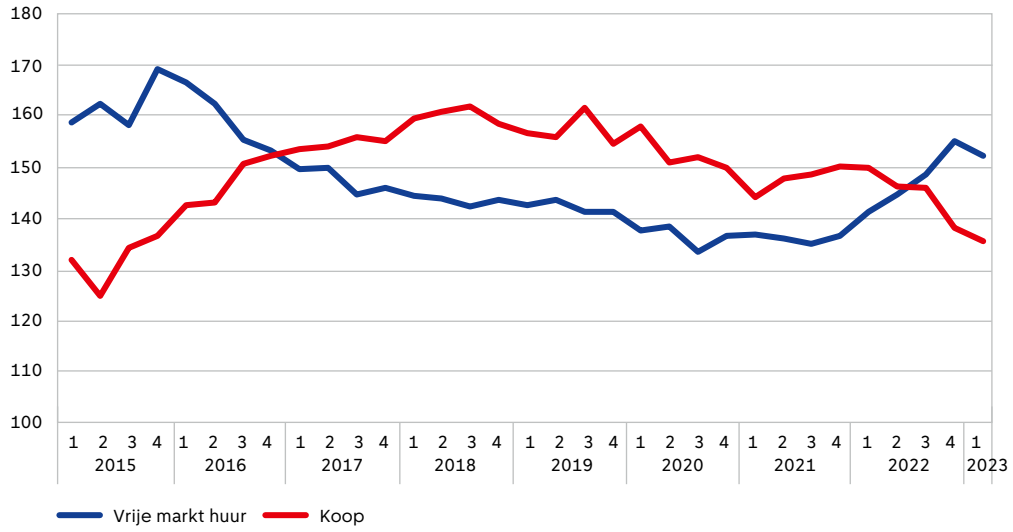
In dit onderzoek was Weesp nog niet betrokken, daarom is bij O&S nadere informatie gevraagd over overeenkomstige transacties in Weesp voor het jaar 2020. Daaruit blijkt dat van de 240 verkochte woningen van eigenaar-bewoners er 200 bij nieuwe eigenaar-bewoners terecht zijn gekomen en er 40 woningen zijn omgezet naar een particuliere huurwoning. Deze 17% omzetting van eigenaar bewoning naar particuliere huur in Weesp doet dus nauwelijks onder voor het Amsterdamse cijfer in 2020.

Anno 2023 wordt verwacht dat het woningaanbod en de woningvoorraad een omgekeerde verschuiving ondergaat van particuliere huur naar koopsector onder invloed van de ingevoerde opkoopbescherming in 2022, de minder lucratieve belasting bij woningverhuur vanaf 2023 en de door het ministerie voor 2024 aangekondigde uitbreiding van de werking van het woningwaarderingsstelsel (van 145 punten naar maximaal 186 punten) en de hieraan gekoppelde huurprijsregulering[51]. Het Kadaster becijfert dat in 2022 in Amsterdam bijna 800 woningen zijn omgezet van particuliere huurwoning naar eigenaar bewoning. Kadaster ziet een sterk verhoogde omzetting van huur naar koop vanaf 2021 en nog eens extra in het vierde kwartaal van 2022.[52] De veranderende aantalsverhouding in de Amsterdamse voorraad van particuliere huur-woningen en koopwoningen zal blijken uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 2023.[53]

50 Gemeenteblad 2022 nr. 166557, 16 maart 2022, figuur 1, pagina 7.
51 https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/27/wet-betaalbare-huur-maakt-eind-aan-te-hoge-huren
52 https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/particuliere-beleggers-zetten-huurwoningen-in-de-verkoop-uit-angst-voor-huurbeperking~b2d15f5d/
53 Eerste publicatie van resultaten uit WiA 2023 wordt begin 2024 verwacht.

Om te laten zien dat woningmarktsegmenten als communicerende vaten tegen elkaar in bewegen zijn de gegevens uit figuren 13 en23 opnieuw gebruikt. Het gaat om de vierkante-meterprijzen in de vrije markthuur in Amsterdam als percentage van het Nederlandse prijsniveau en de verkoopprijzen in de Amsterdamse koopsector, eveneens als percentage van de gemiddelde prijzen in Nederland. Het betreft de kwartaalcijfers vanaf 2015. Figuur 24 laat zien dat het prijsniveau in de beide delen van de Amsterdamse woningmarkt gemiddeld een factor 1,5 boven het Nederlandse niveau ligt, met een bandbreedte van 1,4 tot 1,6. Dit cijfer kan gezien worden als een indicatie van de relatieve schaarste in deze segmenten ten opzichte van Nederland. Het patroon in beide lijnen laat zien dat de schaarste en prijsdruk afwisselend hoger is in de koop of in de vrije markthuur. In het laatste kwartalen van de grafiek, is te zien dat het prijsniveau in de koopsector in Amsterdam relatief daalt ten opzichte van Nederland. Het prijs-dempende effect van oplopende rente is het sterkst daar waar de prijzen het sterkst zijn opgelopen. In hetzelfde jaar is het effect zichtbaar van het lucratieve verdienmodel in de vrije markthuur in Amsterdam (waardoor er woningen zijn omgezet van koop naar vrije markthuur). De sterke stijging van de prijzen in de Amsterdamse vrije markthuur zet al iets eerder in dan 2022, waarschijnlijk als gevolg van het sterk stijgende buitenlandse migratieoverschot vanaf dat moment.

Figuur 24 Relatieve prijzen in vrije markthuur en koopsector in Amsterdam ten opzichte van Nederland (Nederland=100)



Bron: Pararius en CBS

10 De verschillende uitingen van schaarste in de Amsterdamse wijken

De kaartenserie in paragraaf 4 laat zien dat er in Amsterdam een snelle opschuiving plaatsvindt in de samenstelling naar sociale huur, vrije markthuur en koop. De kaart van 2021 laat zien dat in de stadsdelen Noord, Zuidoost en Nieuw-West nog wijken voorkomen met meer dan 60% sociale huur en daarnaast de wijken met een mengvorm van sociale huur en koop. Als uitingsvorm van schaarste treedt in deze wijken op de eerste plaats de lange wachttijd in de sociale huur op de voorgrond. Ook de koopsector is momenteel een trage markt geworden. In figuur 20 is te zien dat het percentage recente bewoning in de koopsector steeds verder achterloopt bij het aandeel van de koopsector in de totale woningvoorraad. Dus ook in de wijken met een aanzienlijk koopsector manifesteert de schaarste zich net zoals in de sociale huur als 'traagheid'. Daarnaast is de koopsector door de oplopende prijzen steeds exclusiever geworden. In de andere staddelen is sociale huur ook nog een factor van belang, maar in de meeste wijken van de stadsdelen Centrum, Zuid, Oost en West is de vrije markthuur een belangrijke rol gaan spelen. Dat zijn de wijken waar schaarste zich juist manifesteert als stijgende prijzen en toenemende verhuisdynamiek.
De veranderende samenstelling van de woningvoorraad in de wijken heeft dan ook betekenis voor de manier waarop huishoudens met de schaarste te maken hebben: wachten en geduld hebben in de sociale huur, steeds meer financiële uitsluiting in de koopsector, en de hypermobiliteit van de vrije markthuur.

11 Conclusie

Sinds het rapport ‘Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt’ (mei 2019) is de schaarste in Amsterdam en de omringende regio niet afgenomen maar juist toegenomen. Dat is in alle segmenten van de woningvoorraad te merken. Het pandemiejaar 2020 leek een trendbreuk, maar die was vrijwel alleen zichtbaar in de migratie vanuit het buitenland. De woningprijzen vertoonden een korte inzinking in het deel van de huurmarkt dat op deze buitenlandse vestigers gericht is, het dure deel van de vrije huurmarkt. Met de cijfers van 2021 zet de trend van voor 2020 zich ook weer voort in de migratie, Amsterdam groeit weer met bijna tien duizend mensen. In 2022 is de buitenlandse migratie en de bevolkingsgroei zelfs extreem te noemen.

Het woningtekort voor de MRA blijft volgens de prognose, waarin het bouwprogramma en demografische ontwikkeling worden meegenomen, hoog in vergelijking met de landelijke situatie. Dat blijvend hoge tekort maakt ook dat de prijzen van koopwoningen en vrije markthuurwoningen ongeveer een factor 1,5 boven het landelijk gemiddelde liggen. Als koopprijzen door stijgende hypotheekrente minder stijgen of zelfs dalen, blijkt onmiddellijk dat de prijsdruk wordt doorgegeven aan de vrije markthuur. In het aanbod blijkt eveneens dat beide delen van de woningmarkt op elkaar reageren. Bij hoge prijzen in de koopsector moeten meer aspirant-kopers afhaken en een toevlucht nemen tot de particuliere huursector, waarvan inmiddels bijna twee derde tot het dure segment behoort. Dat leidde enkele jaren tot een aanzienlijke groei van de particuliere huur, door bouw, door verkoop van bestaande woningen (om te gaan verhuren) en doordat particuliere eigenaren overgaan tot verhuurpraktijken. Begin 2023 lijkt door het in werking treden van nieuwe beleidsmaatregelen (opkoopbescherming, minder gunstige belastingregels bij verhuur, extra huurprijsregulering voor de middenhuur), de animo om te verhuren af te nemen. Dat kan leiden tot meer verkoop van huurwoningen en groei van de koopsector. En een verschuiving in de prijsverhouding van vrije markthuur en koopsector.

De delen van de Amsterdamse woningvoorraad waar huishoudens met een laag- en middeninkomen op zijn aangewezen, zijn in 2021 kleiner dan in 2019. De schaarste doet zich dan ook versterkt voor in die delen van de voorraad. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn dan ook onverminderd lang. De speelruimte voor middeninkomens is gering.

Leefbaarheid

12 Leefbaarometer als nationale vergelijkingsbasis

De landelijke meting van leefbaarheid geeft de mogelijkheid om Amsterdam te vergelijken. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties presenteerde in april 2022 het rapport 'Leefbaarheid in Nederland 2020' en gebruikt de analyse en de achterliggende gegevens om zijn beleid op leefbaarheid en veiligheid uit te werken.[54] In het rapport wordt de verbetering van het onderzoeksmodel 'Leefbaarometer' naar versie 3.0 toegelicht. Leefbaarometer heeft landelijke dekking en geeft per gemeente, wijk of buurt een indicatie van de leefbaarheid in vergelijking met de Nederlandse stand. Aan leefbaarheid dragen in het model vijf dimensies bij: fysieke omgeving, woningvoorraad, voorzieningen, sociale samenhang, overlast en onveiligheid (figuur 25). Er worden 47 typen omgevingskenmerken onderscheiden die met 94 indicatoren worden gemeten.[55] Die indicatoren zijn zo gekozen dat ze bijdragen aan de twee modelonderdelen van de Leefbaarometer, een 'oordelenmodel bewoners' en een 'gedragsmodel woningmarkt'. De bewonersoordelen worden door onderzoekers ook wel aangeduid met 'stated preferences': bewoners geven hun oordelen en voorkeuren aan in antwoorden op enquêtevragen over de kwaliteit van woningen, woonomgeving en verhuiswensen. Bij het oordelenmodel gaat het om de meningen van bewoners over hun woonomgeving uit het Woon Onderzoek Nederland (WoON), waarmee de basis gelegd is voor de tijdreeks 2002-2020. De andere poot van het model is gebaseerd op transacties op de woningmarkt waarin de waardering voor een omgeving tot uitdrukking komt in hoeveel mensen ervoor over hebben om op een specifieke plek te wonen. Onderzoekers noemen deze werkwijze ook wel onderzoek naar 'revealed preferences', ofwel de gebleken voorkeuren door verhuizingen en transactiebedragen op met name de koopwoningenmarkt.

De onderzoekers van Leefbaarometer constateren dat in de loop van de onderzochte twee decennia van deze eeuw de leefbaarheid in Nederland steeds verder verbeterde en dat de verschillen in het land kleiner geworden zijn. Hierbij refereert men aan de bewonersoordelen: 'De gunstige ontwikkeling correspondeert met wat in bewoners-onderzoek wordt gevonden: steeds meer mensen beoordelen hun woonomgeving als zeer goed tot uitstekend en steeds minder mensen beoordelen die als 'gewoon' voldoende of zelfs zwak of onvoldoende'[56]. Men ziet een sterke verbetering van de leefbaarheid in de vier grootste steden (de G4), die vooral is toe te schrijven aan het goede voorzieningenniveau. In figuur 25 is die sterke invloed van het voorzieningen-niveau te zien voor Amsterdam, en tevens dat de overige dimensies negatieve scores hebben ten opzichte van het landelijke gemiddelde.

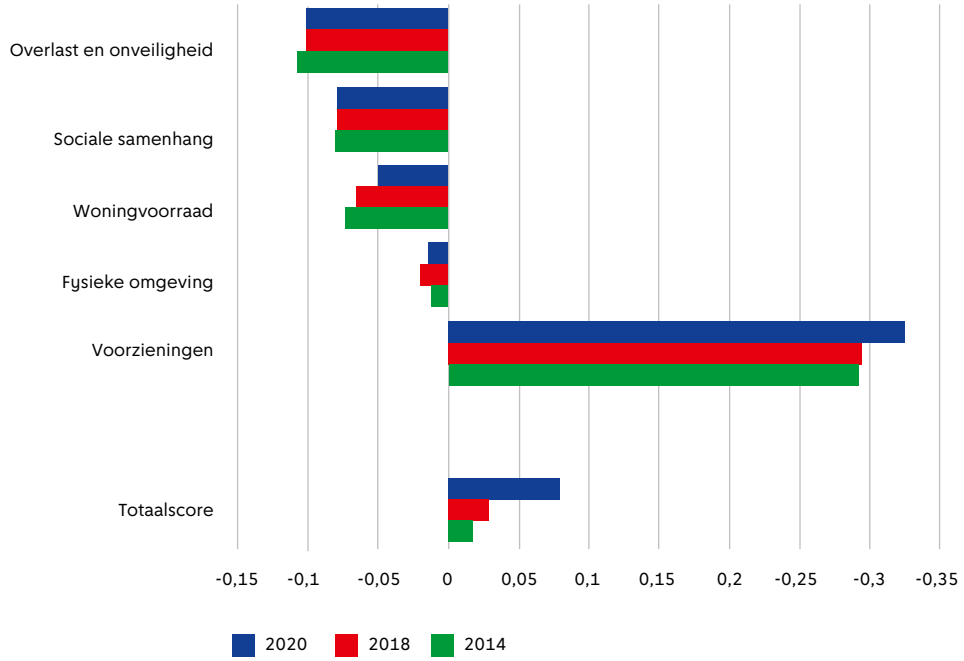
Amsterdam komt in het rapport vrij uitgebreid ter sprake. Men doet dit aan de hand van de bespreking van de zogenaamde 'leefbaarometerklasse' een negenpuntsschaal van 'uitstekend' naar 'zeer onvoldoende' die aansluit bij de oordelen van respondenten uit het Woon Onderzoek Nederland (WoON) over hun woonomgeving. Dat gemiddelde oordeel in Nederland is 'ruim voldoende'/op de grens met 'goed'. Dat betekent dat de totaalscores op de Leefbaarometer voor Amsterdam, zoals weergegeven in figuur 25, verwijst naar een gemiddeld niveau in Nederland dat is te typeren als 'ruim voldoende/goed'.

54 Ministerie van BZK (april 2022), Kamerbrief-bij-rapporten-leefbaarometer-30-instrumentenontwikkeling-en-leefbaarheid-in-Nederland-2020. (Den Haag, BZK).

55 Leidelmeijer, K. en J. Mandemakers (maart 2022), Leefbaarheid in Nederland 2020. Een analyse op basis van de Leefbaarometer 3.0. (Amsterdam, Atlas Research).

56 Ibidem, pag. 5 en 6.

Figuur 25: Leefbaarometer 2014, 2018 en 2020, scores voor Amsterdam



Bron: Leefbaarometer: https://www.leefbaarometer.nl/kaart/#kaart

Amsterdam komt naar voren als een stad met een snel gestegen score op leefbaarheid vanaf 2002, om in de loop der jaren ook uit te stijgen boven de andere drie grote steden van Nederland.[57] In Amsterdam is de positieve afwijking op de dimensie 'voorzieningen' dan ook groter dan in de andere steden. Op de andere dimensies staan de grote steden er minder goed voor dan het Nederlands gemiddelde en het minst gunstig op de dimensie 'overlast en onveiligheid'. In Amsterdam valt ook een lage score op de dimensie 'sociale samenhang' op. Op deze beide dimensies is er in de G4 weinig vooruitgang geboekt.

In het rapport wordt ook gewezen op scherpe contrasten binnen de grote steden. Door het belang van het goede voorzieningenniveau zijn het vaak de centrumgebieden die goed scoren op de Leefbaarometer. In overige delen van de grote steden komen juist veel lagere leefbaarheidsscores voor. Vooral in Amsterdam zijn de verschillen groot: meer dan de helft van de huishoudens woont in een gebied met een score 'zeer goed' of 'uitstekend', maar toch ook nog een op de vijf in een gebied dat 'zwak' of 'onvoldoende' is.[58] Uitgedrukt als percentage woningen van de totale voorraad is 18% van Amsterdam te typeren met een leefbaarheidsscore 'zwak' op lager. Uitgedrukt als 'structureel onder druk' met een score 'zwak' of lager gaat het om 15%. In totaal betreft het 14 wijken in Amsterdam.

57 Ibidem, figuur 2.12, pagina 25.
58 Ibidem, pagina 24.

13 Tevredenheidsscores uit WoON

Om redenen die aan het begin van het rapport aan de orde kwamen, is het zinvol om de twee dimensies die in het model Leefbaarometer gecombineerd worden, namelijk de bewonersoordelen en de ruimtelijke resultaten van woningmarkttransacties, uit elkaar te trekken. In de inleiding van het rapport stelden we dat de twee thema's die in het kader van de Huisvestingsverordening aan de orde moeten komen, 'schaarste' en 'leefbaarheid' naar twee verschillende dimensies van het woonleven verwijzen, namelijk de situatie van degenen die op een locatie (blijven) wonen, tegenover de situatie van degenen die verhuizen. Degenen die niet van plan zijn te gaan verhuizen (en dat is op elk tijdstip op de meeste locaties een meerderheid), hebben namelijk alleen maar zijdelings met woningschaarste te maken. Ze zijn niet van plan een andere woning te gaan zoeken. De stress van geringe slaagkansen of hoge verwachte woonlasten, die onder de omstandigheden van woningschaarste gelden, gaat aan deze groep 'blijvers' voorbij. Ze merken eventueel indirect iets van de schaarste doordat er door verhuizingen geleidelijk iets verandert in de samenstelling van de lokale bevolking, het type voorzieningen en het gebruik van de openbare ruimte. Voor deze categorie is de kwaliteit van de woonomgeving die men dagelijks om zich heen ervaart de belangrijkste dimensie. Omgekeerd is voor onderzoek naar de beleefde en beleefbare kwaliteit van de woonomgeving, de categorie gevestigde bewoners de beste bron om te vragen naar hoe de verschillende aspecten van omgevingskwaliteit ervoor staan. De 'stated preferences' zijn dan ook de beste manier om de leefbaarheid voor de zittende bewoners te meten.

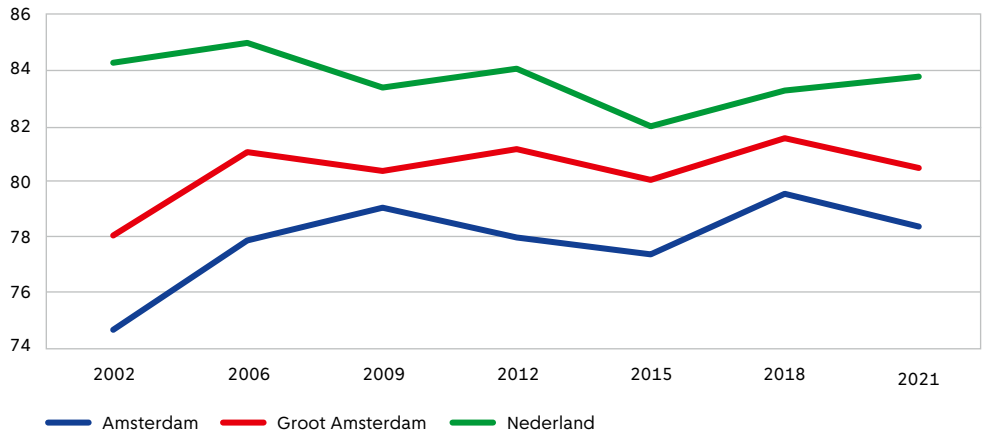
Het ruimtelijke patroon dat is op te tekenen uit de transactiebedragen voor verworven woningen, de andere poot in het onderzoek Leefbaarometer, komt juist aan de orde in het andere deel van deze rapportage, het deel dat over schaarste gaat. Juist in een situatie van woningschaarste treedt er verscherping op in de concurrentie om de favoriete locaties, waarbij prijzen op de woningmarkt een belangrijke graadmeter zijn van die concurrentieverhoudingen. In die concurrentie speelt de aanwezigheid van voorzieningen een belangrijke rol, zo blijkt uit figuur 25. Van Amsterdam is bekend dat het voorzieningenniveau hoog is, vooral het hoge en gevarieerde aanbod aan culturele instellingen en uitgaansgelegenheden is een belangrijke attractie van de hoofdstad. Daarnaast valt onder voorzieningen ook de bereikbaarheid van banen. Amsterdam is een belangrijke werkstad. De Metropoolregio Amsterdam vertegenwoordigt een vijfde van de Nederlandse economie. Binnen de MRA heeft Amsterdam de hoogste concentratie van banen en ook de banengroei is daar het hoogst, wat andere plaatsen in de Metropoolregio meer en meer tot forensenlocaties maakt.[59] In de concurrentie om favoriete locaties zullen de meeste woningzoekenden naar een koopwoning zich laten leiden door slechts een abstracte notie van de leefbaarheid op de locaties die in overweging genomen worden. Het merendeel van de kopers zal immers van buiten de betreffende wijk of buurt komen en de actuele, lokale kwaliteit van de woonomgeving niet uit eigen beleving kennen. De marktsituatie is bepalender voor waar men uiteindelijk precies terecht komt. Dat huishoudens in hun zoeken en uiteindelijk vinden van een koophuis moeten uitwijken naar een locatie met een gunstiger prijsniveau is een marktgegeven. Dat marktproces wordt overwegend gedreven door schaarste op de woningmarkt. Huishoudens die moeten uitwijken naar een betaalbaardere optie dragen bij aan oplopende schaarste in het lagere marktsegment, wat weer doorwerkt in de kansen voor de volgende inkomensgroep. Ruimtelijk leidt dat tot een waterbedeffect

59 Gemeente Amsterdam (2021), Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam, 2021.

van oplopende prijzen vanuit een centrumzone met de beste bereikbaarheid van de voorzieningen naar perifere delen van stad en woningmarktregio.

Het basisdeel van Leefbaarometer is dus de waardering die de bewoners geven voor hun woonomgeving in Woon Onderzoek Nederland (WoON). Omdat daarin de dimensie voorzieningen niet zo'n dominante rol speelt, zien we dat de score van Amsterdam enigszins achterblijft bij het Nederlands gemiddelde. Ruim drie kwart (78%) van de Amsterdamse huishoudens is (zeer) tevreden over de woonomgeving. Dat lijkt hoog, maar in vergelijking met het Nederlands gemiddelde (84%) is er een verschil en dat verschil wordt in de loop van twee decennia enigszins kleiner (terwijl in de jaren 2018-2021 het verschil weer gegroeid is).

Figuur 26 Percentage huishoudens dat (zeer) tevreden is over de woonomgeving, 2002-2021



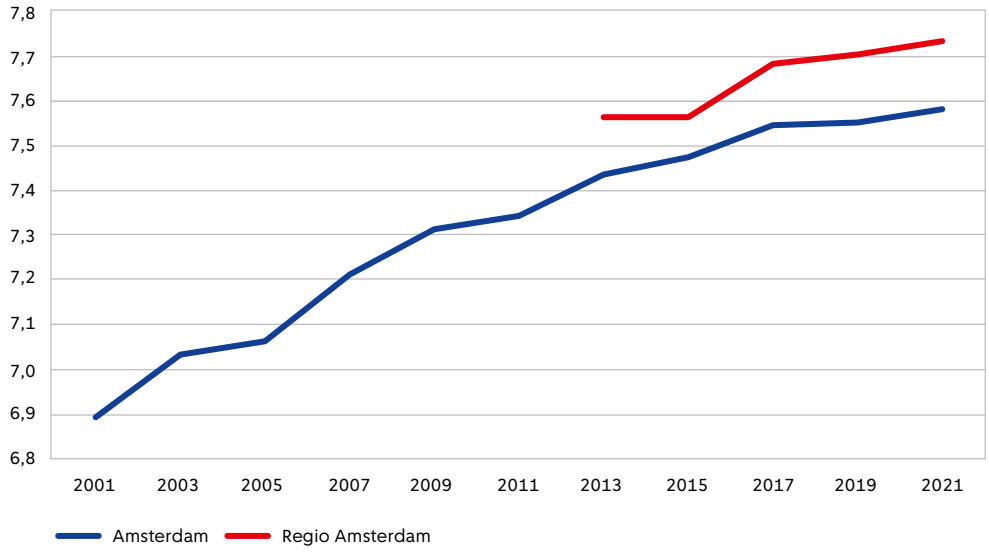
Bron: Woon Onderzoek Nederland: https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/regionale-monitor-brede-welvaart/indicator

In figuur 26 is om die reden ook de tevredenheid over de woonomgeving in de regio Groot-Amsterdam weergegeven. Dat de tevredenheid over de woonomgeving in de regio tussen de Amsterdamse en de Nederlandse cijfers inligt is een uiting van de dichtheidsgradiënt van stedelijk, naar suburbaan naar landelijk. Gemiddeld waarderen huishoudens een extensiever gebruikte omgevingsruimte meer dan een intensief gebruikte ruimte. Dat typeert ook de langjarige suburbanisatie vanuit Amsterdam van huishoudens die, bijvoorbeeld door gezinsvorming, op zoek zijn naar grotere woningen in een ruimere setting.

14 Onderzoek Wonen in Amsterdam

Na de plaatsing van de Amsterdamse leefbaarheid in het perspectief van het landelijk gemiddelde en de landelijk trend stappen we over naar het onderzoek Wonen in Amsterdam dat de gemeente sinds 1995 uitvoert. Als onderzoek met uitsluitend bewonersoordelen over de woonomgeving heeft Wonen in Amsterdam een veel groter aantal waarnemingen (responses) dan het Amsterdamse deel van het landelijke WoON.[60] Daarmee is de betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten hoog en kunnen vanaf 2001 goede uitspraken gedaan worden over de kwaliteit van de woonomgeving in de circa honderd wijken van Amsterdam en de trends daarin. Dat lage schaalniveau van de wijken is ook relevant omdat het gaat om de omgeving die bewoners dagelijks rondom hun woning aantreffen. Daarnaast heeft Wonen in Amsterdam een groot aantal variabelen die iets zeggen over de verschillende aspecten van leefbaarheid.

Figuur 27 Rapportcijfer voor de buurt in Amsterdam en regio Amsterdam



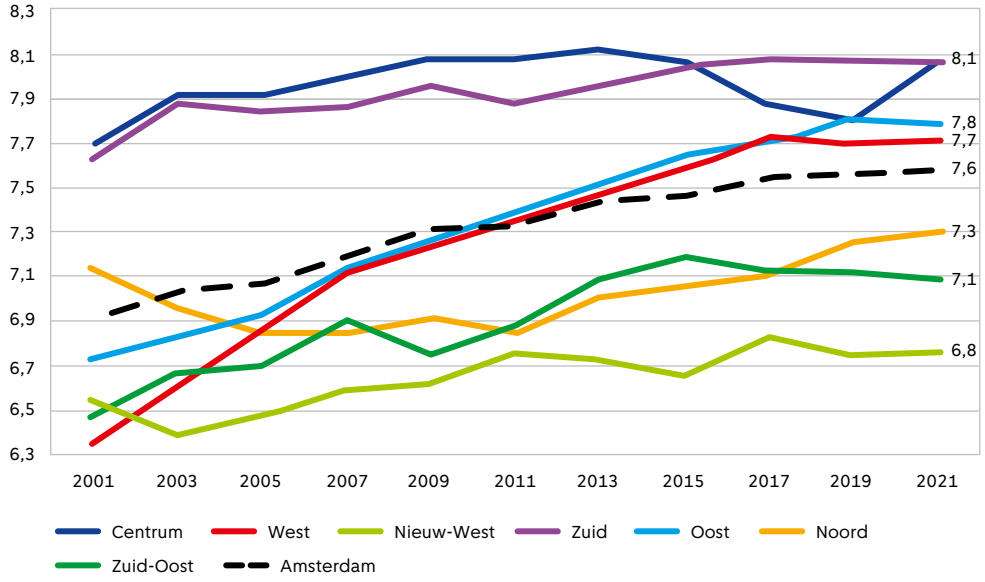
Bron: Wonen in Amsterdam, Wonen in de Metropoolregio Amsterdam

Omdat het geen landelijk onderzoek is, is verdere vergelijking met landelijk cijfers over leefbaarheid niet mogelijk. Toch is de trend identiek aan die in WoON wordt opgetekend over Amsterdam, een geleidelijk stijgende waardering voor de buurt. In Wonen in Amsterdam wordt op de vraag 'hoe tevreden bent u met uw buurt?' geantwoord met rapportcijfers van 1 (zeer negatief) tot 10 (zeer positief). Vanaf 2001 is het gemiddelde rapportcijfer gestegen van 6,9 naar 7,6 in 2021.[61] Dat komt overeen met de eerder gemelde kwalificatie 'ruim voldoende'/op de grens met 'goed'. Ook de vergelijking met de regio (met cijfers vanaf 2013) levert hetzelfde verschil op (figuur 27).

60 Bos, J. en K. Dignum (2022), Wonen in Amsterdam 2021, factsheet leefbaarheid. Gemeente Amsterdam. Het onderzoek telde 20.176 ingevulde vragenlijsten.

61 Ibidem: Het gemiddelde rapportcijfer voor de buurt is 7,6 in 2021. Met ruim 20.000 responses in 2021 en ruim 18.000 in 2019 is zelfs het kleine cijferverschil van 0,03 tussen beide jaren een significante stijging.

Figuur 28 Tevredenheid met de eigen buurt per stadsdeel, 2001-2021



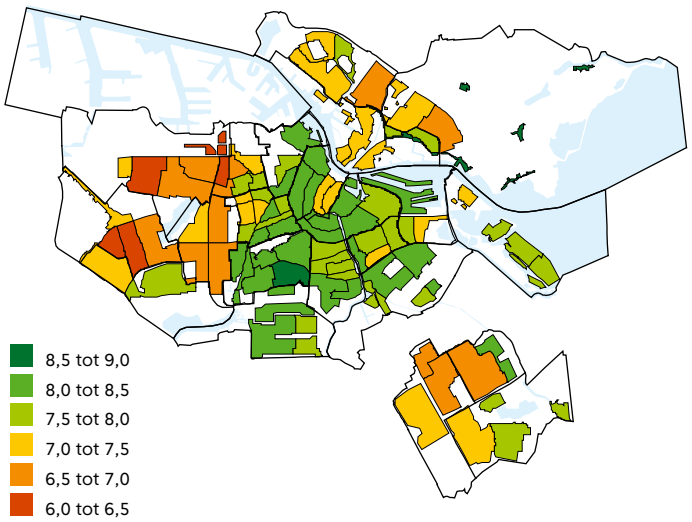
Bron: Wonen in Amsterdam 2021, factsheet leefbaarheid.

Gemeten als rapportcijfer scoort geen enkele wijk in Amsterdam in 2021 een onvoldoende, dat wil zeggen lager dan een 6 gemiddeld. Toch zijn er wel aanzienlijke verschillen zichtbaar op de kaart van Amsterdam. Hoge gemiddelde cijfers worden al jaren gehaald in de stadsdelen Centrum en Zuid, terwijl Oost en West in de jaren 2001-2021 de snelste stijging lieten zien en de koplopers bijna hebben bijgehaald. In de overige stadsdelen is de trend ook positief, maar het gemiddelde niveau van Amsterdam wordt niet geëvenaard (figuur 28).

De factsheet Wonen in Amsterdam 2021, Leefbaarheid en zijn voorgangers geven uitgebreidere beschrijvingen van de leefbaarheidssituatie.[62] Voor dit rapport is het van belang aandacht te geven aan de wijken met een kwetsbare leefbaarheid. De meeste wijken waar de bewoners hun buurt lager waarderen dan het stedelijk gemiddelde liggen in stadsdeel Nieuw-West (figuur 29).

62 Ibidem.

Figuur 29 tevredenheid met eigen buurt per wijk 2021



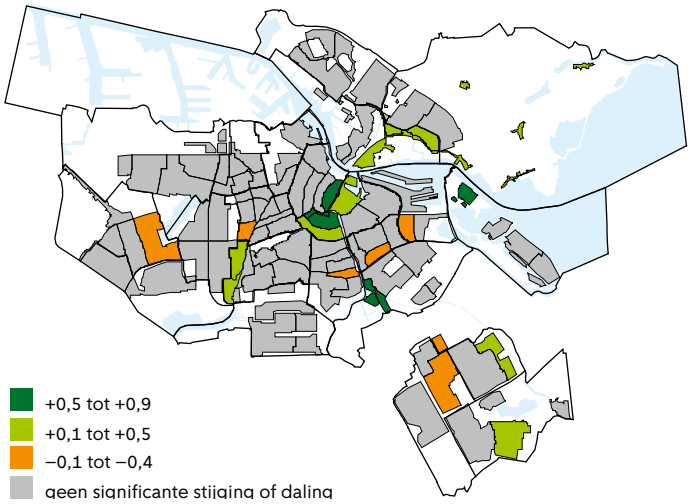
Bron: Wonen in Amsterdam 2021, factsheet leefbaarheid.

In De Punt in Nieuw-West geven bewoners het laagste cijfer (6,1). Ook Osdorp-Midden (6,4) en Geuzenveld (6,3) in Nieuw-West en De Kolenkit Noord (6,2) in West behoren tot de wijken met een lage waardering. De wijken met een iets hogere maar eveneens ondergemiddelde waardering liggen aan beide zijden van de Sloterplas. Maar ook drie wijken in Zuidoost, Venserpolder; Bijlmer Centrum en Bijlmer Oost, twee wijken in West, De Kolenkit Zuid en Bosleeuw en twee wijken in Noord, Waterlandpleinbuurt en Banne Buiksloot, behoren tot deze groep wijken met een lager dan gemiddelde score.

Interessant is ook de ontwikkeling van de tevredenheid met de eigen buurt tussen 2019 en 2021 (figuur 30). Er is een duidelijke groei van de buurtwaardering door de bewoners van een aantal wijken in stadsdeel Centrum. Vooral Burgwallen-Oude Zijde valt op. De afgelopen jaren beoordeelden bewoners hier hun buurt minder positief dan het stedelijk gemiddelde. In 2021 is het cijfer met bijna een heel rapportcijferpunt (+0,9) gestegen naar iets onder (7,3) het stedelijke gemiddelde. Ook de waardering in Grachtengordel-Zuid, Nieuwmarkt/Lastage en De Weteringschans is gestegen, maar was al hoog. De sterke groei van waardering van de eigen buurt in wijken in Centrum kan niet los wordt gezien van de gevolgen die de coronapandemie heeft gehad op het gebruik van de stad. Uit een onderzoek van OIS[63] tijdens de lockdown blijkt dat de ontevredenheid in dit deel van de stad over de toegenomen drukte van verkeer en bezoekers en het toegenomen vliegverkeer in de eerste maanden van de coronacrisis plaats heeft gemaakt voor een gevoel dat de stad weer voor de Amsterdammers was. Dit heeft geleid tot (her)waardering van de buurt. Hoe de tevredenheid met de buurt ontwikkelt nu de coronapandemie voorbij is en van lockdowns geen sprake meer is, wordt gerapporteerd in de factsheet leefbaarheid van Wonen in Amsterdam 2023.[64]

63 Gemeente Amsterdam, OIS en Universiteit van Amsterdam. Thuisblijven in de stad in tijden van corona. Amsterdam, 2020.
64 Verwachte publicatie begin 2024.

Figuur 30 Tevredenheid met de eigen buurt, 2019-2021



Bron: Wonen in Amsterdam 2021, factsheet leefbaarheid.

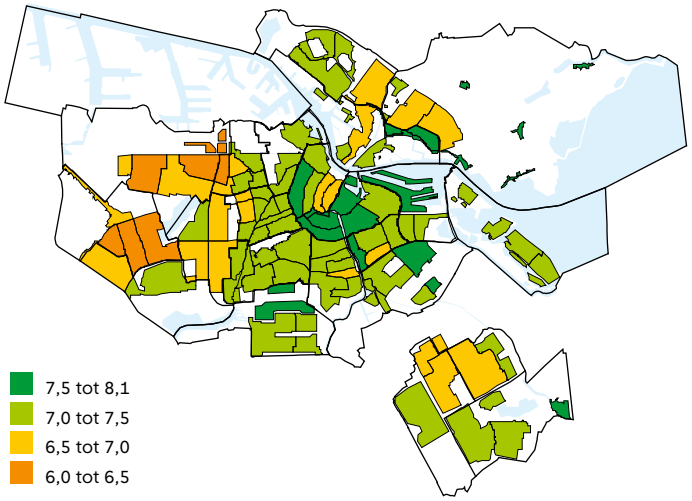
In Wonen in Amsterdam staat het rapportcijfer voor de buurt centraal als het gaat om een indicatie voor de leefbaarheid in Amsterdam, de wijken van Amsterdam en de ontwikkeling in de tijd. Maar er zijn in de vragenlijst enkele tientallen aspecten van de woonomgeving die op een dergelijke manier ondervraagd worden. Daarmee worden, vergelijkbaar met de Leefbaarometer de dimensies overlast en onveiligheid, sociale samenhang, fysieke omgeving en voorzieningen onderzocht. In WiA worden echter alleen de bewonersoordelen geanalyseerd en niet zoals in WoON databronnen over deze onderwerpen aan de analyse toegevoegd. In WiA worden de dimensies van leefbaarheid aangeduid met schoon, heel, veilig en prettig samenleven. Op deze dimensies wijkt de leefbaarheid af van de algemene typering ‘ruim voldoende tot goed’.

15 Sociale samenhang: prettig samenleven

Van de drie dimensies blijkt prettig samenleven het sterkst samen te hangen met de algemene buurtwaardering. In Wonen in Amsterdam staat de tevredenheid met de omgang met elkaar van verschillende groepen mensen in de buurt model voor dit prettig samenleven. De wijken die minder positief scoren op dit aspect van sociale cohesie, zijn ongeveer dezelfde wijken die een minder positieve score hebben op buurttevredenheid. De laagste waardering wordt gegeven door de bewoners van De Punt, Osdorp-Midden, Osdorp-Oost, Slotermeer-Noordoost en Geuzenveld in Nieuw-West en De Kolenkit Noord in West (figuur 31). Veel van de wijken waar de omgang tussen groepen mensen als 'prettig' wordt gewaardeerd liggen in stadsdeel Centrum, maar ook de dorpse woonmilieus Waterland/ Nieuwendammerdijk en Buiksloterdijk en Driemond scoren van oudsher hoog.

In twee wijken in Centrum waar de omgang tussen groepen mensen de laatste jaren laag werd gewaardeerd, Burgwallen-Oude Zijde en Burgwallen-Nieuwe Zijde, is die waardering in 2021 juist gestegen tot net onder het stedelijke gemiddelde. Deze ontwikkeling wijst in de richting van een herwaardering van de buurt als gevolg van de effecten van corona. Met name bewoners in het Centrum hebben hun buurt en de buurtbewoners (opnieuw) leren waarderen. Zo blijkt uit onderzoek uitgevoerd in juni 2020 dat bewoners in het Centrum het vaakst nieuwe buren hebben leren kennen.[65] De toename van de waardering van de omgang tussen groepen mensen is in meer wijken van stadsdeel Centrum zichtbaar. De stijging is echter minder groot dan in de Burgwallen-wijken.

Figuur 31 omgang groepen mensen, 2021



Bron: Wonen in Amsterdam 2021, factsheet leefbaarheid.

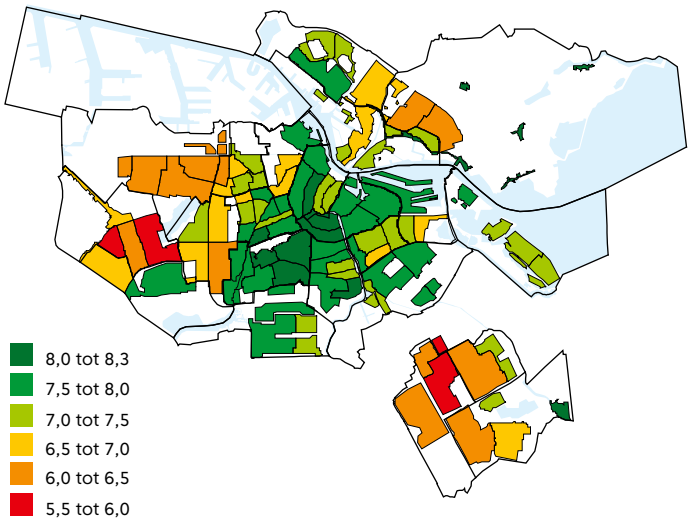
In enkele wijken is tegen de gemiddelde trend in een negatieve ontwikkeling te zien. In Osdorp-Oost was de waardering onder het stedelijke gemiddelde en is dit cijfer verder gedaald (-0,3) naar een 6,4. Na een eerdere verbetering is de score in Indische Buurt-West teruggevallen (-0,4) naar ongeveer het stedelijk gemiddelde niveau (7,0).

65 Gemeente Amsterdam, OIS en Universiteit van Amsterdam. Thuisblijven in de stad in tijden van corona. Amsterdam, 2020.

16 Veiligheid

De volgende dimensie van leefbaarheid is een veilige woonomgeving. Veiligheid is gemeten met de vraag ‘Hoe veilig voelt u zich in uw buurt, ’s avonds?’. De gemiddelde waardering voor veiligheid in de buurt tijdens de avond is een 7,2. Vijftien wijken scoren onder een 6,5 (figuur 32). Met uitzondering van De Kolenkit Noord (6,1) in stadsdeel West, liggen al deze wijken in de stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost en Noord. Bewoners van Osdorp-Oost (5,8) en De Punt (5,9) in Osdorp en van Bijlmer Centrum (5,9) geven het laagste cijfer. Osdorp-Oost (-0,5; 5,8) en Bijlmer Oost (-0,4; 6,1) zijn wijken waar het veiligheidsgevoel al langer relatief laag was maar waar de score ten opzichte van 2019 verder is gedaald.
Delen van stadsdeel Centrum, de dorpen en dijken in Noord en Zuidoost (Driemond) en wijken in Oud Zuid scoren van oudsher hoog op veiligheid. Rond het gemiddelde van de stad liggen vooral wijken in de stadsdelen West en Oost.

Figuur 32 rapportcijfer ‘s avonds veilig voelen 2021



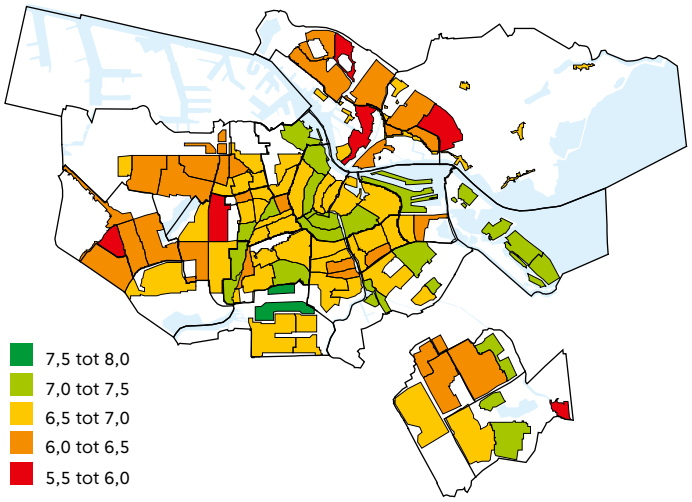
Bron: Wonen in Amsterdam 2021, factsheet leefbaarheid.

17 Fysieke omgeving: schoon en heel

De kwaliteit van de fysieke omgeving is eveneens van belang voor algemene buurtwaardering. Een belangrijke indicator voor de staat van de fysieke omgeving is het oordeel over het onderhoud van staten en stoepen. In 2021 gaven bewoners van zes van de 91 wijken gemiddeld een score lager dan een 6 voor het onderhoud van straten en stoepen (figuur 33). In 2019 waren dat er drie. De wijken De Punt in Nieuw-West en Driemond in Zuidoost scoren het laagst met beide een 5,6. Andere wijken die laag scoren zijn Oostzanerwerf/Kadoelen (5,7), Volewijck (5,9) en Waterlandpleinbuurt (5,9) in stadsdeel Noord en Overtoomse Veld (5,9) in Nieuw-West. De wijk met het beste cijfer voor het onderhoud van de straten en stoepen is Zuidas/Prinses Irenebuurt met een 7,5. Ook de drie wijken IJburg-Zuid en -West en Zeeburgereiland/Nieuwe Diep halen hoge cijfers, net zoals Omval/Overamstel, alle in stadsdeel Oost.

In Wonen in Amsterdam wordt gevraagd naar de ervaring met verschillende soorten van overlast. De categorieën die voorgelegd worden zijn overlast van vervuiling, criminaliteit, parkeren, verkeerslawaai, verkeersdrukte, horeca, buren, en overlast van andere mensen in de buurt. Vervuiling is voor de bewoners de grootste bron van overlast. De ervaren overlast van vervuiling is in de jaren 2019-2021 sterk toegenomen (daling half punt, naar gemiddeld 5,4 in 2021). De stijging van de overlast van vervuiling lijkt los te staan van de tevredenheid over het schoonhouden van de openbare ruimte die op ongeveer hetzelfde niveau bleef.

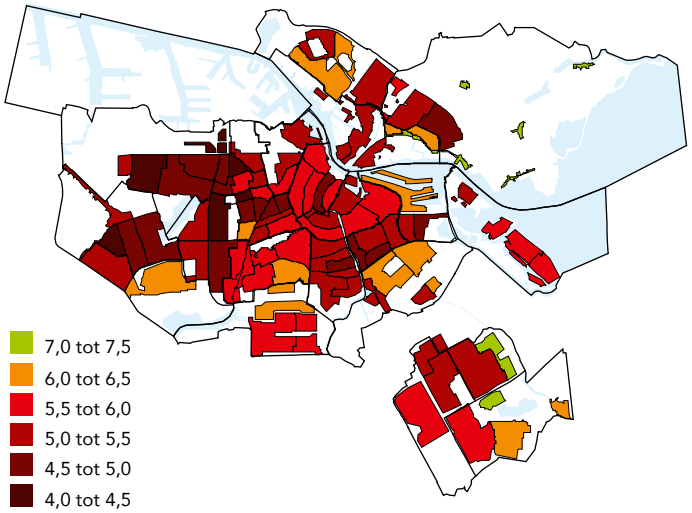
Figuur 33 Oordeel onderhoud straten en stoepen, 2021



Bron: Wonen in Amsterdam 2021, factsheet leefbaarheid.

Op de overlast van vervuiling scoorden in 2021 slechts 18 van de 91 wijken in Amsterdam hoger dan een 6 (figuur 34). In 2019 waren er in vijf wijken scores lager dan een 5,0, in 2021 zijn dat er 16. Hiervan liggen er zeven in stadsdeel West en zes in stadsdeel Nieuw-West, maar ook in de stadsdelen Zuid, Noord en Centrum zijn dergelijke lage scores te vinden. De laagste scores worden in 2021 gehaald in de wijken De Punt (4,1), Geuzenveld (4,2) en Overtoomse Veld (4,2). Scores boven de 7 zijn alleen te vinden in landelijk Noord en de Nieuwendammerdijk en Buiksloterdijk en in Zuidoost: Nellestein en G-buurt Oost/Kantershof.

Figuur 34 Ervaren overlast door vervuiling, 2021



Bron: Wonen in Amsterdam 2021, factsheet leefbaarheid.

Overlast van parkeren (auto's) wordt door Amsterdammers als een niet zo groot probleem ervaren. Het gemiddelde rapportcijfer voor deze overlastsoort is in 6,7 in 2021 en daar is in de tijdreeks weinig verandering in opgetreden.[66] In wijken van Nieuw-West wordt deze vorm van overlast sterker ervaren. In Geuzenveld, Eendracht, De Punt, Osdorp-Midden en Slotermeer-Noordoost (alle Nieuw-West) worden gemiddelde cijfers lager dan zes gescoord. Maar ook in de Van Galenbuurt en Overtoomse Sluis (West), Oude Pijp (Zuid), Driemond en overig Bijlmer-Zuidoost worden deze lage scores gemeten.[67]

66 Bos., J. en K. Dignum (2022) Wonen in Amsterdam 2021, factsheet leefbaarheid, pagina 4.

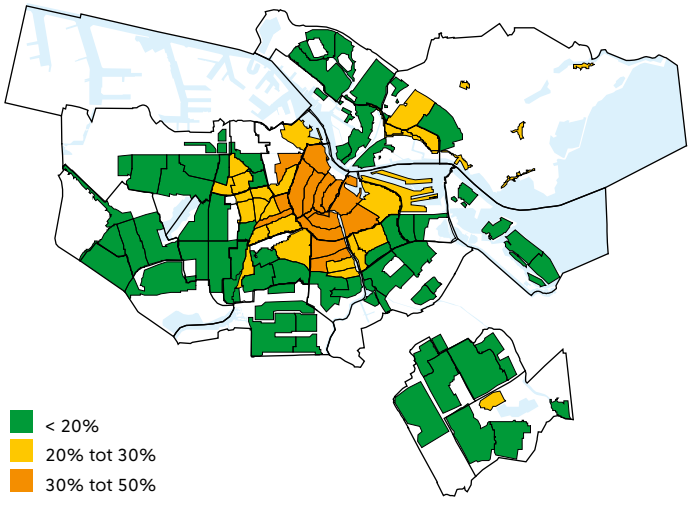
67 Bron: Wonen in Amsterdam 2021: deze wijkcijfers worden niet besproken in factsheet leefbaarheid.

18 Leefbaarheid in relatie tot woninggebruik

De algemene leefbaarheid in Amsterdam en die wat betreft de drie belangrijkste dimensies van leefbaarheid is daarmee beschreven. In het kader van het woonbeleid is het echter van belang om nog aandacht te besteden aan leefbaarheid in relatie tot het gebruik van woningen met een potentieel leefbaarheidseffect.

De ontwikkeling in de cijfers over ervaren sociale omgang in de buurt in de jaren 2019 en 2021 wijzen erop dat delen van Amsterdam die in normale jaren veel bezoekers te verwerken krijgen in het corona-jaar minder onder druk staan.[68] De relatie met het woninggebruik is klein maar niet te miskennen. Het WiA-onderzoek geeft de vrijheid, om als dat nodig is, vragen op te nemen die specifiek informeren naar nieuwe fenomenen die speciaal in Amsterdam aanzienlijk van omvang zijn, zoals vakantie-verhuur. Het verhuren van woningen aan toeristen is gelimiteerd in aantallen (wijkquota) en tijd (duur van maximaal dertig dagen per jaar). In het onderzoek WiA 2019 is voor het eerst gevraagd in hoeverre bewoners overlast ondervinden van het verhuren van woningen aan toeristen in de directe woonomgeving (pand/galerij/complex). Figuur 35 laat zien welk percentage van de bewoners veel of enige mate van overlast ervaart. In de meeste wijken van stadsdeel Centrum ligt dit percentage boven de veertig. In Haarlemmerbuurt en Burgwallen-Nieuwe Zijde wordt de meeste overlast ervaren (47%). Overlastpercentages boven de dertig worden buiten stadsdeel Centrum aangetroffen in Oude en Nieuwe Pijp (Zuid), Da Costabuurt, Van Lennepbuurt, Staatsliedenbuurt, Chassébuurt en Hoofdweg en omgeving in (West).

Figuur 35 Ervaren overlast door vakantieverhuur, 2021



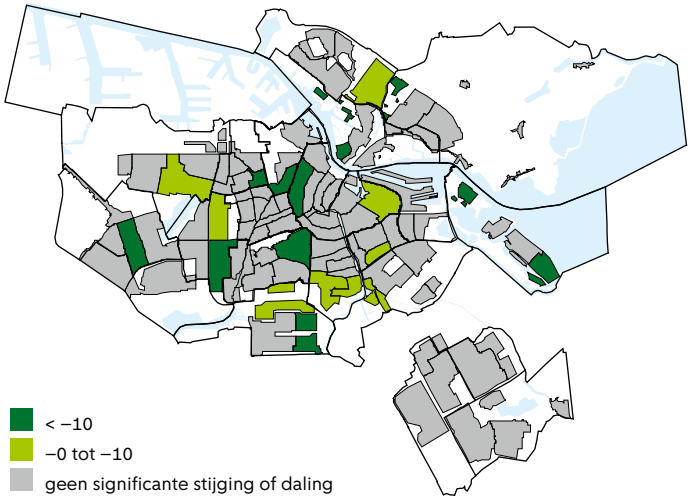
Bron: Wonen in Amsterdam 2021, factsheet leefbaarheid.

Wijken waar zich een significante daling voordoet in de overlast door vakantieverhuur tussen 2019 en 2021 liggen verspreid over de stad (figuur 36). Het zijn vaker wijken waar het overlastcijfer in 2019 gematigd was en waar een verdere afname plaatsvindt

68 Bos, J en K. Dignum (2022): in de WiA factsheet leefbaarheid wordt dit 'opgelucht ademhalen' van de leefbaarheid in Stadsdeel Centrum verwoord in de concluderende paragraaf.

van de overlast naar een nog lager niveau. Ook in enkele wijken van de centrale zone is een significante afname van de overlast te zien, zoals in de Jordaan (-12 procentpunten lager dan in 2019), Oostelijke Eilanden/Kadijken (-8 procentpunt), Centrale Markt/ Frederik Hendrikbuurt (-10 procentpunt), Museumkwartier (-15 procentpunt). Ook hier geldt, hoe de ervaring van overlast door vakantieverhuur verder ontwikkelt nu de coronacrisis voorbij is en van lockdowns geen sprake meer is, wordt gerapporteerd in de nog te verschijnen factsheet leefbaarheid van Wonen in Amsterdam 2023.

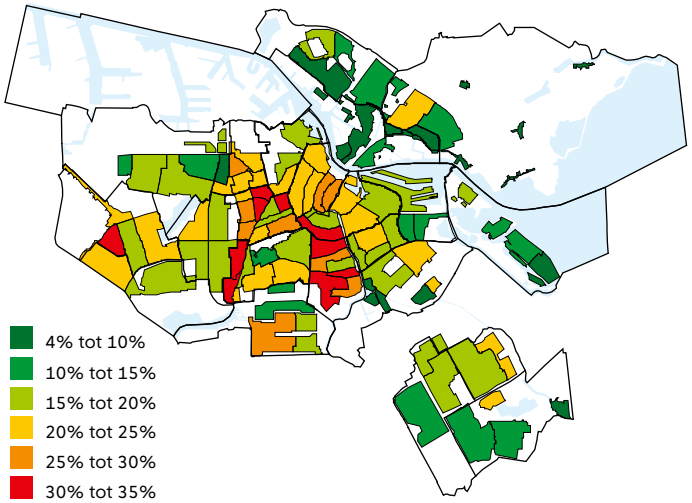
Figuur 36 ervaren overlast door vakantieverhuur, 2019-2021



Bron: Wonen in Amsterdam 2021, factsheet leefbaarheid.

Een andere vorm van alternatief maar onder voorwaarden toegestaan woninggebruik is kamerverhuur. Ook het verhuren van kamers als onderdelen van een woning is een geoorloofd alternatief soort woninggebruik. Kamerverhuur is net zoals toeristische verhuur per wijk gequoteerd en in dit geval het hele jaar door toegestaan. Toch kunnen er aan deze verhuur omgevingseffecten kleven die bijstelling van het beleid nodig maken. Hierom is in Wonen in Amsterdam een vraag opgenomen over eventuele overlast van kamerverhuur.

Figuur 37 Ervaren overlast door verhuur van kamers, 2021



Bron: Wonen in Amsterdam 2021, factsheet leefbaarheid.

Bijna twintig procent van de Amsterdamse huishoudens heeft in meer of mindere mate last van de verhuur van kamers in hun pand of complex of in omliggende panden aan bijvoorbeeld jongeren, studenten of arbeidsmigranten. In de gebieden in en rondom het centrum wordt de meeste overlast ervaren (figuur 37). In de Pijp, Rivierenbuurt heeft circa dertig procent in meer of mindere mate last van deze vorm van verhuur. In Oud-West, De Baarsjes en Centrum-West is dit ongeveer een kwart.
In zestien wijken hebben bewoners meer dan gemiddeld last van kamergewijze verhuur. Dit zijn een aantal wijken in West, waaronder Geuzenbuurt en Chassébuurt, in Zuid, onder andere Oude Pijp en Scheldebuurt en Centrum, onder andere De Weteringschans. Maar ook in twee wijken die verder van het centrum liggen, De Punt in Osdorp en Buitenveldert-West in Zuid, wordt meer dan gemiddeld overlast ervaren.

19 Conclusie

Met het landelijke onderzoek Leefbaarometer blijkt de Amsterdamse leefbaarheidsscore in de loop der tijd te zijn gestegen tot boven het landelijk gemiddelde. Amsterdam geeft er echter de voorkeur aan de twee onderdelen waaruit Leefbaarometer is opgebouwd apart te beschouwen. Het betreft enerzijds de bewonersoordelen van zittende bewoners die gemeten worden met WoOn en anderzijds de transacties op de koopwoningenmarkt die interpreteerbaar zijn als de gebleken voorkeuren van verhuizers. Deze ruimtelijke weerslag van transacties op de woningmarkt is beter te plaatsen bij het andere onderdeel van dit rapport, het deel over schaarste. Opname van deze marktresultaten in het Leefbaarometer-model resulteert bovendien in een hoge score voor 'voorzieningen', waartoe ook de bereikbaarheid van banen gerekend wordt. Dat zijn zaken die verder af liggen van de beleving van de dagelijkse woonomgeving. Als alleen naar de bewonersoordelen uit WoOn wordt gekeken is er een stijging zichtbaar van de leefbaarheid in Amsterdam richting het landelijke niveau dat wordt getypeerd als 'ruim voldoende/goed'. Maar de landelijke score wordt volgens 'zittende bewoners' in Amsterdam niet gehaald.
Het onderzoek Wonen in Amsterdam is nog beter dan WoON geschikt om de bewonersoordelen te meten, omdat de hoge dichtheid van waarnemingen tot een hoge betrouwbaarheid van de cijfers leidt. Met dit onderzoek wordt bij elke tweejaarlijkse editie een leefbaarheidsfactsheet gemaakt. Kort samengevat worden in de stadsdelen Centrum en Zuid de hoogste leefbaarheidscijfers gehaald, gevolgd door de stadsdelen Oost en West met een duidelijk inhaaltrend. De stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost vertonen eveneens een stijgende trend, maar blijven gemiddeld enigszins achter bij het stedelijk gemiddelde. De leefbaarheidscijfers worden op het lagere schaalniveau van de wijken gerapporteerd, waardoor het goed aansluit bij de ruimtelijke kwaliteit die bewoners in hun directe woonomgeving ervaren.
Het algemene tevredenheidscijfer over de buurt en de scores op de variabelen van de drie belangrijkste dimensies van leefbaarheid die in Amsterdam worden aangeduid met schoon, heel, veilig en prettig samenleven laten een ruimtelijk patroon zien waarbij de zwakste wijken te vinden zijn in de stadsdelen Noord, Zuidoost en Nieuw-West. In dit laatste stadsdeel wordt met name de ontwikkeling in de wijken van gebied Osdorp met enige zorg genoemd in het concluderende deel van de WiA-factsheet leefbaarheid. Hier gaat een negatieve trend in de sociale cohesie gepaard met een toenemend gevoel van onveiligheid.
Op de sociale dimensie (de omgang van verschillende groepen mensen in de buurt) worden ook lagere scores gehaald in de meest centrale wijken van Amsterdam, terwijl daar ook de opmerkelijkste stijging plaatsvond in het jaar waarop door corona het toerisme aanzienlijk terugviel. Het leverde bovendien op dat het leefbaarheidscijfer van stadsdeel Centrum, na enkele jaren daling, zijn hoge positie naast staddeel Zuid weer innam. Het onderzoek geeft ook de mogelijkheid voor vragen over actuele zaken. Opname van de vraag over overlast van vakantieverhuur levert een kaartbeeld op waarin de slechtste scores van overlast worden gemeten in stadsdeel Centrum en delen van stadsdeel Zuid en gematigdere scores van overlast in de wijken die daaromheen liggen. Deze resultaten worden gebruikt in een onderzoek naar toeristische draagkracht van wijken in Amsterdam.[69] Ook een vraag over overlast van verhuur van kamers, een andere vorm van geoorloofd alternatief woninggebruik, levert een kaartbeeld op dat sterk overeenkomt met het patroon van waar die kamerverhuur het meest voorkomt.

69 Gemeente Amsterdam, O&S (november 2022), Toeristische draagkracht van wijken in Amsterdam, 2021.

Begrippenlijst

AFWC: Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Binnenlands migratiesaldo: Het aantal mensen dat zich vanuit de rest van Nederland in Amsterdam vestigt minus het aantal mensen dat vanuit Amsterdam naar een andere gemeente in Nederland vertrekt. Dat saldo is de laatste jaren negatief: een vertrekoverschot.

Buitenlands migratiesaldo: Het aantal mensen dat zich vanuit het buitenland in Amsterdam vestigt minus het aantal mensen dat vanuit Amsterdam naar het buitenland vertrekt. Dat saldo is de laatste jaren positief: een vestigingsoverschot.

Corporatiehuursector: Huurwoningen waarvan de eigenaar een woningcorporatie is.

Doorstromer: Een doorstromer op de woningmarkt is een huishouden dat bij verhuizing een zelfstandige woning in Nederland leeg achterlaat.

Dure huurwoning: een huurwoning met een huur vanaf €1.132,28 (prijspeil 2023).

Dure koopwoning: een koopwoning met een waarde vanaf € 326.000 (prijspeil 2023).

Duur segment: prijssegment van dure huur- en koopwoningen.

Hoog inkomen: Huishoudens met een jaarinkomen vanaf € 69.573 (prijspeil 2023).

Huisvestingsverordening: Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in geval van schaarste op de woningmarkt een huisvestingsverordening vaststellen. Een huisvestingsverordening wordt veel ingezet door gemeenten om de mate van urgentie van woningzoekenden te bepalen en huurwoningen tot een bepaalde huurprijsgrens toe te wijzen.

Huisvestingswet: De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestings-verordening regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld.

Koopsector: Korte benaming voor de woningvoorraad die door particuliere eigenaren bewoond wordt. Synoniem voor eigenwoningbezit.

Laag inkomen: Huishoudens met een jaarinkomen tot € 44.035 (definitie voor eenpersoonshuishoudens, prijspeil 2023).

Leefbaarheid: In het onderzoek Wonen in Amsterdam wordt leefbaarheid onderzocht met de vraag aan Amsterdamse huishoudens: ‘hoe tevreden bent u met uw buurt?’. De antwoordmogelijkheden zijn rapportcijfers van 1 (zeer negatief) tot 10 (zeer positief).

Liberalisatie: Liberalisatie van een huurwoning treedt op als de door de overheid gehanteerde regulering van de huur wordt opgeheven en huur mag worden bepaald in de vrije markt.

Liberalisatiegrens: De maximale huur bij nieuwe verhuring van een sociale huurwoning (€808,06 in 2023). De maximale huur van een woning wordt bepaald door het aantal woningwaarderingspunten. € 808,06 is het equivalent van 149 punten. Als het puntenaantal boven de 149 uitkomt is de woning niet meer gebonden aan een maximale huur. Het is dan mogelijk een vrije markt huur te vragen aan de huurder, de woning is geliberaliseerd. Woningcorporaties besluiten vaak om die mogelijke liberalisatie bij genoemd puntenaantal niet door te voeren en de woning in de sociale huur te behouden.

MRA: Metropoolregio Amsterdam.

Middeldure huurwoning: Een woning is een middeldure huurwoning als de kale huur bij start van de huurovereenkomst boven de liberalisatiegrens ligt (€ 808,06 prijspeil 2023) en onder de €1.132,28 (prijspeil 2023).

Middeldure koopwoning: Een koopwoning met een waarde tussen €187.000 en € 326.000 (prijspeil 2023).

Middeninkomen: Huishoudens met een jaarinkomen tussen €44.035 (definitie voor eenpersoonshuishoudens) en € 69.573 (prijspeil 2023).

Middensegment: prijssegment van middeldure huur- en koopwoningen.

Particuliere huursector: Huurwoningen waarvan de eigenaar geen woningcorporatie is. Hier vallen huurwoningen van grote institutionele beleggers onder, maar ook individuen die één woning verhuren.

Prijssegmenten: In deze rapportage wordt de woningvoorraad ingedeeld in drie segmenten naar prijsniveau: sociaal segment (sociale huur en koop < € 187.000), middensegment (middeldure huur en koop) en duur segment (dure huur en koop).

Samenwerkingsafspraken: De samenwerkingsafspraken tussen de gemeente Amsterdam, de corporaties (verenigd in de AFWC) en de huurderskoepels (verenigd in de FAH) vormen het kader waarbinnen we samenwerken aan de volkshuisvesting in Amsterdam. In Amsterdam worden deze afspraken om de vier jaar gemaakt.

Sociale huurvoorraad: Huurwoningen met een huur die onder de liberalisatiegrens ligt. In 2022 ligt de grens op € 808,06.

Starter: Een starter op de woningmarkt is een huishouden dat bij verhuizing geen zelfstandige woning in Nederland leeg achterlaat.

Toeristische verhuur In een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen.

Vakantieverhuur Het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte. Dit is een vorm van toeristische verhuur.

Vrije markt huur: Huurwoningen met een huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens (€ 808,06 in 2023).

WiA: Twee jaarlijks onderzoek Wonen in Amsterdam.

Woningmarkt: Het deel van de woningvoorraad dat binnen een periode een huurderswisseling of verkoop ondergaat. Het deel van de woningvoorraad dat vrijkomt voor wisselwerking met de woningvraag.

WoningNet Het Amsterdamse aanbiedingsplatform van (sociale) huurwoningen van woningcorporaties.

Woningtekort: In het statistisch woningtekort wordt uitgedrukt hoeveel woningen er te weinig zijn om aan de vraag en huishoudensontwikkeling tegemoet te komen. Voor schaarste wordt in dit rapport het woningtekortcijfer centraal gesteld.

Woningvoorraad: Het totaal aantal zelfstandige woningen op een meetmoment. Op 1 januari 2023 telde Amsterdam 474.735 woningen.

Woningwaarderingsstelsel (wws) Het Woningwaarderingsstelsel is een systeem waarmee de kwaliteit van een huurwoning, kamer of woonwagen wordt uitgedrukt in een aantal punten. Aan dit puntental is een maximale toegestane huurprijs gekoppeld.

Woonruimteverdeling Het Handboek Woonruimteverdeling legt de regels uit over het aanbieden en verdelen van sociale huurwoningen van woningcorporaties in Amsterdam.

Verhuismobiliteit: Het aantal mensen dat in een jaar betrokken is bij vestiging in de gemeente, vertrek uit de gemeente en bij verhuizingen binnen de gemeente, gedeeld op de totale bevolking.

Wachttijd sociale huur: Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een sociale huurwoning is een cijfer om de verhouding tussen vraag en aanbod op deze deelmarkt te laten zien. Tot en met 2022 was inschrijfduur het doorslaggevende criterium in het digitale vraag-aanbodsysteem van sociale huurwoningen, WoningNet. Meestal wordt de ‘wachttijd’ van starters en doorstromers onderscheiden.