



Analyse vrije sector huur in Amsterdam

1. Inleiding

De belangstelling voor vrije sector huur is de afgelopen jaren toegenomen: steeds meer huishoudens zoeken een woning in het vrije huursegment en investerende partijen zien hier kansen. In het Actieplan Woningbouw is de ambitie opgenomen om meer middeldure huurwoningen te realiseren. Als gevolg hiervan zijn de afgelopen jaren steeds meer huurwoningen in het middeldure- en dure segment in aanbouw genomen. Dat is positief, maar de vraag die deze ontwikkeling oproept is hoe groot de vraag naar vrije sector huur nu eigenlijk is en of vraag en aanbod in balans zijn.

Die vragen zijn moeilijk te beantwoorden. De basis voor een dergelijke analyse zijn verouderde woonwensanalyses die in beperkte mate voorspellend zijn voor daadwerkelijk verhuisgedrag. Toch geven bestaande onderzoeken veel inzicht in het vrije huursegment in Amsterdam en de kansen voor potentiële huurders. Deze informatie is ten behoeve van deze analyse aangevuld met gesprekken met enkele grote verhuurders van vrije sector huurwoningen in Amsterdam. Samen geeft dit een goed beeld van de ontwikkelingen in het vrije huursegment in Amsterdam.

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- 2 Belang van de vrije huursector
- 3 Kenmerken en ontwikkelingen in de voorraad
- 4 Betaalbaarheid
- 5 Vraag
- 6 Aanbod
- 7 Conclusie

2. Belang van de vrije huursector

Bestuurlijke uitgangspunten

Het belang van een goed middensegment wordt al enkele jaren onderkend door de gemeente Amsterdam. In de Woonvisie voor Amsterdam tot en met 2020 (Wonen in de Metropool, 2008) wordt benadrukt dat er meer aanbod moet komen in het middensegment van de woningmarkt. "Voor de midden- en hoge inkomens zijn er onvoldoende woningen beschikbaar om door te stromen naar een woning met een hogere woonkwaliteit. Zij blijven daardoor vaker in een goedkope huurwoning zitten, wat de doorstroming niet ten goede komt."

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 wordt gewezen op het belang van voldoende aanbod in het middensegment en ook in het Actieplan Woningbouw (december 2014 vastgesteld) wordt aandacht besteed aan de middeldure huursector: "Het college streeft naar de uitbreiding van de voorraad

middeldure huurwoningen". Tot slot is in de gemeenteraad bij de begroting 2016 een amendement aangenomen met hierin streefcijfers voor het realiseren van nieuwe middeldure huurwoningen. Het gaat om 800 woningen in 2016, 900 in 2017 en in 2018 en 2019 1.000 woningen per jaar.

Belang huursector

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat de vrije huursector een cruciale verbinding vormt tussen de koop- en de sociale huursector. Vaak wordt dan gewezen op de particuliere huursector. Uit het factsheet Particuliere huur (RVE Wonen, 2015) blijkt dat de particuliere huurmarkt zorgt voor de meeste dynamiek op de woningmarkt. Vergeleken met koop en sociale huur is de particuliere huur het meest toegankelijk voor mensen van buiten Amsterdam.

In het rapport "Middeninkomens en het middensegment" gaan Schilder en Conijn (ASRE 2015) uitgebreid in op het belang van het middeldure huursegment.¹ In de eerste plaats geven ze aan dat het middeldure huursegment op dit moment de ontbrekende schakel op de woningmarkt is. "Het functioneren van de woningmarkt zou bij een groter middensegment verbeteren door huishoudens meer kansen te bieden hun woonwensen te realiseren". Het rapport stelt dat met name in de Randstad de toegankelijkheid van de woningmarkt voor het middensegment zeer beperkt is. Daarnaast kan het vrije huursegment een rol spelen bij het flexibiliseren van de arbeidsmarkt en de daarmee te verwachten toename van de residentiële mobiliteit. Het gebrek aan mobiliteit op de woningmarkt verhindert mogelijk de arbeidsmarktmobiliteit, wat weer leidt tot welvaartsverliezen. Tot slot biedt een goed functionerende particuliere huursector een alternatief voor kopen en vermindert op die manier de risico's van het eigen woningbezit.

Ook in een analyse van de SER over de woningmarkt wordt gesteld dat de Nederlandse woningmarkt niet goed functioneert.² Er wordt geconstateerd dat er een kloof is tussen huren en kopen en dat deze kloof wordt verdiept door de fiscale subsidiering op de koopmarkt. Deze subsidiering leidt volgens de SER bovendien tot een blijvende marginalisering van de commerciële huursector. De kloof tussen koop en huur leidt tot een gebrekkige doorstroming op de woningmarkt en beperkt daarmee ook de mobiliteit op de arbeidsmarkt.

Definities

- Vrije sector huurwoningen: een vrije sector huurwoning is een huurwoning waarbij de huurprijs niet gereguleerd is, maar wordt bepaald door vraag en aanbod. Wij beperken ons in dit onderzoek tot de huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens, € 710,68 per maand (prijsspeil 2015). Deze woningen kunnen zowel in bezit zijn van woningcorporaties als van particuliere verhuurders.
- Middeldure huur en dure huur: we spreken van middensegment als de huur tussen de € 710,68 en € 971 ligt. Deze bovengrens is gerelateerd aan de aanbiedingsafspraken tussen de gemeente Amsterdam en de woningcorporaties die in 2015 gemaakt zijn.

In dit rapport worden ook andere prijsindelingen gebruikt. De reden hiervoor is dat het woonwensenonderzoek betrekking heeft op 2013 met andere prijsgrenzen. Ook is gebruik gemaakt van bestaande onderzoeken waarin andere grenzen zijn gehanteerd.

¹ Middeninkomens en het middensegment, Schilder en Conijn, ASRE 2015

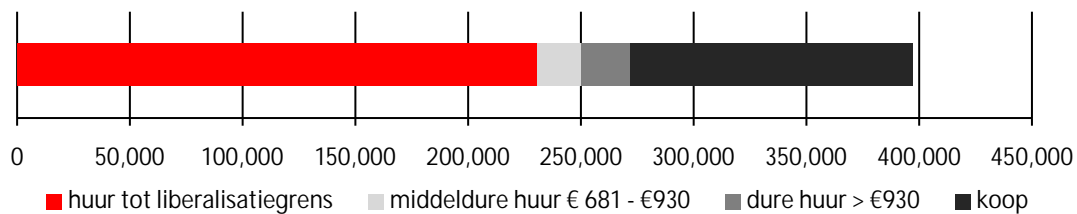
² Naar een integrale hervorming van de woningmarkt – SER 2010

3. Kenmerken en ontwikkelingen in de voorraad

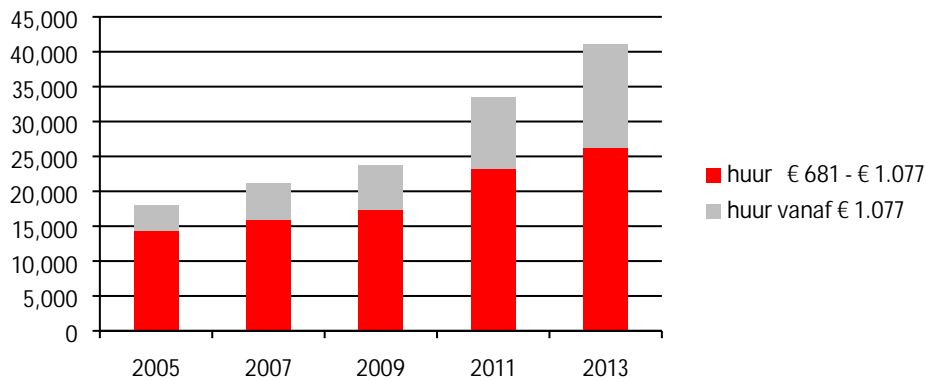
Bestaande voorraad en nieuwbouw

De vrije sector huur maakt maar een klein deel uit van de gehele Amsterdamse woningvoorraad. In 2013 waren er ruim 40.000 woningen met een huur boven de liberalisatiegrens, 10% van het totaal. Op dat moment lag de liberalisatiegrens op € 681, in 2015 is dat € 710,68. De voorraad vrije sector huur is gelijk verdeeld over middeldure huur en dure huur, zie figuur 3.1. Het aantal huurwoningen in de vrije sector is in de periode 2005-2013 meer dan verdubbeld: in 2005 waren er nog maar 18.000 vrije sector huurwoningen in Amsterdam, in 2013 waren dat er ruim 41.000 (figuur 3.2).

Figuur 3.1: Woningvoorraad in 2013 naar segment (Wonen in Amsterdam 2013)



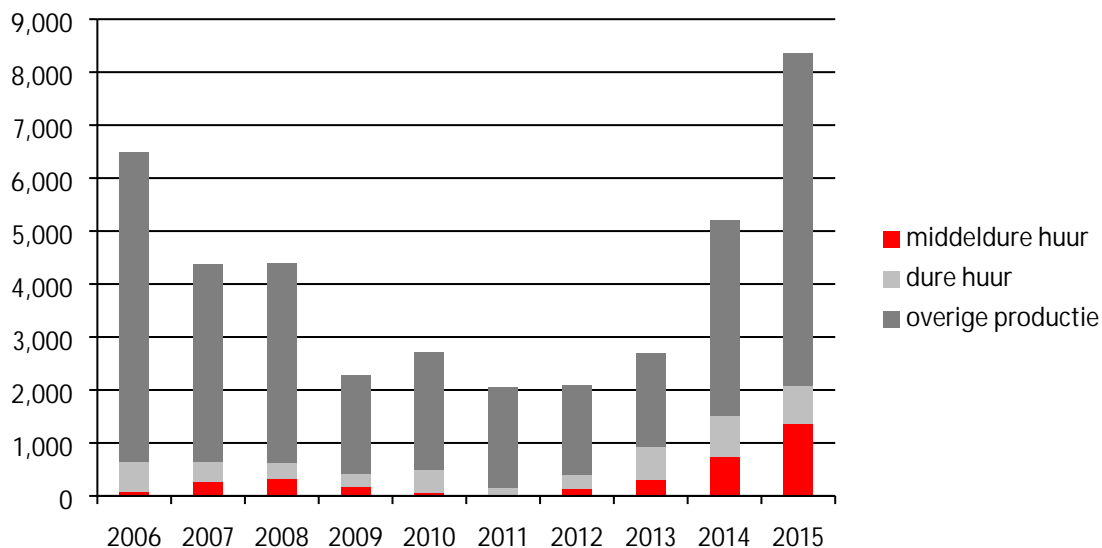
Figuur 3.2: Ontwikkeling voorraad vrije sector huur 2005 – 2013 (Wonen in Amsterdam 2013)³



In de productie van nieuwbouwwoningen heeft jarenlang de focus gelegen op koopwoningen en een deel sociale huur. Vanaf 2012 is er een substantiële toename in de bouw van middeldure en dure huurwoningen te zien. In 2012 werden er slechts 410 vrije sector huurwoningen in aanbouw genomen en in 2015 zijn er 2.078 vrije sector huurwoningen in aanbouw genomen. Een klein deel van de productie van vrije sector huur wordt door middel van transformatie gerealiseerd, een voorbeeld hiervan is de Molenwerf aan de Haarlemmerweg.

³ Doordat gebruik gemaakt wordt van bestaande rapportages van Wonen in Amsterdam 2013, wordt hier een andere huurgrens gehanteerd dan elders in deze rapportage.

Figuur 3.3: Productie middeldure en dure huurwoningen vanaf 2006 (start bouw, Basisbestand Woningbouwlocaties)



Huurprijzen

De gemiddelde kale huur van een corporatiewoning was in 2013 € 453 en van particuliere huurwoningen € 690 per maand (Wonen in Amsterdam 2013). Uit verschillende onderzoeken blijkt dat de huren van vrijkomende woningen veel hoger liggen. Door de gewijzigde puntentelling van huurwoning is het in Amsterdam op veel locaties eenvoudig om bij mutatie de huren flink op te trekken. De gemiddelde huur van een vrijkomende particuliere huur bedraagt in de periode 2011-2013 ruim € 1.100 (Wonen in Amsterdam 2013).

Deze ontwikkeling wordt bevestigd door de interviews met de verhuurders. Zij geven aan dat de prijzen van vrije sector huurwoningen de afgelopen jaren zijn gestegen. Grond en Ontwikkeling heeft in 2015 een analyse gemaakt van de huurprijzen en woninggrootte van vrijkomende reguliere beleggershuurwoningen, zie figuur 3.4. In stadsdeel Centrum is een middeldure huurwoning slechts tussen de 31 m² en 44 m² groot. In Zuidoost is een middeldure huurwoning tussen de 79 m² en 114 m² groot. Op de meeste locaties is het niet mogelijk om marktconform grotere middeldure huurwoningen voor gezinnen aan te bieden. In de stadsdelen Noord en Zuidoost kan dat nog wel.

Figuur 3.4: indicatieve woninggrootte in m² van een beleggershuurwoning van € 710,68 per maand en € 970 per maand naar stadsdeel (StudioNas, bewerking G&O)

	€ 710,68	€ 970
Centrum	31	44
Zuid	34	49
West	37	65
Oost (excl. IJburg en ZBE)	43	61
IJburg en ZBE	51	81
Nieuw West	53	84
Noord (excl. Overhoeks)	62	97
Zuidoost	79	114

Uit de gesprekken met de verhuurders blijkt dat ondanks de druk op het vrije sector huursegment, niet alle woningen verhuurbaar zijn. Er is een absolute prijsgrens waarboven huishoudens niet meer bereid zijn te huren. Binnen de ring A10 ligt deze grens tussen de € 1.200 en € 1.500 per maand. Overige locaties binnen Amsterdam zijn goed verhuurbaar tot ongeveer € 1.000, drie jaar geleden was dat nog € 900.

Gesprekken met verhuurders: ontwikkeling van vrije sector huur

Amsterdam, binnen de ring A10

Tot € 1.200 zijn woningen makkelijk verhuurbaar binnen de ring A10. Tussen de € 1.200 en € 1.500 is gaat ook nog redelijk makkelijk en een huur boven de € 1.500 wordt als barrière gezien. Er zijn weinig mutaties in dit gebied. Door de druk op het vrije huursegment binnen de ring, stijgen huurprijzen snel in buurten die dicht tegen populaire woonwijken aanliggen. Een voorbeeld hiervan is de Diamantbuurt waar de prijzen richting die van Oud Zuid gaan.

Amsterdam, ringzone west

Hier ligt de grens van wat makkelijk verhuurbaar is rond de € 1.000. Maar er zijn complexen (dicht tegen de ring) die duidelijk meeliften op het succes binnen de ring A10. King en Queen nabij het World Fashion Center is hiervan een voorbeeld

Amsterdam, buiten de ring A10, Nieuw West

Hier is de markt minder oververhit. De prijzen stabiliseren, maar de verhuur gaat prima en er zijn geen leegstandsproblemen. Ook wordt er hier uitgepand waardoor het huuraanbod afneemt. Naarmate je verder van de ring naar buiten gaat, is de doelgroep meer de doorstromer uit de buurt dan de stedeling die bij het centrum wil horen.

Amsterdam, buiten de ring A10, Zuidoost

Er bestaat hier een duidelijk verschil in verhuurbaarheid tussen nieuwbouw en bestaande bouw. De verhuringen in de nieuwbouwcomplexen (zoals de Kameleon) blijven lastig alhoewel het nu redelijk verhuurt. De (hogere) huren blijven lastig; potentiële huurders willen hier wel wonen, maar kunnen de hogere huren moeilijk betalen.

Amsterdam, buiten de ring A10, IJburg

Huurprijzen liggen tussen de € 1.000 en € 1.300. De woningen zijn goed verhuurbaar. De verhuurbaarheid is t.o.v. 3 jaar geleden flink toegenomen. Er is geen leegstand. De prijzen zijn stabiel tot licht gestegen. Er zijn geen aanbiedingen meer nodig om huurders te trekken.

Amsterdam Noord

De verschillen per buurt zijn groot. Ook in Noord is het verschil tussen nieuwbouw en bestaande bouw duidelijk waarneembaar. De nieuwbouw trekt huishoudens uit overige delen van Amsterdam die bereid zijn relatief hoge huurprijzen te betalen. De bestaande woningen zijn goedkoper, deze worden verhuurd aan huishoudens die uit Noord zelf komen. Overhoeks is een buitencategorie en heeft huurprijzen die aansluiten op de prijzen binnen de ring A10. De nieuwbouw rondom het eindstation van de Noord-Zuidlijn wordt nu populairder. Eengezinswoningen gaan goed. Verder is Noord ook een buurt voor starters geworden.

4. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid naar inkomensgroep

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft in het recente rapport 'Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen'⁴ laten zien voor welke inkomensgroepen een vrije sector huurwoning betaalbaar is. Hierbij wordt uitgegaan van de zogenaamde budgetmethodiek van het Nibud. Deze stelt vast hoeveel huishoudens maximaal aan woonlasten kunnen uitgeven (maximale ability-to-pay) om nog de minimaal noodzakelijke uitgaven voor levensonderhoud e.d. te kunnen opbrengen.

Uit de analyse van het PBL blijkt dat de groep middeninkomens met een jaarinkomen tussen de € 34.000 en de € 38.000 een maximale ability-to-pay heeft van € 690 per maand. Tegelijkertijd hebben deze huishoudens bijna geen toegang meer tot de sociale huursector.⁵ Daarmee zit deze groep klem op de woningmarkt als het kopen van een woning geen optie is. Er waren in 2013 in Amsterdam 39.000 huishoudens met een inkomen tussen de € 34.000 en de € 38.000. Ruim de helft van deze huishoudens woont in een sociale huurwoning en een klein deel in een koopwoning (Wonen in Amsterdam 2013), maar een volgende stap op de Amsterdamse woningmarkt is voor deze groep vrijwel niet mogelijk. Ook starters met een inkomen tussen € 34.000 en de € 38.000 hebben weinig opties op de Amsterdamse woningmarkt. Dus het zijn vooral startende huishoudens met een laag middeninkomen die moeilijk een plek kunnen veroveren op de Amsterdamse woningmarkt.

De groep met een inkomen tussen de € 38.000 en € 43.000 kan volgens de PBL-methodiek maximaal € 790 per maand betalen. Het ging in 2013 om ruim 16.000 huishoudens. Deze woningen zijn aanwezig in de woningvoorraad maar omdat de huren bij mutatie flink omhoog gaan, komen huurwoningen met een huur tot € 790 per maand nauwelijks beschikbaar. De gemiddelde prijs van een vrijkomende particuliere huurwoning in de periode 2011-2013 was ruim € 1.100 per maand. Daarbij komt nog dat verhuurders strenge inkomenseisen stellen en een tweede inkomen hierbij niet volwaardig meetelt, dat maakt de toegang tot de vrije huursector voor deze groep nog moeilijker.

Er zijn in Amsterdam ruim 36.000 huishoudens met een inkomen tussen de € 43.000 en 1,5x modaal. Deze groep kan maximaal ongeveer € 950 per maand betalen.⁶ Deze woningen komen beschikbaar in de vrije huursector, maar met een gemiddelde huur van vrijkomende huurwoningen van ruim € 1.100 per maand is er ook voor deze groep een beperkt aanbod.

Betaalbaarheid op basis van inkomenseisen

Een andere manier om naar de betaalbaarheid van huurwoningen te kijken is om de inkomenseisen van verhuurders als uitgangspunt te nemen. Verhuurders van vrije sector woningen hanteren immers inkomenseisen om het risico van betalingsproblemen te vermijden en daarmee een solvabele huurder te selecteren. Het RIGO heeft onlangs op basis van Wonen in Amsterdam 2013 een analyse gemaakt van de maximaal haalbare huurprijs voor woningzoekenden met een voorkeur voor een huurwoning in Amsterdam, De Stadsregio Noord en de Stadsregio Zuid, zie figuur 4.1. Hieruit blijkt dat 26% van de

⁴ PBL Notitie 1878. Martijn Eskinasi, 14 oktober 2015.

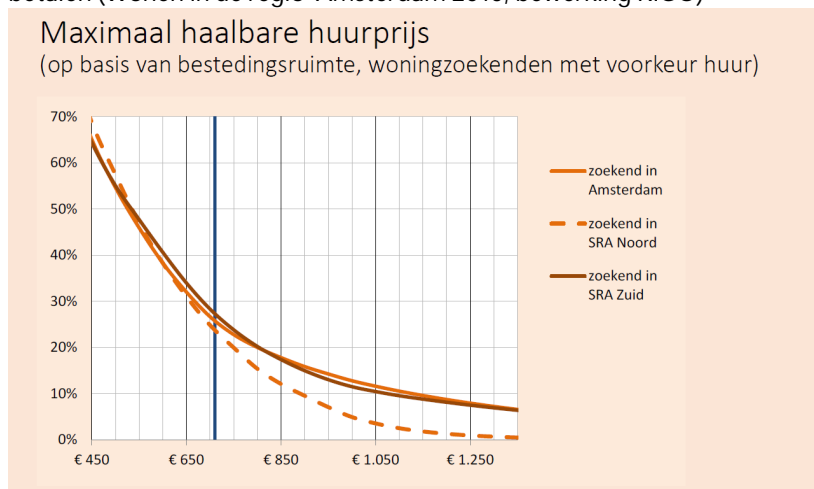
⁵ Tot 1-1-2021 mogen 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijsspeil 2016), 10% aan huishoudens met een inkomen tussen de € 35.739 en € 38.950 en 10% aan hogere inkomens. Na die datum is de verdeling 90% naar €35.739 en 10% aan hogere inkomens.

⁶ Schatting op basis van analyse PBL.

huishoudens die een huurwoning zoeken in Amsterdam, een vrije sector huur van € 710 kan betalen en 14% van de huishoudens kan € 950 euro betalen. Een huur van € 1.100 is maar voor 10% van deze groep te betalen.

Het RIGO heeft gerekend met de eis dat het bruto jaarinkomen van een huishouden ten minste 50x de bruto maandhuur bedraagt. Voor tweeverdieners wordt 75x het bruto huurbedrag als norm gesteld. De meeste verhuurders rekenen met vergelijkbare strenge inkomenseisen.

Figuur 4.1: Maximaal haalbare huurprijs die woningzoekenden met een voorkeur voor huur kunnen betalen (Wonen in de regio Amsterdam 2013, bewerking RIGO)



Relatie vrije sector huur en koop

Door de hypotheekrenteaftrek is de aankoop van een woning meestal financieel aantrekkelijker dan het huren van een vrije sector huurwoning, de maandlasten kunnen flink lager zijn. Ook de huidige lage rentestand maakt een koopwoning relatief toegankelijk en aantrekkelijk. Toch zijn er veel huishoudens die niet kunnen of (nog niet) willen kopen, zij zijn aangewezen op de huurmarkt. Het gaat hier om huishoudens met tijdelijke arbeidscontracten of zzp-ers. Maar ook om huishoudens die er nog niet aan toe zijn om zich te settelen en in hun huidige levensfase behoefte hebben aan flexibiliteit.

5. Vraag

Recente ontwikkelingen

De vraag naar vrije sector huur wordt door veel factoren bepaald. Uiteraard zijn inkomens en woonvoorkeuren van woningzoekenden bepalend, maar ook de regelgeving op de woningmarkt en de concurrentie tussen koop en huur spelen een rol. Uit verschillende onderzoeken en ook uit de gesprekken met verhuurders komt het beeld naar voren dat de vraag naar vrije sector huur de afgelopen jaren is toegenomen in Amsterdam. Dit heeft onder andere te maken met de strenge toewijzingsregels voor corporatiewoningen, maar ook met de aangescherpte hypotheekseisen. Daarnaast verandert de arbeidsmarkt en is er een aanzienlijke toename van het aantal arbeidscontracten voor bepaalde duur en het aantal zzp-ers. Hierdoor zijn minder huishoudens in staat een hypotheek te verkrijgen en aangewezen op de vrije huurmarkt.

De verhuurders in Amsterdam geven aan dat er een structurele vraag is naar vrije sector huurwoningen en dat met name in de stadsdelen binnen de ring druk op het huursegment hoog is. De druk is in het prijssegment tussen € 710,68 en € 850 het sterkst voelbaar. Doordat er in Amsterdam weinig betaalbare vrije sector huurwoningen vrijkomen, stromen er ook weinig huishoudens door vanuit de sociale sector naar de vrije huursector.

Doelgroepen

Het PBL heeft onderzocht wat het vraagpotentieel is van verschillende groepen op de woningmarkt. De belangrijkste doelgroep voor vrije sector huur is de groep jongeren tot 35 jaar met een hoger of middeninkomen. Vanwege hun inkomen hebben ze geen toegang tot de sociale sector en ze hebben geen interesse in een koopwoning omdat een dergelijke lange termijn investering (nog) niet past bij hun arbeids- en huishoudenscarrière. Verhuurders in de regio Amsterdam bevestigen dit beeld. De groep huishoudens tot 35 jaar heeft de crisis op de woningmarkt bewust meegemaakt en is zich daardoor bewust van de risico's van het kopen van een woning. Ze huren liever een tijd een woning en sparen dan gelijktijdig, voordat ze overgaan tot de koop van een woning.

Een tweede potentiële doelgroep voor vrije sector huurwoningen zijn de senioren. Zij kunnen bijvoorbeeld opgebouwd vermogen uit de eigen woning liquide maken door die woning te verkopen en vervolgens te gaan huren. Het PBL concludeert dat het vraagpotentieel onder deze doelgroep klein is. In de praktijk zijn senioren niet erg verhuisgeneigd en ook de opbrengst van het verzilveren van het woningvermogen pakt niet altijd positief uit. Omdat het om grote aantallen huishoudens gaat, mag er toch een kleine toename in de vraag naar vrije sector huur vanuit de groep senioren tussen de 55 en 74 jaar verwacht worden.

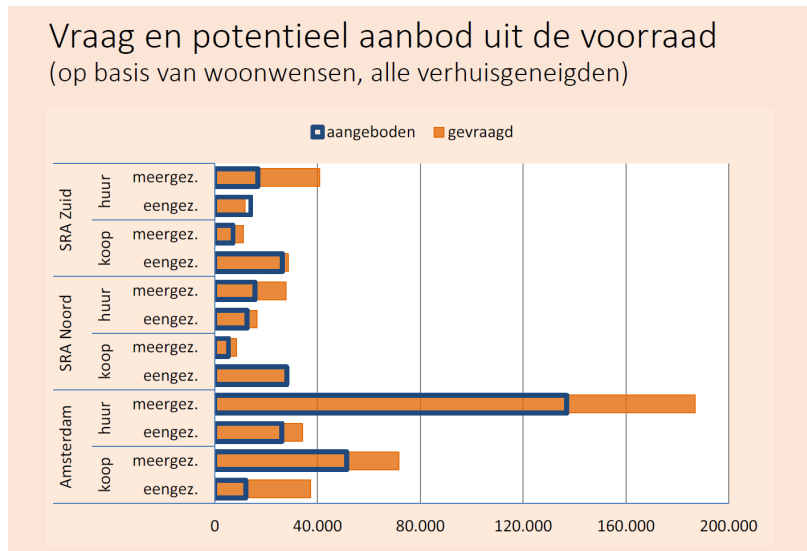
Tot slot zijn er in Amsterdam ook andere groepen die om verschillende redenen behoefte hebben aan een vrije sector huurwoning. Dit zijn bijvoorbeeld buitenlandse kenniswerkers, huishoudens met kinderen die flexibele arbeidscontracten hebben of zelfstandig zijn en verder iedereen die (nog) geen woning wil kopen.

De druk op vrije huursegment

Zoals in de inleiding is aangegeven, is het moeilijk om de vraag naar vrije sector huur te kwantificeren. Wel kan op basis van het onderzoek Wonen in Amsterdam 2013 een beeld gegeven worden van de relatieve vraagdruk. Een manier om de vraagdruk in beeld te brengen is een vraag-aanbod analyse waarbij gekeken wordt naar de huishoudens die willen verhuizen naar een huurwoning (vraag) en de huishoudens die willen verhuizen uit een huurwoning (aanbod). Dit is een veel gebruikte methode bij bijvoorbeeld het landelijke onderzoek WoOn. Figuur 5.1 laat de analyse zien die het RIGO in opdracht van de Stadsregio Amsterdam heeft gemaakt. Hieruit blijkt dat in alle segmenten in Amsterdam de vraag groter is dan het potentieel vrijkomende aanbod. Het potentiële tekort aan huurappartementen is echter veel groter dan het potentiële tekort aan koopappartementen in Amsterdam. Er is dus een grotere druk op de huurmarkt dan op de koopmarkt.

Uit de analyse van RIGO blijkt bovendien dat er vooral een grote druk is op het huursegment net onder de liberalisatiegrens en huurwoningen net boven de liberalisatiegrens. Deze uitkomsten sluiten aan bij de analyse van het PBL dat met name de lage middeninkomens moeilijk een vrije sector huurwoning kunnen vinden.

Figuur 5.1: Indicatie vraagpotentieel en aanbodpotentieel naar huur- en koopwoningen in de Stadsregio Amsterdam, op basis van woonwensen (Wonen in Amsterdam 2013 – bewerking RIGO).⁷



De vraag naar middeldure huur

In 2013 waren er zo'n 20.000 woningen met een middeldure huur in Amsterdam. De druk in het middeldure segment is vooral hoog doordat bij mutatie de huren veelal worden opgetrokken naar het dure segment. Met name voor instromers is de vrije sector huurmarkt in Amsterdam daardoor moeilijk toegankelijk.

In hoofdstuk 3 is zichtbaar gemaakt dat woningen met een maximale huur van € 970 per maand een beperkte woninggrootte hebben, afhankelijk van de ligging in de stad (figuur 3.4). Uit de gesprekken met verhuurders is gebleken dat de vraag naar betaalbare kleine appartementen binnen de ring het grootst is. Het zijn met name de huishoudens tot 35 jaar die stedelijk willen wonen en bereid zijn daarvoor woningoppervlak in te leveren. Bovendien neemt het aantal huishoudens tot 35 jaar tot en met 2020 toe, waardoor de verwachting is dat de vraag naar vrije sector huur zal toenemen de komende jaren. Ook neemt het aantal alleenwonenden nog altijd toe, waardoor ook de vraag naar kleinere woningen voorlopig niet zal afnemen. Binnen de ring is ook een grote vraag naar duurdere vrije sector huurwoningen.

Buiten de ring is er ook een substantiële vraag naar middeldure huurwoningen, woningen in het dure huursegment zijn hier minder gemakkelijk te verhuren. Boven de € 1.000 per maand zijn de huishoudens buiten de ring sneller geneigd een woning te kopen.

⁷ De absolute aantallen uit dit figuur kunnen niet één op één vertaald worden naar een vraag naar huurwoningen. Het is een manier om de druk op een woningmarktsegment weer te geven.

6. Aanbod

Productie en planvoorraad

In 2015 zijn er 1.368 middeldure huurwoningen in aanbouw genomen en 715 dure huurwoningen. Deze zullen naar verwachting in 2016 en 2017 worden opgeleverd. Deze hoge productie draagt substantieel bij aan de ambitie om meer middeldure huur te realiseren.

Er staan bijna 1.200 middeldure huurwoningen in de plannen die in 2016 in aanbouw kunnen worden genomen. Dit zijn voldoende woningen om in 2016 minimaal 800 middeldure huurwoningen in aanbouw te nemen.

Voor de jaren 2017 tot en met 2019 staan er ruim 2.000 middeldure huurwoningen in de plannen, deze planvoorraad zal groter worden omdat er nog 4.700 woningen in de plannen nog nader in te vullen zijn. Ook is de verwachting dat er vanuit transformatie nog enkele projecten aan de middeldure huur worden toegevoegd en dat er nog woningen worden omgezet van koop naar middeldure huur. De huidige planvoorraad biedt dus voldoende mogelijkheden om de bestuurlijke ambities voor het bouwen van middeldure huurwoningen te behalen.

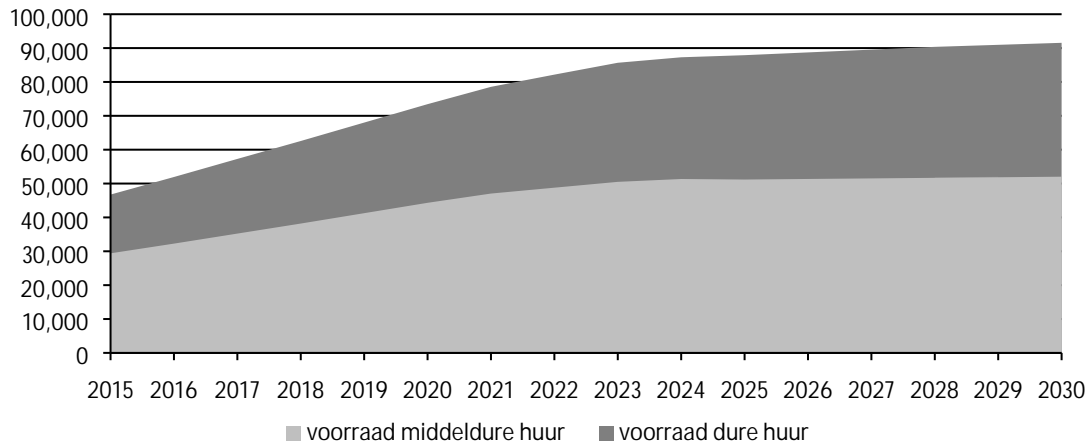
Figuur 6.1: Geprogrammeerde planvoorraad 2016-2019 naar jaar (indicatief) per 1-1-2016

Planvoorraad 2016-2019	Aantallen woningen start bouw				
	2016	2017	2018	2019	totaal
sociale huur	2.120	1.059	822	417	4.418
studentenhuisvesting	1.715	1.667	2.040	110	5.532
vrije sector huur (middelduur)	1.195	587	1.355	146	3.283
vrije sector huur (duur)	160	726	408	43	1.337
koop	5.342	4.391	2.530	951	13.214
onbekend		1.534	701	2.468	4.703
Totaal	10.532	9.964	7.856	4.135	32.487

Toekomstige voorraad

De voorraad vrije sector huurwoningen groeit door toevoeging van nieuwe woningen en door liberalisatie van gereguleerde huurwoningen. Vooral particuliere verhuurders liberaliseren bij mutatie hun woningen. Het nieuwe woningwaarderingstelsel dat in is gegaan per 1 oktober 2015 maakt het mogelijk om in potentie veel huurwoningen in Amsterdam te liberaliseren omdat de WOZ-waarde mee telt in de puntentelling. De gemeente heeft de verwachte ontwikkeling van de voorraad vrije sector huurwoningen doorgerekend, zie figuur 6.2. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde woningproductie van ca. 800 middeldure huurwoningen en ca. 450 dure huurwoningen per jaar. De voorraad vrije sector huurwoningen neemt in dit model naar verwachting met zo'n 5.000 woningen per jaar toe tot en met 2022. Over tien jaar zal de voorraad vrije sector woningen naar schatting bijna verdubbeld zijn van circa 47.000 woningen in 2015 tot circa 88.000 in 2025. De verwachting is dat hierdoor op termijn door nieuwbouw, transformatie en liberalisatie de markt voor vrije sector huur meer in balans zal komen.

Figuur 6.2 Mogelijke ontwikkeling voorraad (Wonen in Amsterdam 2013, bewerking Wonen)



7. Conclusie

De vrije sector vormt een belangrijke schakel tussen sociale huur en koop en een goed functionerende huurmarkt is van belang voor de doorstroming in Amsterdam. Maar die vrije huursector functioneert op dit moment niet goed: de prijzen van vrij komende huurwoningen zijn hoog en er komen maar weinig betaalbare vrije sector huurwoningen beschikbaar. De druk op het huursegment is hoger dan de druk op de koopsector. Deze disbalans op de woningmarkt heeft tot gevolg dat minder mensen doorstromen uit de sociale sector en veel huishoudens moeite hebben een geschikte woning te vinden. De laagste middeninkomens (tot € 38.000 per jaar) hebben nauwelijks toegang tot de sociale huursector en kunnen niet meer dan € 690 per maand aan huur betalen. Dat betekent dat deze groep knel zit op de woningmarkt. De huishoudens met een inkomen tot € 43.000 kunnen niet meer dan € 790 per maand betalen. Deze woningen komen bijna niet beschikbaar in Amsterdam.

Een woning kopen is in veel gevallen goedkoper dan een woning in de vrije sector huren, maar toch is dit voor veel huishoudens geen alternatief. Vooral jongeren tot 35 jaar vormen de doelgroep voor de vrije sector huur, zij willen of kunnen nog geen woning kopen en zijn aangewezen op de vrije huurmarkt. Binnen de ring A10 is er een structurele vraag naar vrije sector huur en er is hier geen concurrentie met de koopsector.

Door nieuwbouw, transformatie en liberalisatie neemt de voorraad aan middeldure huur en dure huur toe. Alleen al in 2015 zijn er 1.368 woningen in de middeldure huur in aanbouw genomen en 715 dure huurwoningen. Hierdoor zal op termijn de markt voor vrije sector huur meer in balans zijn. Vooral nog is de vraag groter dan het vrijkomende aanbod. Om de huidige tekorten het hoofd te bieden is een aanhoudend hoge productie van middeldure huurwoningen noodzakelijk. In de notitie "Sturen op middeldure huurwoningen in de nieuwbouw" wordt nader in gegaan op de acties waarmee de gemeente stuurt. Daarnaast zal het onderwerp betaalbaarheid in relatie tot middeldure huur onderdeel zijn van de woonvisie die momenteel wordt opgesteld.