

FACT SHEET EXPERTMEETING 8 DECEMBER 2010 PARTICULIERE WONINGVOORRAAD CENTRUM

I. De voorraad

Particuliere voorraad in stadsdeel Amsterdam Centrum: huurprijs en oppervlakte (WiA 2009)

	Tot €398	€398-525	€525-622	> €622
< 40m ²	35%	11%	5%	12%
40-60m ²	54%	45%	31%	34%
60-80m ²	9%	31%	50%	23%
80-100m ²	1%	11%	10%	17%
> 100m ²	0%	1%	4%	14%

Verdeling huurvoorraad naar huurklassen en eigendoms categorie (WiA 2009)

als percentage van de totale woningvoorraad

	<=398	399-525	526-622	>=622	totaal
corporatewoningen	20%	11%	1%	1%	33%
	9597	5320	630	368	15915
particuliere huurwoningen	16%	7%	2%	8%	32%
	7603	3192	843	3783	15421
totaal huurwoningen	35%	17%	3%	9%	64%
	17200	8513	1474	4152	31339
koopwoningen					36%
					17386

 Totale huurwoningenvoorraad <=622 (64% - 9%) **55%**
Huurvoorraad per buurt (WiA 2007¹)

	≤ €388	€389- €510	> €510	totaal
Burgwallen Oud	53%	18%	28%	100%
Burgwallen Nieuw	62%	18%	20%	100%
Grachtengordel West	29%	22%	49%	100%
Grachtengordel Zuid	54%	7%	39%	100%
Nieuwmarkt	57%	27%	15%	100%
Haarlemmerbuurt	67%	24%	10%	100%
Jordaan	76%	20%	5%	100%
Weteringschans	52%	22%	26%	100%
Weesperbuurt/Plantage	66%	14%	20%	100%
Oostelijke eilanden.Kadijken	57%	39%	5%	100%
totaal	62%	23%	15%	100%

Enkele sociale trends:
¹ WiA 2009 is nog niet afgerond.

- De verhuiscandidate daalt door de economische crisis.
- 38% van de verhuiskandidaten spreekt een voorkeur uit voor Centrum of Oud Zuid.
- Nergens is het verschil tussen verhuiscandidate en verhuiscandidate zo groot als in Centrum (schaarste).
- Tot 2009 was een daling te zien in de laagste inkomens.
- Inwoners in 2009: 24% laag inkomen, 26% laag middeninkomen, 20% hoog middeninkomen, 28% hoog inkomen.
- Het aandeel goedkope huurwoningen neemt gestaag af.

Hoofconclusie uit het rapport *Ontwikkeling voorraad particuliere huurwoningen in stadsdeel Centrum 2007-2009* (Dienst Wonen):

uit de voorraad particuliere huurwoningen met een huur tot € 622 zouden volgens WiA ruim 200 zijn verdwenen. Omdat WiA mede op de basisadministratie is gebaseerd en deze GBA – door ons – zeer onbetrouwbaar wordt gevonden, kan dit aantal niet juist zijn. Het moet om minimaal duizend woningen gaan, ook omdat er – geschat – 1.000 betaalbare woningen zijn verkocht en tientallen woningen op andere wijze uit die betaalbare voorraad zijn verdwenen na harmonisatie, renovatie of samenvoeging. Wij schatten in dat in twee jaar tijd tussen de 1.200 en 1.500 betaalbare particuliere huurwoningen zijn “verdwenen”. Grotendeels is dit een gevolg van ingezet beleid: “splitsen en verkopen”, renovatie, samenvoeging. Voor een klein deel (enkele honderden woningen) is dit een gevolg van het al dan niet bewust illegaal onttrekken aan de betaalbare voorraad: gemeubileerde verhuur, onterechte huurharmonisatie bij nieuwe verhuur, onttrekking voor *short stay* (enkele gevallen).

Woningvoorraad naar eigendoms categorie per buurt (WiA 2009)

	koop	corporatie huur	particuliere huur	totaal absoluut = 100%
Burgwallen-Oude Zijde	21%	6%	73%	2.362
Burgwallen-Nieuwe Zijde	26%	2%	71%	2.525
Grachtengordel-West	63%	2%	34%	3.976
Grachtengordel-Zuid	59%	2%	39%	2.543
Nieuwmarkt/Lastage	29%	45%	26%	4.841
Haarlemmerbuurt	26%	51%	23%	4.086
Jordaan	33%	39%	28%	12.241
Weteringsschans	36%	16%	48%	4.285
Weesperbuurt/Plantage	38%	27%	35%	3.728
Oostelijke eilanden/Kadijken	28%	66%	6%	6.924
totaal Centrum	35%	33%	32%	47.511

II. De huurders

Netto huurquote (Wia 2009)

- 23% van de huurders besteedt ≤ 15% van het inkomen aan de woninghuur
- 33% besteedt van 15% tot een kwart van het inkomen aan woninghuur
- 22% besteedt van 25 tot 35% aan woninghuur
- 23% is zelfs >35% van het inkomen kwijt aan huur.
- Huurders in de particuliere sector (m.u.v. de allerkleinste woningen) betalen gemiddeld €8-10/m².
- Corporatiehuurders (m.u.v. de allerkleinste woningen) betalen gemiddeld €6/m².

Volgens de Dienst Wonen (2008) is de particuliere huurder jong en goed opgeleid.

Inkomensgroepen Centrum naar eigendomsvorm van de woning (WiA 2009)

	koop woningen	corporatie huurwoningen	particuliere huurwoningen
lage inkomens	10%	52%	38%
lage middeninkomens	16%	44%	40%
hoge middeninkomens, €1.988- €2.575	41%	32%	27%
hoge middeninkomens, €2.575- €3.116	49%	23%	28%
hoge inkomens	70%	7%	24%

WiA splitst de tabel Opleidingsniveau niet uit naar eigendomsvorm:

Opleidingsniveau Centrum

lager onderwijs	5%
lager middelbaar	11%
hoger middelbaar	28%
HBO/WO	56%
totaal	100%

WiA meldt de leeftijd van de recente instromers:

Leeftijd recente instromers Centrum (< 3,5 jaar, N = 347)

18- 25 jaar	19%
26- 34 jaar	33%
35- 39 jaar	16%
40- 49 jaar	12%
50- 64 jaar	14%
>= 65 jaar	6%

Van de recente instromers komt 26% uit een ander westers land. In de zittende bevolking is dat 23%. De instromers zijn voor 60% oorspronkelijk Nederlands (zittende bevolking: 67%).

De dienst O+S geeft een tabel uit over leeftijd van de hele binnenstadbevolking, echter niet uitgesplitst naar eigendomsvorm:

Leeftijd inwoners stadsdeel Centrum in 2010

Kinderen tot 19 jaar	10712
20-29 jaar	16708
30-39 jaar	15663
40-49 jaar	13902
50-59 jaar	12001
60-69 jaar	8832
70 t/m 85+	4862

Verhuiswens inwoners Centrum

- 36% wil blijven huren²
- 50% wil kopen
- Ruim de helft wil binnen Amsterdam blijven, het liefst in de eigen buurt.
- Bijna de helft wil verhuizen omdat de huidige woning te klein is.
- 33% wil verhuizen wegens geen buitenruimte.

Het oordeel over het onderhoud verricht door de verhuurder is gemiddeld ruim een 6. Particuliere huurders denken hier ongeveer hetzelfde over als corporatiehuurders. Inwoners van Centrum geven hun huurwoning gemiddeld het rapportcijfer 7,5 en het groen een 6. De buurt krijgt ruim een 7.

III. Het thema Wonen in het *Programmakkoord stadsdeel Centrum 2010-2014*, in kort bestek en voor zover relevant voor deze expertmeeting

- Uitgangspunt: "een gemengde binnenstad, waar iedereen kan wonen en werken", dit vereist een "gevarieerd woningaanbod".
- Sd Centrum moet zich daarom inzetten voor de woonbehoefte van "zowel de lage als de middeninkomens".
- Sd Centrum wil de woningvoorraad voor deze groepen beschermen. Daarnaast het aanbod voor de hogere middeninkomens verruimen i.v.m. doorstroming.
- Instrumenten: "nagegaan wordt welke methodes het stadsdeel kan inzetten om de voorraad tot de liberalisatiegrens te behouden en beschermen (...) tot 50% van de totale woningvoorraad."³
- Leegstand terugdringen.
- Aandacht voor speciale doelgroepen (oud, gehandicapt, woongroep), extra nieuwbouw studenten (campuscontract).
- Bij *short stay* handhaven op woningonttrekking.
- Betere regelgeving, zoals verbetering huursystematiek monumenten en betaalbare huren voor de middenstand.
- Discussie nodig over optrekken liberalisatiegrens tot ca. 1000 euro om het middensegment beter te beschermen.

² Volgens een recent onderzoek van de Woonbond en ADV Market Research is 79% van de Nederlandse bevolking voor behoud van een brede sociale huursector, d.w.z. niet alleen voor de laagste inkomens, zoals de nieuwe EU-toewijzingsregel voorschrijft.

³ Nu maakt deze voorraad 55% van het totaal uit volgens WiA.