



# De particuliere huursector en zijn bewoners

## woningen binnen de ring voor de jonge, hoogopgeleide Nederlanders

### Inleiding

**Huisjesmelkers, torenhoge huurprijzen en slechte woningen – dat is het beeld dat mensen vaak hebben als het gaat om de particuliere huursector. Maar klopt dat beeld wel? Wat gebeurt er nou precies in de particuliere huurvoorraad, en voor welke huurders is deze sector interessant? Welke rol speelt de huursector nu precies op de Amsterdamse woningmarkt?**

Dit factsheet geeft antwoord op de vragen hoeveel woningen de particuliere huursector omvat, wat voor woningen het zijn, aan wie de woningen worden toegewezen, wie de huurders zijn en wat zij van de woningen vinden. De analyse is gemaakt aan de hand van de vier huurprijssegmenten<sup>1</sup>: deze indeling in vier (huurprijs)segmenten maakt een genuanceerd inzicht in de particuliere huursector mogelijk. De gegevens die in dit factsheet worden gebruikt, zijn grotendeels gebaseerd op 'Wonen in Amsterdam' (WiA) 2007 (Dienst Wonen, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de stadsdelen), dus met peildatum mei 2007. De huurgrenzen zijn gebaseerd op peildatum 1 juli 2006. Daarnaast is gebruik gemaakt van 'Amsterdam in Cijfers 2006' (Dienst O&S, 2006) en 'Hoever rijken de bomen?' (OGA, 2006).

### De particuliere huurvoorraad: hoe en wat?

Volgens de dienst Onderzoek & Statistiek telt Amsterdam zo'n 379.300 woningen in 2007. Daarvan is zo'n 22% (oftewel 84.700) particuliere huurwoning. De afgelopen acht jaar is het aandeel particuliere huurwoningen met bijna zes procentpunten gedaald. Daartegenover staat een toename van het percentage koopwoningen met bijna 10 procentpunten (van 17,4% naar 27,0%). Door deze ontwikkeling was de voorraad particuliere huurwoningen in 2005 voor het eerst kleiner dan de voorraad koopwoningen.

Tabel 1: ontwikkeling van eigendomssectoren, van 1999 - 2007

	1999		2007	
<b>Particuliere huurwoningen</b>	102.000	27,8%	84.700	22,3%
<b>Corporatiewoningen</b>	201.000	54,8%	192.150	50,7%
<b>Koopwoningen</b>	64.000	17,4%	102.500	27,0%
<b>Totaal</b>	367.000	100%	379.300	100%

In WiA 2005 werd de conclusie getrokken dat het vooral het aantal verkochte huurwoningen is dat de toename aan koopwoningen veroorzaakte. Blijkbaar is door de verruiming van het splitsingsbeleid in Amsterdam – het omzetten van huurwoningen in koopwoningen – een groot aantal huurwoningen de afgelopen jaren getransformeerd in koopwoningen. Op basis van WiA 2007 kan deze conclusie opnieuw getrokken worden.

### Spreiding van particuliere verhuur: binnen de ring meer, buiten de ring minder

Het aandeel particulier bezit in Amsterdam – huur én koop – beslaat de helft van de gehele voorraad. Het particuliere bezit is het grootst in de vooroorlogse buurten; hier is ook meer particuliere verhuur te vinden dan in de naoorlogse buurten.

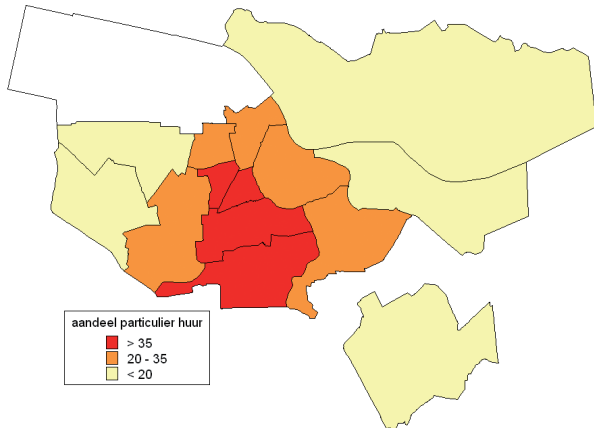
De Baarsjes is het stadsdeel met het grootste aandeel particuliere huurwoningen in de woningvoorraad, namelijk 42%. Op de voet gevolgd door Oud-Zuid (41%), Oud-West (39%) en Zuideramstel (39%). In stadsdeel Centrum is het aandeel met 29% beduidend kleiner, terwijl er wel veel particulier bezit is (dus ook veel koopwoningen).

In de naoorlogse buurten zijn de woningen overwegend in corporatiebezit. In Noord en Geuzenveld-Slotermeer

<sup>1</sup> De vier segmenten zijn de 'kernvoorraad' (huur tot € 398) s, de 'betaalbare voorraad' (huur vanaf € 399 tot € 527), het segment van 'betaalbaar' tot huurtoeslaggrens' (vanaf € 527 tot € 622; middelduur segment) en de 'vrije sector' (vanaf € 622; duur segment), prijspeil 1-7-2007.

wordt bijvoorbeeld slechts 2% van alle woningen particulier verhuurd, in Osdorp 6%, en in Zuidoost 7%. In de overige stadsdelen is tussen één kwart en één derde van de woningen particuliere huur.

Kaart 1: aandeel particuliere huur



## Type, bouwjaar, kamertal en woonoppervlak

De meeste particuliere huurwoningen liggen in de oudere stadsdelen binnen de ring: 40% van alle particuliere huurwoningen is gebouwd vóór 1921 en nog eens 40% tussen 1921 en 1945.

De meeste particuliere huurders wonen in een meergezinswoning, namelijk 95%. Slechts 5% van de particuliere huurwoningen is een eengezinswoning. Ter vergelijking: ook bij corporaties is maar 9% van alle corporatiewoningen een eengezinswoning.

Uit WiA 2007 blijkt dat in de kern- en betaalbare voorraad 80% van de particuliere huurwoningen niet meer dan drie kamers heeft. De regel is: hoe hoger de huur, hoe groter het aantal kamers. In de betaalbare particuliere voorraad heeft bijvoorbeeld een kwart van de woningen vier kamers, in de vrije huursector is dat een derde.

In de particuliere sector heeft het gros van de huurwoningen een vloeroppervlakte tot 60m<sup>2</sup>. Woningen met een vloeroppervlakte van 80m<sup>2</sup> en meer zijn vaker te vinden in de particuliere voorraad: 26% in de particuliere huur tegenover 8% in de sociale huur.

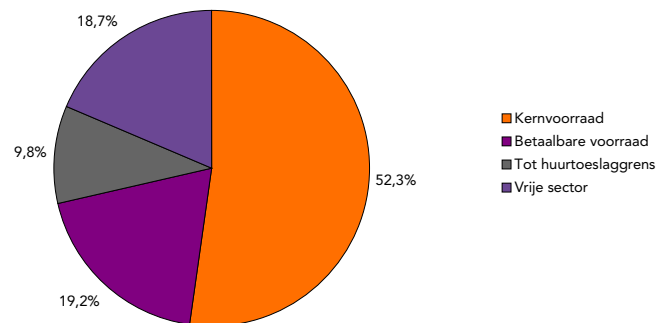
## Huurprijs: betaalbaar of duur, niet veel ertussen

Tweederde van de particuliere huurwoningen heeft een huur tussen de € 200 en € 450. Dat betekent aan de ene kant dat 70% van de particuliere huurwoningen goed bereikbaar is voor de lagere inkomens en de lagere mid-

deninkomens. Maar er is ook een flink aandeel dat duurder is; 18% van de particuliere huurwoningen heeft een huur boven de € 600.

Er zijn weinig particuliere woningen met een huur tussen € 700 en € 900. Dit terwijl er zeker vraag naar huurwoningen in dit segment is, met name van de hogere middeninkomens. Deze groep is ook vaak op zoek naar een koopwoning. Voor € 700 tot € 900 netto hypotheeklasten per maand zijn er inderdaad wel Amsterdamse koopwoningen te vinden.

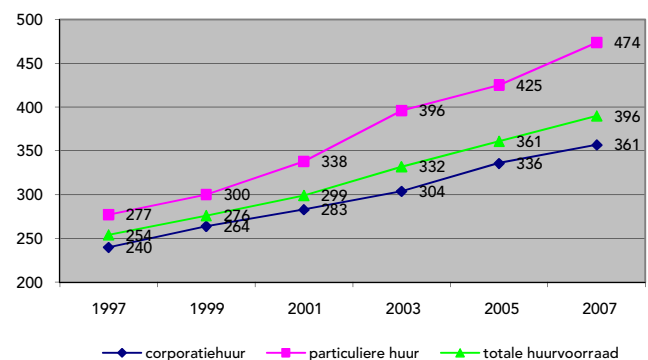
Figuur 1: particuliere voorraad per huurprijsegment



De gemiddelde huur van alle zelfstandige huurwoningen was in mei 2007 € 396. Dit is € 35 meer dan de gemiddelde huur in 2005. De gemiddelde huur van corporatiewoningen is € 361, die van particuliere huurwoningen € 474. De huren van particuliere huurwoningen liggen in 2007 11,5% hoger dan in 2005 (in de corporatiesector 7,4%). De hogere gemiddelde huren zijn niet louter het gevolg van huurstijgingen. Immers, huurwoningen worden verkocht, gesloopt en bijgebouwd.

De ruimte tussen de gemiddelde huur van particuliere huurwoningen en die van corporatiewoningen wordt steeds groter. Was het verschil in 1997 nog slechts € 37, in 2007 is dat € 113. In geen enkel stadsdeel is de gemiddelde huurprijs van particuliere huurwoningen lager dan de gemiddelde huurprijs van corporatiewoningen.

Figuur 2: ontwikkeling gemiddelde huurprijs naar sector, 1997–2007



## De vergunningplichtige voorraad...

De vergunningplichtige particuliere voorraad bestaat uit kernvoorraad en betaalbare voorraad. Die voorraden omvatten in totaal in 2007 circa 59.000 particuliere huurwoningen, oftewel bijna 70% van het totale aantal particuliere huurwoningen.

Wat betreft het aantal toewijzingen in de particuliere sector zijn deze in aantallen na een daling in 2003 vanaf 2004 weer toegenomen. Waren het in 2004 nog 3.125 toewijzingen, in 2007 was het aantal al meer dan 3.300. De doorstroom neemt weer toe, mede door de opgeleverde nieuwbouw in de stad (IJburg, Nieuw-West en Zuidoost).

## ... en de rest van de voorraad

In 2007 telde Amsterdam 37.500 huurwoningen met een huur boven de vergunningplichtige grens van € 527. Dat is 14 % van de totale huurwoningenvoorraad.

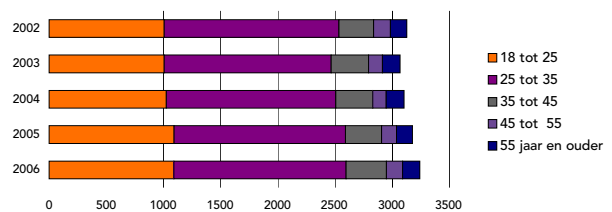
In de particuliere voorraad had in 2007 ca. 30% van de woningen een huur boven de vergunningplichtige grens, dat zijn iets meer dan 25.500 woningen. Bijna 7.500 particuliere huurwoningen hebben een kale huur tussen € 510 en € 605 (WiA 2007 huren). Deze woningen vallen in het huurprijssegment tot de huurtoeslaggrens. De resterende 18.000 (70%) van de vrije marktsectorwoningen valt in het middeldure en dure segment, met een huur boven de € 605. Van deze woningen is het overgrote deel, 14.000, te vinden in het middeldure segment – met een huur tussen € 600 en € 950 – en slechts 4000 in het dure segment met een huur vanaf € 950.

90% van de middeldure woningen is in bezit van kleine particuliere eigenaren<sup>2</sup>. De institutionele beleggers zoals Vesteda, Amvest, ING-vastgoed, BPF-bouwinvest bezitten per belegger slechts enkele honderden woningen, maar zijn bezig met een inhaalslag. Uit onderzoek van het OGA blijkt dat deze beleggers op dit moment bezig zijn met herstructurering van hun bezit. Zij willen zich meer richten op het ontwikkelen en beheren van duurdere woningen omdat dit rendabel(er) is. Trouwens, commerciële beleggers werken daarbij soms samen met corporaties. Een aantal corporaties en Rabo-Vastgoed hebben bijvoorbeeld het 'Stedenfonds Amsterdam' opgericht.

## Profiel van de huurders: jong, vaak alleenstaand....

Huurders in de vergunningplichtige particuliere voorraad (en dat is 70% van de gehele particuliere huurvoorraad) zijn redelijk jong: 30% is jonger dan 25 jaar en 75% jonger dan 35 jaar. Het valt dus op dat particuliere huurders meestal jongeren of starters op de woningmarkt zijn, en via de particuliere huursector de woningmarkt instromen.

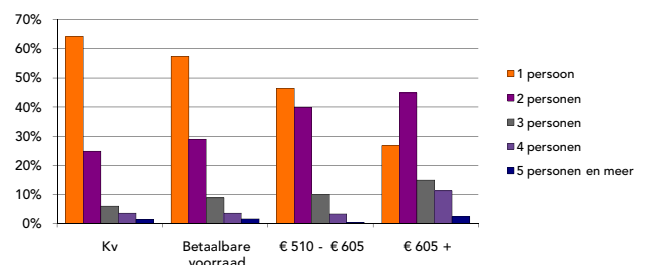
Figuur 3: toewijzing naar jaar en leeftijd



In de kernvoorraad en de betaalbare voorraad domineren de eenpersoonshuishoudens. Het middeldure en dure segment wordt voor bijna de helft bewoond door tweepersoonshuishoudens. De kernvoorraad kent het grootste aandeel alleenstaanden en de vrije sector het minst.

De hoeveelheid een- en tweepersoonshuishoudens in de particuliere huursector hangt samen met het feit dat deze sector veel kleine woningen omvat die voldoende aantrekkelijk zijn voor alleenstaanden of stellen zonder kinderen. 18% van de woningen in de kernvoorraad wordt bewoond door kinderloze stellen, dit loopt op tot 41% in de vrije sector. Deze sector blijkt aantrekkelijk voor de financieel krachtige groep stellen zonder kinderen. Daarnaast zijn hier ook veel jongeren tussen 25 en 35 jaar ('young professionals') en expats te vinden.

Figuur 4: huishoudenssamenstelling per huurprijssegment (in %)



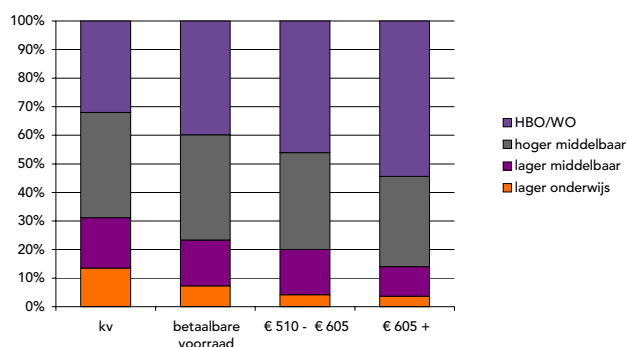
## ... en hoogopgeleid

Het opleidingsniveau in de particuliere huursector ligt aan de hoge kant vergeleken met corporatiehuurders. Gemiddeld is zo'n 39% van de particuliere huurders hoger opgeleid, terwijl slechts 9% een lagere opleiding heeft. In de sociale huur ligt het opleidingsniveau lager: slechts één vijfde heeft hoger onderwijs gevolgd. Het aandeel hoger opgeleiden gaat dus met stijgende huurprijzen omhoog.

Dit komt mede door de locatie van de particuliere huurwoningen. Deze woningen liggen op gewilde, centrale plekken in de stad en deze centrale locatie trekt hoger opgeleiden met een vaak relatief hoog inkomen aan die centraal willen wonen én die de huurprijzen kunnen betalen.

<sup>2</sup> OGA, 2006: hoever rijken de bomen?

Figuur 5: opleidingsniveau per huurprijssegment (in %)



## Inkomenspositie

Er zijn grote inkomensverschillen tussen bewoners in de verschillende huurprijssegmenten in de particuliere sector. In de kernvoorraad heeft ruim een derde van de huurders een inkomen tot € 1.100 netto. In de betaalbare voorraad zijn de huurders evenrediger verdeeld over alle inkomensschalen, maar zijn ook hier veel mensen met een lager inkomen te vinden.

In het segment tot de huurtoeslaggrens heeft 50% van de particuliere huurders een maandinkomen hoger dan € 2.000 netto, in de vrije sectorvoorraad loopt dit aandeel op tot 63%. Dit is logisch omdat het huren van een woning in de categorie tot de huurtoeslaggrens of de vrije sector relatief duur is en daarom een hoger inkomen vereist.

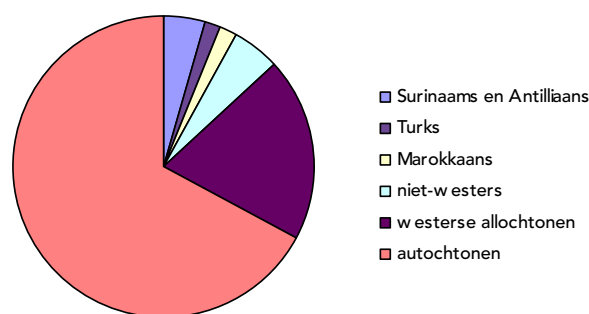
## Etniciteit

De twee grootste groepen particuliere huurders zijn Nederlanders (67%) en westers-allochtonen/Zuid-Europeanen (20%). Marokkanen, Turken, Surinamers en Antillianen zijn relatief weinig aanwezig op de particuliere huurmarkt.

Het lage percentage Marokkaanse huurders (2%) in de particuliere sector blijkt samen te hangen met hun (relatief lage) inkomenspositie en de onbekendheid hoe een particuliere huurwoning te bemachtigen. Particuliere huurwoningen worden vaak verhuurd aan familie, vrienden of bekenden van de verhuurder. Doordat allochtonen meestal niet in zo'n netwerk zitten, maken zij dus ook minder kans op een particuliere huurwoning.

Tevens komt uit WiA 2007 naar voren dat Marokkanen het laagste gemiddelde huishoudensinkomen hebben, dat zij veelal een corporatiewoning huren en dat de corporatiewoningen gemiddeld de laagste huur hebben. Ook zijn goedkopere corporatiewoningen, in tegenstelling tot goedkopere particuliere huurwoningen, relatief groot. Dit is een belangrijke reden waarom kinderrijke Marokkaanse families vooral in corporatiewoningen te vinden zijn.

Figuur 6: etnische groepen in particuliere huurwoningen



De groep overige niet-westerse allochtonen die particulier huurt bestaat waarschijnlijk voor een groot deel uit 'werkmigranten': mensen die voor een (relatief) korte tijd in Amsterdam zijn vanwege hun werk en snel een woning nodig hebben. Doordat de corporaties met woon- en inschrijfduur werken, is de particuliere sector de makkelijkste oplossing voor deze werkmigranten. Een derde van de mensen, die woningen boven de € 1.300 zoeken, is Engelstalig. Dit komt omdat Amsterdam, naast Den Haag, een hoge concentratie expats kent<sup>3</sup>.

Een trend valt duidelijk op: jonge, (relatief) hoogopgeleide alleenstaanden en paren uit westerse landen zijn oververtegenwoordigd in de particuliere huursector. Ook hoogopgeleide starters van buiten de stad kunnen hier snel aan een vrije sectorwoning komen omdat geen wachttijd nodig is. Dat betekent dat de particuliere huursector een belangrijke rol speelt voor deze groep woningzoekenden.

## Weinig gebruik huurtoeslag...

Een vijfde van de particuliere huurders in de kernvoorraad (rekenhuur tot € 398 per 1 juli 2007) geeft aan huursubsidie te krijgen. In de betaalbare voorraad is dat bijna een kwart. Het duurere huursegment (vanaf € 527) kent nauwelijks huurders met huurtoeslag: in het segment tot de huurtoeslaggrens is dat 6,5%. Ter vergelijking: op de gehele Amsterdamse woningmarkt krijgt 30% van alle huurders huursubsidie. Het aandeel huurders in de sociale sector dat huursubsidie krijgt is dus veel groter dan in de particuliere huursector.

## ... maar veel huurverlagingsprocedures

In 2006 zijn met hulp van de huurteams 1.159 huurverlagingsprocedures in de particuliere sector gestart. In de sociale sector waren dat er 1.150. Er worden dus relatief meer procedures in de particuliere sector gestart. In beide sectoren gaat het in de meeste gevallen om procedures wegens achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken;

<sup>3</sup> Hoever rijken de bomen? OGA, 2006

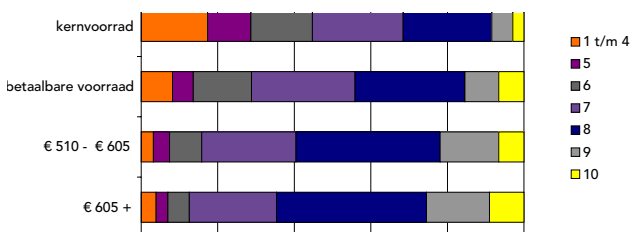
op de tweede plaats komen toetsingen van de huurprijs en op de tweede plaats komen toetsingen van de huurprijs en op de derde plaats procedures over servicekosten.

De kwaliteit van de particuliere huurwoningen is soms slechter dan gewenst. Dat heeft ook te maken met het feit dat veel van deze woningen in vooroorlogse panden liggen. Immers, het opknappen van deze oude woningen is duur en ingewikkeld. Dit verlaagt de motivatie van eigenaren wellicht om goed voor het onderhoud van deze huizen te zorgen.

## Tevreden met de woning...

De meeste particuliere huurders blijken redelijk tevreden te zijn over hun woning: tussen 40% en 60% van de respondenten geeft het rapportcijfer 7 of 8 voor de woning. De woningen liggen dan ook vaak op mooie locaties (vooroorlogse stad) in gewilde wijken.

Figuur 7 tevredenheid over de woning per huurprijssegment (in %)



Huurders in de lagere huursegmenten zijn minder tevreden over de kwaliteit van hun woning. Uit WiA 2007 blijkt dat in deze segmenten een derde (kernvoorraad) respectievelijk een kwart (betaalbare voorraad) een cijfer van 3 t/m 5 geeft voor het onderhoud van de woning. Hier ligt dan ook het grootste pijnpunt. Dit is te verklaren uit het feit dat het vaak om (zeer) oude huizen in de vooroorlogse stad gaat die een kwalitatief lager niveau hebben dan woningen in de hogere huurprijssegmenten.

## ... en tevredener met de buurt

De buurt scoort beter bij de bewoners van particuliere huurwoningen dan de individuele woning. Het gemiddelde rapportcijfer ligt boven de 7. Daarnaast geeft meer dan 20% van de respondenten in alle segmenten een 9 of 10. Bij huurders met een huur tot de huurtoeslaggrens geeft zelfs bijna één derde een 9 of hoger. Zoals eerder genoemd, liggen de meeste huurwoningen in de stadsdelen binnen de ring. Dit zijn in het algemeen aantrekkelijke woonlocaties. Daarom verbaast het niet dat de particuliere huurders (zeer) tevreden zijn met hun buurt. Het gaat immers vaak om zeer populaire buurten in Amsterdam.

## Wel verhuisgeneigd, maar niet actief op zoek

In de meeste huurprijssegmenten geeft tweederde aan beslist of misschien binnen twee jaar te willen verhuizen. Alleen huurders in het segment tot de huurtoeslaggrens zijn wat minder verhuisgeneigd. Maar op de vraag in hoeverre men serieus zoekt naar een ander huis, zegt iets meer dan de helft van de verhuisgeneigden dat zij niet actief zoeken. Dit percentage is trouwens in alle segmenten ongeveer gelijk.

## Wat zijn de verhuisredenen?

In alle huursegmenten is de belangrijkste verhuisreden een te kleine woning. Een andere reden is het ontbreken van een tuin of balkon. Dit blijkt voor particuliere huurders dus een belangrijk aspect van de woning.

Wat betreft de bouwtechnische kwaliteit van de particuliere huursector, is de geluidsisolatie het meest genoemde verbeterpunt; bijna de helft van de bewoners noemt dit. Dit kwaliteitsaspect van de woning speelt zeker ook een rol bij de beslissing om te verhuizen.

In de kernvoorraad worden de slechte kwaliteit van de woning, sloop, lawaai, stank, verkeersdruk en vervuiling als verhuisredenen vaker genoemd dan in andere huurprijssegmenten. In de vrije sector wordt vaker dan in andere segmenten de te hoge huur woning als verhuisreden genoemd. Dit is begrijpelijk gezien het feit dat de huur in dit segment meestal boven de € 800 ligt. Ook begint in dit segment de concurrentie met de koopmarkt, waardoor mensen ook vaker voor een koopwoning kiezen in plaats van een huurwoning.

## Conclusie

Torenhoge huurprijzen, slechte woningen – het beeld van de particuliere huursector dat in het begin geschetst werd blijkt niet te kloppen. Het aanbod omvat inderdaad woningen met hoge huurprijzen, maar ook met lage huurprijzen; feitelijk ontbreekt alleen het middensegment in het aanbod. En dat de woningen in slechte staat zijn, klopt ook niet – de huizen zijn wel oud, maar dat heeft te maken met het feit dat de particuliere huurwoningen voor het overgrote deel binnen de ring van Amsterdam liggen en dus vaak van vóór de 20e eeuw dateren. Het is logisch dat deze woningen niet dezelfde standaard kennen als moderne huurwoningen, en dat centrale verwarming, dubbele beglazing en grote kamers vaak ontbreken. Dit wordt echter volgens de huurders duidelijk gecompenseerd door de centrale ligging van de woningen.

Het particuliere aanbod goedkope, kleine en centraal gelegen woningen blijkt zeer aantrekkelijk voor jongeren, studenten en jonge starters. Jonge mensen aan het begin van hun wooncarrière hoeven nog geen grote woningen,

maar vinden het veel belangrijker om in of dichtbij het centrum van de stad te wonen. Daarom speelt de particuliere huursector een grote rol voor deze groep woningzoekenden, en dan vooral voor de groep autochtone studenten en jonge starters.

Voor het (hogere) middensegment speelt de particuliere huursector een meer bescheiden rol. Hoogopgeleide starters van buiten de stad kunnen hier immers snel aan een vrije sectorwoning komen omdat geen wachttijd nodig is. Op dit moment is er weliswaar een tekort aan particuliere huurwoningen die, vooral kwalitatief gezien, voldoen aan de vraag van de (hogere) middeninkomens en topinkomens, maar zoals beschreven zullen grote beleggers in dit segment actiever worden. Dat kan bijdragen aan een betere aansluiting van vraag en aanbod in het (hogere) middensegment.

Een trend in de particuliere huursector wordt dus duidelijk: jonge, (relatief) hoogopgeleide alleenstaanden en paren uit Westerse landen, maar vooral Nederlanders zelf, zijn als huurdersgroep oververtegenwoordigd. De andere kant van het verhaal is dat allochtonen uit niet-westerse landen nauwelijks in de particuliere huursector te vinden zijn. Zeer waarschijnlijk komt dit doordat zij niet over de juiste netwerken beschikken. Particuliere huurwoningen worden immers vaak aan familie, vrienden en kennissen verhuurd.; maar ook het feit dat een groot deel van de particuliere sector uit kleine woningen bestaat speelt een rol.

#### **Uitgave Gemeente Amsterdam**

Dienst Wonen

#### **Auteurs:**

Gabi Kaffka

Heleen Hof

Willem Teune

Informatie: Willem Teune - w.teune@wonen.amsterdam.nl