

# HET MIDDENSEGMENT VAN AMSTERDAM

PLATFORM AMSTERDAM MIDDENHUUR  
ONDERZOEK JUNI 2017



PLATFORM AMSTERDAM MIDDENHUUR

# HET MIDDENSEGMENT VAN AMSTERDAM

PLATFORM AMSTERDAM MIDDENHUUR

ONDERZOEK JUNI 2017

## Contact

Platform Amsterdam Middenhuur (PAM)

[www.PAMwonen.nl](http://www.PAMwonen.nl)

[info@PAMwonen.nl](mailto:info@PAMwonen.nl)

020 26 00 238 – Jessica de Boer (secretaris)



# PLATFORM AMSTERDAM MIDDENHUUR

## Uitbouw middenhuur sector

Platform Amsterdam Middenhuur richt zich op een vernieuwende aanpak die moet leiden tot een forse toename van middenhuur woningen voor doorstromers en nieuwkomers in Amsterdam.

Vijf Amsterdamse woningcorporaties en een aantal grote in Amsterdam investerende woningbeleggers slaan de handen ineen voor verruiming van het huurwoning aanbod in het middensegment (725 tot 1.000 euro per maand) en creëren daarmee de zo gewenste middenhuur sector. Een belangrijke schakel op de woningmarkt, waarvan de beschikbaarheid door allerlei ontwikkelingen zwaar onder druk staat. Dit doen deze initiatiefnemers met het recent opgerichte Platform Amsterdam Middenhuur (PAM). De doelstelling is om tot 2025 minimaal 10.000 nieuwe middenhuur woningen te realiseren. Woningen met voldoende ruimte voor starters, (jonge) gezinnen en ouderen, met een inkomen tussen 1 en 2x modaal (circa 35.000 tot 70.000 euro).

PAM bundelt de aanwezige kennis en marktdata van de deelnemende partijen om zo te komen tot een duidelijk beeld van de marktomvang van de middenhuur sector. Deze informatie wordt openbaar gedeeld zodat alle partijen die actief zijn op de markt hiermee aan de slag kunnen. PAM zal periodiek een onderzoeksrapport presenteren met daarin ook de ontwikkeling van het aantal middenhuur woningen.



# MIDDENINKOMENS IN AMSTERDAM

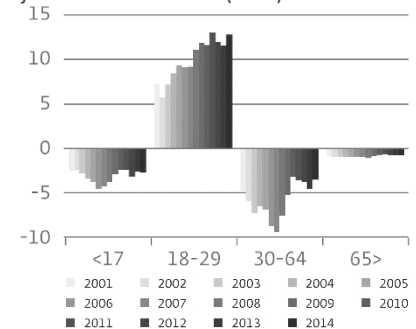
## De woningmarkt is oververhit

De woningmarkt van grote steden vertoont tekenen van oververhitting, zo blijkt uit het onderzoek van DNB naar de woningmarkt in grote steden. Met name in Amsterdam verlopen biedingsprocessen zorgelijk, omdat kopers tegen elkaar op bieden en soms zelfs risico's nemen door af te zien van financiële of bouwkundige voorbehouden. Voor de vier grote steden is het behouden van de leefbaarheid van de stad een belangrijke doelstelling. De laatste jaren trekken steeds minder mensen tussen de 30 en 64 jaar weg uit de stad, wat zorgt voor extra druk op de markt. Door het tekort aan vrije sector huurwoningen, vallen middeninkomens tussen wal en schip.

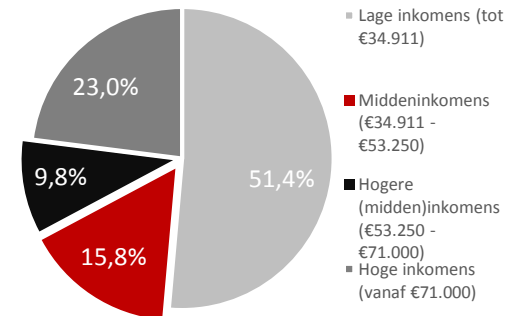
## Doorkijk naar 2025

In 2015 telde Amsterdam circa 417.000 huishoudens, volgens WiA 2015. Van deze huishoudens in 2015 had 25,6% (15,8 en 9,8%, samen circa 117.000 huishoudens) een inkomen van 1x tot 2x modaal. De omvang van het aantal huishoudens in 2017 ligt op circa 428.000 en verwacht wordt dat het aantal huishoudens in Amsterdam tot 2025 zal toenemen tot 487.000. Verwacht wordt ook dat de voorraad op de lange termijn niet groot genoeg zal zijn om iedereen in de stad te houden. Wat de toename in het aantal huishoudens zal betekenen voor de ontwikkeling van huishoudens met een middeninkomen is nog onbekend.

Netto aantal vestigingen in Amsterdam per jaar in duizendtallen (DNB)



Verdeling huishoudens Gemeente Amsterdam (Bron: WiA 2015)



# WONINGVOORRAAD AMSTERDAM

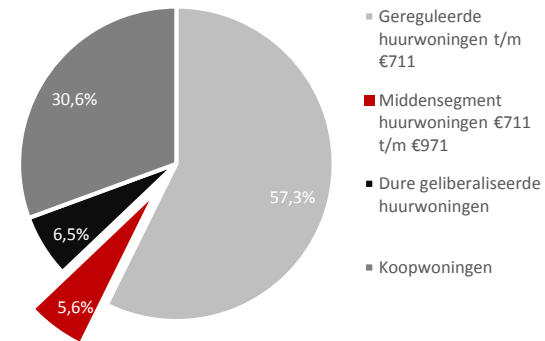
## Koop versus huur

Gemeentelijk gronduitgiftebeleid richt zich vooral op sociale huur en koopwoningen, al ziet de DNB recent al meer aandacht voor middenhuur. Voor de koop- en vrije huursector geldt doorgaans de residuele waardebevestiging. Hierdoor leveren koopwoningen over het algemeen de hoogste grondprijzen op. Echter, door de doorgaans hoge huren in Amsterdam, benadert de grondprijs voor huurwoningen de prijs voor de grond voor koopwoningen. Dit vormt een obstakel voor het realiseren van middenhuur, vanwege de daarbij horende lagere residuele grondwaarde. DNB: "Experts geven aan dat de geschiedenis [de crisis] zich dreigt te herhalen als dit tekort aan woningen aanhoudt."

## Opsplitsing koop, huur en sociale huur

Ongeveer 5,6% (23.000) van de 417.000 woningen in Amsterdam in 2015 behoorde tot het middenhuur segment, waarvan de meesten in eigendom zijn van marktpartijen. Volgens Onderzoek, Informatie en Statistiek (OI&S) zal de woningvoorraad tot 2025 stijgen tot ongeveer 468.000 woningen. Op basis van deze cijfers uit 2013 ging OI&S ervan uit dat ongeveer 55.000 van deze woningen (11,8%) bestemd zouden zijn voor het middensegment. In deze gegevens zijn de recente ontwikkelingen zoals de oververhitte markt, maar ook het initiatief van PAM nog niet meegenomen.

Woningvoorraadverdeling gemeente Amsterdam  
(Bron WiA 2015)



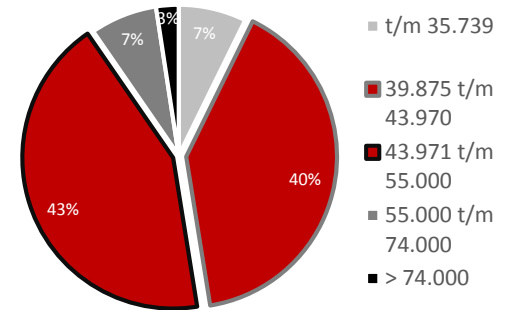
# DOORSTROMERS IN AMSTERDAM

## Scheefwoners geïnteresseerd in vrije sector huur

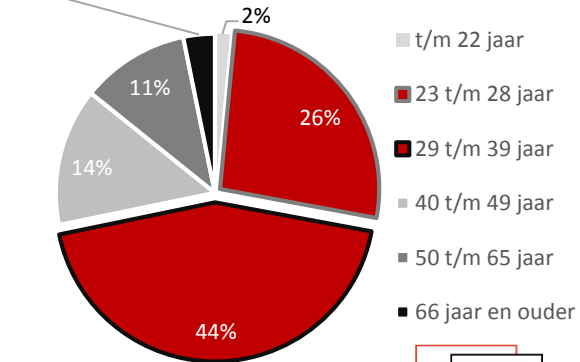
CBS heeft in 2016 aangegeven dat het aantal scheefwoners in woningen van woningcorporaties in Amsterdam is afgenomen van 27,1% in 2009 tot 20,9% in 2015. Ondanks deze daling, blijft een vijfde nog een groot deel. Ymere heeft dit jaar onderzoek gedaan naar haar huurders die graag zouden willen verhuizen naar een vrije sector huurwoning. Van 1.197 woningzoekenden zijn de volgende gegevens bekend; Op basis van de cijfers van Ymere heeft geschat 90% van deze woningzoekenden een inkomen tot 2x modaal en zelfs circa 5% heeft een hoger inkomen dan 70.000 euro per jaar. Tot een inkomen van 1,5x modaal bestaat 57% uit eenpersoonshuishoudens en 43% uit tweepersoonshuishoudens. Boven de 1,5x modaal bestaat 90% uit tweepersoonshuishoudens.

Van 935 huishoudens die geïnteresseerd zijn in verhuizen naar de vrije sector is ook de leeftijd bekend (oudste persoon huishouden). Uit deze cijfers blijkt dat de groep woningzoekenden tussen 23 en 39 het grootst is. Dit komt grotendeels overeen met de resultaten van het onderzoek van R. Frederiks (scriptie: 'Skewed' tenants of Amsterdam's social housing). Zijn onderzoek wees uit dat scheefwoners tussen de 25 en 34 jaar eerder geneigd zijn om te verhuizen. Onzekerheden die scheefwoners weerhouden van verhuizen spelen in die leeftijdscategorie waarschijnlijk minder mee (inkomen en gezondheid).

Woningzoekenden naar inkomen



Woningzoekenden naar leeftijd



## DOORSTROMERS IN AMSTERDAM

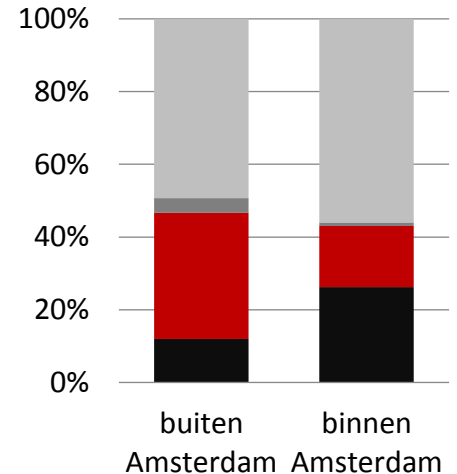
### De doorstroom van sociale huur naar het middensegment

Niet alle corporaties hebben gegevens beschikbaar over doorstroming van huishoudens uit de sociale huur naar het middensegment. We geven hier Eigen Haard als voorbeeld.

Eigen Haard heeft in 2016 binnen Amsterdam 432 vrije sector huurwoningen verhuurd, waarvan 309 in het middensegment tot €1.000. Van die 309 huurders in het middensegment, lieten er 52 een sociale huurwoning van Eigen Haard achter en 81 een sociale huurwoning van een andere woningcorporatie. Dat betekent dat 43% van de huishoudens die een huurwoning in de vrije sector van Eigen Haard heeft betrokken een sociale huurwoning achter liet.

Buiten Amsterdam verhuurde Eigen Haard 302 vrije sector huurwoningen, waarvan 300 in het middensegment. Van deze 300 nieuwe huurders in het middensegment van Eigen Haard, liet in totaal 46% van de huishoudens (140 in totaal) een sociale huurwoning achter. Eigen Haard geeft voorrang aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten. Op deze manier wordt doorstroming bevorderd, wat ruimte creëert voor nieuwe huurders in de sociale huursector.

Eigen Haard: Instroom middensegment naar achtergelaten woning



- overig
- VSH Eigen Haard
- SH Eigen Haard
- SH Andere corporatie



# NIEUWKOMERS IN AMSTERDAM

## Nieuwbouwprojecten in het middenhuur segment

Nog geen vijf jaar geleden plaatste de gemeente een bericht in de krant dat zij beleggers en investeerders zocht voor de ontwikkeling en realisatie van huurwoningen in het middenhuur segment. Ook nu is de vraag naar middeldure huurwoningen nog hoog, maar het verschil is dat beleggers en investeerders in de rij staan om dergelijke ontwikkelingen in gang te zetten. De overspannen markt is zeker een uitdaging hierin, maar toch is er een heel aantal nieuwbouwprojecten met middenhuur woningen wat recent is opgeleverd of in de nabije toekomst op te leveren is. Van ieder van de vijf beleggers die op dit moment aangesloten zijn bij PAM is onderzocht wat we kunnen leren over de huishoudens die geïnteresseerd zijn om deze nieuwbouwwoningen te betrekken.

De vijf projecten die betrokken zijn in dit eerste onderzoek zijn:

De Boel	Vesteda
De Spakler	Amvest
Emerald	Syntrus Achmea
Summertime	Bouwinvest
Poort van Toorop	Wonam



**Gemeente Amsterdam**

**Amsterdam zoekt beleggers en investeerders voor de ontwikkeling en realisatie van huurwoningen vanaf €665 tot €900**

De vraag naar middeldure huurwoningen is de laatste jaren enorm toegenomen. Amsterdam wil ruimte bieden om aan deze vraag te voldoen. Daarom heeft de gemeente de ambitie om tot 2016 de bouw van ruim 2.000 huurwoningen met een huur tussen €665 en €900 mogelijk te maken.

Op 15 oktober 2012 start de voorselectie voor middensegment huurwoningen op de Zuidas, Gershwin, kavel 11 + 12, totaal maximaal 21.000 m<sup>2</sup> bvo.

Na Zuidas volgen het komend jaar nog drie locaties:

- Overhoeks Ioren 1: 15.000 m<sup>2</sup> bvo,
- Amstelkwartier bouwvelop: 28, maximaal 15.000 m<sup>2</sup> bvo,
- Uburg fase 1: kavel nader te bepalen.

De gemeente zoekt beleggers/investeerders die één of meerdere van de genoemde locaties kunnen ontwikkelen, realiseren en exploiteren. Per locatie zal een aparte selectieprocedure plaatsvinden.

Indien u geïnteresseerd bent in de selectie van de Zuidas, dan kunt u per 15 oktober de documenten downloaden via [www.zuidas.nl](http://www.zuidas.nl) en inschrijven voor de voorselectie. Tot 1 november kunt u uw belangstelling voor Overhoeks, Amstelkwartier en/of Uburg kenbaar maken via [www.amsterdam.nl/middensegmenthuur](http://www.amsterdam.nl/middensegmenthuur). U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor de inschrijving van de voorselectie van de betreffende locati(e)s.





# NIEUWKOMERS IN AMSTERDAM

## Geïnteresseerden in het middenhuursegment

Wat de vijf projecten die onderzocht zijn allemaal gemeen hebben, is dat het aantal geïnteresseerden en het aantal volledige inschrijvingen veel groter is dan het aantal middenhuur woningen wat in elk van de projecten gerealiseerd wordt. Het aantal volledige inschrijvingen overtreft gemiddeld circa 6 keer het aantal middenhuur woningen.

Zo heeft Vesteda 144 middenhuur woningen gerealiseerd in De Boel. 1718 Huishoudens hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in het project en 1210 huishoudens hebben een volledige inschrijving ingediend. Bij het project De Spakler van Amvest waren er zelfs 5000 geïnteresseerden op 'slechts' 112 woningen. Op het project De Spakler schreven zich 800 mensen in. De 100 eengezinswoningen van het project Emerald (Syntrus Achmea) trok 2756 geïnteresseerden. In het project Summertime (171 middenhuur appartementen van Bouwinvest) waren 1243 huishoudens geïnteresseerd en hebben 627 huishoudens zich ingeschreven. Voor het project Poort van Toorop van Wonam starten de inschrijvingen in de zomer van 2017, maar reeds 2068 huishoudens hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn om één van de 176 woningen te huren.



De Boel, Vesteda



De Spakler, Amvest



Emerald, Syntrus Achmea



Summertime, Bouwinvest



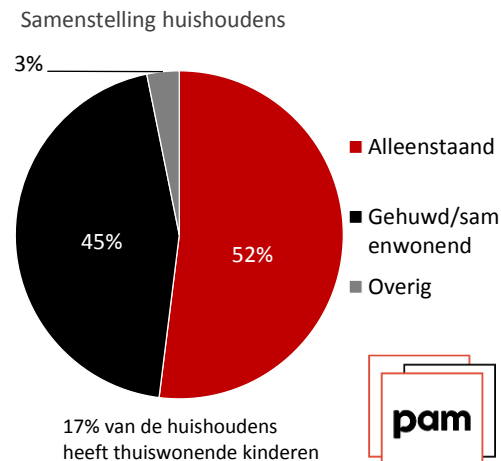
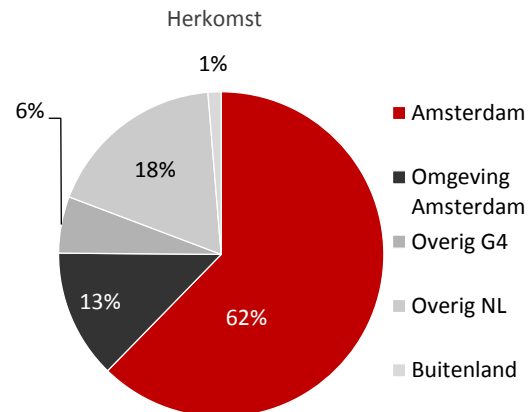
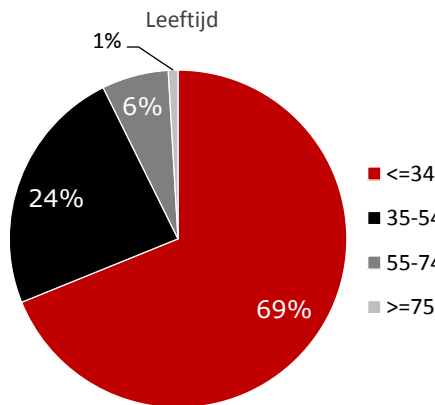
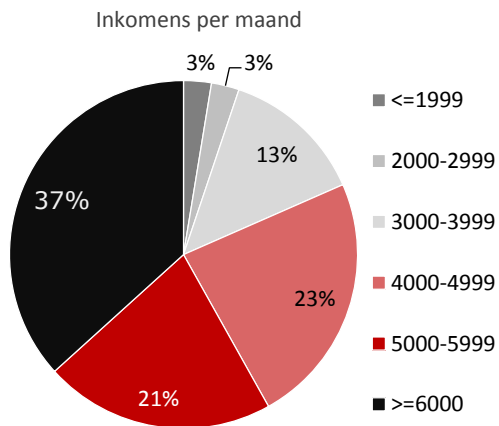
Poort van Toorop, Wonam



# DE MIDDENHUURDER VAN AMSTERDAM

## Kenmerken van huishoudens geïnteresseerd in middenhuur

In het onderzoek naar wat we kunnen leren over de huishoudens die geïnteresseerd zijn in middenhuur in Amsterdam, is er eerst gekeken naar kenmerken zoals herkomst (woonplaats op moment van inschrijven), huishoudenssamenstelling, leeftijd (oudste persoon huishouden) en inkomen (totaal huishouden). Dit eerste globale onderzoek geeft al heel wat inzicht in wie de potentiële middenhuurders van Amsterdam zijn.



## HET MIDDENSEGMENT VAN AMSTERDAM

### Kenmerken van huishoudens geïnteresseerd in middenhuur

Uit de gegevens blijkt dat driekwart van de geïnteresseerden in nieuwbouw middenhuur woningen reeds in (regio) Amsterdam woont. De samenstelling van de huishoudens is redelijk verdeeld in alleenstaand en samenwonend. Opmerkelijk hierbij is wel dat bijna een vijfde van de huishoudens thuiswonende kinderen heeft. De grootste doelgroep is jonger dan 34, maar ook tot de leeftijd van 54 is de belangstelling vrij groot om in de stad te komen en blijven wonen. Daarnaast valt het op dat onder de inschrijvers ruim 50% in de groep 1x tot 2x modaal valt.

### Middenhuur, onbekend maar bemind

Dit onderzoek is de eerste aanzet tot het verzamelen van kennis over het middensegment, zowel uit wetenschappelijke bronnen als uit databases van partijen aangesloten bij PAM. Er valt nog veel te leren over het middensegment van Amsterdam. Door de kennis van partijen te bundelen die de doelen van het Platform Amsterdam Middenhuur onderschrijven, leren we steeds meer over de vraag naar middenhuur woningen.



Huize minima, huize modaal en huize 3x modaal.  
Hein de Kort voor FD.



**AMVEST**



**ROCHDALE**

**Stadgenoot**

**syntrus** | ochmeo  
real estate & finance



wonam

**Ymere**  
wonen, leven, groeien

**pam**

PLATFORM AMSTERDAM MIDDENHUUR