



in opdracht van:



# Wonen in de regio Amsterdam

**Ymere**

© Onderzoek, Informatie en Statistiek



platform  
woningcorporaties  
noordvleugel randstad



In opdracht van: Stadsregio Amsterdam, Platform Woningcorporaties Noordvleugel  
Randstad, gemeente Almere, Ymere

Projectnummer: 15088

H. Booi

A. Smits

M. Hendriks

D. Stojmenovska

Bezoekadres: Oudezijds Voorburgwal 300

Telefoon 020 251 0474

Postbus 658, 1000 AR Amsterdam

[www.ois.amsterdam.nl](http://www.ois.amsterdam.nl)

[h.booi@amsterdam.nl](mailto:h.booi@amsterdam.nl)

Amsterdam, april 2015

# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>1 Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad</b>	<b>9</b>
1.1 Ontwikkeling huishoudens: vergrijzing in de regio	9
1.2 Ontwikkeling woningvoorraad: afname sociale huur	11
1.3 Verdeling van de inkomensgroepen en de woningsegmenten	12
1.4 Sociale huurwoningen vaker bewoond door de doelgroep	17
1.5 Huishoudens met een inkomen onder de EU-grens minder vaak in sociale huur	20
1.6 Blijvers en vlotters: meeste bewoners sociale huur zijn blijvers	21
1.7 Geschiktheid van de woning: meer bewustzijn over ouder worden in de huidige woning?	23
<b>2 Betaalbaarheid</b>	<b>24</b>
2.1 Huurlasten zijn toegenomen	24
2.2 Hypotheeklasten zijn afgenomen	26
<b>3 Verhuizingen</b>	<b>28</b>
3.1 Verhuizingen in 2013/2014: verhuisdynamiek komt weer op gang	28
3.2 Verhuizingen tussen gemeenten veranderen van patroon	30
<b>4 Verhuisgeneigdheid en woonwensen</b>	<b>32</b>
4.1 Verhuisgeneigdheid gelijk gebleven	32
4.2 Sterkere voorkeur voor de eigen gemeente	35
4.3 Weer meer interesse in koopwoningen	36
4.4 Zelfbouw: een blijvend segment?	38
<b>5 Vraagdruk</b>	<b>39</b>
<b>6 De woonbuurt</b>	<b>42</b>
6.1 Tevredenheid over de woning en de buurt: iets minder tevreden over de woning, iets meer tevreden over de buurt	42
6.2 'Woonwijk' meest voorkomende woonmilieu, 'rustig stedelijk' wonen meest geliefd	43
6.3 Buurt is vooral aantrekkelijk vanwege de rust, het groen en winkels	45

## Samenvatting



900.000  
huishoudens  
in de regio  
Amsterdam

De regio Amsterdam groeit en is populair, het aantal huishoudens neemt toe. In 2015 wonen er 896.601 huishoudens in de Stadsregio Amsterdam, Almere en Haarlem, een groei van 7,6% ten opzichte van 2009 (+3,3% ten opzichte van 2013). De regio vergrijst, ondanks de toenemende instroom van jongeren. Dit onderzoek 'Wonen in de regio Amsterdam 2015' laat zien hoe de huishoudens in de regio Amsterdam wonen en wat hun woonwensen zijn. Het geeft daarmee handvatten voor toekomstig woonbeleid, maar ook inzicht in de gevolgen van woonbeleid. Vanuit de landelijke overheid zijn er de afgelopen jaren verschillende maatregelen voor de woningmarkt van kracht geworden. De leencapaciteit voor hypotheeklen is ingeperkt en de mogelijkheden voor huurverhogingen in de sociale huursector zijn uitgebreid. De economie trekt aan en ook de woningmarkt lijkt sinds 2014 weer op te leven na een periode van stilstand. Deze ontwikkelingen hebben duidelijke gevolgen voor de regionale woningmarkt.

### *Belangstelling voor wonen in de regio Amsterdam neemt toe*

De belangstelling voor de regio Amsterdam vanuit de rest van Nederland en het buitenland is toegenomen. In de periode 2013/2014 is de instroom in de regio met 13% gegroeid ten opzichte van 2011/2012. Vooral in Amsterdam stroomden meer huishoudens van buiten in. Het zijn vooral jongeren in de leeftijd 18-26 en 27-34 die vaker naar de regio toe komen.

### *Verhuisdynamiek in de regio neemt toe, vooral in de koopsector*

Ook de verhuisdynamiek binnen de regio is weer op gang gekomen. Vooral de belangstelling voor de koopsector is weer toegenomen. Er wordt weer meer verhuisd, maar het totaal aantal verhuizingen is (nog) niet op het niveau van voor de crisis (2007/2008). Niet iedereen profiteert van het herstel. Het zijn vooral jongeren en huishoudens met een hoger inkomen die vaker verhuizen. In de woonwensen van huishoudens is het herstel terug te zien in de redenen die huishoudens opgeven om al of niet te verhuizen. De onzekerheid op de woningmarkt en het niet kunnen verkopen van de huidige woning worden weinig minder vaak genoemd als reden om niet te verhuizen. Ook geven huishoudens vaker aan te willen verhuizen om groter of mooier te kunnen wonen, vooral buiten Amsterdam.



22% is  
recent  
verhuisd

### *Vertrek uit de stad verandert van patroon*

Door het herstel op de koopmarkt hebben hogere inkomens weer de mogelijkheid om een volgende stap in de wooncarrière te zetten. Vooral gezinnen met een hoger inkomen verruilen de woning in de stad voor het wonen in de regio. De verhuisstromen van Amsterdam naar Stadsregio Zuid en Haarlem zijn toegenomen. De verhuisstromen naar Stadsregio Noord en Almere, waar vaker huishoudens met een lager of middeninkomen heen verhuizen, zijn niet toegenomen. De groeikernen Almere, Purmerend en Haarlemmermeer hebben lang een overloopfunctie gehad voor Amsterdam. Deze functie lijkt niet meer vanzelfsprekend te zijn. In 2013/2014 verhuisden er bijvoorbeeld meer huishoudens van Almere naar Amsterdam dan andersom. Ook in Haarlemmermeer was dit het geval. Het zijn vooral jongeren uit deze plaatsen die naar Amsterdam toe trekken. Nog steeds verhuizen veel gezinnen uit Amsterdam naar deze gemeenten, maar minder dan voorheen.

### *Druk op de woningmarkt in alle segmenten*

Met de toenemende verhuisdynamiek binnen de regio en de toestroom van huishoudens van buiten de regio blijft de druk op de woningmarkt in alle segmenten groot. Het herstel op de koopwoningmarkt heeft er toe geleid dat de druk in het koopsegment is toegenomen. Ook de druk op het (sociale) huursegment blijft groot. De regio Amsterdam is een gebied met een hoge marktdruk en hoge prijzen. De mogelijkheden voor de lagere middeninkomens op de woningmarkt zijn beperkt, zij hebben beperkt toegang tot het sociale segment, maar kunnen een markt woning vaak niet betalen.

### *Minder sociale huurwoningen, minder 'scheefwoners'*

In 2015 wonen minder huishoudens dan voorheen in een sociale huurwoning. De sociale huurvoorraad is afgenomen. Tegelijkertijd wordt deze voorraad doelmatiger bewoond. Er wonen minder huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens (tot €34.911) in een sociale huurwoning (huur tot €711, prijspeil 2015). Dat betekent dat het aandeel 'scheefwoners' is afgenomen. Huishoudens met een inkomen net boven de toewijzingsgrens kunnen vaak geen alternatief buiten de sociale huur betalen (volgens de Nibud-normen). Vanaf 1 juli 2015 is de toewijzingsgrens verruimd naar €38.950,-. Het aandeel 'goedkoop scheefwonen' ligt daarmee nog wat lager.

Overigens wonen ook in andere segmenten op de woningmarkt meer huishoudens met een inkomen tot de toewijzingsgrens voor sociale huur. Dat komt doordat deze groep absoluut en relatief is gegroeid, van 41% naar 45% van het totaal aantal huishoudens. Deze groei wordt veroorzaakt door een inkomensachteruitgang van middelbaar en lager opgeleiden en de groei van de groep gepensioneerden.

### *Dynamiek lage inkomens neemt af*

In 2011/2012 nam de verhuisdynamiek van hoge inkomens af als gevolg van de crisis. De verhuisdynamiek van lage inkomens nam juist iets toe. Zij verhuisden vaker en profiteerden van de inkomensstoets in de sociale huursector, waarmee de doelgroep beperkt werd. Dit voordeel was van korte duur. De verhuisdynamiek van lage inkomens nam weer af in 2013/2014. Dit lijkt vooral het gevolg van minder verhuisbewegingen buiten de sociale huur van deze groep. Het aantal verhuringen in de corporatiesector bleef op peil.<sup>1</sup>

### *Vrije sector huurvoorraad neemt toe*

De vrije sector huur groeit. Liberalisatie van sociale huurwoningen draagt in belangrijke mate hieraan bij. De vrije sector huur is een klein segment in de woningmarkt, ca. 9%. Daar staat tegenover dat 7% van de woningzoekenden een woning in de vrije sector huur zoekt. De vrije sector huur is echter een belangrijk segment voor toetreders op de woningmarkt in de regio Amsterdam: starters en instroom van buiten. De vrije sector huur wordt door veel bewoners als een tijdelijke oplossing gezien, zeker de vrije sector huur bij particulieren. Een groot deel, 78% van de huishoudens, wil verhuizen, tegenover 52% gemiddeld. De dynamiek in dit segment is dan ook groot.



45%  
inkomen  
onder EU-  
grens



9%  
vrije sector  
huur-  
woning

<sup>1</sup> Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (2015). *Rapportage woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2014*, in opdracht van Stadsregio Amsterdam.



29%  
netto  
huurquote

### *Ontwikkeling betaalbaarheid*

Voorals huishoudens die in een huurwoning wonen, zien de betaalbaarheid afnemen. Het aantal huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (€34.911 bruto huishoudinkomen per jaar) in de vrije sector huur is gestegen. De woonlasten zijn vooral in de vrije sector huur flink gestegen, de netto huurquote bedraagt soms meer dan 40%.<sup>2</sup> Ook veel huishoudens met een laag middeninkomen (€34.911 tot €44.657 bruto per jaar) geven aan in de sociale huur te willen wonen. Deze is voor hen echter beperkt toegankelijk. Het middensegment (huur vanaf €710,68) kan een alternatief bieden, mits dat betaalbaar is. Het vrije sectoraanbod van woningcorporaties lijkt deze middeninkomens beter te bedienen dan het aanbod in de particuliere vrije sector. Binnen de huursector zijn het vooral jongeren en gezinnen met een laag inkomen (EU-grens) die een hoge huurquote hebben.

### *Tot slot*

De recente ontwikkelingen in de Amsterdamse koopmarkt vertonen grote overeenkomsten met de periode voor de crisis. De (dreigende) oververhitting van de woningmarkt speelt nu nog alleen in de populaire delen van Amsterdam, met name binnen de ring A10. Delen van de Stadsregio Zuid en Haarlem gaan mee in deze dynamiek. Stadsregio Noord, Almere en Amsterdamse buurten buiten de ring A10, laten nog geen of slechts een matig herstel zien. De vraag is of ook andere delen van de regio komende jaren zullen profiteren van het herstel.

De sociale huursector krimpt en wordt doelmatiger bewoond. De dynamiek in de sociale huursector is daarmee veranderd. Het is nog onduidelijk welke gevolgen de inzet van bijvoorbeeld tijdelijke jongerencontracten en de inkomensafhankelijke huurverhogingen zullen hebben op de doorstroming in de sociale huursector op de langere termijn. Middeldure huur is in meerdere opzichten smeerolie van de regionale woningmarkt en biedt voor veel huishoudens een (vaak tijdelijke) oplossing. De betaalbaarheid in de vrije huursector staat echter onder druk.

Een goed functionerende woningmarkt is een woningmarkt met goed op elkaar aansluitende segmenten en deelgebieden. Hoe beter de segmenten en deelregio's op elkaar aansluiten, hoe beter de doorstroming. Door de populariteit van de regio is de vraagdruk op alle woonsegmenten hoog. Aandachtspunt in de regionale woningmarkt blijft de toegankelijkheid en de beschikbaarheid van woningen voor lagere en middeninkomens. Het in beeld hebben en houden van de woonsituatie, woonlasten en woonwensen in WiRA is een goede graadmeter voor de stand van de regionale woningmarkt.

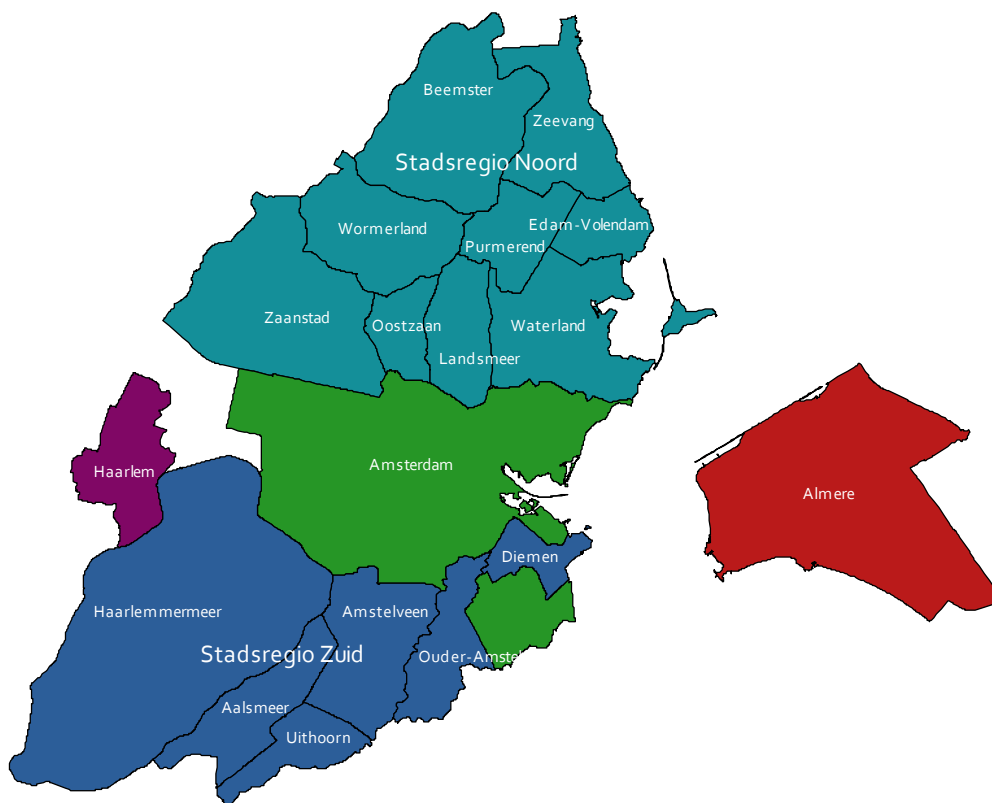
---

<sup>2</sup> de netto huurquote is het aandeel van het netto inkomen dat huishoudens aan huur betalen, minus de huurtoeslag.

## Inleiding

In dit rapport worden de eerste resultaten uit het onderzoek 'Wonen in de regio Amsterdam 2015' gepresenteerd. Dit onderzoek bestaat uit een grootschalige enquête, waaraan in totaal ruim 30.000 respondenten hun medewerking hebben verleend. Huishoudens worden daarin gevraagd naar hun huidige en vorige woonsituatie, hun woonlasten en woonwensen. Daarnaast bevat het onderzoek een verhuizingenbestand, opgebouwd uit registratiedata. Dit bestand bevat gegevens over alle verhuizingen in de regio Amsterdam in de periode 2013/2014, aangevuld met kenmerken (huishoudsamenstelling, leeftijd, inkomen, opleiding, etc.) van alle huishoudens. Aan het onderzoek hebben alle gemeenten van de Stadsregio Amsterdam (Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad, Zeevang<sup>3</sup>), Almere, en Haarlem meegedaan.<sup>4</sup> Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Stadsregio Amsterdam, de gemeente Almere en de woningcorporaties verenigd in het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad.

### De regiegemeenten die onderdeel zijn van het regionaal woononderzoek Amsterdam



<sup>3</sup> Zeevang is per 1 januari 2016 gefuseerd met Edam-Volendam; in het onderzoek 'Wonen in de regio Amsterdam' is het nog meegenomen als aparte gemeente.

<sup>4</sup> Weesp is ook onderdeel van het onderzoek, maar wordt in deze rapportage buiten beschouwing gelaten.

Naast dit rapport, dat op hoofdlijnen de belangrijkste conclusies uit het onderzoek laat zien, zijn er fact sheets per gemeente beschikbaar die de lokale situatie weergeven in het regionale perspectief. In het bijbehorende tabellenrapport staan de resultaten van alle achterliggende analyses waarop het rapport en de fact sheets zijn gebaseerd.

Daarnaast publiceert de afdeling Wonen van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties rapportages over het Amsterdamse deel van het onderzoek. De data van 'Wonen in de regio Amsterdam' zijn beschikbaar voor vervolganalyses.

Het onderzoek is een eerste vervolgmeting op het onderzoek 'Wonen in de regio Amsterdam' dat in 2013 voor het eerst werd uitgevoerd. In dit rapport wordt veel aandacht besteed aan de ontwikkelingen sinds 2013. In Amsterdam wordt het onderzoek 'Wonen in Amsterdam' sinds 1995 tweejaarlijks uitgevoerd, dit regionale onderzoek sluit aan op dit Amsterdamse onderzoek. Van het verhuizingenbestand zijn drie periodes beschikbaar: 2007/2008, 2011/2012 en 2013/2014.

Dit rapport geeft een overzicht van de ontwikkelingen in de bevolking en de woningvoorraad in de regio Amsterdam. Daarbij wordt ingegaan op de woonlasten en betaalbaarheid van het wonen in de regio. Er wordt inzicht gegeven in de vraagdruk op verschillende segmenten van de woningmarkt. Op basis van registratiedata is de werkelijke verhuisdynamiek in kaart gebracht. Vervolgens wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en woonwensen van huishoudens in de regio. Ook de huidige en gewenste woonbuurt worden nader belicht.



# 1 Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad

## 1.1 Ontwikkeling huishoudens: vergrijzing in de regio

Er wonen bijna 900.000 huishoudens in de regio. Ongeveer de helft van de huishoudens woont in Amsterdam. De Stadsregio Noord en Stadsregio Zuid zijn vergelijkbaar van grootte (respectievelijk 143.600 en 146.500 huishoudens). Ook Almere (81.700) en Haarlem (75.900) liggen in huishoudenaantal relatief dicht bij elkaar.

De regio is gegroeid met 7,6%. Per deelregio ging het om een groei van het aantal huishoudens van 5,5% (Haarlem) tot 8,8% (Almere).

Tabel 1.1 Huishoudens naar deelgebied, 2009-2015

	2009	2013	2015	toename 2009-2015
Stadsregio Noord	135.805	140.328	143.602	+5,7
Stadsregio Zuid	137.097	142.264	146.519	+6,9
Amsterdam	413.207	432.059	448.899	+8,6
Almere	75.096	79.847	81.709	+8,8
Haarlem	71.891	73.841	75.872	+5,5
totaal	833.096	868.339	896.601	+7,6

bron: CBS/bewerking OIS



900.000  
huishoudens  
in de regio  
Amsterdam

Voor de enquête 'Wonen in de regio Amsterdam' is een steekproef getrokken onder zelfstandig wonende huishoudens. Studenten die in een onzelfstandige studentenkamer wonen en tehuusbewoners zijn niet ondervraagd. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de regio.

### *Steekproef*

De steekproeven voor dit onderzoek worden aangeleverd door de gemeenten. Men is gevraagd een steekproef te leveren van personen, met maximaal één persoon per adres, niet zijnde een inwonend kind. Tehuisbewoners en bewoners ouder dan 85 jaar vallen buiten de steekproef. Studenten in zelfstandige studentenwoningen maken wel deel uit van de steekproef. Studenten in *onzelfstandige* eenheden vallen er grotendeels buiten omdat zij geen eigen adres hebben.

Het enquêtebestand wordt gewogen naar het totaal aantal huishoudens in de gemeente (of deelgebied daarbinnen). In de meeste gemeenten is het aantal bewoonde adressen gelijk aan het aantal huishoudens en gelijk aan het aantal woningen. Daarmee is het mogelijk uitspraken te doen over de woningvoorraad. In grotere gemeenten loopt dit echter niet altijd gelijk op. Met name in Amsterdam is hier sprake van. Hier wonen vaker meerdere huishoudens op één adres en wonen huishoudens vaker buiten de woningvoorraad (bijvoorbeeld in woonboten of bedrijfsgebouwen), waarmee het aantal huishoudens groter is dan de woningvoorraad. Daarnaast is de leegstand van woningen relatief groot in Amsterdam. In Amsterdam is daarom de keus gemaakt alleen huishoudens aan te schrijven die in een woning uit de woningvoorraad wonen (in plaats van alle bewoonde adressen). Het gaat om 390.200 huishoudens, 58.700 minder dan het totaal aan huishoudens in Amsterdam. Er wordt in Amsterdam gewerkt met twee wegen: één die opweegt naar de huishoudens van bewoonde woningen en één die opweegt naar de woningvoorraad (inclusief leegstand). In deze regionale rapportage wordt aangesloten op de Amsterdamse werkwijze, waarbij de Amsterdamse cijfers over de woningvoorraad over de hele woningvoorraad gaan, en in de overige gemeenten over de *bewoonde* woningvoorraad.

### *Ontwikkeling samenstelling huishoudens*

In Amsterdam zijn veel eenpersoonshuishoudens (45%).<sup>5</sup> Ook Haarlem heeft veel alleenwonenden (41%). In de andere delen van de regio ligt dit aandeel op 30%-33%. Ongeveer een derde deel van de huishoudens in Stadsregio Noord, Stadsregio Zuid en Almere is een (tweeouder)gezin met kinderen. In Amsterdam is dit aandeel lager (19%), net als in Haarlem (22%).

In de Stadsregio Noord en Stadsregio Zuid neemt het aandeel alleenwonenden toe. Dit heeft deels te maken met de vergrijzing. Het aandeel huishoudens van 75+, die vaker alleen wonen vanwege het overlijden van de partner, neemt toe. In Stadsregio Noord en Stadsregio Zuid is hun aandeel 12%, ook in Haarlem wonen veel ouderen (12%). In Amsterdam en Almere is de vergrijzing nog beperkt (7% van de huishoudens is 75 jaar en ouder). Alle regio's vergrijzen langzaam, met uitzondering van Amsterdam, waar de verschillen tussen 2013 en 2015 verwaarloosbaar zijn.

<sup>5</sup> In de huishoudenstatistiek van OIS is dit aandeel hoger, 53%. Dit komt omdat in het onderzoek voor Amsterdam met een selectie van alle huishoudens wordt gewerkt, alleen huishoudens die in een zelfstandige woning wonen. Relatief veel eenpersoonshuishoudens in Amsterdam vallen hiermee buiten het onderzoek.

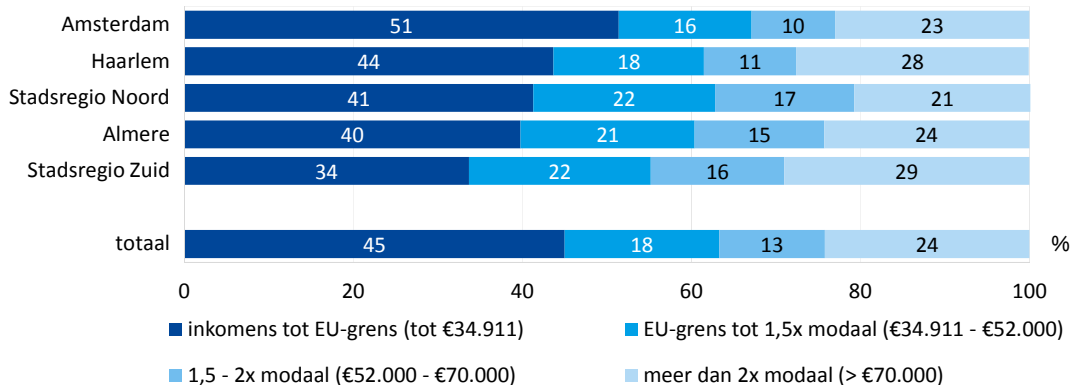


45%  
inkomen  
onder EU-  
grens

Bijna de helft van de huishoudens heeft een inkomen onder €34.911, de inkomensgrens tot waar huishoudens toegang hebben tot de sociale huursector (de EU-grens), zie figuur 1.2.<sup>6</sup>

Amsterdam heeft een grote groep huishoudens met een laag inkomen, 51% van de huishoudens heeft een inkomen onder de EU-grens. In de Stadsregio Zuid is deze groep relatief klein, 34%. In de andere delen van de regio vormt deze groep ongeveer 40% van de huishoudens.

Figuur 1.2 Inkomensgroepen (bruto jaarinkomen per huishouden), 2015



bron: enquête

Ten opzichte van 2013 nam het aandeel huishoudens met een inkomen onder de EU-grens toe, toen 41% van de huishoudens een inkomen onder de EU-grens had. In vrijwel alle gemeenten is het aandeel inwoners met een inkomen onder de EU-grens gestegen met gemiddeld vier procentpunten. De groei van het aandeel inkomens onder de EU-grens heeft deels te maken met de vergrijzing. Wanneer huishoudens met pensioen gaan, gaat dit soms gepaard met een inkomensdaling. Daarnaast is de financiële positie van middelbaar en lager opgeleiden verslechterd, zij hebben iets minder vaak inkomen uit betaald werk dan in 2013 en lijken daarmee met een inkomensdaling te maken te hebben.

Het aandeel huishoudens met een inkomen hoger dan 2x modaal (meer dan €70.000 bruto huishoudinkomen per jaar) is gestegen van 21% in 2013 naar 24% in 2015. Deze stijging is vooral te zien bij de stellen (met en zonder kinderen) tot 65 jaar. Ook het aandeel hoger opgeleiden is toegenomen in de regio. Deze groep heeft relatief vaak een hoger inkomen.

## 1.2 Ontwikkeling woningvoorraad: afname sociale huur

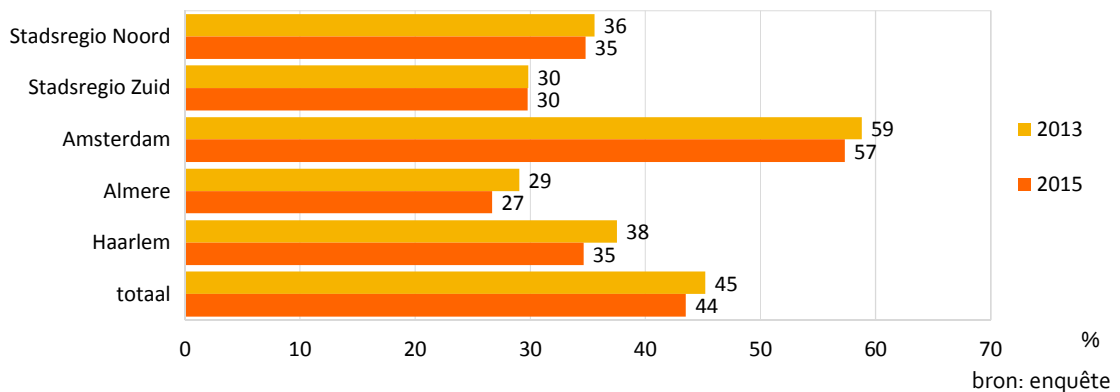


44%  
sociale huur-  
woning

Ongeveer vier op de tien huishoudens in de regio woont in een sociale huurwoning (corporatie en particuliere huur samen). In Amsterdam is de sociale huurvoorraad groot en woont 55% van de huishoudens in een sociale huurwoning. In de regio's buiten Amsterdam ligt dit aandeel lager, op 25%-34%. Terwijl het aandeel lage inkomens groeit, neemt het aandeel sociale huurwoningen af.

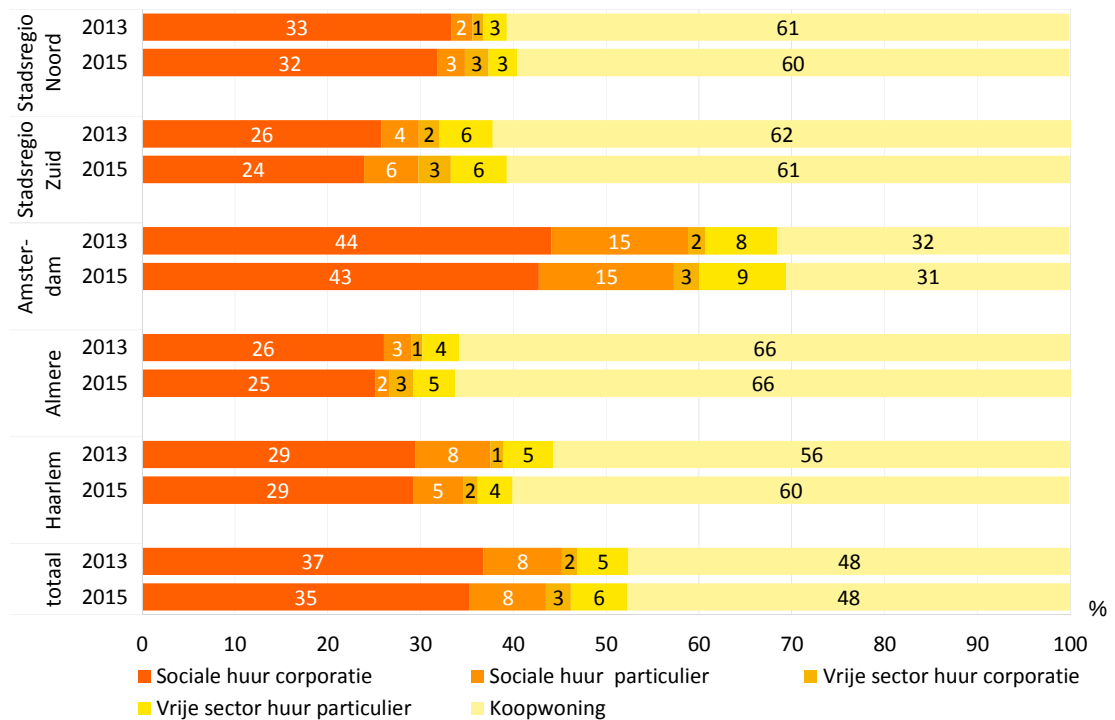
<sup>6</sup> Sinds 2011 stelt de Europese Commissie als voorwaarde bij staatssteun aan woningcorporaties dat deze alleen terecht komt bij mensen die het echt nodig hebben. In een Ministeriële Regeling is daarom een toewijzingsnorm opgenomen; 90% van de vrijkomende woningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €34.911. Dit geldt voor woningen met een huurprijs < € 711 (prijspeil 2015, afgerond). Vanaf 1 juli 2015 mogen corporaties 10% extra toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €38.950,-. De verhoogde inkomensgrens geldt voor maximaal 5 jaar.

**Figuur 1.3 Sociale huurwoningen (corporatie en particulier), 2013 – 2015**



De afname van de sociale huur gaat gepaard met een toename aan vrije sector huur, zowel van corporaties als van particuliere verhuurders. Het aandeel huishoudens dat in een koopwoning woont, blijft nagenoeg gelijk.

**Figuur 1.4 Woningvoorraad naar segment, 2013-2015 (procenten)**



### 1.3 Verdeling van de inkomensgroepen en de woningsegmenten

De bestaande woningvoorraad vormt de basis van waaruit het aanbod vrij komt voor de verschillende inkomensgroepen. De vergelijking tussen de inkomensgroepen en woningsegmenten geeft een theoretische indicatie van de ruimte die verschillende inkomensgroepen op de woningmarkt hebben. Dit betekent niet dat de diverse inkomensgroepen ook daadwerkelijk aanspraak kunnen maken op deze woningen. Het aanbod dat daadwerkelijk beschikbaar komt is vooral bepalend voor woningzoekenden.

In figuur 1.5 wordt de ontwikkeling naar inkomensverdeling en de woningsegmenten in de regio weergegeven. In onderstaande kader zijn de grenzen weergegeven van de inkomensgroepen en de grenzen van de woonsegmenten die voor hen betaalbaar zijn op basis van hun inkomen.

#### Woonsegmenten en inkomensgroepen

Woonsegment	€ kale huur / WOZ	inkomensgroep (€ bruto per jaar)	€ netto per maand
sociale huur	huur tot €710,68	lage inkomens tot huur-toeslaggrens (HT-grens)	€1438 (1-pers. hh.) €1775 (meerpers. hh)
goedkope koop	WOZ tot €152.000	lage inkomens HT-grens tot EU-grens (€34.911)	€1438 (1-pers.)/€1775 (meerpers.) tot €2056
betaalbare vrije sector huur	huur tot €872	lage middeninkomens	
betaalbare koop	WOZ tot €209.000	EU-grens tot €44.657	€2056 - €2572
middeldure vrije sector huur	huur tot €971	middeninkomens	
middeldure koop	WOZ tot €249.000	€44.657 tot 1,5x modaal (€52.000)	€2573 - €2921
dure huur	huur vanaf €971	hoge middeninkomens 1,5x	€2921 - €3593
dure koop 1	WOZ tot €350.000	modaal – 2x modaal (€52.000 tot €70.000)	
dure koop 2	WOZ vanaf 350.000	hoge inkomens 2x modaal en meer (€70.000 en meer)	€3593 en meer

bron: Gemeente Amsterdam, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (2016). *Wonen in Amsterdam 2015, Eerste resultaten woningmarkt* en Stadsregio Amsterdam, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en Rigo research en advies (2015). *Monitor betaalbare voorraad 2015 Stadsregio Amsterdam*.



groei lage inkomens, afname goedkope voorraad

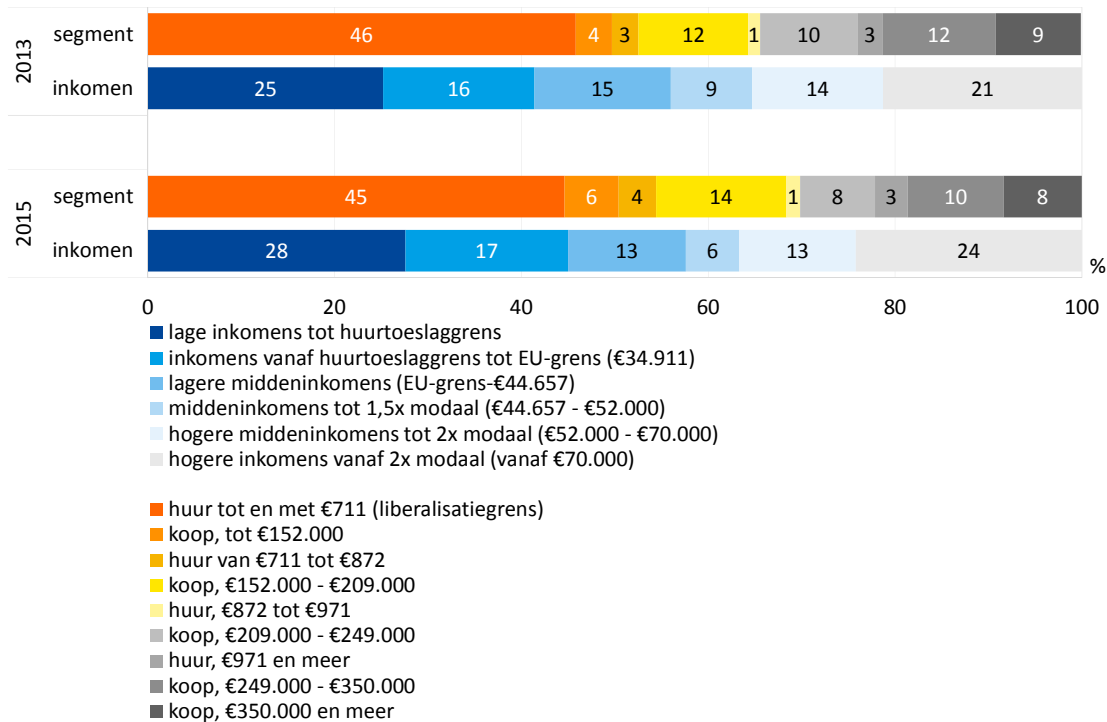
De ruimte voor lage inkomens op de woningmarkt is afgenomen. De sociale huur (huur tot €711) en goedkope koop (tot €152.000,-) is bereikbaar voor huishoudens met een inkomen tot de EU-grens. De sociale huurvoorraad is kleiner geworden, maar de goedkope koopvoorraad is iets gegroeid. Het aandeel van de woningmarkt dat betaalbaar is voor de laagste inkomens is daarmee op het niveau van de regio gelijk gebleven. De markt voor lage inkomens (inkomen tot EU-grens) is wel krappere geworden om dat de inkomensgroep gegroeid is. De omvang van de groep lage middeninkomens is afgenomen. Het betaalbare segment voor hen (huur tot €872,- en koop tot €209.000) is iets gegroeid. Voor hen is de ruimte iets toegenomen.

In 2013 was de voorraad sociale huur en goedkope koop in alle deelgebieden nog groter dan het aandeel huishoudens met een inkomen onder de EU-grens. In 2015 is dit in Stadsregio Zuid en Haarlem niet meer het geval. Hier is het aandeel lage inkomens gelijk (Haarlem, 44% lage inkomens, 44% sociale huur en goedkope koop) of groter dan de goedkope woningvoorraad (Stadsregio Zuid, 34% lage inkomens, 33% sociale huur en goedkope koop). Huishoudens met een laag middeninkomen (€ 34.911-€ 44.657) zijn aangewezen op de betaalbare woningvoorraad (vrije sector huur € 711-€872 of koop tot €209.000). Zij zijn voornamelijk aangewezen op de koopsector, de betaalbare huursector is beperkt van omvang.

Wel is de betaalbare vrije sector huur gegroeid in omvang ten opzichte van 2013. In Stadsregio Noord en Zuid is ook de betaalbare koop gegroeid. In de meeste deelgebieden is de betaalbare voorraad groter dan de groep lage middeninkomens. In Amsterdam is dit niet het geval, hier is de betaalbare voorraad (11%) gelijk aan de omvang van de groep lage middeninkomens (eveneens 11%).

Huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal (bruto huishoudinkomen per jaar €52.000) kunnen een middeldure huurwoning (tot €971,-) of betaalbare koopwoning (tot €249.000,-) betalen. In alle deelregio's is het aandeel van deze voorraad groter dan het aandeel inkomens tot 1,5x modaal, maar is de ruimte voor hen wel geslonken. Met name in Amsterdam en Haarlem is de ruimte voor deze middeninkomens beperkt.

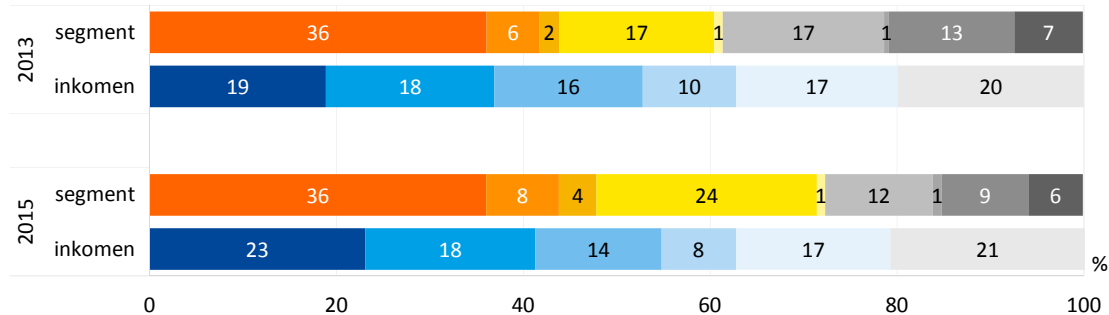
**Figuur 1.5 Verdeling huishoudens naar inkomensgroepen en verdeling woningvoorraad naar segmenten, 2013-2015**  
totaal regio Amsterdam



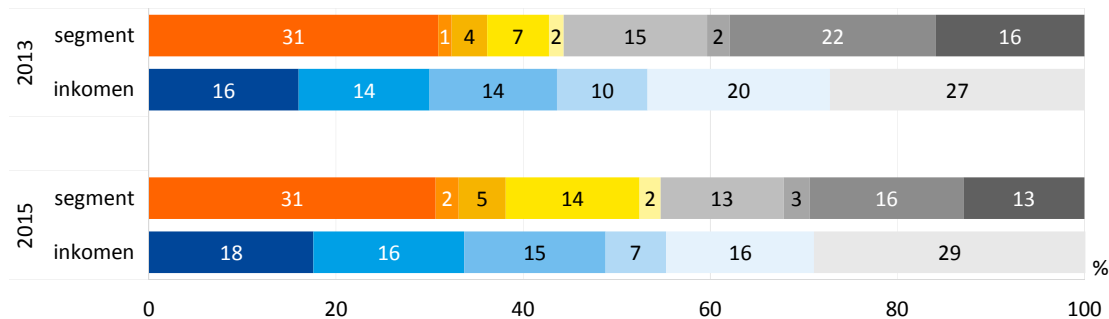
bron: enquête

Figuur 1.5 Verdeling huishoudens naar inkomensgroepen en verdeling woningvoorraad naar segmenten, 2013-2015 (vervolg)

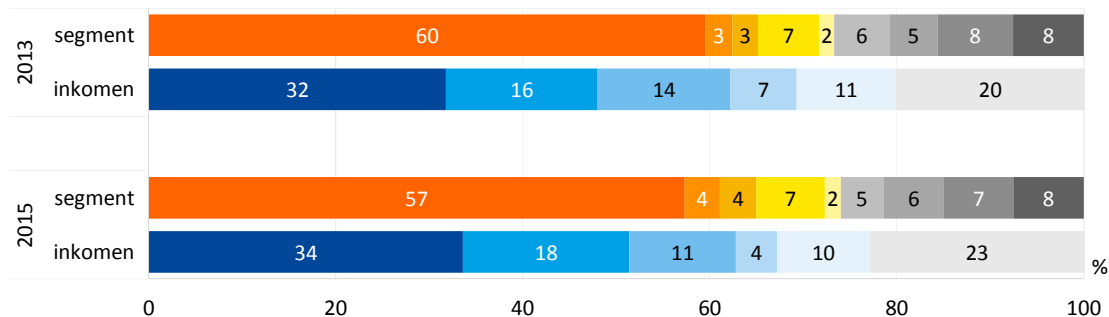
**Stadsregio Noord**



**Stadsregio Zuid**



**Amsterdam**



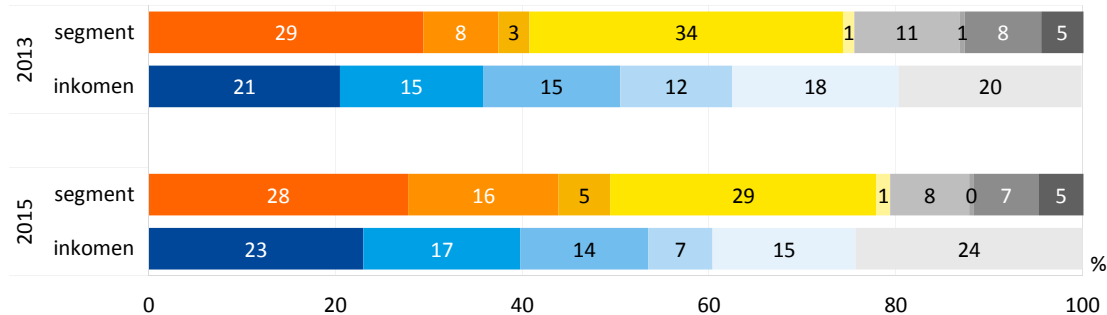
- lage inkomens tot huurtoeslaggrens
- inkomens vanaf huurtoeslaggrens tot EU-grens (€34.911)
- lagere middeninkomens (EU-grens-€44.657)
- middeninkomens tot 1,5x modaal (€44.657 - €52.000)
- hogere middeninkomens tot 2x modaal (€52.000 - €70.000)
- hogere inkomens vanaf 2x modaal (vanaf €70.000)

- huur tot en met €711 (liberalisatiegrens)
- koop, tot €152.000
- huur van €711 tot €872
- koop, €152.000 - €209.000
- huur, €872 tot €971
- koop, €209.000 - €249.000
- huur, €971 en meer
- koop, €249.000 - €350.000
- koop, €350.000 en meer

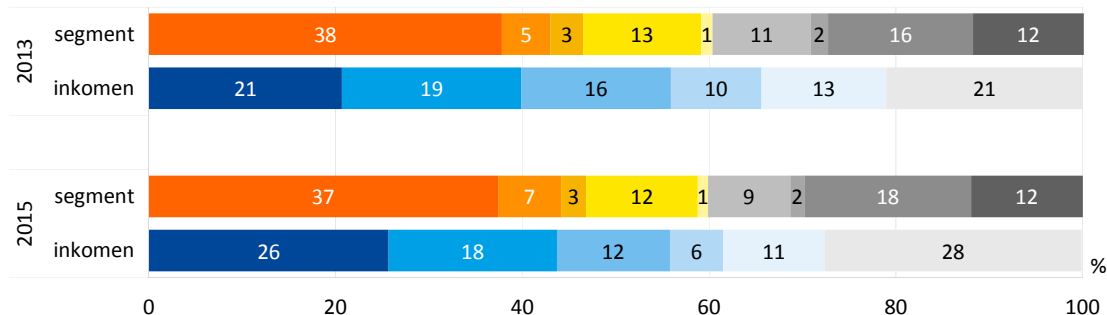
bron: enquête

**Figuur 1.5** Verdeling huishoudens naar inkomensgroepen en verdeling woningvoorraad naar segmenten, 2013-2015 (vervolg)

**Almere**



**Haarlem**



- lage inkomens tot huurtoeslaggrens
- inkomens vanaf huurtoeslaggrens tot EU-grens (€34.911)
- lagere middeninkomens (EU-grens-€44.657)
- middeninkomens tot 1,5x modaal (€44.657 - €52.000)
- hogere middeninkomens tot 2x modaal (€52.000 - €70.000)
- hogere inkomens vanaf 2x modaal (vanaf €70.000)

- huur tot en met €711 (liberalisatiegrens)
- koop, tot €152.000
- huur van €711 tot €872
- koop, €152.000 - €209.000
- huur, €872 tot €971
- koop, €209.000 - €249.000
- huur, €971 en meer
- koop, €249.000 - €350.000
- koop, €350.000 en meer

bron: enquête



## 1.4 Sociale huurwoningen vaker bewoond door de doelgroep



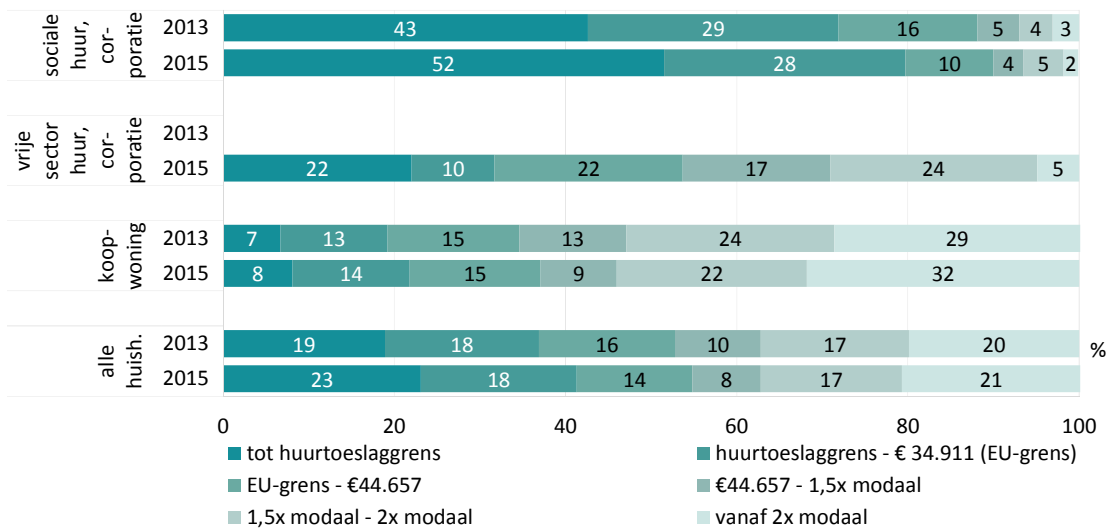
Sociale  
corporatie-  
huur: 81%  
inkomen  
onder EU-  
grens

Corporatiewoningen met een sociale huur worden ten opzichte van de situatie in 2013 vaker bewoond door de doelgroep, huishoudens met een inkomen onder de EU-grens. Dat betekent dat volgens de 'strikte toewijzingsdefinitie' minder huishoudens goedkoop scheidwonen. Een deel van de huishoudens met een inkomen boven de EU-grens behoort echter tot de doelgroep van de sociale voorraad, een deel van het corporatieaanbod mag immers worden toegewezen aan hogere inkomens (20%).<sup>7</sup> In 2013 had 75% een inkomen onder de EU-grens in 2015 is dit 81%. In Stadsregio Noord gaat dit van 72% naar 80%, in Stadsregio Zuid van 67% naar 73%, in Amsterdam van 77% naar 82% en in Haarlem van 74% naar 86%. In Almere lag dit aandeel al hoog en nam ook iets toe (van 82% naar 87%). De sociale voorraad krimpt en wordt 'doelmatiger' bewoond. Ook de inkomensdaling van middeninkomens (EU-grens tot 1,5x modaal ofwel €34.911 - €52.000) draagt bij aan deze verschuiving. Het inkomensniveau van huishoudens in een vrije sector huurwoning in eigendom van particulieren ligt in het algemeen hoger dan in vrije sector huurwoningen van corporaties. In de koopsector liggen de inkomens in de regel het hoogst. In Stadsregio Noord en Almere heeft ongeveer een derde deel van de koopwoningbezitters een inkomen boven 2x modaal; in Stadsregio Zuid, Amsterdam en Haarlem ligt dit aandeel hoger (41%-45%). Het prijsniveau van de woningen ligt hier dan ook hoger.

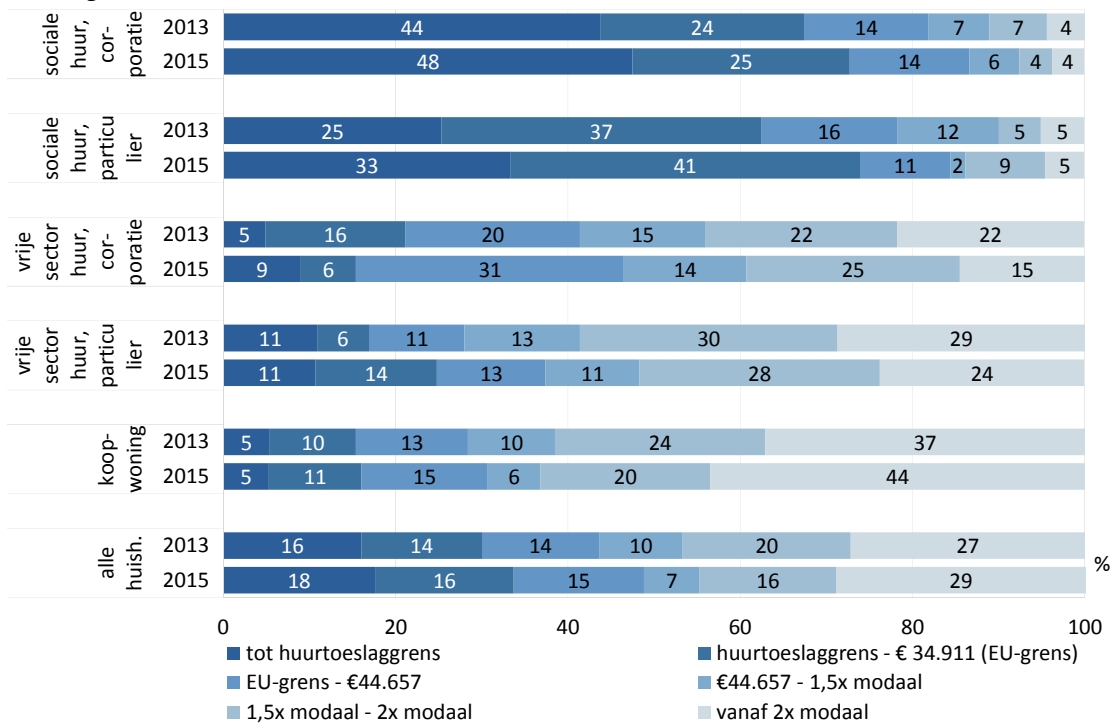
<sup>7</sup> Vanaf 1 juli 2015 mogen corporaties tijdelijk 10% extra toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €38.950.

**Figuur 1.8 Inkomensgroepen per woonsegment naar deelregio, 2013-2015\***

**Stadsregio Noord**



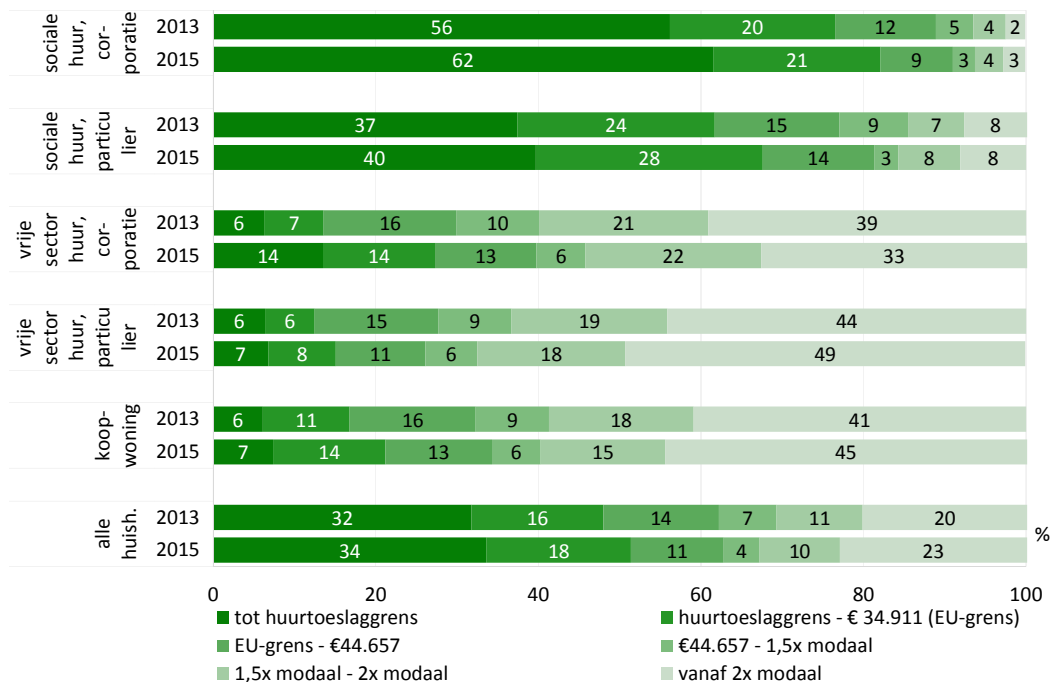
**Stadsregio Zuid**



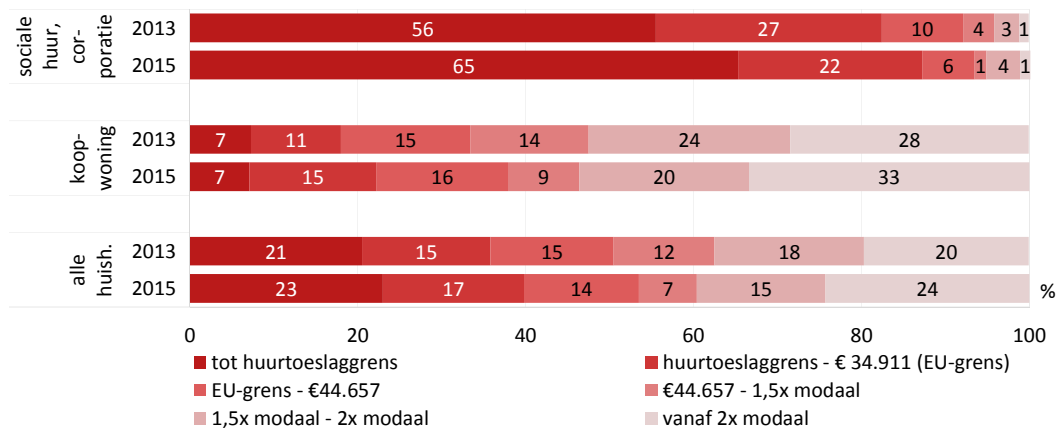
\* De optelling van de percentages in de figuur kunnen afwijken van de tekst, vanwege afrondingsverschillen.

**Figuur 1.8** Inkomensgroepen per woonsegment naar deelregio, 2013-2015 (vervolg)

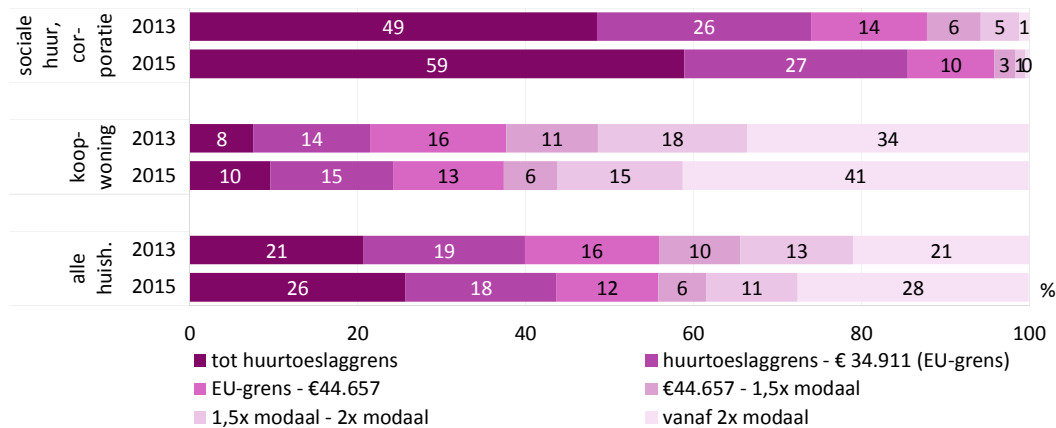
**Amsterdam**



**Almere**



**Haarlem**



bron: enquête

## 1.5 Huishoudens met een inkomen onder de EU-grens minder vaak in sociale huur

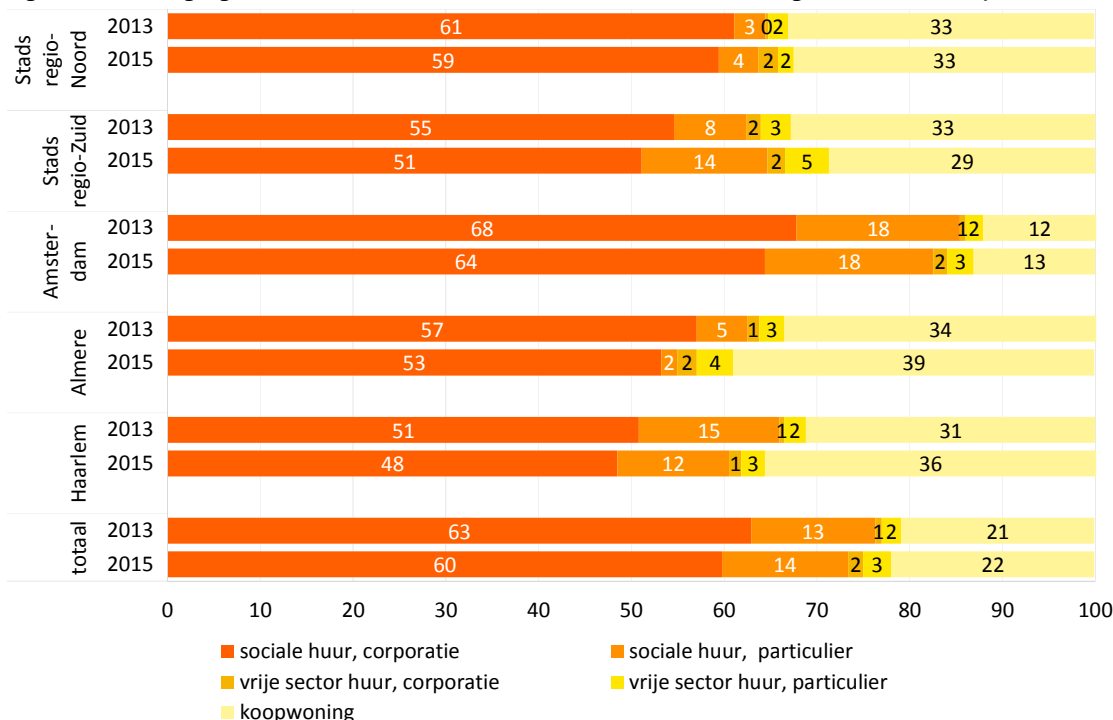


Hoewel sociale corporatiewoningen vaker dan in 2013 worden bewoond door de doelgroep (inkomen onder de EU-grens), wonen huishoudens met een inkomen beneden de EU-grens minder vaak in een corporatiewoning met een sociale huur. In 2013 woonde 63% van de huishoudens met een inkomen onder de EU-grens in een sociale corporatiewoning, in 2015 is dit 60%. Beide ontwikkelingen kunnen tegelijk plaats vinden omdat de sociale voorraad krimpt en de doelgroep groeit.

Huishoudens met een inkomen onder de EU-grens zijn ten opzichte van 2013 vaker in de vrije sector en in de koopsector te vinden. In 2013 was 61% van de recent verhuisde huishoudens uit de doelgroep naar een sociale huurwoning van een corporatie verhuisd. In 2015 is dit aandeel afgenomen tot 51%. Huishoudens met een inkomen onder de EU-grens zijn in plaats daarvan vaker naar een vrije sectorhuurwoning verhuisd, vaak met een huurprijs net boven de liberalisatiegrens.

De toename van de lage inkomens in de koopsector is met name een gevolg van een inkomensdaling van zittende bewoners.

Figuur 1.9 Woningsegment van huishoudens met een inkomen onder de EU-grens, 2013-2015 (procenten)



bron: enquête

### Hoe wonen ouderen?

Ouderen wonen vaak in een sociale huurwoning die zij huren bij een woningcorporatie (48% van de 75+ers). In Amsterdam ligt dit aandeel nog wat hoger, 64%. De 55-74 jarigen wonen minder vaak dan de 75+ers in een sociale huurwoning van een corporatie (37%); zij hebben vaker een koopwoning (47%). In de gebieden buiten Amsterdam is het eigenwoningbezit hoger, tussen de

56% (Almere) en 70% (Haarlem). De woonlasten van deze oudere eigenwoningbezitters zijn vaak laag. Dat 75+ers vaker huren dan 55-74 jarigen komt niet omdat zij van een koopwoning overgestapt zijn op een huurwoning, zij huurden in het verleden ook al. In de toekomst zal het aandeel ouderen met een koopwoning waarschijnlijk toenemen. Een deel zal overstappen op een huurwoning, maar de meeste ouderen blijven waarschijnlijk in hun huidige woning wonen.

#### *Hoe wonen middeninkomens?*

Ruim de helft (57%) van de huishoudens met een middeninkomen (EU-grens – €52.000) heeft een koopwoning (niet in figuur, zie tabellenrapport). Vooral in Almere (77%) en Stadsregio Noord (67%) is het eigenwoningbezit van deze groep hoog. In Amsterdam wonen middeninkomens minder vaak in een koopwoning (43%), zij wonen relatief vaak in een sociale huurwoning van een corporatie (30%). De woningprijzen in Almere en Stadsregio Noord liggen lager dan in de andere delen van de regio. In deze gebieden is het voor middeninkomens eerder mogelijk om een woning te kopen. In Amsterdam is een woning kopen vaak niet mogelijk vanwege de hogere prijzen en is deze groep aangewezen op de middeldure huur (tot €971), wanneer zij een nieuwe woning zoeken.

De woonsituatie van de lage middeninkomens (EU-grens - €44.657) wijkt niet veel af van de totale groep middeninkomens. Ook zij hebben vaak een koopwoning (55%). Zij wonen daarnaast iets vaker in een corporatiewoning met een sociale huur (25%) dan de inkomensgroep daarboven (18% van de huishoudens met een inkomen tussen €44.657 – €52.000). Met name voor deze groep lage middeninkomens is de corporatiesector een belangrijk segment. Nu deze groep geen directe toegang meer heeft tot het sociale huursegment, is het de vraag of de vrije sector huur deze rol kan overnemen. Wanneer dit niet het geval blijkt, zullen middeninkomens eerder uitwijken naar goedkopere delen van de regio.

## **1.6 Blijvers en vlotters: meeste bewoners sociale huur zijn blijvers**

De sociale huursector bedient grofweg twee groepen. De eerste groep bestaat uit mensen die permanent zijn aangewezen op sociale huur. Dit zijn huishoudens met een laag inkomen waarvan het inkomen naar verwachting niet meer zal groeien ('blijvers'). Daarnaast zijn er de 'vlotters' die naar verwachting nog een inkomensgroei zullen doormaken. Dit zijn met name jongeren, studenten, een groot deel van hen zal naar verwachting (kunnen) doorstromen naar een markt woning. Om inzicht te krijgen in het functioneren van de sociale corporatiesector wordt in deze paragraaf ingegaan op deze 'blijvers' en 'vlotters'.

De meeste huurders van een corporatiewoning met een sociale huur zijn ouder dan 35 jaar en hebben een inkomen onder de EU-grens (donkergroen in de grafiek). De verwachting is dat deze groep (grotendeels) blijvend op de sociale huursector is aangewezen. Het aandeel van deze groep is toegenomen in het sociale segment.

Daarnaast is er een relatief grote groep die ouder is dan 35 jaar, maar wel boven de EU-grens verdient (lichtgeel in de grafiek). Daarvan heeft het grootste deel een inkomen net boven de EU-grens. Hoewel er gezien de leeftijd niet direct verwacht mag worden dat deze groep in groten getale zal verhuizen naar de marktsector, is hun aandeel wel afgenomen ten opzichte van 2013. Dit kan door verhuizingen zijn gekomen, maar ook door inkomensdaling bij deze groep.

Huishoudens jonger dan 35 jaar verhuizen vaker, en hebben een grotere kans nog een inkomensontwikkeling door te maken. Een deel van de lager opgeleide huishoudens, jonger dan

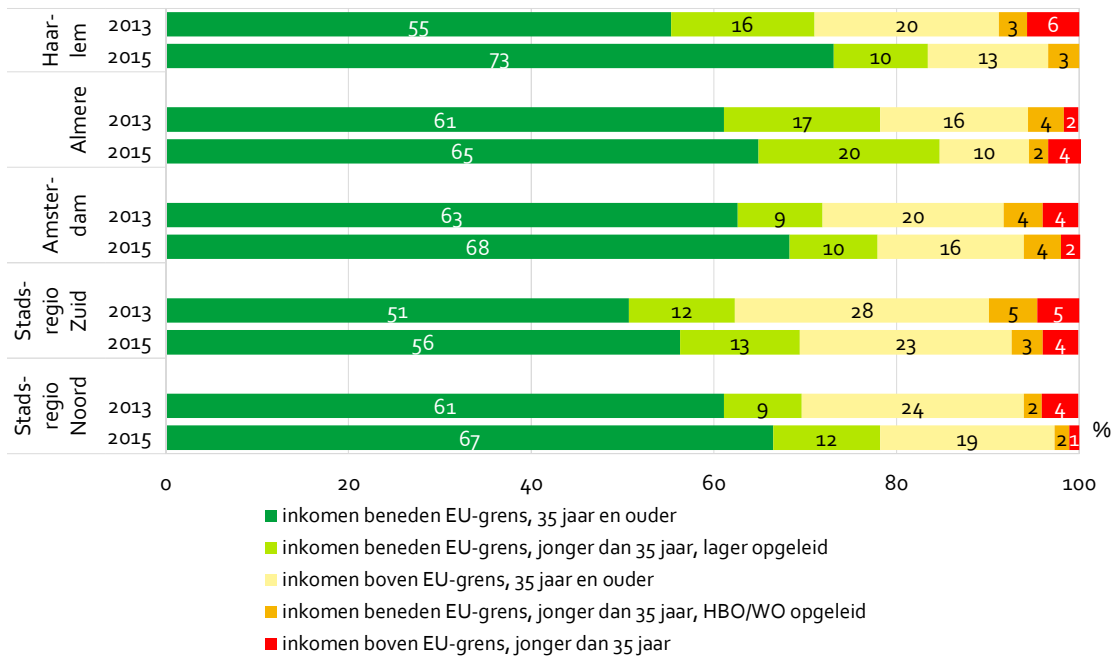
35 jaar met een laag inkomen (lichtgroen) zal bijvoorbeeld nog wel een inkomensontwikkeling doormaken. Dan is de verwachting dat zij door zullen stromen naar een marktwoning. Een deel zal blijvend aangewezen zijn op de sociale huursector.

Van de huishoudens jonger dan 35 jaar met een HBO/WO diploma en een laag inkomen (oranje), is sterker te verwachten dat zij nog inkomensstijging zullen doormaken. Voor hen is een sociale huurwoning vaak een tussenstation naar een marktwoning. De groep die hier gebruik van maakt, vormt geen grote groep in de sociale huur, het gaat om 2%-4%.

Jonge huishoudens met een inkomen boven de EU-grens (rood) zijn niet de doelgroep van de sociale huur, zij vormen een kleine groep in deze sector. Ten opzichte van 2013 is het aandeel van deze groep afgenomen.

De verwachting is dat met de huidige inkomensregels de groep 'blijvers' in de sociale huur verder toeneemt.

**Figuur 1.10 Sociaal-economische status van huurders van sociale corporatiewoningen, 2013-2015**



bron: enquête

## 1.7 Geschiktheid van de woning: meer bewustzijn over ouder worden in de huidige woning?



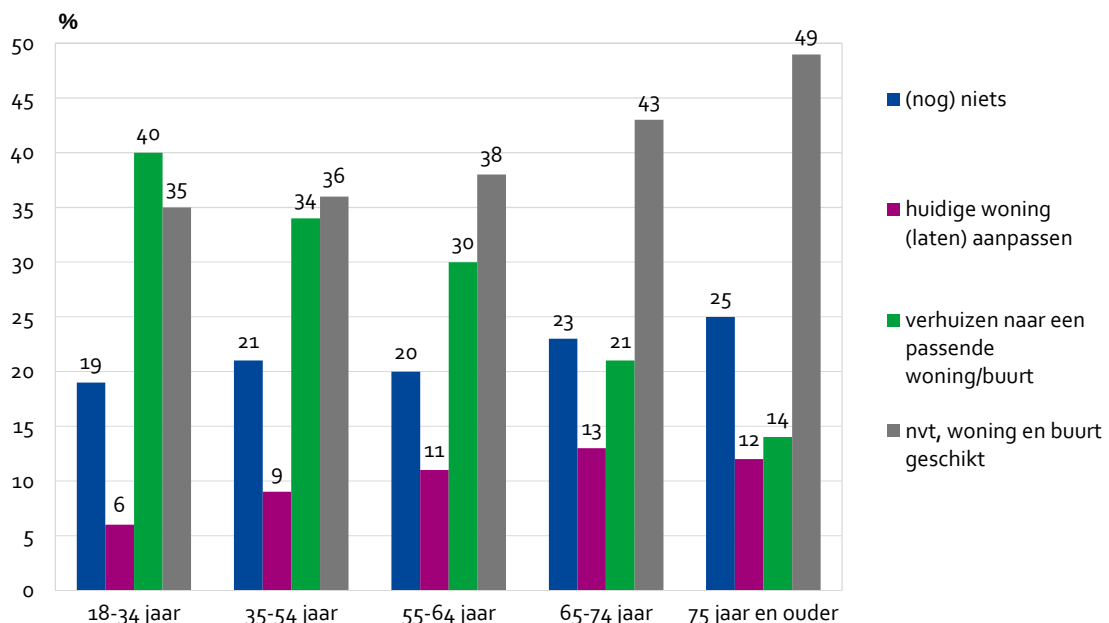
40% vindt woning geschikt om oud in te worden

87% vindt de buurt geschikt

De zorg verandert. Verzorgingshuizen worden gesloten en ouderen blijven langer zelfstandig wonen. Niet alle woningen zijn hier echter geschikt voor. Ongeveer 40% van de huishoudens vindt de huidige woning geschikt om oud in te worden. Woningen worden minder vaak geschikt gevonden om oud in te worden dan in 2013, mensen geven vaker aan dat er aanpassingen nodig zijn. Hoe ouder, hoe vaker bewoners aangeven dat hun woning geschikt is. Meer dan de helft van de 75+ers geeft aan dat hun woning geschikt is.

Bewoners vinden over het algemeen dat de buurt wel geschikt is om oud in te worden. Hier geldt ook dat hoe ouder, hoe vaker men aangeeft dat de buurt geschikt is (91% van de 65-74 jarigen en 94% van de 75+ers geeft aan dat de buurt geschikt is). Wanneer de woning en/of buurt niet geschikt is om oud in te worden, geven bewoners vaak aan dat ze daar (nog) niets aan gaan doen. Hoe ouder, hoe minder geneigd de bewoners zijn om te verhuizen naar een passende woning/buurt als hun woning en/of buurt niet geschikt is.

**Figuur 1.11** Wanneer uw woning en/of buurt niet geschikt is om oud in te worden, wat wilt u daar aan doen?  
Naar leeftijdsgroepen



bron: enquête

## 2 Betaalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de betaalbaarheid van het wonen. Hiervoor wordt gekeken naar de huur- en hypotheekquotes. Dit is het bedrag dat huishoudens kwijt zijn aan huur- of hypotheeklasten (minus de huurtoeslag of hypotheekrente-aftrek) ten opzichte van hun inkomen.

### 2.1 Huurlasten zijn toegenomen



29%  
netto  
huurquote

Gemiddeld zijn huurders ongeveer 29% van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van de huurtoeslag). In Stadsregio Noord is dit iets toegenomen ten opzichte van 2013 (van 27% naar 29%). In de andere deelregio's was er ook een toename, maar deze was kleiner (1 procentpunt).

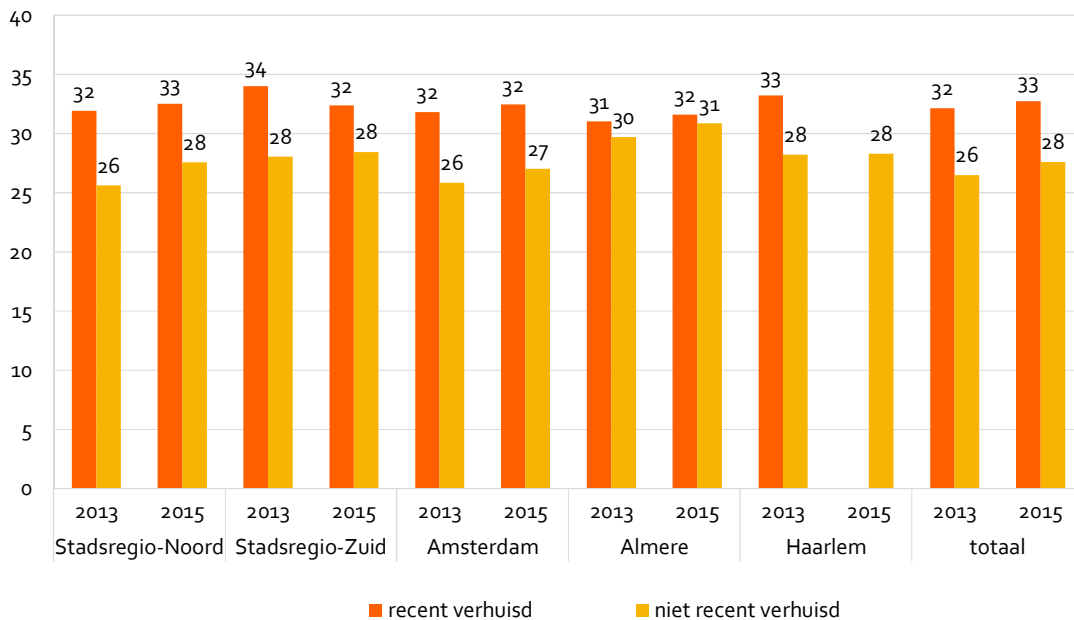
Lage inkomens hebben een iets hogere huurquote dan hogere inkomens, maar de huurtoeslag dempt dit verschil (zonder huurtoeslag was het verschil groter geweest). Wanneer een huishouden met een laag inkomen in de vrije sector huurt, dan is er geen recht op huurtoeslag.

Lage inkomens komen niet snel terecht in de vrije sector, vanwege de inkomenseisen die verhuurders stellen. Maar iemand die al in de vrije sector huurt, wiens inkomen achteruit gaat, kan in een dergelijke situatie terecht komen. In Amsterdam woont ongeveer 2% van de inkomens onder de EU-grens in de vrije sector en dit aandeel is gestegen. In de andere deelregio's speelt dit veel minder. Sociale huurders met een inkomen onder de EU-grens zijn in Amsterdam gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur terwijl huurders met een inkomen onder de EU-grens in de vrije sector gemiddeld 50% van hun inkomen kwijt zijn aan huur.

Huishoudens die recent verhuisd zijn, betalen vaak een hogere huur en hebben een hogere huurquote dan zittende huurders. In 2015 hadden zittende huurders een huurquote van 28%; recent verhuisde huishoudens komen uit op een quote van 33%. Ten opzichte van 2013 is de quote van beide groepen toegenomen. In de meeste deelgebieden is dit patroon te zien. Almere vormt hier op een uitzondering: hier liggen de quotes van recent verhuisde huishoudens en zittende huurders dicht bij elkaar. De huurquote van zittende huurders in Almere ligt relatief hoog (31%), die van recent verhuisde huurders relatief laag (32%).



**Figuur 2.1 Gemiddelde huurquote naar deelregio voor recent verhuisde (woonduur < 2,5 jaar) en niet recent verhuisde huishoudens, 2013-2015\***



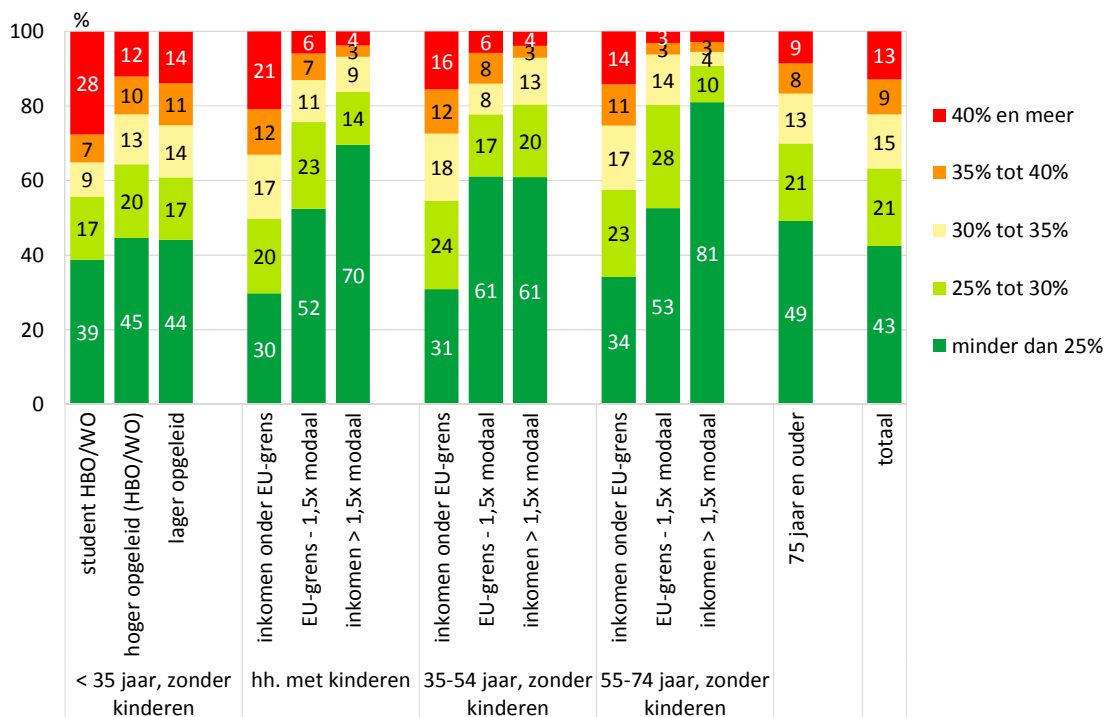
bron: enquête

\* In de enquête van 2015 waren minder dan 50 respondenten recent naar een huurwoning in Haarlem verhuisd. Daarmee is het aantal te klein om een representatieve huurquote voor deze groep weer te geven.

Een huishouden zonder kinderen heeft vaak minder aanvullende maandelijkse lasten, dan een huishouden met kinderen. Ook kan een huishouden met een hoger inkomen, makkelijker een hoge huurquote dragen dan een huishouden met een lager inkomen, omdat er in absolute termen meer inkomen overblijft nadat de huur is betaald. In onderstaande figuur is daarom de huurquote weergegeven in klassen en naar verschillende huishoudtypen. Studenten hebben gemiddeld de hoogste huurquote, gevolgd door gezinnen met kinderen met een laag inkomen. Hoe hoger het inkomen, hoe lager de huurquote. Een huurquote van 25% is voor veel huishoudens betaalbaar. Bij een inkomen van €1000,- per maand blijft er dan €750,- over voor alle andere uitgaven.<sup>8</sup> Voor een alleenstaande (zonder zorgkosten) is dit goed betaalbaar. Voor een gezin met meerdere kinderen is dit erg krap. Huishoudens met kinderen met een inkomen onder de EU-grens (€2056,- netto per maand) hebben echter vaak een hogere huurquote dan 25%. De huur van hun woning beslaat een groot deel van hun budget. Een netto huurquote van meer dan 40% komt regelmatig voor. Dit betekent dat bij een inkomen van €2000,- netto per maand er minimaal €800,- aan nettohuur wordt besteed. Er blijft dan nog €1200,- over voor alle andere kosten.

<sup>8</sup> Groot, C. de, F. Schilder, F. Daalhuizen, F. Verwest (2014). *Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten. Financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt*. Planbureau voor de Leefomgeving.

Figuur 2.2 Huurquote in klassen naar huishoudengroep, 2015 (procenten)



bron: enquête

## 2.2 Hypotheeklasten zijn afgenomen



19%  
netto  
hypotheek-  
quote

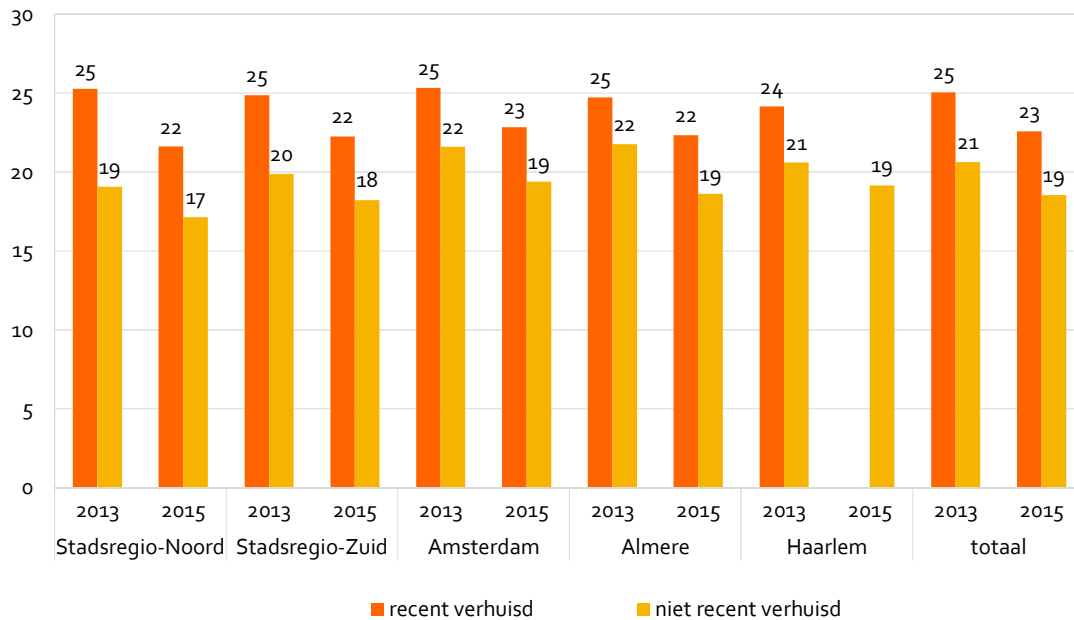
De hypotheeklasten zijn gedaald ten opzichte van 2013. In 2013 had 16% van de huishoudens een koopwoning met bruto hypotheeklasten onder de €711,- per maand, in 2015 is dit 18%. Het aandeel huishoudens met hoge hypotheeklasten, meer dan 971 bruto per maand, ging van 15% naar 13%. In alle regio's behalve in Haarlem is een toename te zien van het aandeel lage hypotheeklasten, en een afname van de hoge en in mindere mate middelhoge hypotheeklasten. Dit is terug te zien bij alle inkomensgroepen.

De netto hypotheekquote (hypotheeklasten na belastingaftrek als aandeel van het netto inkomen) is eveneens iets gedaald ten opzichte van 2013, van 21% naar 19% (niet in figuur, zie tabellenbijlage). Met name in Stadsregio Noord (van 20% naar 17%) en Amsterdam (van 22% naar 20%) is dit het geval. Lage inkomens (onder de EU-grens) met een koopwoning hebben een hypotheekquote van 22%-26%, de hoogste inkomens hebben een hypotheekquote tussen 14%-18%.

Recent verhuisde kopers hebben een hogere hypotheekquote dan kopers die niet recent zijn verhuisd (23% versus 19%, zie figuur 2.3). Zowel bij de recent verhuisden als bij de zittende huishoudens is de hypotheekquote afgenomen. Huishoudens hebben de afgelopen jaren meer afgelost op hun hypotheek, waarmee de quote van niet verhuisde huishoudens is afgenomen. De hypotheeknormen bij nieuwe hypotheekleningen zijn strenger geworden, ook dit kan leiden tot een daling in de hypotheekquotes. De lage hypotheekrente leidt ook tot lagere hypotheeklasten bij nieuwe en recent overgesloten hypotheekleningen.

In Amsterdam en Almere liggen de quotes iets hoger dan in Stadsregio Noord en Stadsregio Zuid, maar de verschillen tussen de deelgebieden zijn beperkt.

**Figuur 2.3 Gemiddelde hypotheekquote naar deelregio voor recent verhuisde (woonduur < 2,5 jaar) en niet recent verhuisde huishoudens, 2013-2015\***



bron: enquête

\* In de enquête van 2015 waren minder dan 50 respondenten recent naar een koopwoning in Haarlem verhuisd. Daarmee is het aantal te klein om een representatieve hypotheekquote voor deze groep weer te geven.

## 3 Verhuizingen

### 3.1 Verhuizingen in 2013/2014: verhuisdynamiek komt weer op gang

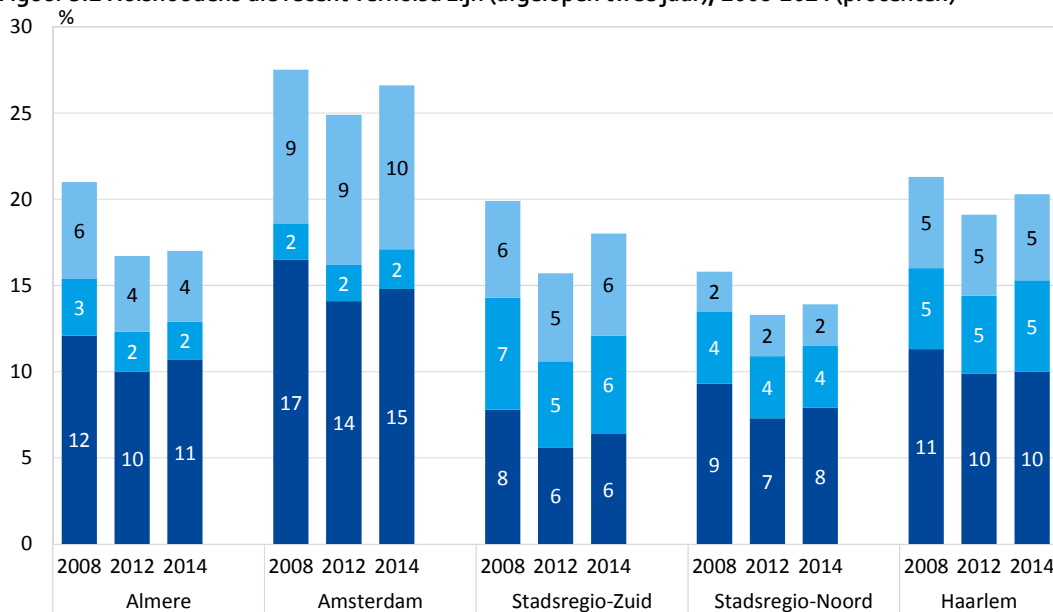


22% is  
recent  
verhuisd

Het onderzoek 'Wonen in de regio Amsterdam 2015' bestaat, naast een enquête-onderzoek, uit een verhuizingenbestand. Dit bestand is samengesteld met CBS-data over huishoudens en verhuizingen in de regio Amsterdam. Het bevat alle huishoudens in de regio op een peildatum, en geeft informatie over eventuele verhuizingen van huishoudens in de twee jaar die daaraan voorafgingen. Er zijn drie periodes beschikbaar: huishoudens op 31/12/2008 en hun verhuizingen in 2007 en 2008, huishoudens op 31/12/2012 en hun verhuizingen in 2011 en 2012 en huishoudens op 31/12/2014 en hun verhuizingen in 2013 en 2014. In dit hoofdstuk zijn data van het verhuizingenbestand geanalyseerd.

De belangstelling voor de regio neemt weer toe; in de periode 2013/2014 is de instroom van buiten de regio met 13% toegenomen ten opzichte van 2011/2012. De verhuisdynamiek komt weer op gang, maar is (nog) niet op hetzelfde niveau als in de periode 2007/2008. In 2013/2014 is 22% van de huishoudens recent verhuisd, in 2011/2012 was dit 20% en in 2007/2008 23%. In Amsterdam is de verhuisdynamiek het sterkst hersteld: in 2007/2008 was 28% van de huishoudens recent verhuisd, in 2011/2012 was dit afgenomen tot 25% en in 2013/2014 verhuisde weer 27% van de huishoudens. In Almere is het herstel gering, in 2007/2008 was 21% recent verhuisd, in 2011/2012 en in 2013/2014 was dit 17%. Ook in Stadsregio Noord was het herstel beperkt.

Figuur 3.1 Huishoudens die recent verhuisd zijn (afgelopen twee jaar), 2008-2014 (procenten)



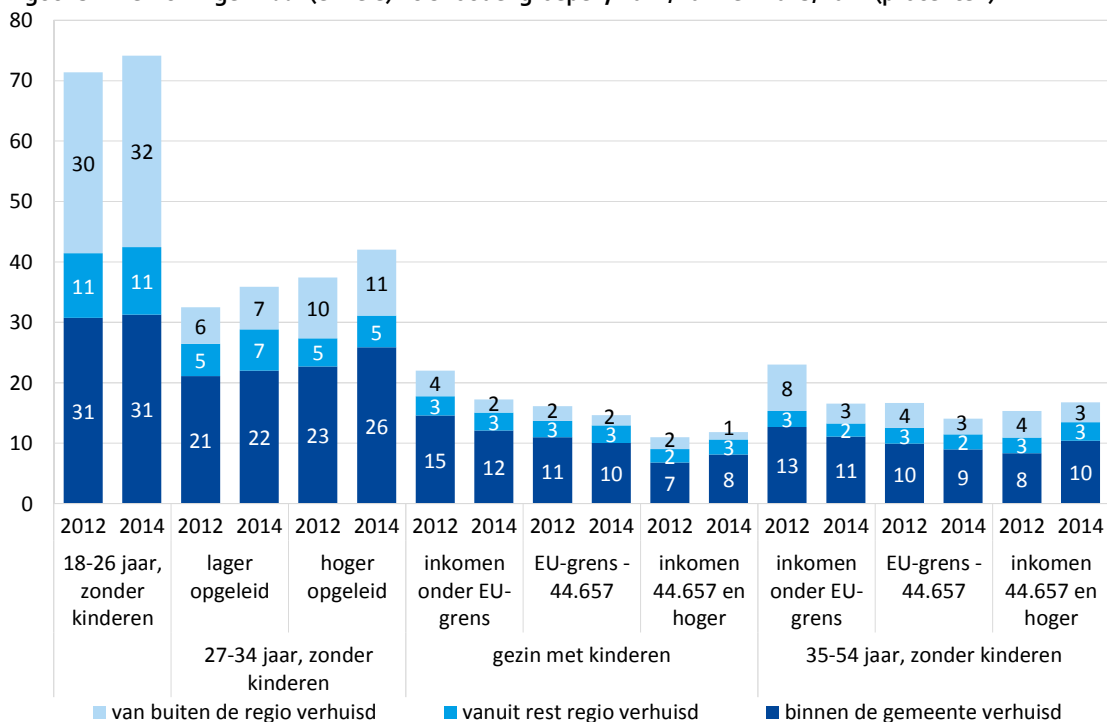
■ recent van buiten de regio gekomen ■ recent binnen de regio verhuisd ■ recent binnen eigen gemeente verhuisd

bron: CBS/bewerking OIS

Om de verhuizingen van verschillende groepen huishoudens inzichtelijk te maken is er een huishoudenindeling gemaakt waarin verschillende leeftijdsgroepen worden onderscheiden. Bij de jongeren wordt er een onderscheid gemaakt naar opleidingsniveau, boven de 35 jaar wordt een onderscheid gemaakt naar inkomensniveau. Ook worden gezinnen apart weergegeven. Jongeren (18-26 jaar) verhuizen het meest en hun verhuisdynamiek is toegenomen. In 2011/2012 was 72% van de jongeren recent verhuisd, in 2013/2014 is dit toegenomen tot 74%. Ook de leeftijdsgroep van 27-34 jaar is vaker verhuisd. Huishoudens met een laag inkomen of een laag middeninkomen, met of zonder kinderen, zijn minder vaak verhuisd dan in 2011/2012. Voor hen is er nog geen herstel waarneembaar en is de dynamiek zelfs afgenomen. Ook in absolute aantallen is deze groep minder vaak verhuisd. Huishoudens met een inkomen vanaf €44.657,- verhuisden wel vaker dan in 2011/2012, zowel binnen de eigen gemeente als tussen gemeenten binnen de regio.

De grotere instroom in de regio bestaat voornamelijk uit jongeren, in 2013/2014 kwamen er 26.660 jonge huishoudens (tot en met 26 jaar) naar de regio toe. In 2011/2012 waren dat er 23.300. De meeste jongeren gaan naar Amsterdam (19.750 huishoudens van 26 jaar en jonger in 2013/2014), maar de toename was het sterkst in Stadsregio Zuid (van 3.260 in 2011/2012 naar 4.070 in 2013/2014).

**Figuur 3.2 Verhuizingen naar (enkele) huishoudengroepen, 2011/2012 en 2013/2014 (procenten)**



bron: CBS/bewerking OIS

In bovenstaande grafiek zijn de huishoudens van 55 jaar en ouder niet weergegeven. Huishoudens van 55 jaar en ouder verhuizen weinig. Ongeveer 5% van hen is in de periode 2013/2014 verhuisd. De meeste verhuizingen van deze groep vinden binnen de eigen gemeente plaats. Wanneer 55+ers wel over de gemeentegrenzen heen verhuizen dan is dit vaker vanuit Amsterdam naar elders dan andersom. Dit geldt zowel voor 55+ers met een lager inkomen als met een hoger inkomen.

### 3.2 Verhuizingen tussen gemeenten veranderen van patroon

De verhuisdynamiek tussen de deelgebieden in de regio is toegenomen. Dit is bijna overal het geval. De meeste uitwisseling is er met Amsterdam. Het aantal huishoudens dat tussen andere deelgebieden dan Amsterdam verhuist, bijvoorbeeld tussen Stadsregio Noord en Stadsregio Zuid, blijft beperkt.

Vanuit Amsterdam is de verhuisstroom naar Stadsregio Zuid toegenomen (zie tabel 3.3). Ook verhuisden er meer Amsterdammers naar Haarlem. Het gaat hierbij vaak om gezinnen met een hoger inkomen. De gezinnen met een hoger inkomen vertrokken in 2013/2014 ook vaker uit de regio naar elders in Nederland (bijvoorbeeld Utrecht) dan in 2011/2012.

De verhuisstroom van Amsterdam naar Almere en van Amsterdam naar Stadsregio Noord is afgenomen. Vanaf de jaren '70 is Almere een overloopgemeente geweest voor Amsterdam, maar de uitstroom van Amsterdam naar Almere neemt al enige tijd af. In de periode 2013/2014 is sprake van een omkering; voor het eerst verhuisden er meer huishoudens van Almere naar Amsterdam (1430) dan andersom (1250). Het zijn vooral jongeren die naar Amsterdam vertrekken. Gezinnen vertrekken nog altijd wel vaker uit Amsterdam naar Almere dan andersom. Ondanks de verminderde instroom groeit Almere nog wel. Dit is een gevolg van natuurlijke aanwas.

In de groeikern Haarlemmermeer was al in 2011/2012 sprake van een negatief migratiesaldo met Amsterdam. Dit zet in 2013/2014 door: er verhuisden meer huishoudens vanuit Haarlemmermeer naar Amsterdam (1.070) dan dat er vanuit Amsterdam naar Haarlemmermeer vertrokken (960; netto +110 huishoudens naar Amsterdam).

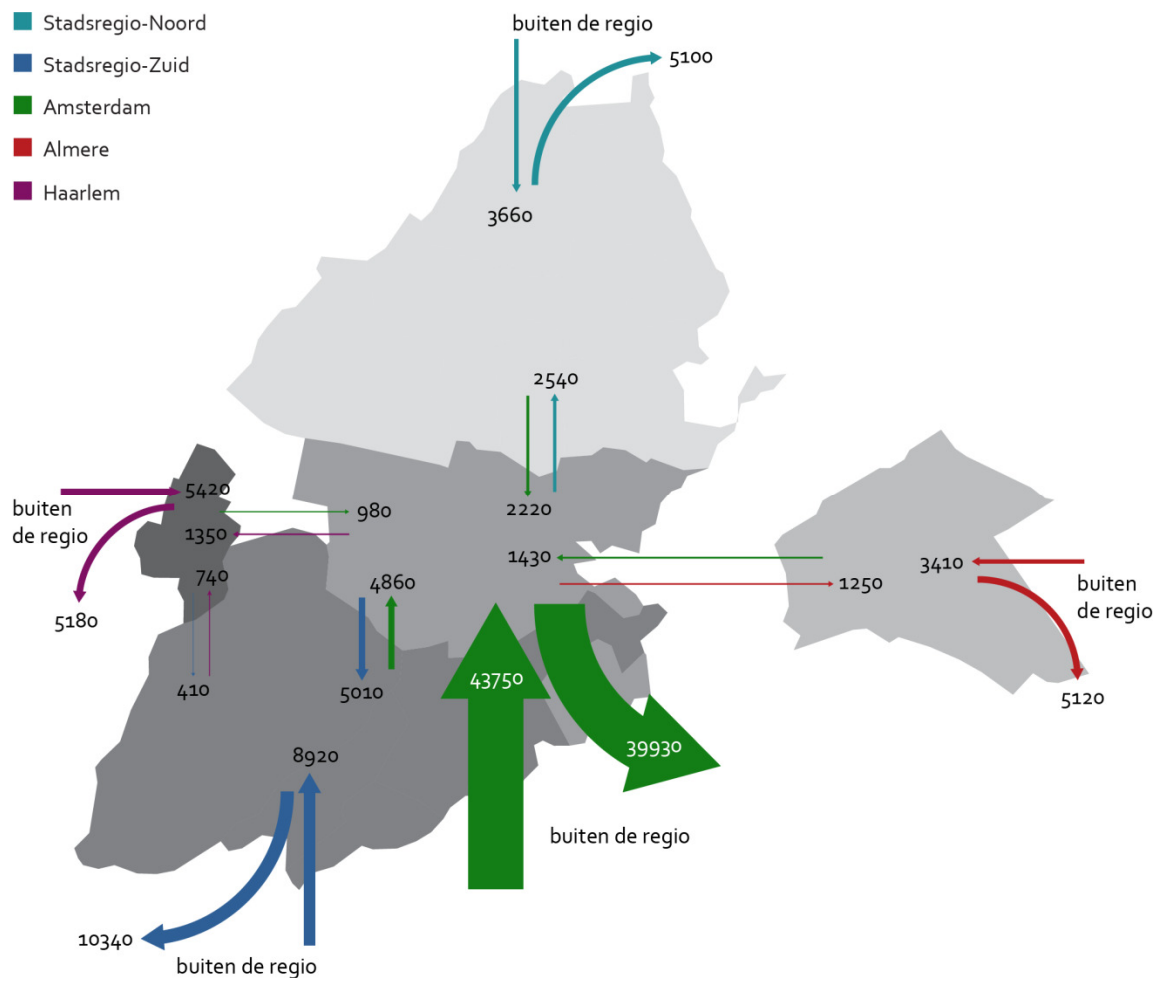
**Tabel 3.3 Verhuizingen huishoudens in de regio Amsterdam, 2013/2014 en 2011/2012 (aantallen)**

2013/2014 huidige woongemeente	vorige woongemeente						rest Neder- land	buiten- land	totaal
	Almere	Amster- dam	Stads- regio Zuid	Stadsregio Noord	Haarlem				
Almere	8.730	1.250	290	140	60	2.220	1.190	13.890	
Amsterdam	1430	66.230	4.860	2.220	980	25.410	18.340	119.470	
Stadsregio Zuid	370	5.010	11.180	390	410	4.910	4.010	26.260	
Stadsregio Noord	180	2.540	340	13.060	140	2.100	1.560	19.910	
Haarlem	90	1.350	740	180	7.630	4.090	1.330	15.400	
rest Nederland	3.020	12.130	4.370	2.720	3.280				
buitenland	2.100	27.800	5.970	2.380	1.900				
<b>totaal</b>	<b>15.920</b>	<b>116.300</b>	<b>27.750</b>	<b>21.090</b>	<b>14.390</b>				

2011/2012 huidige woongemeente	vorige woongemeente						rest Nederland/ buitenland*	totaal
	Almere	Amster- dam	Stads- regio Zuid	Stadsregio Noord	Haarlem			
Almere	8.020	1.310	270	140	50		3.550	13.340
Amsterdam	1.080	60.940	4.140	1.830	850		38.300	107.140
Stadsregio Zuid	230	4.460	9.470	170	380		7.510	22.220
Stadsregio Noord	130	2.680	240	11.620	100		3.440	18.210
Haarlem	70	1.060	620	110	7.290		4.870	14.020
rest NL/ buitenland	4.090	36.840	9.060	4.650	4.840			
<b>totaal</b>	<b>13.620</b>	<b>107.290</b>	<b>23.800</b>	<b>18.510</b>	<b>13.510</b>			

\* In 2011/2012 werd geen onderscheid gemaakt naar rest Nederland en buitenland. bron: CBS/bewerking OIS

**Figuur 3.4 Verhuisstromen in de regio Amsterdam, 2013/2014 (visualisatie van tabel 3.3)**



bron: CBS/bewerking OIS

## 4 Verhuisceneidheid en woonwensen

In dit hoofdstuk wordt gekeken of huishoudens in de regio Amsterdam verhuiscplannen hebben en zo ja, wat voor woning zij dan zoeken. Het werkelijke verhuiscgedrag komt in grote lijnen overeen met deze geuite woonwensen. Ongeveer een derde deel van de huishoudens met concrete verhuiscplannen, verhuisc ook werkelijk binnen twee jaar.<sup>9</sup>

### 4.1 Verhuisceneidheid gelijk gebleven

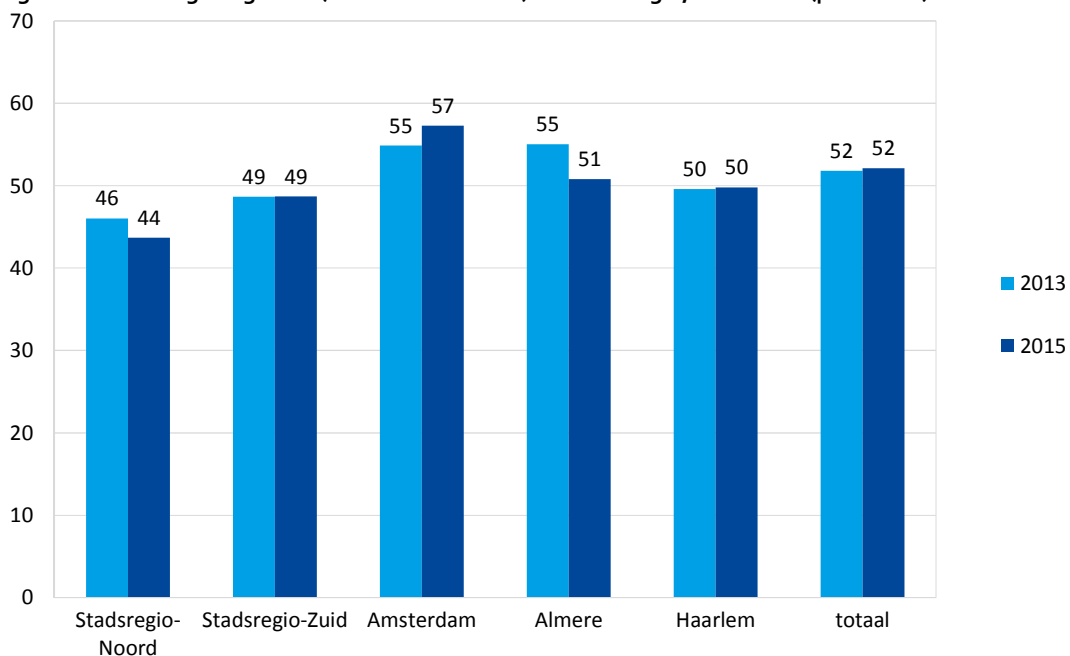


52%  
verhuisc-  
eneid

De verhuisceneidheid is gelijk gebleven aan die in 2013, 52% van de huishoudens wil (misschien) binnen twee jaar verhuiscen in 2015. Bijna een kwart van alle huishoudens (23%) wil zeker verhuiscen, 29% misschien. De resultaten zoals hierna besproken, gaan uit van de totale groep verhuisceneiden, inclusief de huishoudens die misschien willen verhuiscen.

In Amsterdam is de verhuisceneidheid het hoogst (57%) en iets hoger dan in 2013 (55%). In Stadsregio Noord en Almere nam de verhuisceneidheid iets af. De afname in Stadsregio Noord is vooral te zien bij de lage inkomens. In Almere nam de verhuisceneidheid bij verschillende inkomensgroepen iets af. In de andere deelregio's bleef de verhuisceneidheid gelijk.

Figuur 4.1 Verhuisceneidheid (zeker en misschien) naar deelregio, 2013-2015 (procenten)



bron: enquête

<sup>9</sup> Groot, C. de, D. Manting, S. Boschman (2008). *Verhuiscwensen en verhuiscgedrag in Nederland, een landsdekkend onderzoek*. Planbureau voor de Leefomgeving.

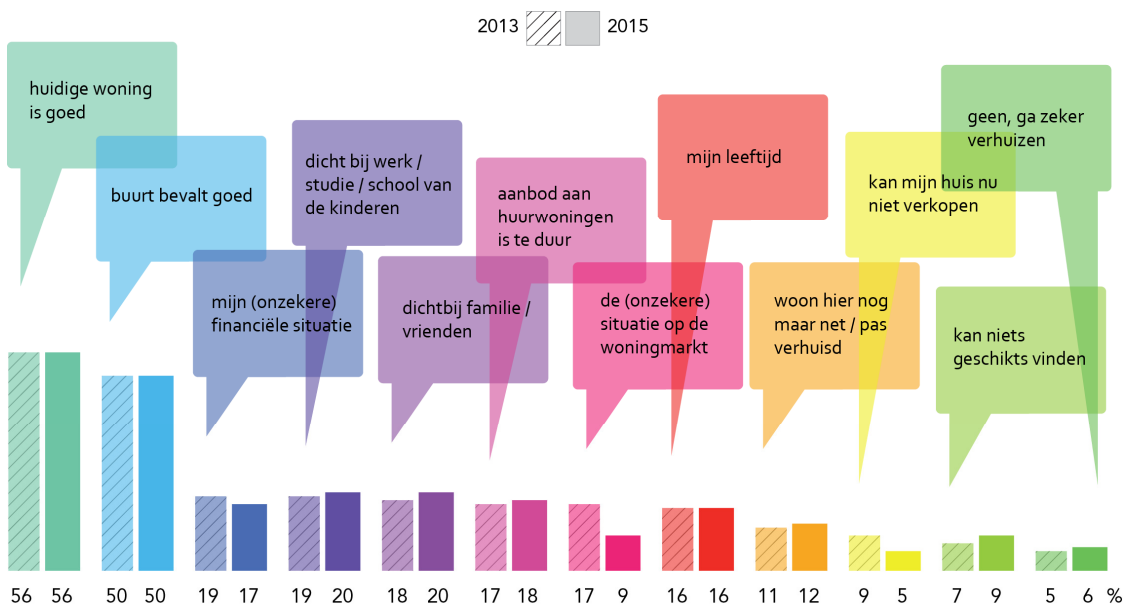


Bewoners van een koopwoning zijn het minst verhuisgeneigd (45%). Daarna volgen de bewoners van een corporatiewoning met een sociale huur (54%). Huishoudens die een particuliere sociale huurwoning huren, willen vaker verhuizen (66%). Dit patroon is vergelijkbaar met 2013. Huishoudens die in de vrije sector huren bij een woningcorporatie, willen iets minder vaak verhuizen en dit is ook afgenomen ten opzichte van 2013 (van 66% naar 62%). Huurders in de vrije sector die bij een particulier huren willen zeer vaak verhuizen, 78% geeft dit aan.

#### Redenen om *niet* te verhuizen

De meeste huishoudens vinden dat hun huidige woning voldoet en/of dat de buurt goed bevalt. Dit zijn de belangrijkste redenen dat huishoudens geen behoefte hebben aan een verhuizing.

Figuur 4.2 Redenen om niet te verhuizen (procenten)



bron: enquête

In 2013 gaven veel huishoudens aan niet te (kunnen) verhuizen vanwege de crisis op de woningmarkt. In 2015 is dit minder het geval. De onzekerheid op de woningmarkt en het niet kunnen verkopen van de eigen woning worden veel minder vaak genoemd als reden om niet te verhuizen. Dit geldt ook op het niveau van de deelregio's. Wel blijft de eigen financiële situatie nog wel een barrière om te verhuizen, in Amsterdam is deze reden om niet te verhuizen weinig afgenomen en ook in Zaanstad blijft dit veel genoemd (respectievelijk 19% en 20% in 2015). Vooral voor gezinnen met kinderen met een laag inkomen is de financiële situatie een belangrijke reden om niet te verhuizen, 27% van de gezinnen met een laag inkomen geeft aan dat dit een rol speelt. In 2013 was dit percentage gelijk. Bij de gezinnen met kinderen met een hoger inkomen is het aandeel dat deze financiële reden noemt als reden om niet te verhuizen, wel afgenomen.

Gezinnen geven vaker dan in 2013 aan dat ze niet willen verhuizen omdat ze nu dichtbij werk/studie/school wonen. Voor ruim een derde van de gezinnen is dit een reden om niet te

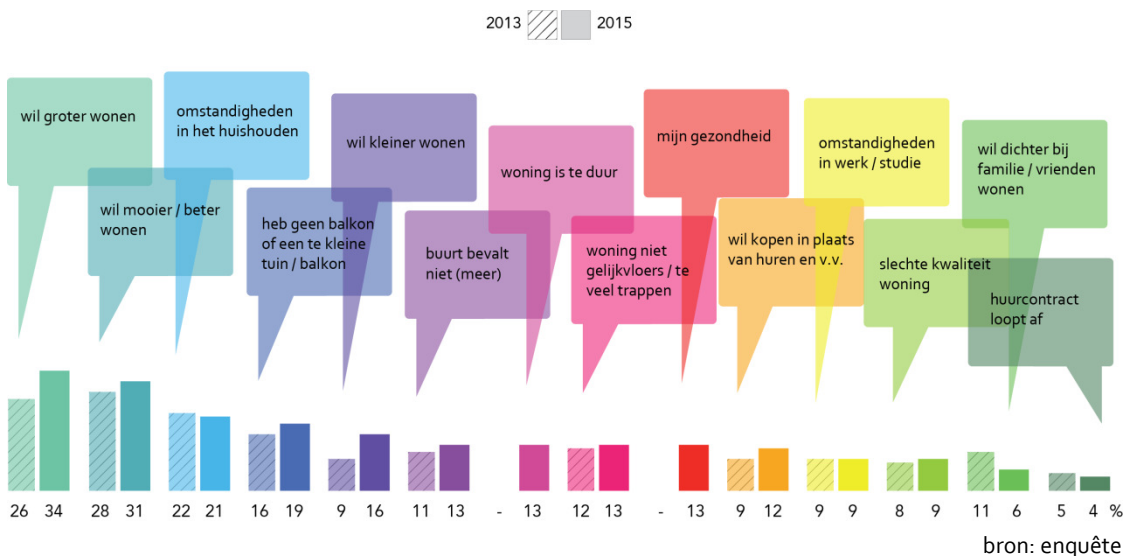
verhuizen. Zij zijn wellicht vaker 'gesetteld' geraakt (ook de gezinnen die de verhuizing vanwege de crisis hebben uitgesteld) en zien van een verhuizing af.

Ouderen geven vaak aan niet te willen verhuizen vanwege hun leeftijd, voor de helft van de 75+ers is dit een belangrijke reden. Ten opzichte van 2013 wordt dit iets minder vaak genoemd (van 55% naar 52%). Ouderen geven in 2015 iets vaker aan dat zij willen blijven, omdat zij nu dicht bij familie en vrienden wonen (van 13% naar 17%). De nabijheid van familie lijkt daarmee iets belangrijker te zijn geworden.

### Redenen om **wel** te verhuizen

In 2015 werden meer verschillende redenen om te verhuizen genoemd dan in 2013. De huishoudens die willen verhuizen zoeken meer kwaliteit: ze willen vaker groter wonen, een (grotere) buitenruimte bij de woning of een woning van betere kwaliteit dan de verhuiscandidate huishoudens in 2013. Ook willen verhuiscandidate vaker dan in 2013 overstappen naar een koopwoning.

Figuur 4.3 Redenen om wel te verhuizen, 2013-2015 (procenten)



Met name buiten Amsterdam is de behoefte om beter of mooier te willen wonen toegenomen. Tegelijkertijd is ook de prijs van de huidige woning vaak genoemd als reden, vooral in Stadsregio Noord en Zuid geven verhuiscandidate vaak aan te willen verhuizen omdat hun huidige woning te duur is.

Huishoudens die groter willen gaan wonen zijn vooral gezinnen met een inkomen onder de EU-grens en jongeren.

Ouderen geven vaker dan in 2013 aan te willen verhuizen omdat de huidige woning te veel trappen heeft en/of niet gelijkvloers is. Ook geven zij vaker aan dat de huidige woning te groot is. Voor de helft van de verhuiscandidate 75-plussers is de eigen gezondheid reden om te verhuizen.

## 4.2 Sterkere voorkeur voor de eigen gemeente



69%  
in eigen  
gemeente  
blijven

Verhuisgeneigde huishoudens willen vaker dan in 2013 in de eigen gemeente blijven, in 2013 gold dat voor 63% van de huishoudens, in 2015 was dat 69%. Deze toename is overal in de regio te zien, het sterkst in Amsterdam (van 67% naar 77%). Het zijn vooral jongeren tot 35 jaar die vaker aangeven in de eigen gemeente te willen blijven, dit aandeel is toegenomen van ongeveer 60% naar ongeveer 70%. Ook ouderen (75+) willen over het algemeen in de eigen gemeente blijven. Onder hen is het aandeel gestegen van 73% naar 82%.

Per saldo is de voorkeur voor Amsterdam binnen de regio iets afgenomen, omdat men liever in de eigen gemeente blijft, ook Amstelveen en Haarlem kunnen op iets minder interesse van buitenaf rekenen. Bij de verhuizingen (hoofdstuk 3) is er juist een toename te zien in de verhuizingen tussen gemeenten binnen de regio.

Huurders geven vaker aan in de eigen gemeente te willen verhuizen dan eigenwoningbezitters. Voor bewoners van sociale corporatiewoningen ligt het aandeel op 76%, bij eigenwoningbezitters op 62%.

Verhuisgeneigden die aangeven weg te willen uit hun huidige gemeente, geven vaak aan buiten de regio te willen gaan wonen. Dit geldt het sterkst voor verhuisgeneigden in Amsterdam (64% van de verhuisgeneigden die weg willen uit Amsterdam). In Stadsregio Noord is dit aandeel het kleinst (39%). In Stadsregio Noord geven verhuisgeneigden relatief vaak aan naar een andere gemeente binnen Stadsregio Noord te willen verhuizen (19%) of naar Amsterdam (29%). In Stadsregio Zuid en Amsterdam wordt Haarlem vaak genoemd. Opvallend is dat ook vanuit Almere er relatief veel interesse is voor Haarlem (10% van de verhuisgeneigden die weg willen uit Almere). In 2013 was dit aandeel lager (3%) en ook uit de cijfers van de gerealiseerde verhuizingen blijkt dat de interesse voor Haarlem vanuit Almere beperkt is (zie hoofdstuk 3).

**Figuur 4.4 Gewenst deelgebied van verhuisgeneigden die weg willen uit hun huidige woonplaats naar huidig deelgebied, 2015 (procenten)**

huidig deelgebied:	gewenst deelgebied:						buiten de regio	totaal
	Stadsregio Noord	Stadsregio Zuid	Amsterdam	Almere*	Haarlem			
Stadsregio Noord	19	7	29	0	5	39	100	
Stadsregio Zuid	0	13	25	2	10	51	100	
Amsterdam	9	14	-	4	9	64	100	
Almere	2	6	16	6	10	60	100	
Haarlem**	-	-	-	-	-	-	-	
<b>totaal</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>56</b>	<b>100</b>	

\* 6% van de verhuisgeneigden in Almere die hebben aangegeven weg te willen uit Almere, gaven vervolgens toch aan in Almere te willen wonen.

\*\* In Haarlem waren er te weinig respondenten die aangaven weg te willen uit Haarlem.

bron: enquête

De meeste verhuisgeneigden geven aan in de eigen gemeente te willen blijven, maar dit is niet altijd mogelijk. In de enquête is daarom gevraagd wat respondenten als tweede voorkeur hebben. Ruim de helft van de huishoudens die in de eigen gemeente willen blijven, geeft aan geen andere locatie te overwegen. Respondenten die wel een alternatief opgeven, noemen vaak een aangrenzende gemeente.

Bewoners van de kleinere gemeenten in Stadsregio Noord geven als tweede keus vaak aan naar Amsterdam te willen. Van de verhuisgeneigden die liever in de eigen gemeente blijven, geeft veertien procent Amsterdam als tweede keus op en negen procent Purmerend. Zaanstad wordt minder vaak genoemd (4%). Elf procent noemt een andere plaats, vaak een kleine plaats in de Stadsregio Noord.

Vanuit Aalsmeer, Ouder-Amstel en Uithoorn wordt het alternatief vaak in Amstelveen gezocht, 26% van de verhuisgeneigden die liever in de eigen gemeente blijven geeft dit aan. Amsterdam (9%) en Haarlemmermeer (4%) worden relatief weinig genoemd.

Amsterdammers die het liefst in de stad blijven wonen, zoeken het alternatief in Haarlem (14%) of Amstelveen (10%).

### 4.3 Weer meer interesse in koopwoningen



49%  
voorkeur  
kopen

De voorkeur voor een koopwoning is toegenomen ten opzichte van 2013, van 46% naar 49%. Deze toename was er in alle deelregio's, behalve Haarlem. Huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen, willen minder vaak kopen dan in 2013.

Bijna een derde deel van de verhuisgeneigden geeft aan een sociale huurwoning te zoeken (ongeacht of zij hier met hun inkomen toegang toe hebben). In Stadsregio Noord en Almere wordt wat vaker een sociale huurwoning gezocht. In Stadsregio Noord en Almere is de markt voor dure huur klein, ook de vraag naar dure koop is beperkt.

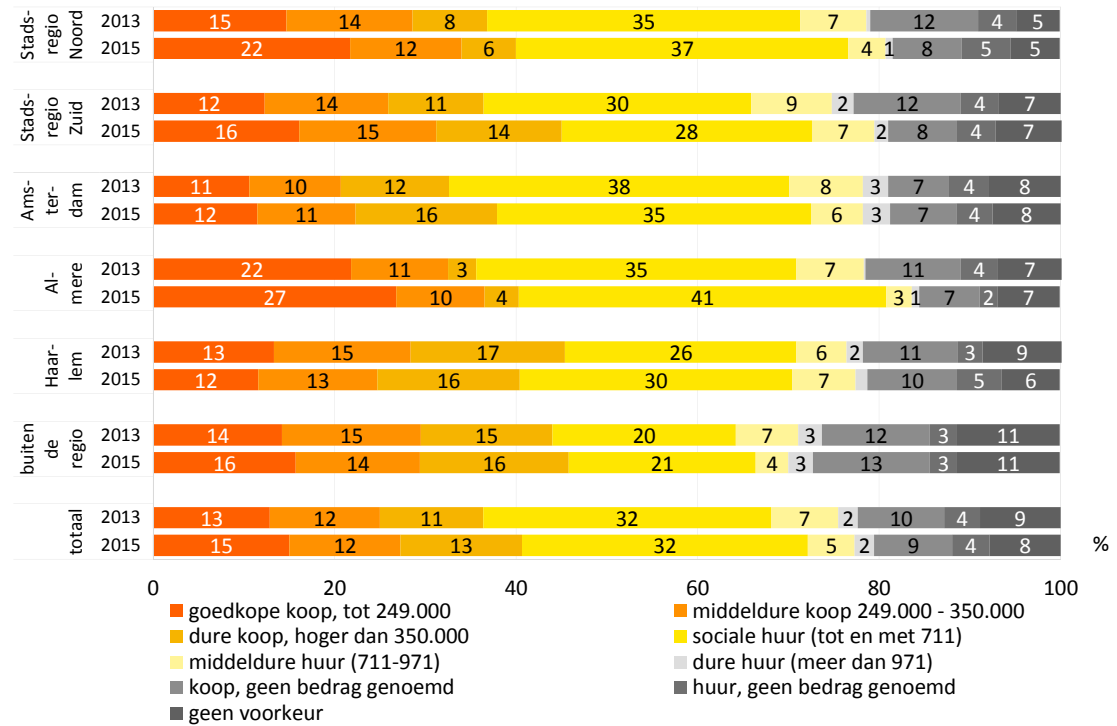
De vraag naar middeldure huur is iets afgenomen ten opzichte van 2013, van 7% naar 5%. Dit is in alle deelgebieden te zien, uitgezonderd Haarlem.

Het zijn vooral huishoudens tot 55 jaar met een hoge inkomen die een koopwoning zoeken (+/- 80% van hen heeft een voorkeur voor kopen), maar de toename zit vooral bij de gezinnen met kinderen met een middeninkomen: in 2013 gaf 54% aan te willen kopen, in 2015 is dit 62%.

Er is zowel meer belangstelling voor het goedkopere als het duurdere segment. Er is niet meer belangstelling gekomen voor middensegment koop (€249.000-€350.000).

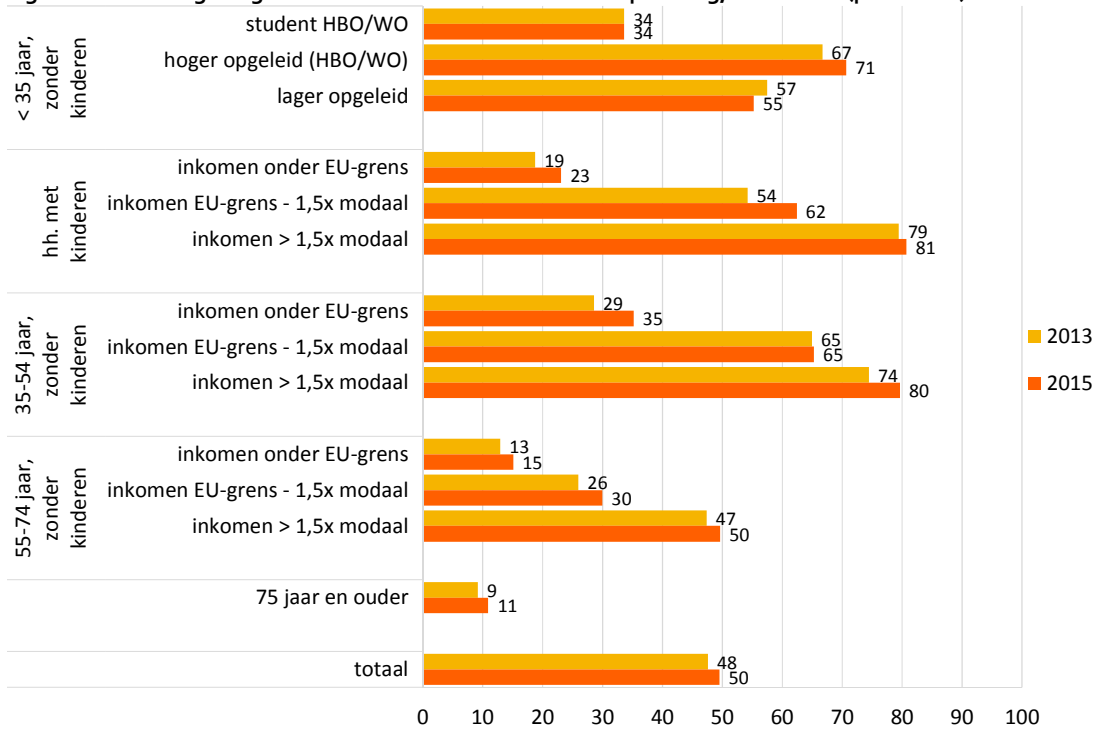
Van de verhuisgeneigden wil 32% een huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens (sociale huurgrens). Dit percentage is gelijk gebleven aan dat van 2013. Binnen de huishoudengroepen is echter wel een verschuiving: lage inkomens geven minder vaak aan een sociale huurwoning te zoeken dan in 2013, zij kijken ook wat vaker naar een koopwoning. Midden- en hogere inkomens, met name zonder kinderen, zoeken juist iets vaker een huurwoning met een sociale huur. Zij komen hier echter niet voor in aanmerking, hun inkomen ligt boven de EU-grens.

**Figuur 4.5 Voorkeur naar segment naar gewenste woongemeente, 2013-2015 (procenten)**



bron: enquête

**Figuur 4.6 Verhuigeneigden met een voorkeur voor een koopwoning, 2013-2015 (procenten)**



bron: enquête

## 4.4 Zelfbouw: een blijvend segment?

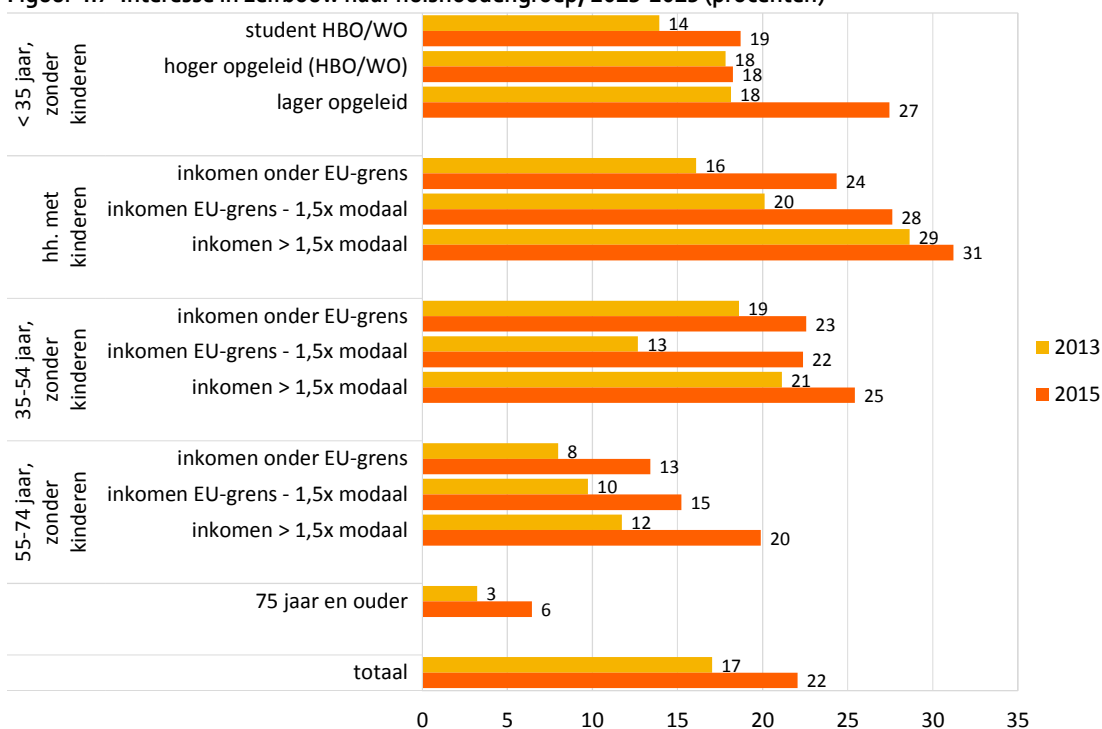


22%  
interesse  
zelfbouw

Eén op de vijf verhuiscandidate (22%) heeft zeker interesse in zelfbouw, 34% is misschien geïnteresseerd. De interesse is toegenomen ten opzichte van 2013 (respectievelijk 17% en 22%).<sup>10</sup>

Hogere inkomens zijn vaker geïnteresseerd in zelfbouw, maar de toename zit vooral bij de lage inkomens. De verschillen tussen de huishoudengroepen zijn daarmee kleiner geworden. Er is ook een verschuiving in het gewenste segment: er is meer interesse in zelfbouw in het goedkopere koopsegment en de sociale huur.

Figuur 4.7 Interesse in zelfbouw naar huishoudengroep, 2013-2015 (procenten)



bron: enquête

Hoewel de meesten een voorkeur hebben voor individueel opdrachtgeverschap (52% van de verhuiscandidate met interesse in zelfbouw), is vooral het collectief opdrachtgeverschap meer in trek geraakt. In 2013 gaf 8% van de geïnteresseerden in zelfbouw aan iets voor collectief opdrachtgeverschap te voelen, in 2015 is dit 17%. Vooral huishoudens die eerder nog weinig interesse toonden voor zelfbouw, huishoudens zonder kinderen tussen de 35-54 en tussen de 55-74 jaar geven vaker aan een voorkeur te hebben voor deze vorm van zelfbouw. Het gaat dan vaak om woningen in het huursegment (zowel sociaal als middelduur).

De interesse in zelfbouw is daarmee breder geworden; zelfbouw is niet meer alleen een segment dat interessant is voor hogere inkomens op zoek naar een (grote) koopwoning.

<sup>10</sup> In de enquête is de vraag naar de interesse in zelfbouw ruim gesteld, dit heeft waarschijnlijk invloed op deze ruime belangstelling. In 2015 is gevraagd: "Zou u zelf een nieuwbouwwoning willen (laten) bouwen of veel inspraak willen bij een nieuwbouwwoning?". In 2013 week de vraag iets af: "Zou u zelf uw woning willen (laten) bouwen, een bestaande woning grondig willen renoveren (een zogenoemde kluswoning) of inspraak willen bij een gebruikelijke vorm van nieuwbouw?"

## 5 Vraagdruk

Op basis van de woonwensen van verhuiscapable huishoudens en de woningen die zij achter laten, kan een theoretisch beeld worden geschetst van de vraag naar en het aanbod van de verschillende woningsegmenten in de regio.<sup>11</sup>

Naarmate de potentiële vraag van verhuiscapable en het potentiële aanbod verder uit elkaar lopen, is er sprake van hoge(re) of lage(re) vraagdruk. Het meten van de 'vraagdruk' is daarmee een manier om de druk op een bepaald segment van de woningvoorraad in beeld te brengen voor de situatie dat alle verhuiscapable volgens hun wens verhuizen; dat is in de praktijk vanzelfsprekend niet altijd het geval. Voor de sociale huursector geldt dat in deze theoretische benadering geen rekening wordt gehouden met woningen die door verkoop of liberalisatie uit het aanbod verdwijnen. Hiermee geeft de vraagdruk op het sociale huursegment een iets vertekend beeld. Hoewel een theoretische vergelijking, is een hoge vraagdruk op een bepaald segment in ieder geval een signaal dat toevoeging in dit segment gewenst is en de doorstroming vanuit andere segmenten kan bevorderen.<sup>12</sup>

In Stadsregio Noord is het aantal verhuiscapable huishoudens iets afgenomen ten opzichte van 2013. Hiermee komt de vraag van starters en vestigers lager uit. In de afgelopen periode zijn er minder starters en vestigers geweest in de Stadsregio Noord, waardoor de ingeschatte toekomstige vraag ook lager komt te liggen. Ondanks de teruggelopen vraag is er nog wel sprake van een hoge vraagdruk. Dit is er vooral in de huursector en dan met name in de middeldure huur. In de koopsector is de vraagdruk ook hoog, vooral in de middeldure koop. In de goedkope koopsector is juist sprake van een theoretisch overschot, al is dit in 2015 wel kleiner dan in 2013.

In Stadsregio Zuid is een vergelijkbaar beeld te zien. De vraagdruk in Stadsregio Zuid is echter veel groter dan in Stadsregio Noord, dit komt vooral door een grotere vraag vanuit starters en vestigers. Het theoretisch tekort is hier iets afgenomen ten opzichte van 2013. Dit komt doordat het theoretische aanbod iets is toegenomen (meer doorstromers geven aan buiten de regio een woning te zoeken, waarmee er meer aanbod vrijkomt dan er vraag is vanuit doorstromers). Daarnaast is de vraag vanuit starters afgenomen. Een hoge vraagdruk is er zowel in de koop- als in de huursector, maar is het grootst in de sociale huursector.

---

<sup>11</sup> De vraag naar woningen van starters en vestigers van buiten de regio, kan niet afgeleid worden uit de woonwensen, zij zijn niet ondervraagd in de enquête. Dit wordt geschat via de gerealiseerde verhuizingen van deze twee groepen. Daarbij wordt een ophoging gehanteerd, de vraag is immers groter dan alleen de gerealiseerde verhuizingen. Het gaat daarbij om starters en vestigers in zelfstandige woningen, onzelfstandige (studenten)woningen vallen buiten deze analyse.

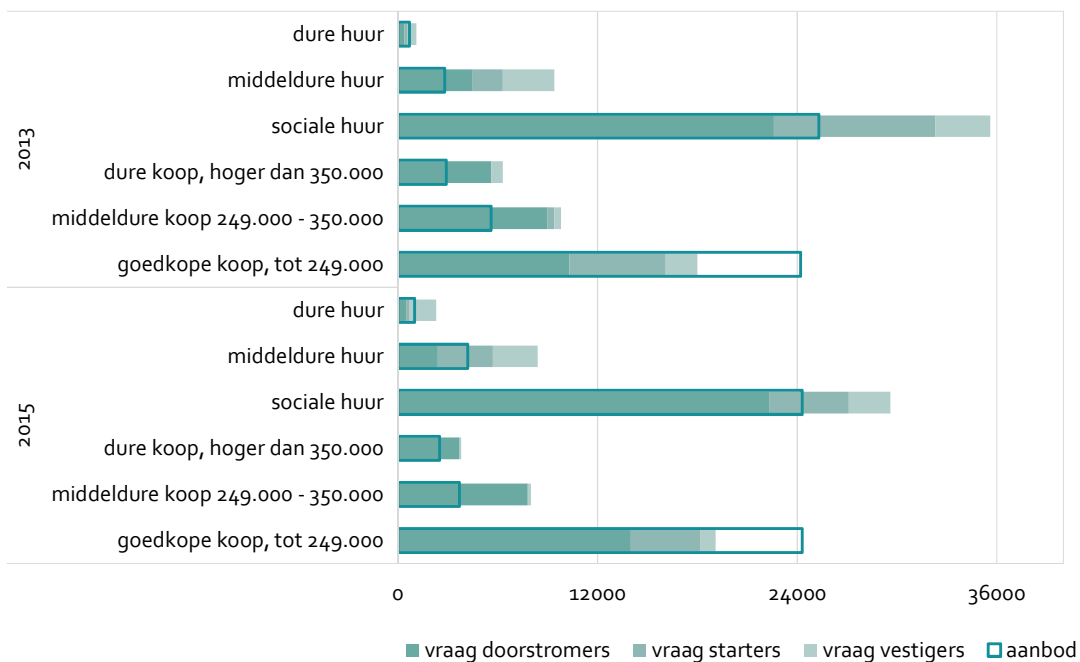
<sup>12</sup> De aantallen zijn gebaseerd op zowel huishoudens die zeker binnen twee jaar willen verhuizen, als zij die misschien willen verhuizen. Het betreft een hypothetische vergelijking, niet iedereen die aangeeft misschien te willen verhuizen, is werkelijk van plan om op korte termijn te verhuizen.

In Amsterdam is de instroom van vestigers en starters in de afgelopen periode toegenomen, en daarmee is de vraagdruk ook toegenomen. Dit is redelijk gelijk verdeeld over de koop- en huursector. Een hoge vraagdruk zien we ook in de koopsector vanaf €350.000,-.

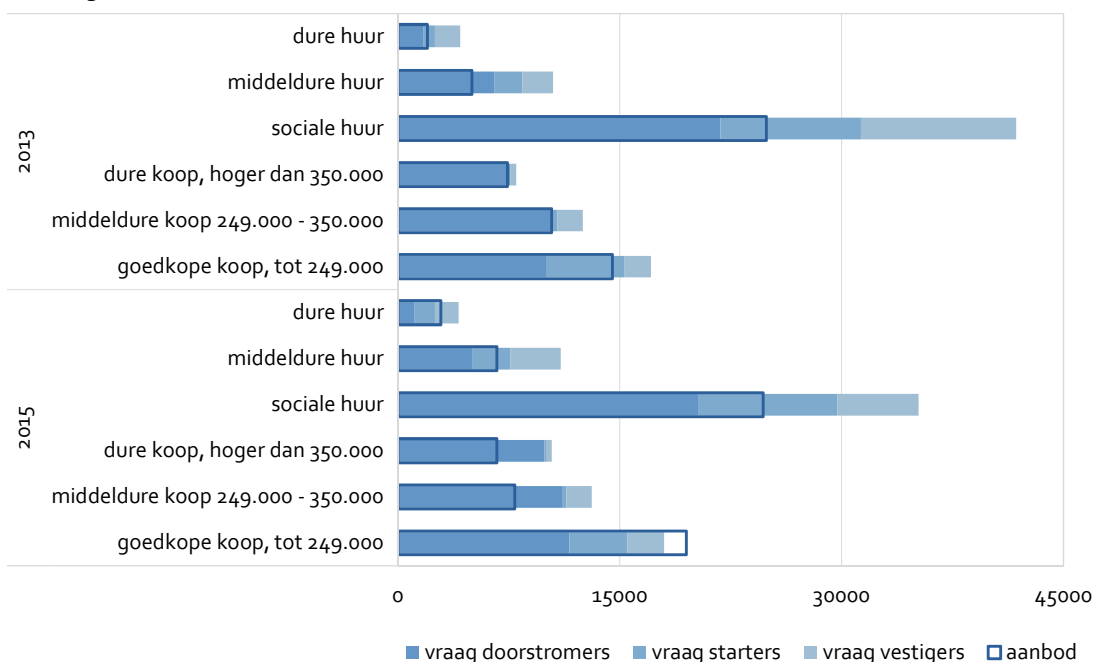
In Almere is de vraagdruk op goedkope koopwoningen laag, al zijn de theoretische vraag en aanbod in 2015 wel dicht bij elkaar gekomen in vergelijking met 2013. Er is daarentegen een hoge vraagdruk sociale huurwoningen en die is toegenomen ten opzichte van 2013.

Figuur 5.1 Vraagdruk per deelgebied, naar segment, 2013-2015

Stadsregio Noord



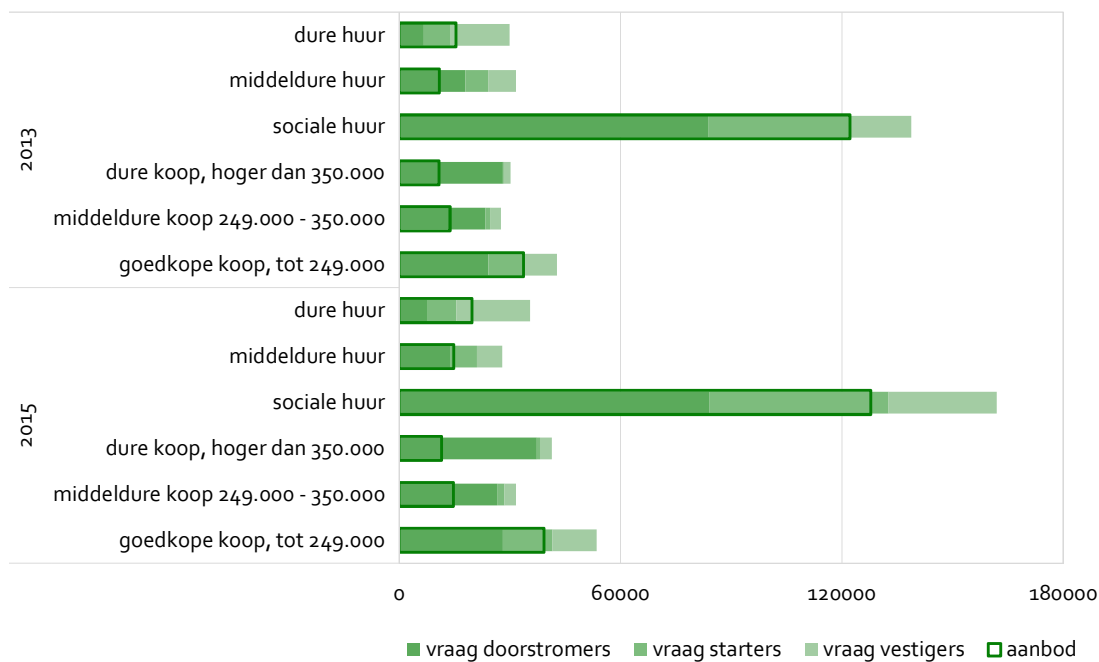
Stadsregio Zuid



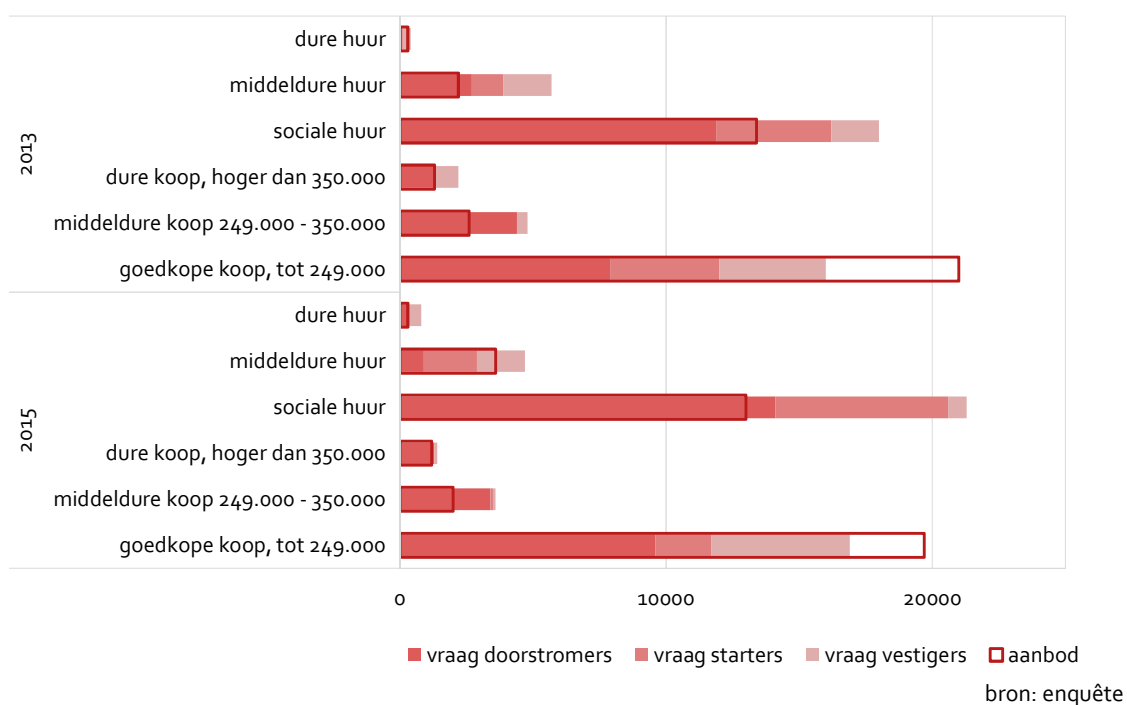


**Figuur 5.1 Vraagdruk per deelgebied, naar segment, 2013-2015 (vervolg)\***

**Amsterdam**



**Almere**



\* In Haarlem zijn er in 2015 te weinig respondenten om vraagdruk te kunnen berekenen.

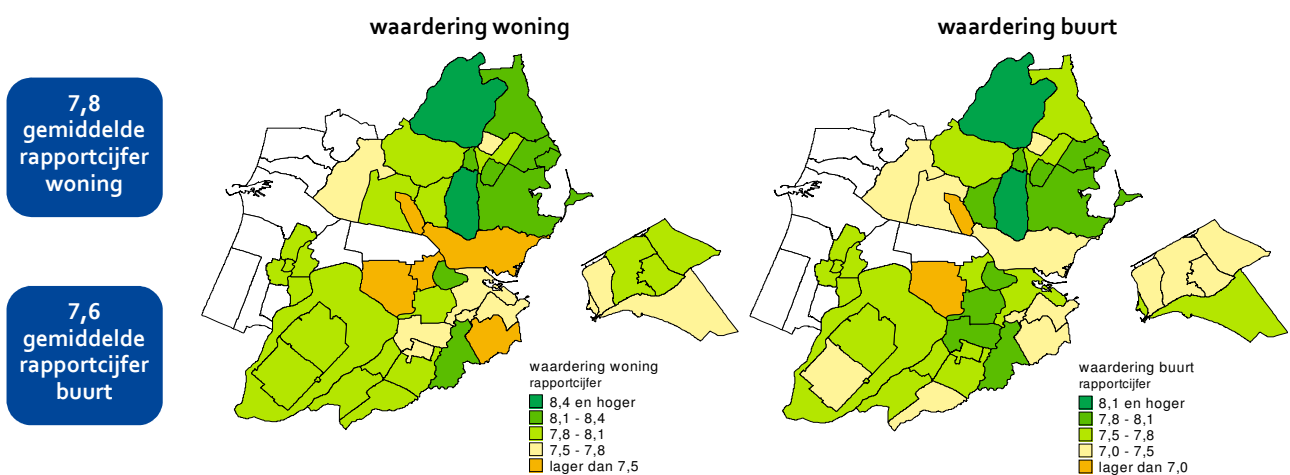
bron: enquête

## 6 De woonbuurt

### 6.1 Tevredenheid over de woning en de buurt: iets minder tevreden over de woning, iets meer tevreden over de buurt

Bewoners in de regio zijn in de regel tevreden over hun woning. Het gemiddelde rapportcijfer is een 7,8. In 2013 was dit wat hoger (7,9). De tevredenheid over de woning is afgenomen in Amsterdam Nieuw-West (van een 7,4 in 2013 naar een 7,1 in 2015), Almere Poort (van 8,1 naar 7,8), Nieuwe-Vennep (van 8,2 naar 7,9) en Duivendrecht (van 7,9 naar 7,6). In Landsmeer nam de tevredenheid met de woning wel toe (8,4 t.o.v. 8,0 in 2013).

Figuur 6.1 Waardering van de woning en de buurt naar gebied (rapportcijfer)



bron: enquête

De tevredenheid met de buurt is iets toegenomen. De buurt krijgt gemiddeld een 7,6 in de regio (7,5 in 2013). Vooral in Landsmeer (8,1) en Amstelveen Noord (7,9) zijn de bewoners meer tevreden met hun buurt ten opzichte van 2013 (respectievelijk 7,9 en 7,7). Nieuw-Vennep is het meest achteruitgegaan ten opzichte van 2013 (van 7,8 naar 7,4).

De eigen woning wordt in de regel hoger gewaardeerd dan de buurt. Dit geldt niet voor Amstelveen Noord, Amsterdam Centrum, Amsterdam West, en Amsterdam Zuid. In deze gebieden wordt de buurt net wat hoger gewaardeerd dan de woning. De keuze om hier te gaan wonen heeft naar verwachting voor een groot deel te maken met de locatie. Huishoudens zijn bereid hier wooncomfort in te leveren vanwege de buurt.

Het grootste verschil tussen waardering voor de woning en de buurt is te vinden in Almere: in vier van de vijf wijken ligt de waardering voor de buurt een half punt (of meer) onder de waardering voor de eigen woning. In deze wijken is de kwaliteit van de woning vaak leidend in de keuze om er te gaan wonen.

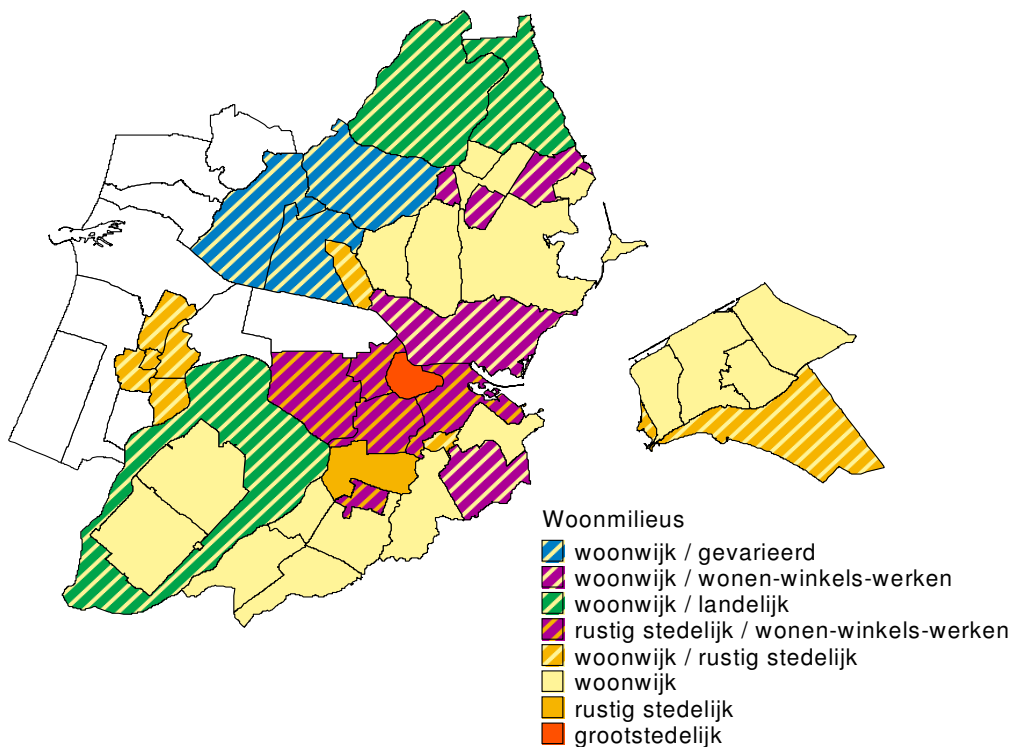
## 6.2 'Woonwijk' meest voorkomende woonmilieu, 'rustig stedelijk' wonen meest geliefd

In de enquête is aan de respondenten gevraagd hun eigen buurt te karakteriseren. Hiervoor werden acht woonmilieus voorgelegd:

- grootstedelijk
- rustig stedelijk
- gevarieerd
- wonen-werken-winkels
- woonwijk
- ruim wonen
- landelijk
- recreatief

Het meest genoemde woonmilieu is 'woonwijk', gevolgd door 'rustig stedelijk' en 'wonen-winkels-werken'. Vooral bewoners van de groeikernen (Almere, Haarlemmermeer, Purmerend) typeren hun woning als 'woonwijk'. Amsterdam Centrum, West en Zuid zijn het meest 'grootstedelijk', Beemster en Zeevang het meest 'landelijk', Edam en Volendam het meest 'gevarieerd'.

Figuur 6.2 Meest genoemde woonmilieu per gebied, 2015 1)

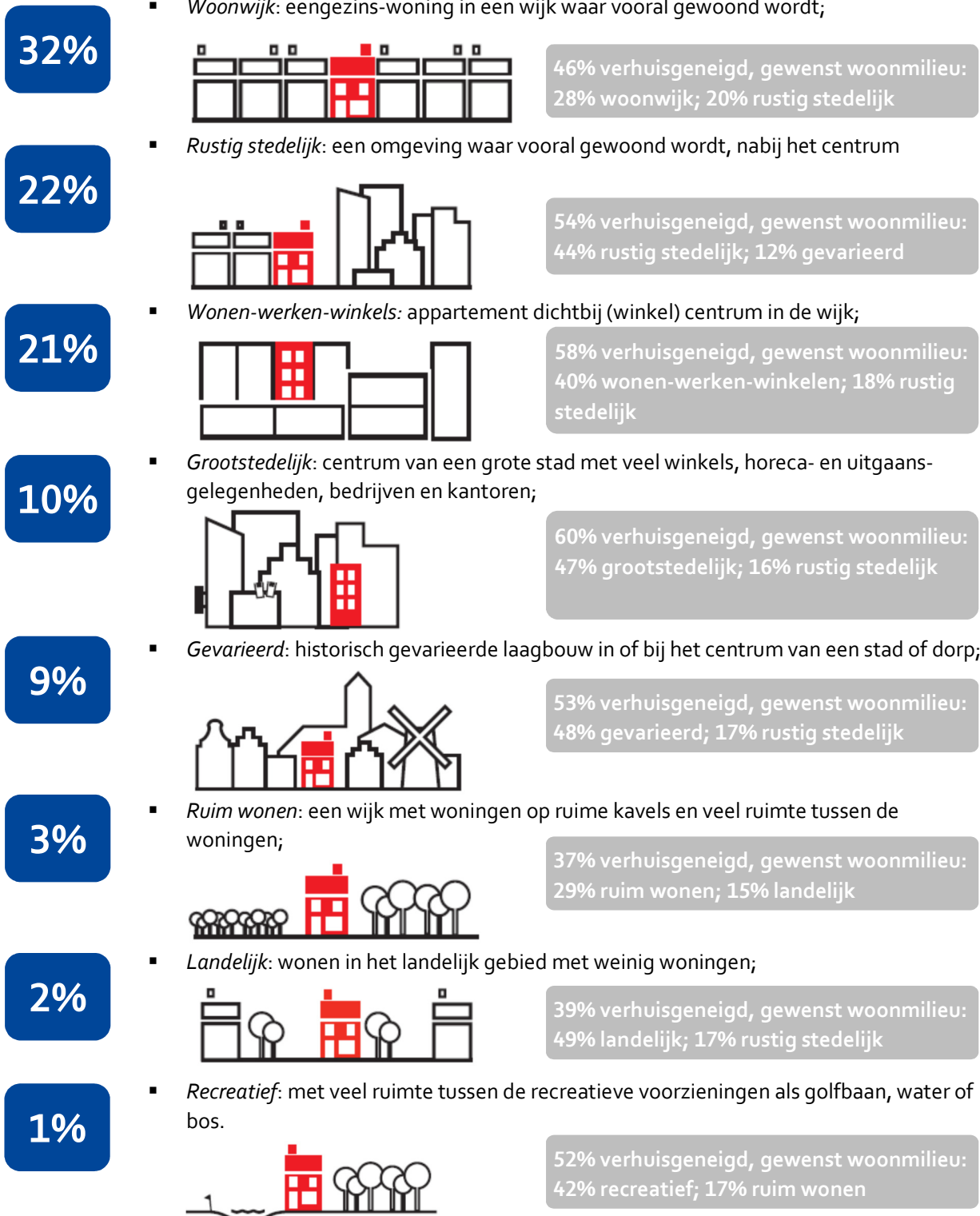


1) Wanneer minder dan 50% van de respondenten hetzelfde woonmilieu noemde, dan is de tweede meest genoemde categorie toegevoegd.

Daarnaast is aan huishoudens die hebben aangegeven te willen verhuizen, gevraagd naar wat voor soort woonmilieu zij dan op zoek zijn. Hieruit blijkt dat 'rustig stedelijk wonen' het meest gewenste woonmilieu is (24% van alle huishoudens die willen verhuizen).

Hieronder is per woonmilieu aangegeven of huishoudens willen verhuizen, en zo ja, naar welke woonmilieu. Van de 32% bewoners die hun woning als 'woonwijk' typeert, geeft 46% aan eventueel te willen verhuizen. Van hen wil slechts 28% in een woonwijk blijven wonen; 20% van

hen wil rustig stedelijk wonen. Mensen die 'landelijk' wonen, willen bij verhuizing vaak in het zelfde milieu blijven wonen (49%), net als mensen die aangeven 'grootstedelijk' of 'gevarieerd' te wonen (respectievelijk 47% en 48% wil in hetzelfde woonmilieu blijven).



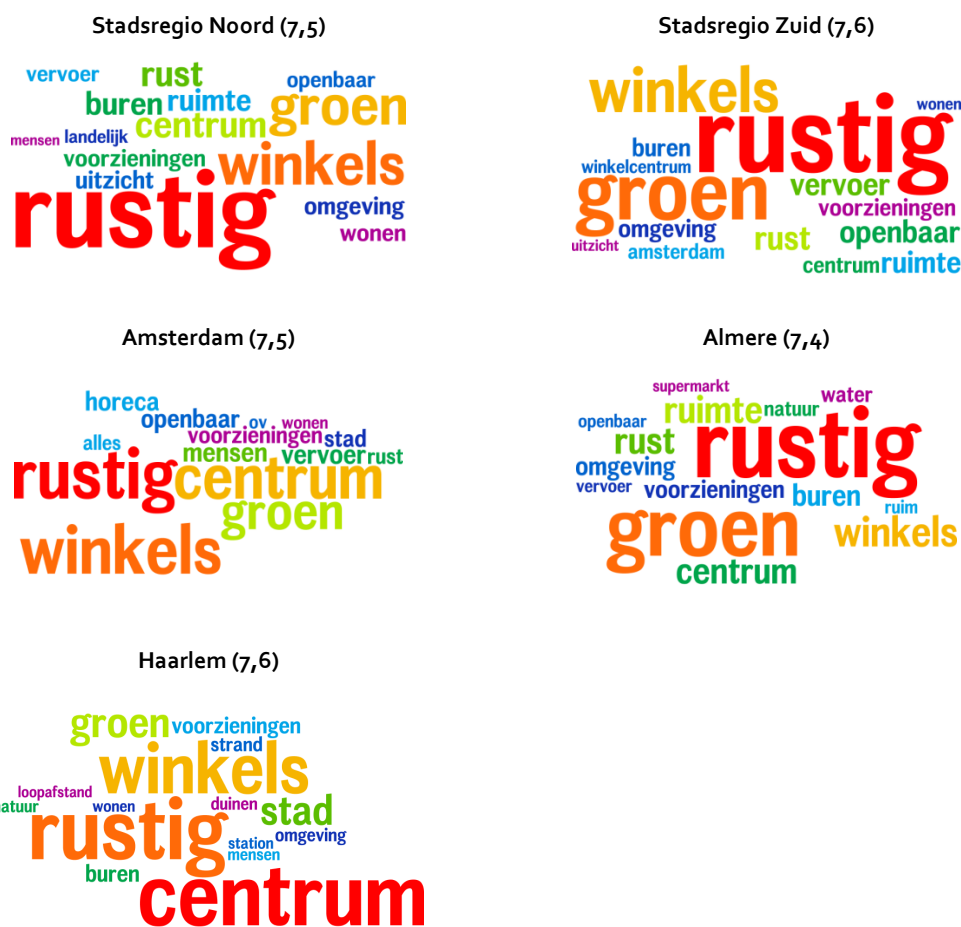
bron: enquête

### 6.3 Buurt is vooral aantrekkelijk vanwege de rust, het groen en winkels

In een open vraag, als afsluiting van de enquête, is de respondenten gevraagd aan te geven wat hun buurt aantrekkelijk maakt om te wonen. Hieronder zijn de resultaten in wordclouds weergegeven. Hoe groter het woord, hoe vaker dit genoemd is.<sup>13</sup>

De rust, het groen, en de (nabijheid van) winkels maken de buurt aantrekkelijk voor de bewoners. In Amsterdam spelen winkels en (de nabijheid van) het centrum een belangrijkere rol dan in Almere en Stadsregio Noord en Stadsregio Zuid. Het groen wordt vooral in Almere en Stadsregio Zuid genoemd.

Figuur 6.3 Wat maakt uw buurt aantrekkelijk? Meest genoemde termen, tussen haakjes: rapportcijfer buurt



bron: enquête

Ook in alle woonmilieus is 'rustig' een belangrijke kwaliteit. Huishoudens die hun buurt als 'grootstedelijk' omschrijven noemen minder vaak dat de buurt rustig is, maar ook hier wordt de term wel genoemd. De aanwezigheid van winkels is een belangrijke kwaliteit in de meer stedelijke milieus, gebieden die bewoners omschrijven als 'ruim wonen', 'landelijk' en 'recreatief' spelen winkels geen rol. In deze woonmilieus wordt in plaats daarvan de ruimte gewaardeerd.

<sup>13</sup> De woorden worden los ingelezen, 'openbaar' en 'vervoer' staan daardoor verspreid in de figuur, maar horen uiteraard bij elkaar.

Opvallend is dat bewoners die aangeven landelijk te wonen, (de nabijheid van) Amsterdam als belangrijke kwaliteit noemen.

Huishoudens die aangeven in een buurt te wonen die te omschrijven is als 'ruim wonen' en 'landelijk' zijn het meest tevreden over hun buurt (8,0). Huishoudens die hun buurt omschrijven als 'wonen-winkels-werken' zijn het minst tevreden (7,2).

Figuur 6.4 Wat maakt uw buurt aantrekkelijk? Meest genoemde termen, tussen haakjes: rapportcijfer buurt





# Gemeente Amsterdam



Onderzoek, Informatie en Statistiek

Bezoekadres:  
Oudezijds Voorburgwal 300  
1012 GL Amsterdam

Postbus 658  
1000 AR Amsterdam

[www.ois.amsterdam.nl](http://www.ois.amsterdam.nl)