

platform
woningcorporaties
noordvleugel

metropool
regio

amsterdam



Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017

Onderzoek, Informatie en Statistiek



In opdracht van: Metropoolregio Amsterdam en
Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR)
met medefinanciering van provincie Noord-Holland

begeleidingsgroep:

Norbert Broenink (gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude)

Kees Dignum (gemeente Amsterdam)

Monique van Diest (gemeente Purmerend)

Marieke van Geldermalsen-Jaeckel (gemeente Almere)

Martine de Graaf (gemeente Haarlem)

Chris van Groenigen (gemeente Amsterdam)

Sanne van der Lelij (gemeente Amsterdam)

Rosa de Mulder (gemeente Uithoorn)

Jeroen van der Veer (PWNR)

Projectnummer: 16263

auteurs:

Hester Booi

Laura de Graaff

m.m.v. Monique van Diest (gemeente Purmerend)

Onderzoek, Informatie en Statistiek

gemeente Amsterdam

Bezoekadres: Oudezijds Voorburgwal 300

Telefoon 020 251 0474

Postbus 658, 1000 AR Amsterdam

www.ois.amsterdam.nl

h.booi@amsterdam.nl

Amsterdam, mei 2018

Inhoud

Samenvatting en conclusie	4
Inleiding	10
1 Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad	14
1.1 Ontwikkeling huishoudens	14
1.2 Ontwikkeling woningvoorraad	18
1.3 Inkomens en woonsegmenten	22
1.4 Bewoning woningvoorraad	25
2 Betaalbaarheid van de woning	32
2.1 In welke woonsegmenten wonen inkomensgroepen?	32
2.2 Huur- en hypotheeklasten	36
3 Prettig wonen	42
3.1 Leefbaarheid	42
3.2 Levensloopbestendig wonen	44
3.3 Krap wonen	45
3.4 Duurzaamheid van de woning	47
4 Verhuizingen	52
4.1 Verhuisdynamiek	52
4.2 Verhuizingen tussen gemeenten	53
4.3 Uit huis gaande jongeren	57
5 Verhuisgeneigdheid en woonwensen van doorstromers	59
5.1 Verhuisgeneigdheid	59
5.2 Redenen om in de huidige woning blijven of te verhuizen	60
5.3 Waar wil men graag wonen?	62
5.4 Gewenst segment verhuisgeneigden	63
5.5 Gewenst woningtype	65
5.6 Interesse in zelfbouw en kluswoningen	67
6 Woonwensen en recent verhuisden	69

Samenvatting en conclusie

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is relatief snel en sterk uit de economisch crisis gekomen. De economische groei in de MRA is sterker dan gemiddeld in Nederland en sterker dan gemiddeld in andere stedelijke regio's in Europa.¹ De werkgelegenheid neemt toe en is meer dan voorheen internationaal gericht. De MRA trekt daarmee niet alleen inwoners aan vanuit elders in Nederland, maar ook een groeiende groep vanuit het buitenland. Er wonen bijna 1,2 miljoen huishoudens in de MRA en dit aantal neemt toe.

De instroom van buiten de MRA is vooral gericht op Amsterdam en bestaat nog altijd voor een groot deel uit lagere inkomens, studenten en starters op de arbeidsmarkt. Maar dit beeld verschuift, inmiddels bestaat de instroom in Amsterdam voor een relatief groot deel uit hoge inkomens. Dit geldt met name voor de instroom uit het buitenland. Een groeiend aandeel van de beroepsbevolking is hoog opgeleid.²

De groeiende bevolking leidt tot een toenemende druk op de woningmarkt. De verkoopprijzen van woningen stijgen snel. In de meeste gemeenten van de MRA stijgen de prijzen ook sterker dan het landelijk gemiddelde.³ De vraag naar woningen is groot, in elke regio van de MRA is er sprake van tekorten. Deze tekorten doen zich voor in alle segmenten van de woningmarkt. Daarbij zijn er in de crisisperiode weinig nieuwe woningen opgeleverd. In 2016 en 2017 nam het aantal opgeleverde woningen weer toe⁴, dit is een eerste stap om de druk op de woningmarkt te verlichten.

Na een periode van stagnatie als gevolg van de economische crisis is de dynamiek op de woningmarkt weer toegenomen: meer huishoudens geven aan te willen verhuizen en er wordt ook weer meer verhuisd. Van alle huishoudens in de MRA geeft 22% aan te willen verhuizen. Een kwart van de huishoudens in de MRA is in de periode 2015-2016 ook werkelijk verhuisd. Met name de doorstroom tussen gemeenten is toegenomen, vooral van gezinnen met kinderen. Hiermee wordt het verhuispatroon van voor de crisis weer hervat. Doorstromers hebben meer vertrouwen in de woningmarkt en durven weer een verhuistap te zetten.

Groei hoge inkomens, stabilisatie van de lage inkomens

Ruim een kwart van de huishoudens in de MRA heeft een inkomen van meer dan 2x modaal (€72.000 bruto). De groei van de groep huishoudens met een hoog inkomen, die ook in de vorige meting werd geconstateerd, zet in 2017 door.⁵ Dit komt deels door de economische voorspoed waardoor huishoudens meer zijn gaan verdienen, deels door de instroom van hoge inkomens van buiten de MRA.

Vier op de tien huishoudens in de MRA hebben een inkomen onder €36.165 (EU-grens voor toegang tot sociale huur). In 2015 was deze groep iets gegroeid als gevolg van de economische crisis, in 2017 is er weer een kleine daling terug naar het niveau van 2013. Hoewel redelijk stabiel

¹ Gemeente Amsterdam, Economische Zaken (2017). *Economische verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2017*.

² Gemeente Amsterdam, Economische Zaken (2017). *Economische verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2017*.

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/04/koopwoningen-ruim-8-procent-duurder-in-december>.

⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/06/regionale-verschillen-huizenprijzen>.

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/04/hoogste-aantal-nieuwbouwwoningen-in-acht-jaar>.

⁶ Gemeente Amsterdam, Onderzoek, Informatie en Statistiek (2016). *Wonen in de regio Amsterdam 2015*.

in omvang, vormt de groep lage inkomens geen statische groep. Een deel maakt inkomensgroei door en komt daarmee op een hoger inkomensniveau. De groep lage inkomens wordt aangevuld met nieuwe huishoudens zoals studenten en andere jongeren die het huis uit gaan, en meer recent ook met statushouders en verschillende kwetsbare groepen, die voorheen in instellingen woonden, als gevolg van de extramuralisering van de zorg.

De groei van het aandeel hoge inkomens gaat dus niet direct gepaard met een afname van het aandeel lage inkomens. Het zijn vooral de hoge middeninkomens die in omvang afnemen. Dit speelt in verschillende regio's van de MRA en is ook een landelijke ontwikkeling.⁶ Een derde deel van de huishoudens heeft een inkomen tussen de EU-grens en 2x modaal. Met name in Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Almere/Lelystad vormen de middeninkomens een grote groep (37%-39%).

Koopwoningbezit stabiliseert, vraag naar koopwoningen toegenomen

Vanaf de jaren '90 is sterk ingezet op stimulering van het eigen woningbezit. De omvang van de koopsector nam toe.⁷ In de afgelopen jaren is het aandeel koopwoningen gestabiliseerd. Het koopwoningbezit ligt op ongeveer 60% in de regio's buiten Amsterdam en 33% in Amsterdam. Gemiddeld is daarmee in 2017 48% van de woningvoorraad in de MRA een koopwoning. In de crisisperiode was er tijdelijk minder vraag naar koopwoningen, vooral van huishoudens die al een koopwoning hadden. In 2015 bleek al dat de vraag van deze doorstromers weer op gang was gekomen, in 2017 zet dit door. De doorstromers laten een duidelijke wens naar meer kwaliteit zien, meer huishoudens geven aan groter of mooier te willen gaan wonen en zij geven ook aan naar een hoger segment te zoeken. Dit hangt ook samen met het gestegen inkomensniveau; het is voor meer huishoudens financieel mogelijk geworden een duurdere koopwoning te betrekken. De lage rentestand helpt eveneens. De wat duurdere koopwoningen komen weinig vrij, huishoudens die een dergelijke woning bewonen, hebben vaak geen verhuisplannen.

Groei vrije huursector zet door, vooral vraag naar goedkoop middensegment

De mogelijkheden om huurwoningen in de vrije sector (> €711) te verhuren zijn verruimd: woningen die voorheen onder de sociale huurgrens vielen, komen nu door een toevoeging van de WOZ-waarde in het puntensysteem eerder boven de sociale huurgrens uit. Dit is met name het geval in gebieden met een hoge marktdruk. Vooral particuliere verhuurders maken gebruik van deze verruimde mogelijkheden. De woningmarkt is daarmee, geholpen door de lage rentestand, aantrekkelijker geworden voor beleggers. Zij investeren in bestaande bouw, maar ook in nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat de afgelopen jaren voor een relatief groot deel uit vrije sector huur. Het vrije huur segment van particulieren groeit en vormt in 2017 acht procent van de woningvoorraad in de MRA.

Hoewel het een klein segment is, is het aanbod op de markt relatief groot. Huishoudens wonen er maar kort, waardoor er vaak woningen in dit segment vrijkomen. Het zijn relatief vaak huishoudens van buiten de MRA die dit segment betrekken. De aanvangshuren van particuliere huurwoningen liggen hoog, in Amstelland-Meerlanden en Amsterdam op meer dan €1000. Er is wel vraag van doorstromers in de MRA naar vrije sector huur, maar dan vooral in het lagere segment, met huurprijzen tussen de €711 en €872.

⁶ M. Kremer, M. Bovens, E. Schrijvers en R. Went. (2014). *Hoe ongelijk is Nederland? Een verkenning van de ontwikkeling en gevolgen van economische ongelijkheid*. Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid.

⁷ SCP (2017). Hoofdstuk 11 Wonen en leefomgeving. In: *De sociale staat van Nederland 2017*.

De mogelijkheden voor middeninkomens (EU-grens tot 2x modaal) op de woningmarkt zijn beperkt.⁸ Zij zijn meer dan andere groepen aangewezen op het lagere huursegment in de vrije sector. De sociale huursector is voor hen beperkt toegankelijk en de koopsector is snel te duur. Recent is de toegang tot de sociale huur verruimd, waarmee de laagste middeninkomens, tot €40.000, iets meer mogelijkheden hebben gekregen. De middeninkomens vanaf €40.000 tot 1,5x modaal zijn in veel gevallen aangewezen op de vrije sector huur of op de koopsector in goedkopere delen van de Metropoolregio Amsterdam.

Krimpende sociale huursector, weinig doorstroming en aanbod

De huishoudens met een inkomen tot de EU-grens zijn voor een groot deel aangewezen op de sociale huursector en de goedkope koopvoorraad. Met de stijgende prijzen in de koopsector wordt de koopsector minder toegankelijk voor deze lage inkomens. De sociale huurvoorraad van particulieren groeit in een aantal regio's wel iets, maar daarbij gaat het vaak om kleine en/of tijdelijke woonruimte. Dit segment kan tijdelijk wel passend zijn voor lage inkomens, maar vormt geen duurzaam segment op de langere termijn. In Amsterdam, waar van oudsher relatief veel sociale huur door particulieren wordt verhuurd en deze ook wat gevarieerder is, neemt deze voorraad af. Lage inkomens zijn daarmee in toenemende mate aangewezen op sociale huurwoningen van corporaties. Drie op de tien woningen in de MRA is een corporatiewoning met een sociale huur (31%). De sociale huursector van corporaties krimpt in de verschillende regio's. De vraag naar sociale huurwoningen is groot en ook bewoners van sociale huurwoningen zijn vaak op zoek naar een (betere) sociale huurwoning. De doorstroming in dit segment is beperkt, er komen sinds de crisis minder sociale corporatiewoningen vrij en de doorstroming is ondanks het aantrekken van de woningmarkt niet toegenomen.⁹ De stijgende prijzen in de koopsector en het particuliere huursegment verkleinen de mogelijkheden voor corporatiehuurders om door te stromen.

De krimp van de sector sociale corporatiewoningen gaat deels gepaard met een toename aan vrije sector huur van corporaties. Dit segment was in 2013 nog zeer klein en is toegenomen tot 4% van de woningvoorraad in 2017. Een deel van deze corporatiewoningen met een huur boven de sociale huurgrens zal bij een nieuwe verhuring weer onder de sociale huurgrens worden verhuurd. Door de (inkomensafhankelijke) huurverhoging en de bevriezing van de sociale huurgrens kunnen sociale huurwoningen een huur boven de sociale huurgrens krijgen. Een deel van de toename van corporatiewoningen met een vrije sector huur is het gevolg van deze huurverhogingen. Dit speelt wat sterker in Amstelland-Meerlanden waar de corporatievoorraad relatief vaak wordt bewoond door huishoudens met een hoger inkomen.

In 2015 bleek dat het 'scheefwonen' -het bewonen van een sociale corporatiewoning door huishoudens met een hoger inkomen-, was afgenomen. Dit was vooral een gevolg van de (negatieve) inkomensontwikkeling van zittende huurders. In 2017 is het aandeel hogere inkomens (boven de €40.000) in corporatiewoningen met een sociale huur met 15% ongeveer gelijk gebleven aan 2015. Van de huurders van sociale corporatiewoningen heeft 79% een inkomen onder de EU-grens en nog eens 7% heeft een inkomen daar net boven (tot €40.000, inkomensgrens voor tijdelijke verruiming van de toegang tot de sociale corporatievoorraad).

⁸ M. van Middelkoop en F. Schilder (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt, Ruimte op een krap speelveld*. PBL policy brief.

⁹ Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (2017). *Jaarbericht 2017*.

Binnen deze groep lage inkomens in sociale corporatiewoningen is echter wel een verschuiving gaande: dit segment wordt in toenemende mate door de *laagste* inkomensgroep bewoond, met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (58%). In de verschillende regio's lag dit in 2013 negen procentpunten lager.

Betaalbaarheid van de huren

De huur is een grote kostenpost voor een huishouden, gemiddeld zijn huurders 29% van hun inkomen kwijt aan huur. Deze huurquote steeg in 2015, maar is in 2017 gestabiliseerd. De stijging van de inkomens, maar ook het passend toewijzen van corporaties hebben er aan bijgedragen dat de huurquotes niet verder gestegen zijn. Bijna een kwart van de huurders houdt na het betalen van de huur te weinig inkomen over om in de basisbehoeften te voorzien. Dat is niet altijd een gevolg van hoge huren, 13% heeft een inkomen onder het sociaal minimum. Zij komen ook met een lage huur inkomen tekort. Voor 10% is het wel een gevolg van een (te) hoge huur, hun inkomen ligt boven het sociaal minimum, maar zij komen na het betalen van de huur geld tekort om in de andere basisbehoeften te voorzien. Het Planbureau voor de Leefomgeving constateert dat betalingsrisico's vaak een inkomensprobleem zijn. Maar zij constateren daarnaast dat het aandeel huishoudens met betalingsrisico's toeneemt, mede als gevolg van beleidswijzigingen als de boveninflatoire en inkomensafhankelijke huurverhogingen en de versoering van de huurtoeslagregeling.¹⁰ Het woon- en inkomensbeleid heeft dus een grote invloed op de financiële armslag van lage inkomens.

Verduurzamen van de woningvoorraad

Naast de toegankelijkheid en betaalbaarheid van het wonen spelen er meer opgaves in het woondomein. Het verduurzamen van de woningvoorraad is een van deze opgaves. Met name huiseigenaren beschikken vaak al over één of meerdere energiebesparende maatregelen in hun woning. Het gaat dan bijvoorbeeld om een HR-ketel of vloerisolatie. Bij huurders is dit minder vaak aanwezig, maar de behoefte eraan is wel even groot als bij kopers. Huurders verwachten hiervoor actie van hun verhuurder. De bereidheid om een huurverhoging te accepteren voor energiebesparende maatregelen is echter beperkt (5% van de geïnteresseerden zou hier zeker toe bereid zijn).

Van huishoudens wordt verwacht dat zij ook op hogere leeftijd langer zelfstandig blijven wonen. Niet alle woningen zijn hiervoor geschikt. Ongeveer zes op de tien 55-74 jarigen en 40% van de 75 jarigen vindt de woning (nog) niet geschikt om oud in te worden. De 55-74 jarigen zien vaak wel mogelijkheden om de woning geschikt te maken, maar de 75+ers zijn eerder op zoek naar een andere passende woning.

Ruimtelijke differentiatie

Huishoudens met een hoger inkomen en/of een hogere opleiding zijn selectiever in hun woonvoorkeuren dan lage inkomens met een lager opleidingsniveau.¹¹ Amsterdamse huishoudens met een hoger inkomen die overwegen om naar de regio te verhuizen, kijken vooral naar een woning in Zuid-Kennemerland of de Gooi en Vechtstreek. De andere regio's zijn bij hen veel minder in beeld. In de werkelijke verhuisbewegingen komt dit patroon ook terug, het zijn vooral deze twee regio's die hogere inkomens en hoger opgeleiden aantrekken. Hoge inkomens zijn ook beter in staat om hun woonwens te realiseren en met de liberalisering van de

¹⁰ Planbureau voor de Leefomgeving (2017). *Tussenbalans van de Leefomgeving 2017*, notitie 15 september 2017.

¹¹ H. Booi (2018). *Veranderende Woonwensen: stad of regio?* Fact sheet Onderzoek, Informatie en Statistiek.

woningmarkt nemen de mogelijkheden voor meer kapitaalkrachtige huishoudens toe. De groeiende inkomensverschillen in de Metropoolregio Amsterdam krijgen daarmee ook een sterkere ruimtelijke component.

Almere/Lelystad kent een relatief goedkope koopmarkt en ook in Zaanstreek-Waterland zijn de prijzen lager dan gemiddeld in de MRA. Dit maakt deze regio's aantrekkelijk voor huishoudens met een middeninkomen (EU-grens tot 2x modaal), zij verhuizen hier relatief vaak naartoe. Starters in deze regio's hebben ook een wat ander profiel dan gemiddeld. Starters komen hier vaak uit de gemeente zelf en kopen vaak een woning. Maar, net als de andere regio's, hebben Almere/Lelystad en Zaanstreek-Waterland te maken met sterke prijsstijgingen waarmee ook deze delen minder toegankelijk worden voor starters en lagere inkomens.

In de huursector zijn de prijsverschillen tussen regio's minder groot dan in de koopsector. In alle regio's is een aanzienlijke corporatievoorraad aanwezig en dit zorgt ervoor dat de prijsverschillen in de huursector relatief klein zijn. Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties varieert van 20% in Amstelland-Meerlanden tot 39% in Amsterdam. Na Amsterdam heeft Zaanstreek-Waterland de grootste voorraad sociale corporatiewoningen (30%). Zij trekken daarmee relatief wat meer huishoudens met een inkomen onder de EU-grens.

Voor starters is de corporatievoorraad vanwege de lange wachttijden een weinig toegankelijk segment. Minder dan een kwart van de starters betreft een corporatiewoning (inclusief de studentenwoningen in eigendom van corporaties). Dit geldt in gelijke mate voor regio's met een grotere corporatievoorraad als Amsterdam en Zaanstreek-Waterland, als voor regio's met een kleinere voorraad als Amstelland-Meerlanden. Een grote corporatievoorraad betekent daarmee niet direct een betere toegankelijkheid voor starters.

Voor alle regio's geldt dat er intern grote verschillen bestaan in woningprijzen, woningmarktdynamiek en in waardering. Alle grotere plaatsen in de Metropoolregio Amsterdam hebben wijken waar relatief veel verhuisd wordt. Bewoners van de Metropoolregio Amsterdam zijn over het algemeen (zeer) tevreden met hun woning en hun buurt. Zij geven hier gemiddeld een rapportcijfer 7,8 (woning) en 7,6 (buurt) voor. Maar ook hiervoor geldt dat er binnen de regio's grote verschillen kunnen zijn. Lagere rapportcijfers zijn te vinden in de delen van Amsterdam buiten de ring A10, in delen van Haarlem en IJmond, het zuidelijk deel van Zaanstad en delen van Hilversum en Purmerend. Dit zijn vaak wijken met wat meer corporatiebezit.

Ten slotte

De economische crisis en de stagnatie op de woningmarkt als gevolg daarvan lijken goeddeels voorbij. Deels valt de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam daarmee weer terug in het oude patroon, maar er zijn ook een aantal nieuwe trends die grote invloed hebben op het functioneren van de regionale woningmarkt. De positie van de corporatiesector is sterk veranderd. De sector krimpt en bedient in toenemende mate de laagste inkomens. De verhuisdynamiek in de corporatiesector is op een lager niveau komen te liggen en mogelijk is dit ook een blijvend gegeven. De corporatiesector versmalt tot een sector gericht op een groep huishoudens met een (langdurig) laag inkomen en is minder dan voorheen een segment dat voor een brede groep huishoudens (tijdelijk) huisvesting biedt.

De vraag naar woningen is de afgelopen jaren sterk verbreed, de MRA bedient niet alleen de vraag vanuit Nederland, maar in toenemende mate ook vanuit het buitenland. Deze internationalisering van de MRA leidt tot een grotere marktdruk. Daarnaast zijn woningen in de

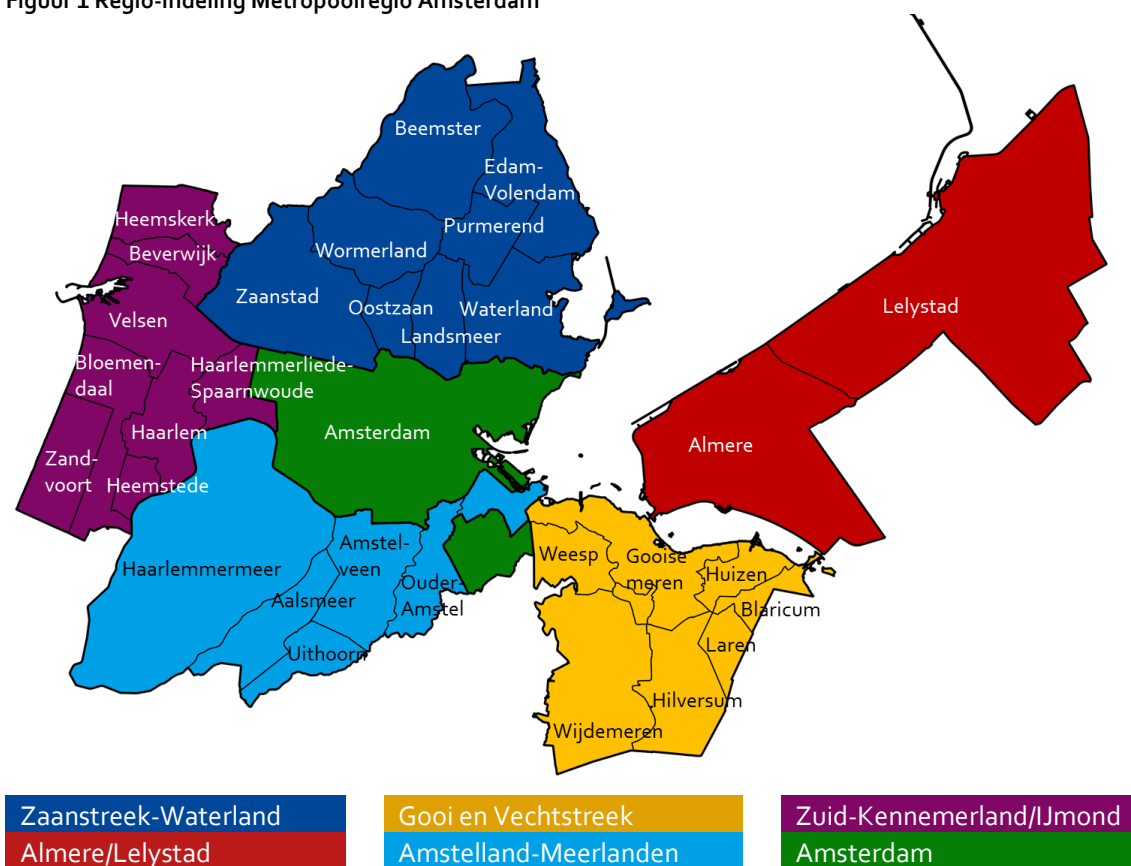
MRA niet alleen meer vanwege de woonfunctie interessant, maar ook als belegging al dan niet in combinatie met (tijdelijke) verhuur.¹² De delen van de MRA met een hoge marktdruk worden daarmee in toenemende mate ontoegankelijk voor huishoudens met een middeninkomen.

¹² Aalbers, M. J. Bosma, R. Fernandez en C. Hochstenbach (2018). Buy-to-let gewikt en gewogen, KU Leuven , Universiteit van Amsterdam

Inleiding

Het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) 2017 geeft de ontwikkelingen op de woningmarkt weer in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en gaat in op de positie van de verschillende regio's daarbinnen. Het is voor het eerst dat het wonen in alle zes¹³ regio's van de MRA in samenhang in kaart is gebracht. Dit zijn:

Figuur 1 Regio-indeling Metropoolregio Amsterdam



De MRA is een samenwerkingsverband van 33 gemeenten, twee provincies (Noord-Holland en Flevoland) en de Vervoerregio.¹⁴ Er wordt al veel langer regionaal samengewerkt, maar sinds 1 januari 2017 is de samenwerking in de MRA formeel van start gegaan. Naast de MRA Agenda die acties bevat op het gebied van Ruimte, Economie en Bereikbaarheid, is er een jaarprogramma Bouwen en Wonen MRA. Het WiMRA is hier onderdeel van.

¹³ In de MRA zijn Zuid-Kennemerland en IJmond twee afzonderlijke deelregio's. Vanwege de nauwe samenwerking op het gebied van wonen, is ervoor gekozen om de resultaten in deze WiMRA-rapportage voor de regio gezamenlijk te presenteren.

¹⁴ Zie www.metropoolregioamsterdam.nl. De gemeente Uitgeest valt buiten de woningmarktregio en is geen onderdeel van het WiMRA2017. Zie: <http://woningwet2015.nl/5-besluit-metropoolregio-amsterdam>.

Gezamenlijk onderzoek en kennisdeling is één van de pijlers onder de samenwerking op het gebied van bouwen en wonen in de MRA. Het WiMRA is een belangrijke bron voor regionaal inzicht in de werking en samenhang op de woningmarkt en voor het gesprek over de woningbouwopgave en de betaalbaarheid van het wonen. Het WiMRA wordt uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties vertegenwoordigd in het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

Het woonbeleid op zowel rijks- als gemeentelijk niveau heeft grote invloed op ontwikkelingen in het wonen, overigens naast het economisch beleid en daarmee samenhangende ontwikkelingen (bijv. vastgoed als particuliere belegging). Deze rapportage geeft geen beleidsevaluatie, maar wel inzicht in de gevolgen van verschillende beleidswijzigingen zoals de recente invoering van het passend toewijzen, het doorzetten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen, de liberalisering, maar ook het langer zelfstandig wonen van ouderen.

Het WiMRA laat de ontwikkelingen in de bevolking en de woningvoorraad zien in de Metropoolregio Amsterdam. Het laat zien hoe het zit met de woonlasten en betaalbaarheid van het wonen in de regio. Er worden verschillende onderwerpen belicht die te maken hebben of iemand prettig woont (tevredenheid met de woning en de buurt, levensloopbestendigheid van de woning en duurzaamheid). De werkelijke verhuisdynamiek is in kaart gebracht, naast de verhuisgeneigdheid en woonwensen van huishoudens in de regio. Op basis hiervan is de verhouding tussen woonwensen en recent verhuisden op verschillende segmenten van de woningmarkt in beeld gebracht.

Er is voor gekozen in deze rapportage op MRA en regioniveau te rapporteren. De diversiteit binnen regio's, die zeker aanwezig is, wordt in dit rapport daardoor niet belicht. Naast dit rapport worden er factsheets per gemeente gepubliceerd die de lokale situatie weergeven in het regionale perspectief. De data van 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' zijn bovendien beschikbaar voor vervolganalyses. De afdeling Wonen van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties publiceren daarnaast nog de resultaten van het Amsterdamse deel van het onderzoek (WiA).

Het onderzoek

Het onderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam" (WiMRA) bestaat uit een grootschalige enquête, waaraan in totaal ruim 50.000 respondenten uit de MRA hun medewerking hebben verleend. Huishoudens zijn bevraagd over hun huidige en vorige woonsituatie, hun woonlasten en woonwensen. Tenzij anders vermeld, is de bron voor de cijfers, figuren en tabellen in dit rapport de enquête Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017.

Daarnaast bevat het onderzoek een verhuizingenbestand, opgebouwd uit registratiedata (CBS). Dit bestand bevat gegevens over alle verhuizingen in de regio Amsterdam in de periode 2015/2016, aangevuld met kenmerken (huishoudsamenstelling, leeftijd, inkomen, opleiding, etc.) van alle huishoudens. De verhuisdynamiek uit de rapportage is hierop gebaseerd.

Het onderzoek is een vervolgmeting op het onderzoek 'Wonen in de regio Amsterdam' dat in 2013 en 2015 is uitgevoerd in de voormalige Stadsregio plus Haarlem en Almere. In Amsterdam wordt het onderzoek 'Wonen in Amsterdam' sinds 1995 tweejaarlijks uitgevoerd, het WiMRA-onderzoek sluit aan op dit Amsterdamse onderzoek.

Steekproef

De steekproeven voor dit onderzoek zijn aangeleverd door de gemeenten. Men is gevraagd een steekproef te leveren van personen, met maximaal één persoon per adres, niet zijnde een inwonend kind. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de regio.

Steekproefkader

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.

Weging van het bestand

Het enquêtebestand wordt gewogen naar het totaal aantal bewoonde woningen 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. Er zijn in totaal 390.200 bewoonde woningen, 58.700 minder dan het totaal aan huishoudens in Amsterdam.

Er wordt gewerkt met twee wegingen: één die opweegt naar de bewoonde woningen en één die opweegt naar de woningvoorraad (inclusief leegstand).

Er wordt een ondergrens aangehouden van minimaal 50 respondenten om over een groep te kunnen rapporteren.

Leeswijzer inkomensgroepen en woonsegmenten

In de hoofdstukken zijn inkomensgrenzen en huur- en koopklassen een terugkerend element. Hiervoor wordt de onderstaande indeling gehanteerd (tabel 2). Voor elke inkomensgroep is bepaald welke huur- en koopklasse bereikbaar en/of passend is. De huurgrenzen volgen uit het huurbeleid. De koopklassen zijn bepaald op basis van de leennormen per inkomensgroep. De hypotheeklasten zijn daar weer een afgeleide van. In de grafieken in dit rapport krijgen de corresponderende inkomens-, huur- en koopklassen steeds gelijke kleuren.

Tabel 2 Woonsegmenten koop en huur en bijbehorende inkomensgroepen

Segment	€ kale huur per maand	WOZ waarde koop	bruto hypotheek /maand	inkomensgroep (€ bruto per jaar)	€ netto/ maand
doelgroep tot huurtoeslaggrens 1	tot €592,55	tot €70.000	tot €269	lage inkomens tot huurtoeslaggrens 1 €22.200	tot €1536
doelgroep tot huurtoeslaggrens 2	€592,55 - €635,05	€70.000 - €122.000	€269-468	lage inkomens tot huurtoeslaggrens 2 (€22.200 - €30.150)	€1536 - €1870
bereikbaar	€635,05 - €710,68	€122.000 - €156.000	€468-€599	lage inkomens huurtoeslaggrens tot EU-grens (€36.165)	€1870 tot €2176
extra grens 10% sociale huur	€ 710,68	€ 182.000	€ 699	lage middeninkomens: EU-grens tot €40.349	€ 2.413
middelduur 1	€710,68 - €872	€182.000 - €201.000	€699-€772	lage middeninkomens: €40.349 tot €44.360	€2413- €2584
middelduur 2	€872 - €971	€201.000 - €250.000	€722-€960	middeninkomens: €44.360 tot 1,5x modaal (€54.248)	€2584 - €3003
duur 1	€971 - €1300	€250.000 - €363.000	€960-€1393	hoge middeninkomens: 1,5x modaal – 2x modaal (€54.248 tot €72.330)	€3003 - €3741
duur 2	vanaf €1300	vanaf €363.000	vanaf €1393	hoge inkomens: boven 2x modaal €72.330 en meer	€3741 en meer

De inkomensgrens voor de huurtoeslag is voor eenpersoonshuishoudens €22.200 (huurtoeslaggrens 1) en voor meerpersoonshuishoudens €30.150 (huurtoeslaggrens 2).

De door de Europese Unie en de rijksoverheid sinds 2011 gehanteerde inkomensgrens ligt in 2017 op €36.165. Van de vrijkomende gereguleerde huurwoningen van corporaties moet 90% worden toegewezen aan de huishoudens tot de EU-grens. De overige 10% mogen corporaties vrij toewijzen. Tot 2020 geldt echter dat niet 90% maar 80% van de vrijkomende gereguleerde woningen moet worden toegewezen aan huishoudens tot de EU-grens. Er is in 2015 een extra inkomensgrens ingevoerd voor huishoudens die 10% van de vrijkomende gereguleerde huurwoningen toegewezen mogen krijgen. Deze maatregel geldt tot 2020. Deze extra inkomensgrens ligt in 2017 op €40.349. Dat is ook de grens waarvoor de overheid een boventrendmatige maximale huurverhoging heeft vastgesteld van 4,3% in plaats van 2,8%.¹⁵

Voor anderhalf of 2 keer het modale inkomen wordt net als in 2015 niet het modale inkomen maar de EU-grens als uitgangspunt genomen. Dit is gedaan omdat het modaal inkomen fluctuaties vertoont.

¹⁵ In Amsterdam wordt in de Samenwerkingsafspraken voor middenhuur een grens van €995 gehanteerd en in Gooi en Vechtstreek een grens van €850. Hier wordt niet over gerapporteerd.

1 Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt kort weergegeven hoe de huishoudens in de verschillende regio's zijn samengesteld. Er wordt uitgebreider ingegaan op de samenstelling naar inkomen en de ontwikkeling hierin. Hoe ontwikkelen de verschillende inkomensgroepen zich en verschilt dit naar regio?

1.1 Ontwikkeling huishoudens

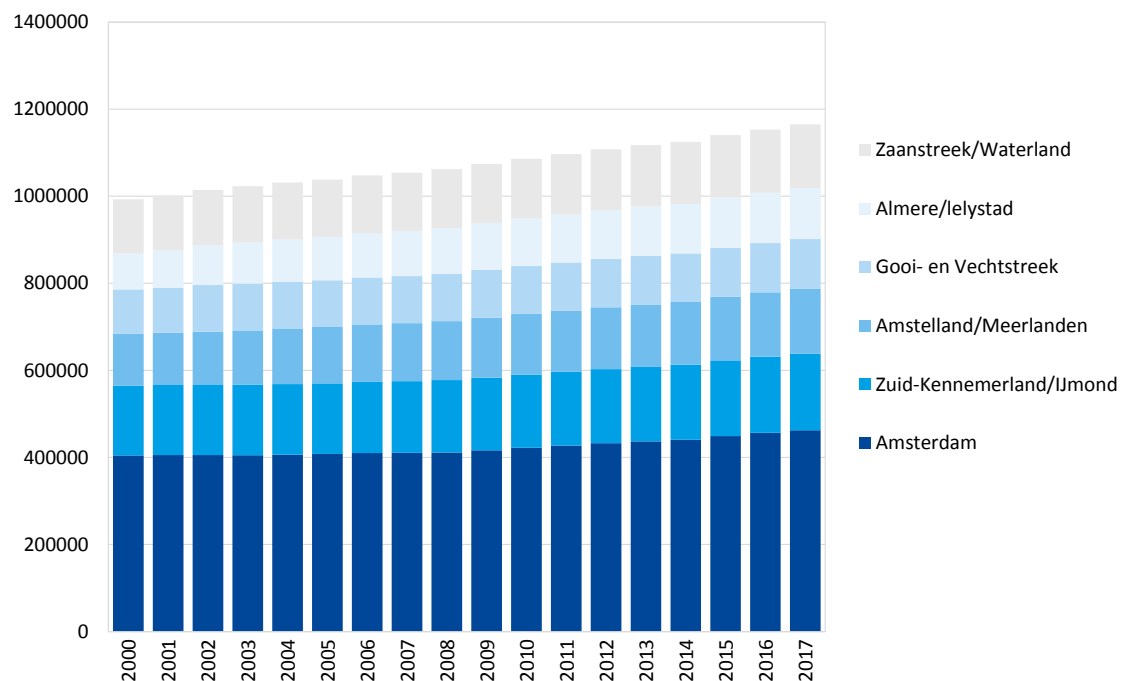
Huishoudentype en leeftijd

Er wonen bijna 1,2 miljoen huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam. Het aantal huishoudens in de Metropoolregio groeit. Tot 2008 was de groei sterker in de regio's buiten Amsterdam, vanaf 2008 groeit vooral Amsterdam sterk. Amsterdam maakt 40% uit van het totaal aantal huishoudens in de MRA, de andere regio's vormen elk 10%-15% van het totaal.



1,2 miljoen
huishoudens

Figuur 1.1 Huishoudens naar regio, 2000-2017

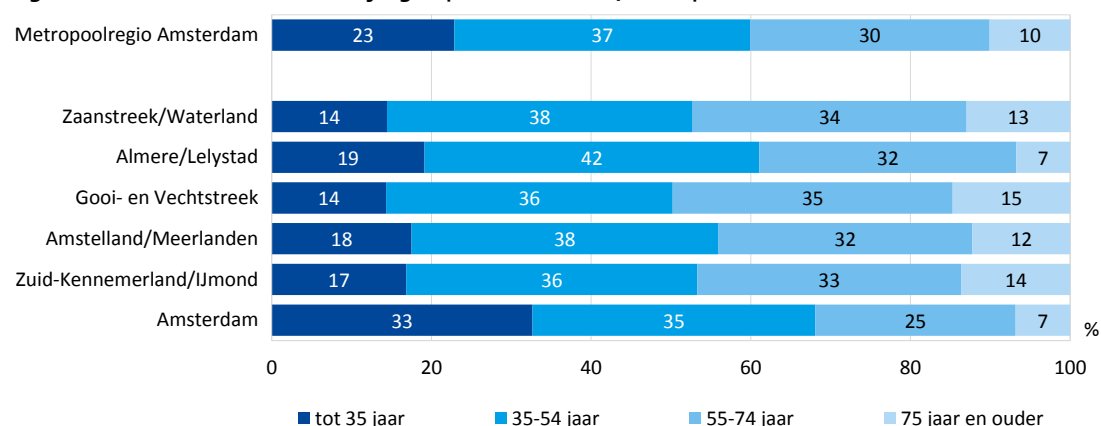


bron: CBS/bewerking OIS

De delen van de Metropoolregio verschillen van elkaar in demografische samenstelling. Amsterdam telt relatief veel jonge en alleenwonende huishoudens (33% is jonger dan 35 jaar en 55% is een alleenwonende). Ook de regio Almere/Lelystad heeft een relatief jonge bevolking,

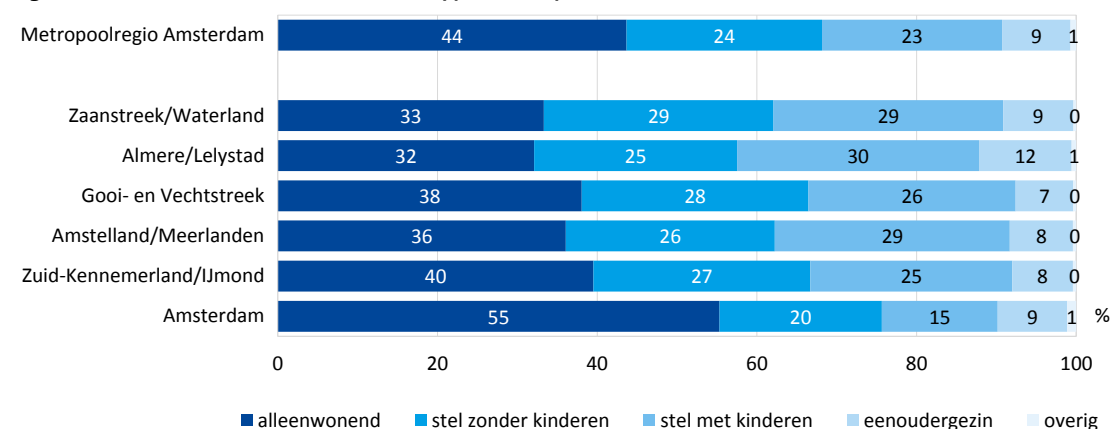
maar net wat ouder dan in Amsterdam. In Almere/Lelystad wonen relatief veel stellen met kinderen (30%) en eenoudergezinnen (12%). Ouderen wonen hier nog weinig (75+: 7%). Ook in Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden is het aandeel stellen met kinderen groot (beide 29%) en er wonen meer ouderen dan in Almere/Lelystad en Amsterdam. In Zuid-Kennemerland/IJmond en Gooi en Vechtstreek is het aandeel stellen met kinderen wat lager dan in de andere regio's (25%-26%) en wonen wat meer mensen alleen (38%-40%). Hier is respectievelijk 14% en 15% van de huishoudens een 75-plusser.

Figuur 1.2 Huishoudens naar leeftijdsgroep hoofdbewoner, 2017 (procenten)



bron: CBS/bewerking OIS

Figuur 1.3 Huishoudens naar huishoudentype, 2017 (procenten)



bron: CBS/bewerking OIS

De toename van de huishoudens is vooral terug te zien bij de 55-74 jarigen. Het gaat hier om de babyboomgeneratie die ouder wordt. Het aandeel 55-74 jarigen nam toe van 28% in 2013 naar 30% in 2017. Deze groei is er in alle regio's.

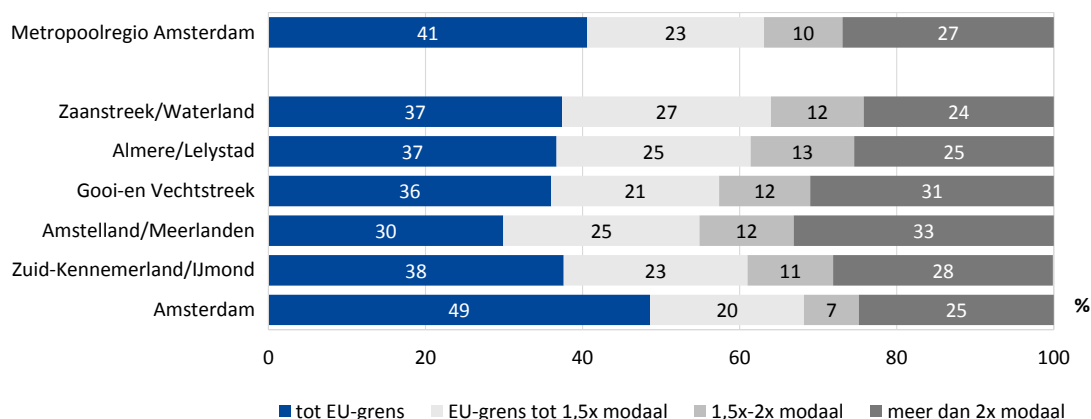


41% tot de
EU-grens

Inkomensverdeling

Ruim vier op de tien huishoudens in de MRA hebben een inkomen onder de EU-grens van €36.165. Dit is de grens tot waar huishoudens toegang hebben tot een woning in de sociale huursector. Ruim een kwart van de huishoudens heeft een hoog inkomen. Zij verdienen meer dan 2x modaal¹⁶. De middeninkomens vormen een derde deel van het totaal, de meesten met een inkomen tussen de EU-grens en 1,5x modaal. De groep tussen 1,5x en 2x modaal is klein (10%).

Figuur 1.4 Inkomensgroepen (bruto jaarinkomen per huishouden, incl. studenten), 2017 (procenten)



In Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek liggen de inkomens het hoogst, meer dan 30% heeft hier een huishoudeninkomen van meer dan 2x modaal. Ook in Zuid-Kennemerland/IJmond liggen de inkomens relatief hoog (28% boven 2x modaal).

De groep met een laag inkomen (tot de EU-grens) is in Amsterdam met 49% relatief groot, dit was ook in de voorgaande jaren zo. In de andere regio's in de MRA ligt het aandeel lage inkomens lager (36%-38%). In Amstelland-Meerlanden is deze groep lage inkomens opvallend klein (30%).

Ongeveer 7% van deze lage inkomens bestaat uit studenten (respondenten die aangeven een studie te volgen op HBO- of WO-niveau). In Amsterdam is dit aandeel hoger: 10%. Wanneer de studenten buiten beschouwing worden gelaten, ligt het aandeel huishoudens met een laag inkomen in de MRA één procentpunt lager, op 40%. In Amsterdam komt het twee procentpunten lager uit (van 49% naar 47%).

In de regio's in de MRA zien we een vergelijkbare inkomensontwikkeling. De groei van de groep hoge inkomens zet sterk door. In de verschillende regio's groeide deze groep met vier tot zes procentpunten. Deze toename van hoge inkomens is het vooral een gevolg van interne inkomensontwikkeling. Daarnaast wordt het deels veroorzaakt door een rijkere instroom van buiten de MRA. Dit speelt met name in Amsterdam. De instroom vanuit het buitenland is in Amsterdam relatief groot en bestaat voor bijna de helft uit hoge inkomens. De inkomensgroei in Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland/IJmond wordt voor een klein deel veroorzaakt door instroom vanuit andere delen van de Metropoolregio (een bijdrage van 0,5 tot 1,0 procentpunt).

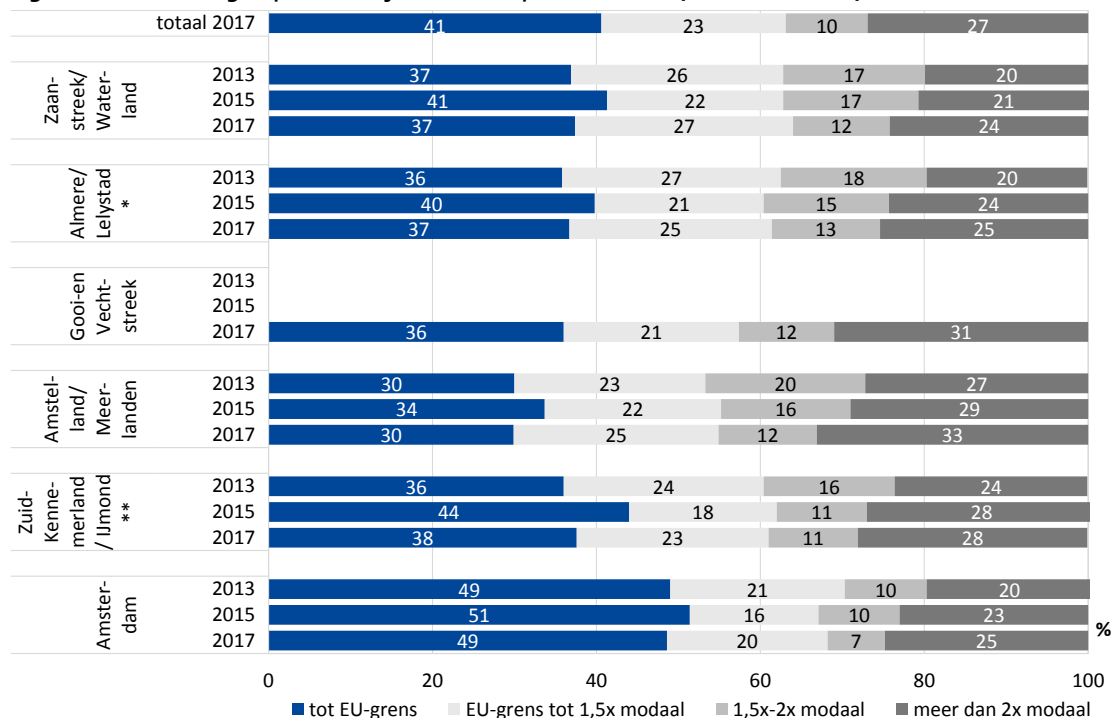
¹⁶ Zie kader 1.6 voor het overzicht van de inkomensgrenzen en de geldende regels voor toegang tot de sociale huur.

In 2015 was de groep lage inkomens gegroeid, onder andere als gevolg van de economische crisis. In 2017 zien we een daling van de groep lage inkomens naar het niveau van 2013. De economie is aangetrokken en meer mensen hebben weer een baan. De inkomenspositie van huishoudens is daarmee verbeterd.

De groep huishoudens met een inkomen tussen 1,5 en 2x modaal krimpt in verschillende regio's. Het gaat vaak om huishoudens met één inkomen. Een groeiend aandeel van de huishoudens bestaat uit tweeverdieners, het aandeel stellen (met en zonder kinderen) waarbij maar één van de partners werkt, neemt af. Het tweede inkomen zorgt ervoor dat een huishouden eerder op een hoog inkomensniveau uitkomt.

Deze ontwikkeling kan er op duiden dat er een sterkere tweedeling ontstaat in de inkomensverdeling, met een stabiele groep lage inkomens die aangewezen is op de sociale huursector enerzijds en een groeiende groep hoge inkomens anderzijds. Deze groeiende ongelijkheid is een landelijke trend.¹⁷

Figuur 1.5 Inkomensgroepen (bruto jaarinkomen per huishouden, incl. studenten), 2013-2017



*) 2013, 2015: alleen Almere **) 2015: alleen Haarlem

¹⁷ Kremer, M., M. Bovens, E. Schrijvers en R. Went. (2014). *Hoe ongelijk is Nederland? Een verkenning van de ontwikkeling en gevolgen van economische ongelijkheid*. Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid.

1.2 Ontwikkeling woningvoorraad



31% sociale
huur
corporatie

Bijna de helft (48%) van de woningen in de Metropoolregio Amsterdam is een koopwoning. 31% van de woningvoorraad in de Metropoolregio Amsterdam is een corporatiewoning met een sociale huur. Negen procent is een particuliere huurwoning met een sociale huur. Twaalf procent van de woningen wordt in de vrije sector verhuurd, deels door corporaties, deels door particulieren.

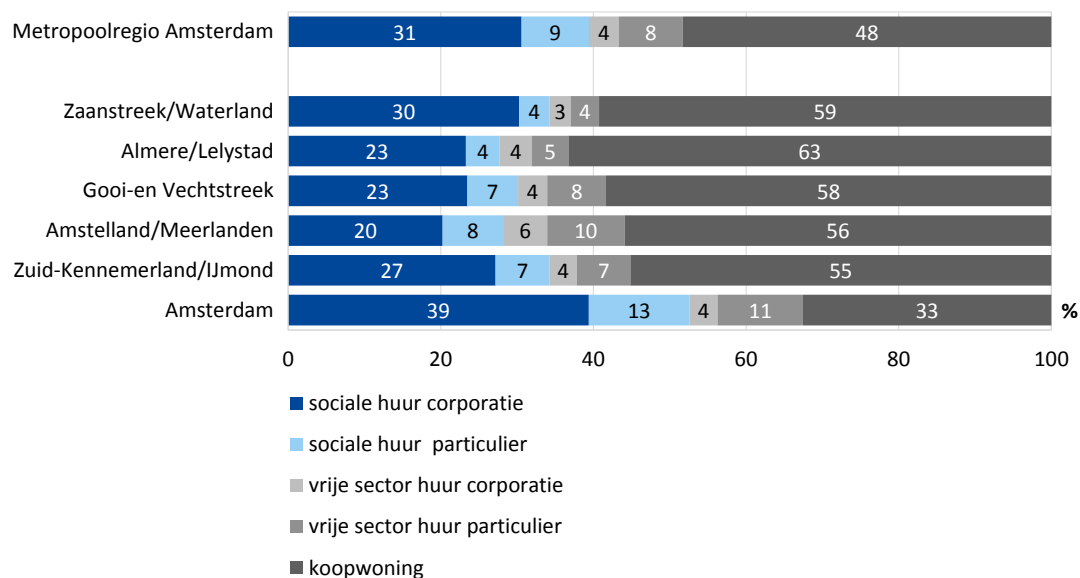
In vergelijking met het gemiddelde in Nederland is de koopvoorraad in de Metropoolregio Amsterdam kleiner (48% versus 56% in Nederland) en de corporatievoorraad iets groter (35% versus 29% in Nederland, sociale huur en vrije sector samen).¹⁸

In de regio's rondom Amsterdam is de samenstelling van de woningvoorraad meer vergelijkbaar met de gemiddelde samenstelling in Nederland. De koopvoorraad varieert tussen 55% en 63% en het corporatiebezit tussen 26% en 33%. Wel valt op dat met name in Almere/Lelystad, Gooi en Vechtstreek en Amstelland-Meerlanden het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur relatief laag is (20%-23%).

In Amsterdam is de huurvoorraad groot. Het aandeel sociale huur van corporaties ligt op 39%. Daarnaast is er een aanzienlijk deel sociale huur in eigendom van particuliere verhuurders (13%). Vijftien procent van de woningvoorraad in Amsterdam is een huurwoning met een vrije sector huur. De koopvoorraad is relatief klein (33%).

Figuur 1.6 geeft de verdeling van de woningvoorraad weer op regioniveau. Binnen regio's zijn er aanzienlijke verschillen. Elke regio heeft wel één of meer centrumgebieden waar de koopsector minder groot is dan in de meer suburbane gebieden in die regio.

Figuur 1.6 Woningvoorraad naar segment, 2017 (procenten)¹⁹



¹⁸ Bron: CBS.

¹⁹ In het figuur omvat de vrije sector huur van de corporaties ook sociale huurwoningen die door de inkomensafhankelijke en boven inflatoire huurverhoging boven de liberalisatiegrens zijn terechtgekomen. Zie kader 1.8.

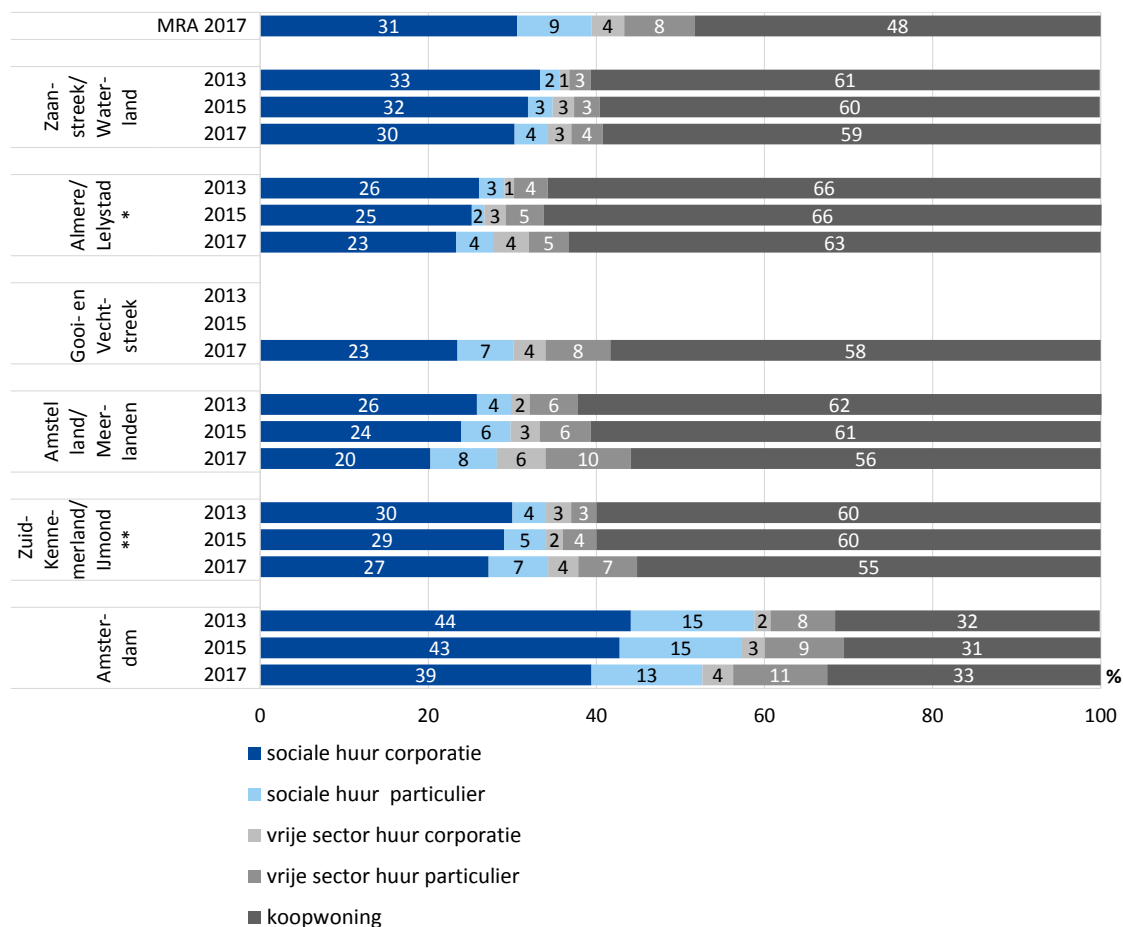
Kader 1.7 Gereguleerde woningen met een huur boven €710,68

Om de woningmarkt in segmenten in te delen, wordt in WiMRA gekeken naar de eigendomsverhouding van een woning en de huurprijs of WOZ waarde. Op basis van de huurprijs wordt bepaald of een huurwoning een vrije sector woning of een gereguleerde woning is. Ligt de kale huurprijs boven de liberalisatiegrens (€710,68) dan wordt een woning in dit rapport ingedeeld bij de vrije sector.

Er zijn echter woningen van corporaties waarvan de kale huur hoger is dan €710,68, maar die wel een sociaal huurcontract hebben. Door boven-inflatoren/of inkomensafhankelijke huurverhoging hebben deze woningen een huur boven de (bevroren) liberalisatiegrens. In de MRA heeft gemiddeld ongeveer 40% van de corporatiewoningen met een huur boven de €710,68 een sociaal huurcontract. Bij nieuwe verhuring kan een dergelijke woning weer worden aangeboden met een kale huur onder de liberalisatiegrens. Hoewel deze corporatiewoningen een sociaal huurcontract hebben, worden ze in dit WiMRA rapport op basis van hun huurprijs dus wel tot de vrije sector gerekend.

De koopvoorraad is redelijk stabiel van omvang in de periode 2013-2017 (zie figuur 1.8). Het aandeel woningen met een sociale huurprijs krimpt en de vrije sector groeit. De sociale huurvoorraad van corporaties en particulieren neemt af door verkoop, liberalisatie van sociaal naar vrije sector en sloop. Door het opnemen van de WOZ-waarde in de puntentelling van woningen volgens het woningwaarderingssysteem kunnen meer woningen bij mutatie worden geliberaliseerd op basis van het aantal punten. Vooral particulieren maken daar gebruik van. Dit zorgt ervoor dat het vrije sector segment groeit. Ook groeit de vrije sector door nieuwbouw. Daarnaast is de grens voor sociale huur tussen 2015 en 2017 niet aangepast. Woningen die voorheen net onder de sociale huurgrens werden verhuurd, kunnen door de jaarlijkse huurverhogingen boven deze grens uitkomen. Het blijven echter wel sociale huurwoningen (zie kader 1.7). In verschillende regio's, maar met name in Amstelland-Meerlanden, is er een opvallende toename van de vrije sector huur van corporaties ten koste van de sociale huur. In voorgaande metingen bleek dat in deze regio relatief veel hoge inkomens bij een corporatie huren (ofwel 'goedkoop scheef wonen'). Deze verschuiving naar de vrije sector kan een gevolg zijn van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Als de huur van een corporatiewoning door inkomensafhankelijke huurverhoging boven de liberalisatiegrens uitkomt, behoudt zo'n woning echter het sociale huurcontract en blijft onderdeel uitmaken van de sociale huursector. In dat geval is er dus geen sprake van een liberalisatie naar het vrije sector huursegment. Bij mutatie kan een dergelijke woning eventueel weer voor een sociale huurprijs verhuurd worden.

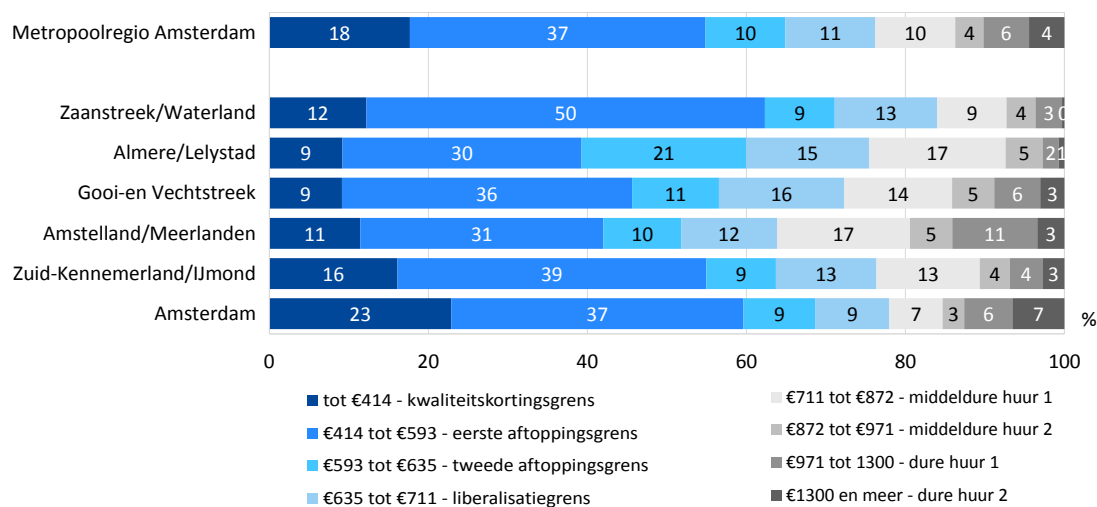
Figuur 1.8 Woningvoorraad naar segment, 2013-2017 (procenten)



*) 2013, 2015: alleen Almere. **) 2015: alleen Haarlem

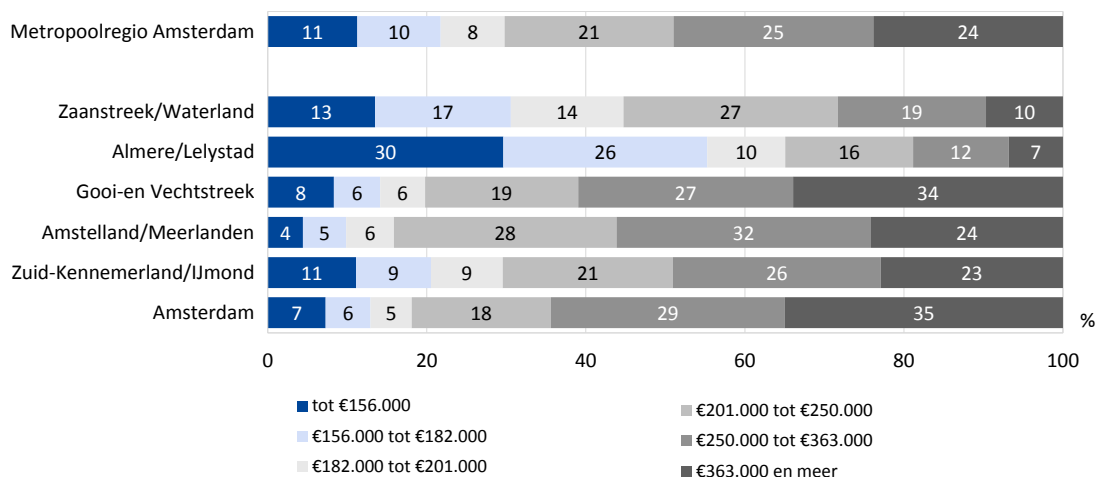
Figuur 1.9 geeft de huurwoningen naar huurklasse weer. In Amstelland-Meerlanden zijn de huren het hoogst, 36% van de huurwoningen wordt in de vrije sector verhuurd (vanaf €711). In Amsterdam liggen de huren het laagst, 23% van de huurwoningen wordt voor een lage huur (tot €414) verhuurd. In Amsterdam is de vrije sector relatief kleiner (22% van de huurwoningen), maar deze woningen worden wel relatief vaak voor zeer hoge huren verhuurd. Het aandeel huurwoningen met een huur van €1300 en meer is in Amsterdam 7%.

Figuur 1.9 Huurwoningen (corporate en particulier) naar huurklasse, 2017 (procenten)



De waarde van de koopwoningen verschilt sterk tussen de regio's (zie figuur 1.10) en ook binnen de regio's zijn de verschillen groot. De koopwoningen zijn ingedeeld naar WOZ-waarde. Het is de WOZ-waarde van 1 januari 2017, de waardepeildatum ligt een jaar eerder, 1 januari 2016. Met de huidige stijgende marktprijzen zal de WOZ-waarde wat lager liggen dan de marktwaaarde. In Almere/Lelystad ligt de WOZ-waarde van koopwoningen het laagst, 56% heeft een waarde onder de €182.000 en 81% valt onder de €250.000. Ook in Zaanstreek-Waterland liggen de waarden relatief laag, maar wat hoger dan in Almere/Lelystad (30% tot €182.000 en 72% tot €250.000). In de overige regio's ligt het aandeel koopwoningen tot €250.000 lager (36%-51%). In Gooi en Vechtstreek en Amsterdam zijn de meeste dure huizen te vinden, 34%-35% heeft hier een waarde boven de €363.000.

Figuur 1.10 Koopwoningen naar WOZ-klasse, 2017 (procenten)

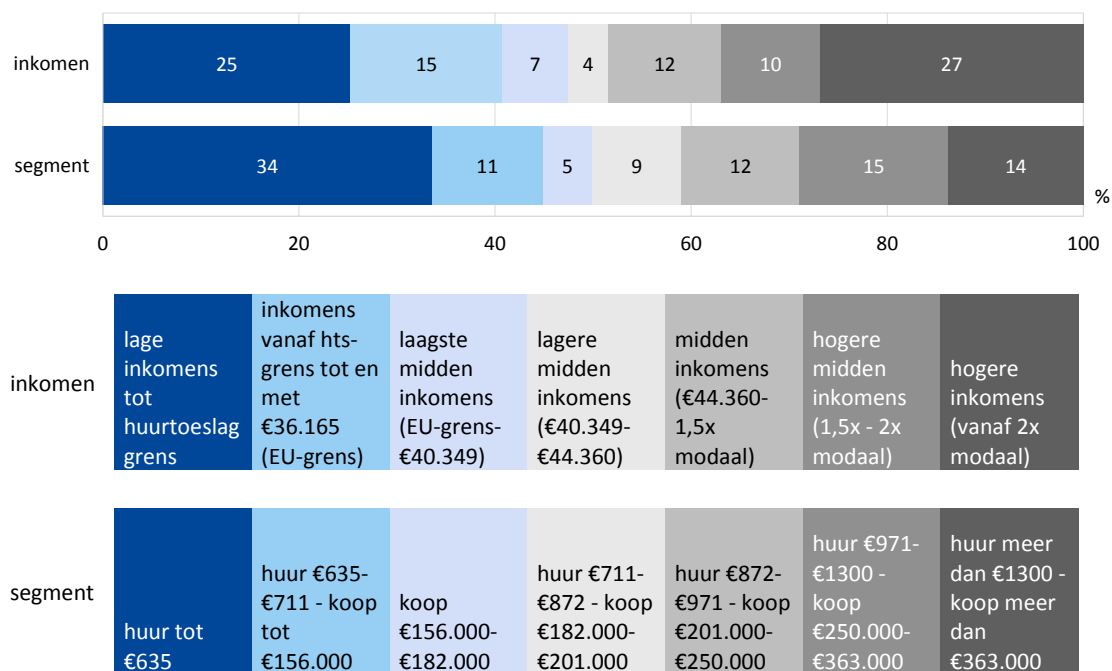


1.3 Inkomens en woonsegmenten

Figuur 1.11 geeft weer hoe de verdeling in inkomensgroepen zich verhoudt tot de verdeling in woonsegmenten. Het is een theoretische vergelijking op basis van de totale huishoudenpopulatie en de totale woningvoorraad. Voor woningzoekenden is het vrijkomende aanbod van belang (zie hoofdstuk 5 en 6).

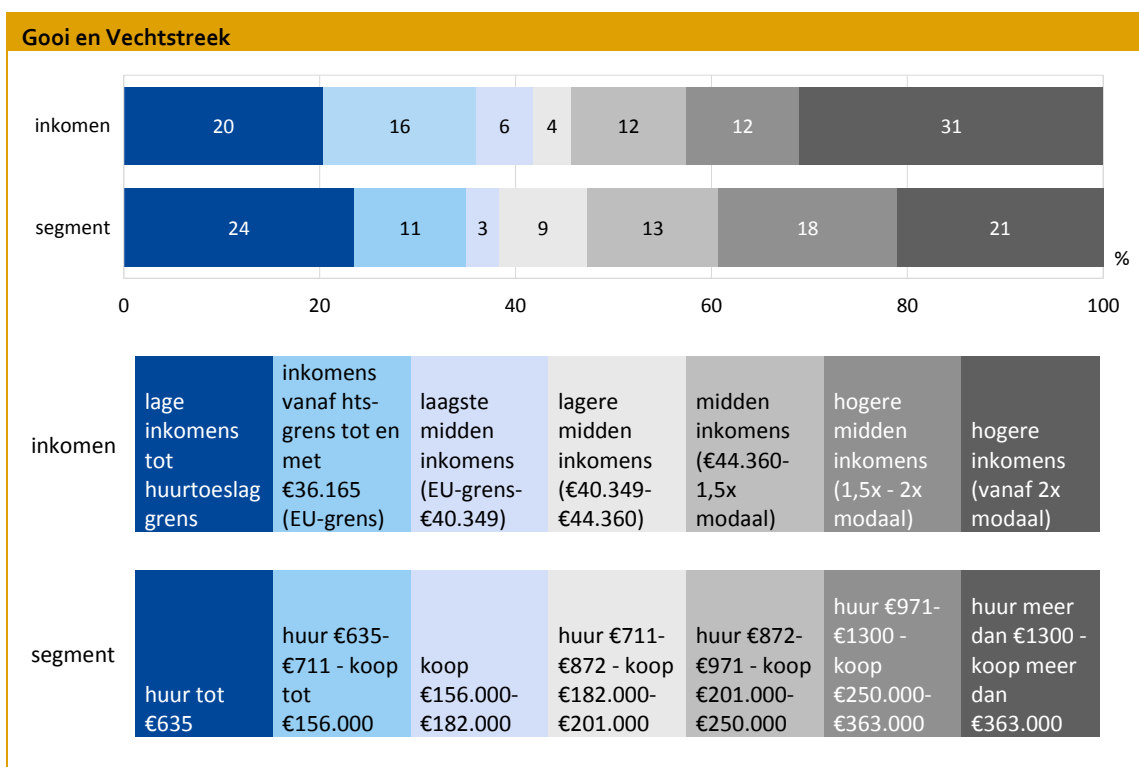
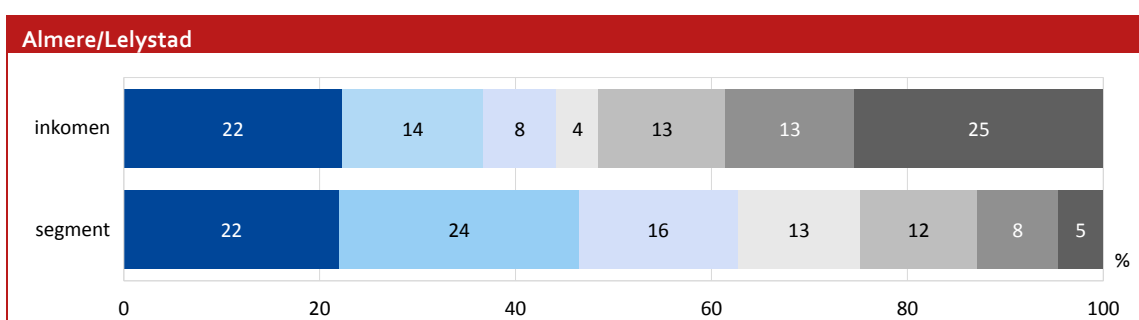
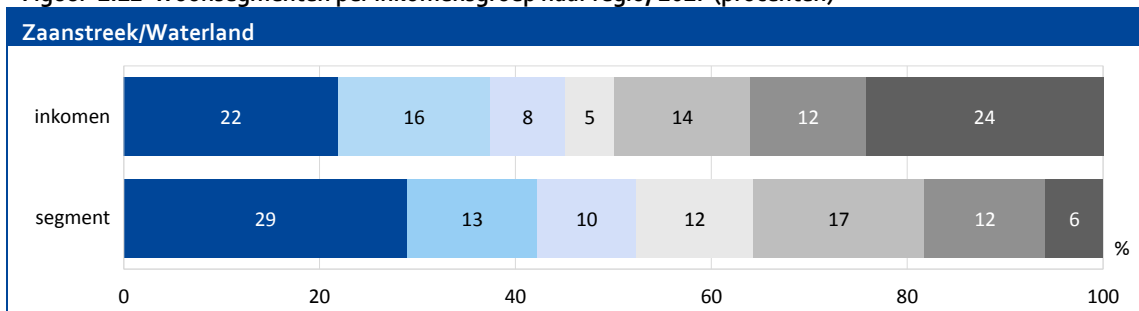
Voor huishoudens met een inkomen tot €40.000 is een huurprijs van maximaal €711 en een koopprijs tot €182.000 bereikbaar. Deze inkomensgroep vormt 48% van de huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam en 50% van de woningvoorraad valt in het segment dat voor hen bereikbaar is. Middeninkomens vanaf €40.000 tot 2x modaal vormen 26% van het totaal en 36% van de woningvoorraad valt in het voor hen bereikbare segment. Hogere inkomens vanaf 2x modaal vormen 27% van het totaal. Van de woningvoorraad valt 14% in het hogere segment (koop vanaf €363.000 en huur vanaf €1300).

Figuur 1.11 Inkomensgroepen en woonsegmenten, 2017 (procenten)

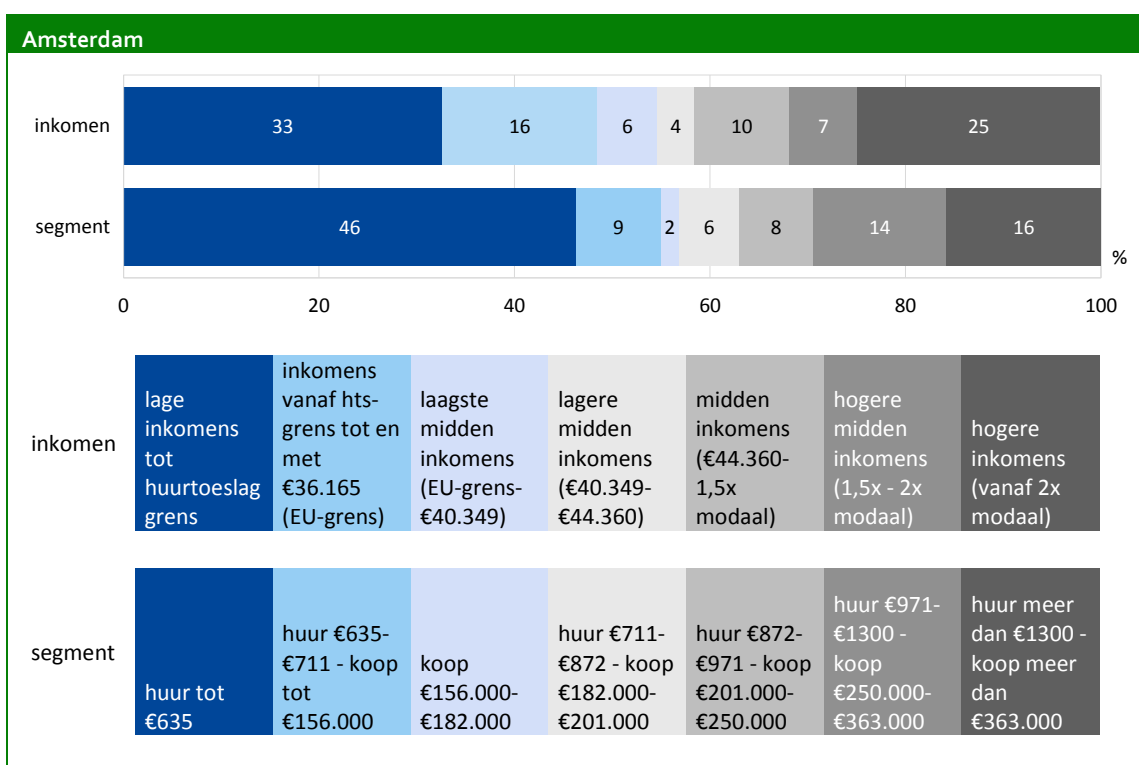
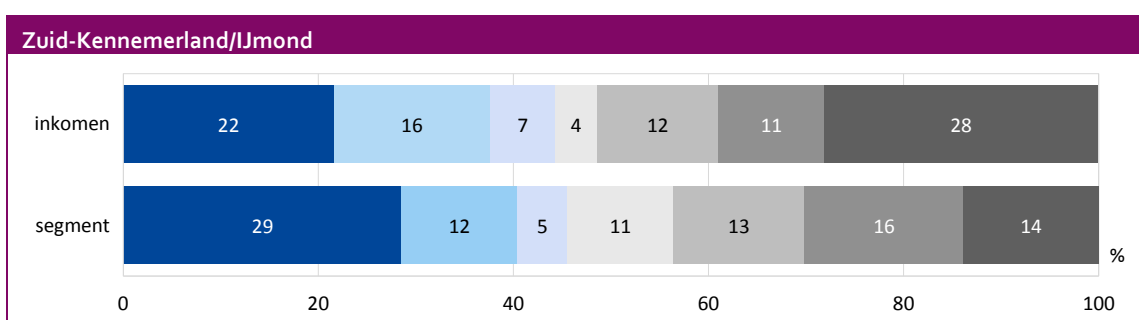
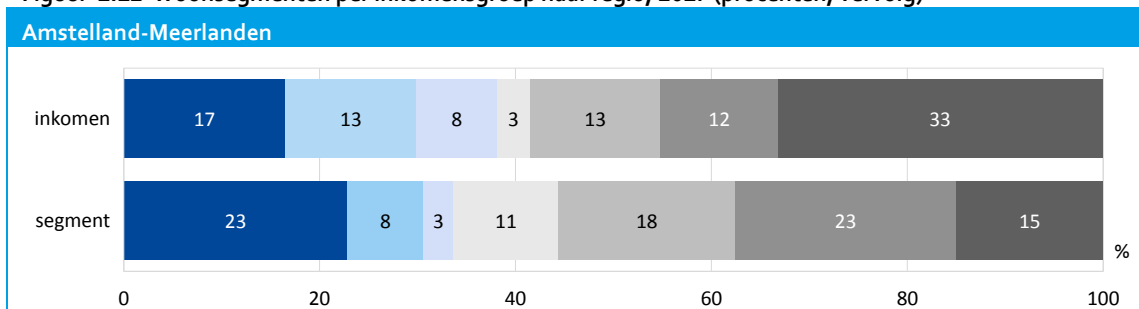


In de meeste regio's is het goedkope segment iets groter dan het aandeel lage inkomens tot €40.000. In Gooi en Vechtstreek en Amstelland-Meerlanden is dit niet het geval, hier is het goedkope segment kleiner dan er lage inkomens zijn.

Figuur 1.12 Woonsegmenten per inkomensgroep naar regio, 2017 (procenten)



Figuur 1.12 Woonsegmenten per inkomensgroep naar regio, 2017 (procenten, vervolg)



1.4 Bewoning woningvoorraad

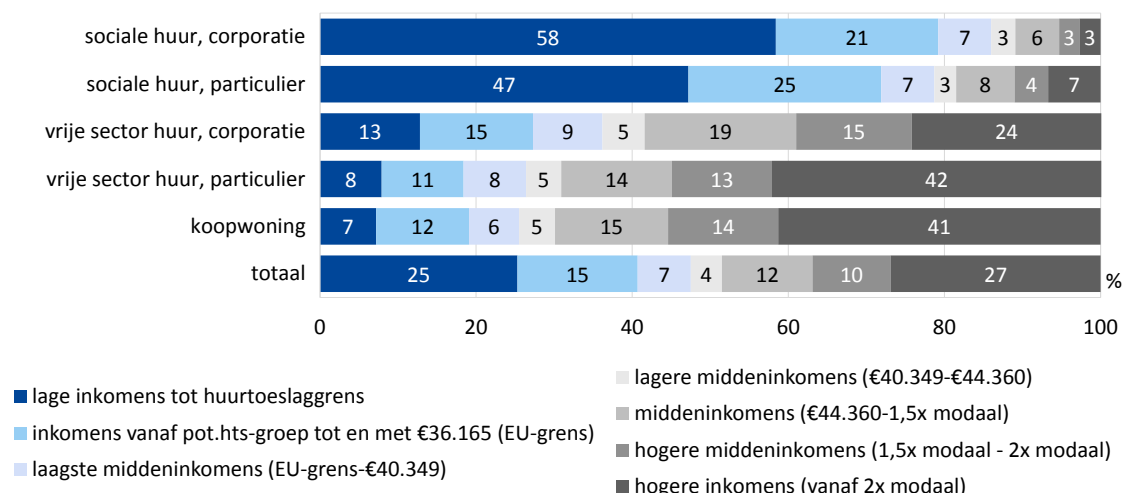


Sociale huur corporaties: 79% inkomen onder EU-grens

De inkomensgroepen tot de EU-grens hebben toegang tot de sociale huurwoningen van corporaties en zijn hier ook sterk op aangewezen.²⁰ De meeste sociale huurwoningen van corporaties worden dan ook bewoond door deze lage inkomens (79%). Nog eens zeven procent heeft een inkomen tot €40.349; ook deze huishoudens hebben door een tijdelijke verruiming van de doelgroep toegang tot sociale huur. De overige 14% heeft een hoger inkomen, en huurt volgens de in 2017 geldende toewijzingsnormen daarmee 'goedkoop scheef'.²¹ In de sociale huurvoorraad van particulieren is deze groep groter, 21% woont hierin 'goedkoop scheef'. In de vrije sector huur van corporaties wonen relatief veel huishoudens met een middeninkomen: 49% heeft een inkomen tussen de EU-grens en 2x modaal. Ruim een kwart (27%) van de huurders van corporatiewoningen met een vrije sector huur heeft een lager inkomen, zij wonen 'duur scheef'.

De vrije sector huur van particulieren heeft een vergelijkbare inkomensverdeling als de koopvoorraad. Vier op de tien huishoudens in dit segment hebben een inkomen van 2x modaal of hoger. De 'dure scheefheid' ligt met 18% lager dan bij de vrije sector van corporaties.

Figuur 1.13 Inkomensgroepen per woonsegment, MRA, 2017



Hoe de sociale huur van corporaties wordt bewoond, loopt weinig uiteen in de regio's. Het aandeel lage inkomens (tot de EU-grens) varieert van 75% in Amstelland-Meerlanden tot 81% in Amsterdam. Ondanks de algemene daling van het aandeel huishoudens met een laag inkomen is hun aandeel in de sociale huur van corporaties nagenoeg gelijk gebleven. De instroom in de sociale huursector, zowel in de corporatie sector als particuliere sector, bestaat sterker dan

²⁰ Van de vrijgekomen gereguleerde huurwoningen moet 90% worden toegewezen aan huishoudens tot de EU-grens, maar tot en met 2020 geldt deze inkomensgrens maar voor 80% van de vrijgekomen woningen. 10 % mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tussen de €36.165 en €40.349. De overige 10 % mag, net als voorheen, door woningcorporaties vrij worden toegewezen.

²¹ Door afrondingsverschillen komt de optelling in de grafiek hoger uit.

In de rapportage Wonen in de regio Amsterdam 2015 werd het 'scheef wonen' benoemd vanaf de EU-grens, in deze rapportage wordt de norm met de verandering in de toewijzingsnormen hoger gelegd, op €40.349.

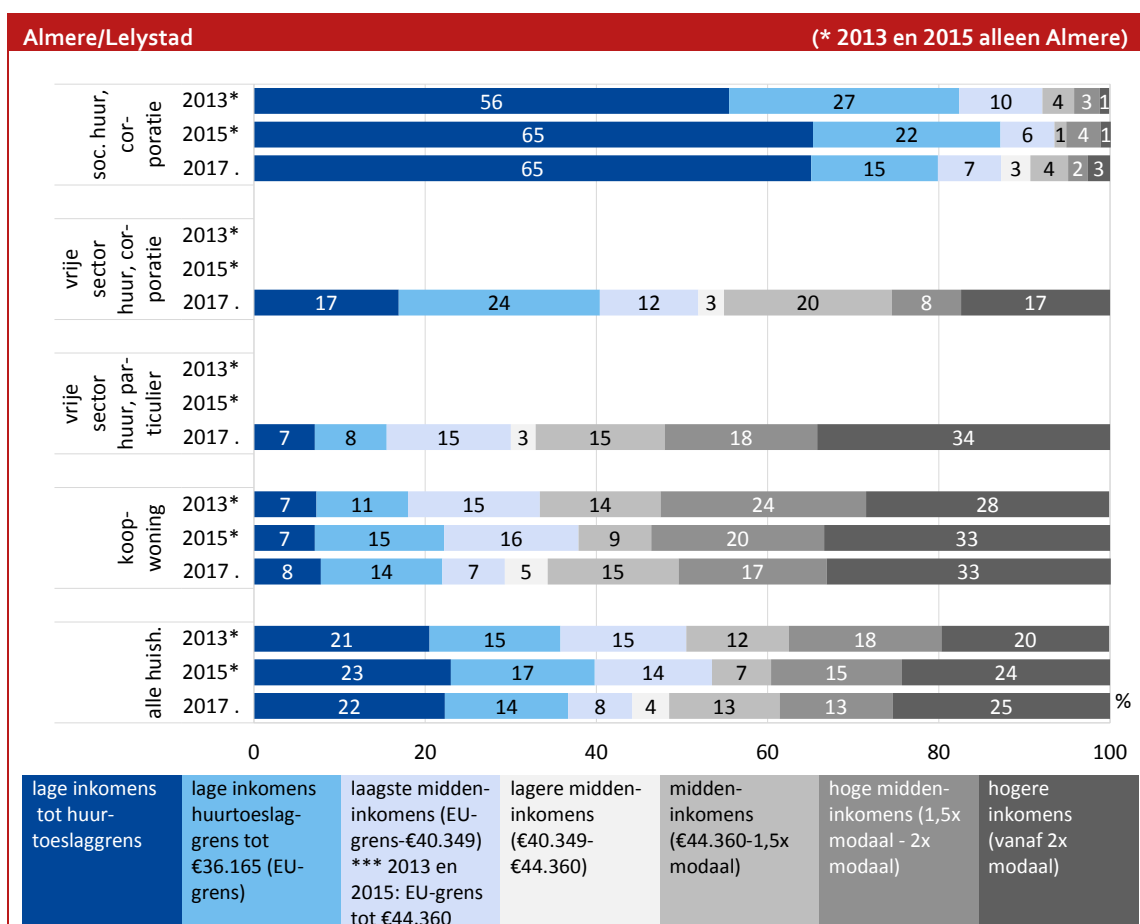
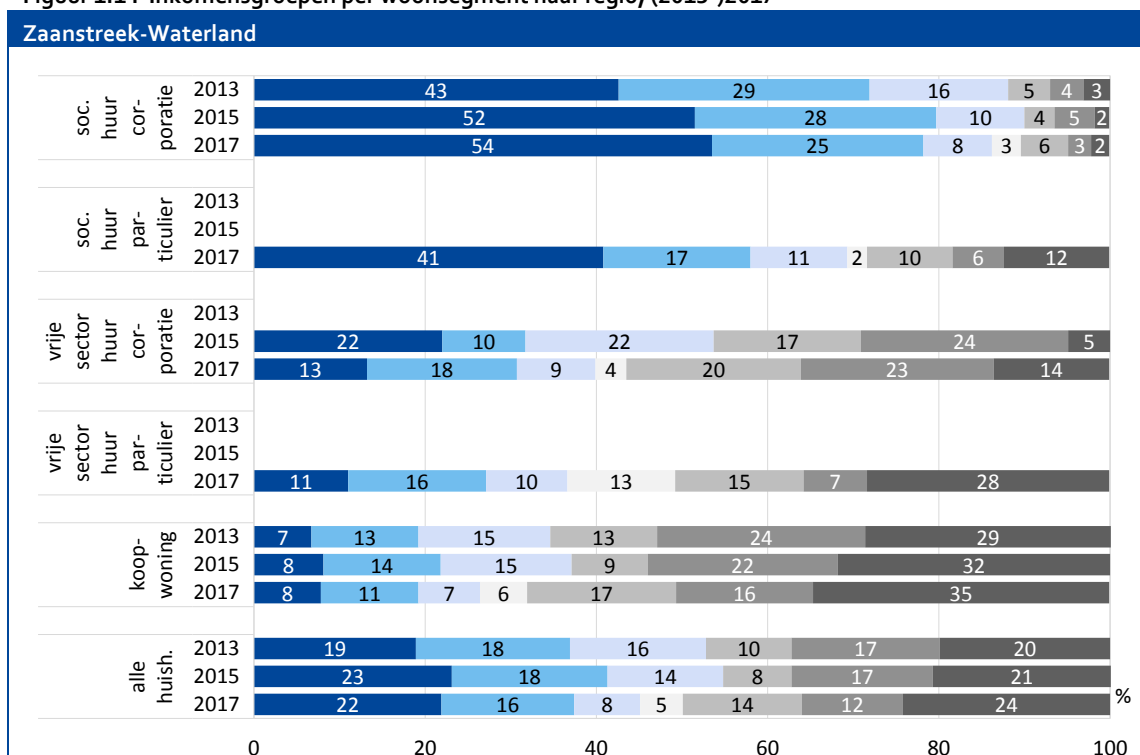
voorheen uit lage inkomens. Dit wordt mede veroorzaakt door het passend toewijzen. Daarnaast is er in 2015 en 2016 een relatief grote instroom geweest vanuit zorgdoelgroepen (extramuralisering) en statushouders. In Amstelland-Meerlanden was het aandeel lage inkomens in de sociale huur van corporaties in 2013 en 2015 relatief laag, maar dat is juist iets toegenomen in 2017.

Hoe de vrije sector huur wordt bewoond, verschilt sterk tussen Amsterdam en de andere regio's. In Amsterdam wordt de vrije sector voor een groot deel bewoond door hoge inkomens (meer dan 2x modaal), bij vrije sector huurwoningen van corporaties is dit 34%, van particulieren 51%. In de andere regio's ligt dit percentage aanzienlijk lager (vrije sector corporaties: 14%-20%; vrije sector particulier: 26%-36%). De vrije sector huur in de regio's rond Amsterdam wordt vaker bewoond door middeninkomens dan de vrije sector huur in Amsterdam. In de vorige paragraaf bleek al dat de prijzen in Amsterdam in de vrije sector hoog liggen.

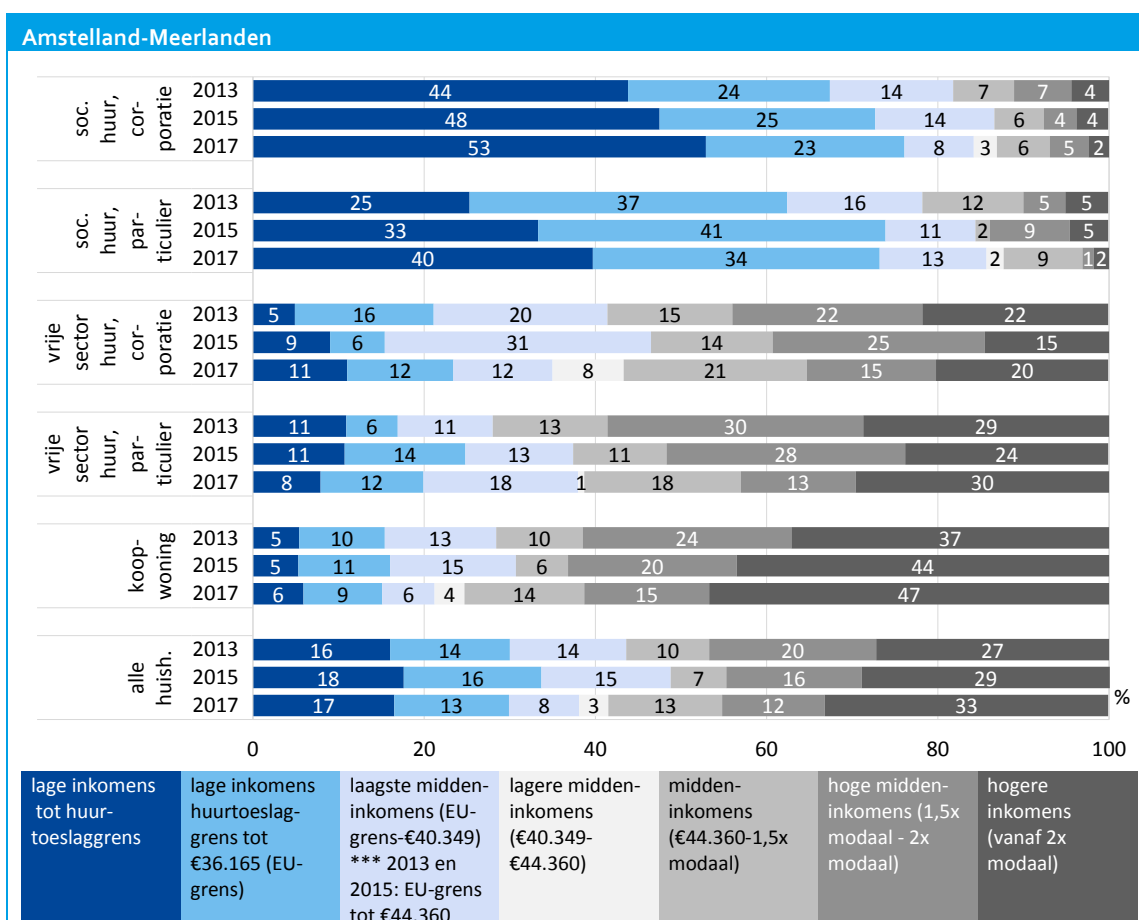
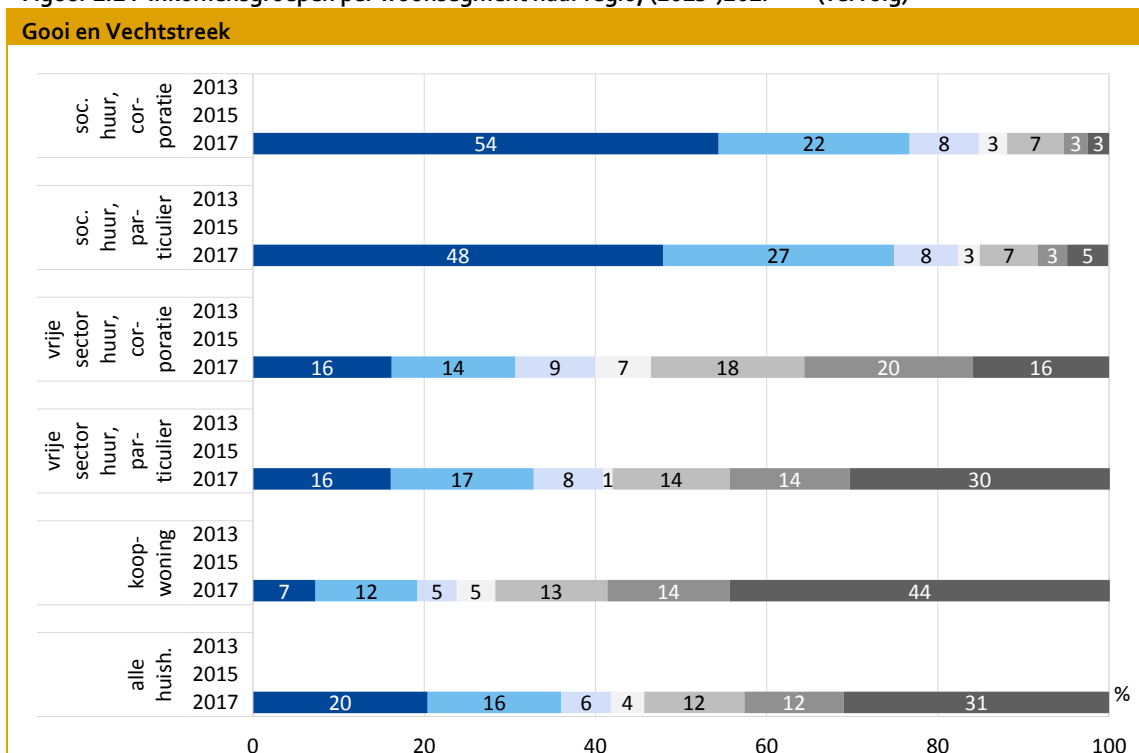
De bewoning van koopwoningen vertoont een ander patroon. De koopwoningen in Amsterdam worden, net als de vrije sector huur, voor een groot deel bewoond door hoge inkomens (45% heeft een inkomen van meer dan 2x modaal). In Amstelland-Meerlanden, Zuid-Kennemerland/IJmond en Gooi en Vechtstreek is dit een vergelijkbaar percentage (42%-47%). Dit is in lijn met de hoge WOZ-waarden van de koopwoningen in deze regio's.

In Almere/Lelystad en Zaanstreek-Waterland, waar de WOZ-waarden lager liggen, is het aandeel hoge inkomens in de koopsector aanzienlijk lager (33%-35%). Middeninkomens die willen kopen, kunnen in de laatstgenoemde regio's dus beter terecht dan in de andere regio's in de MRA.

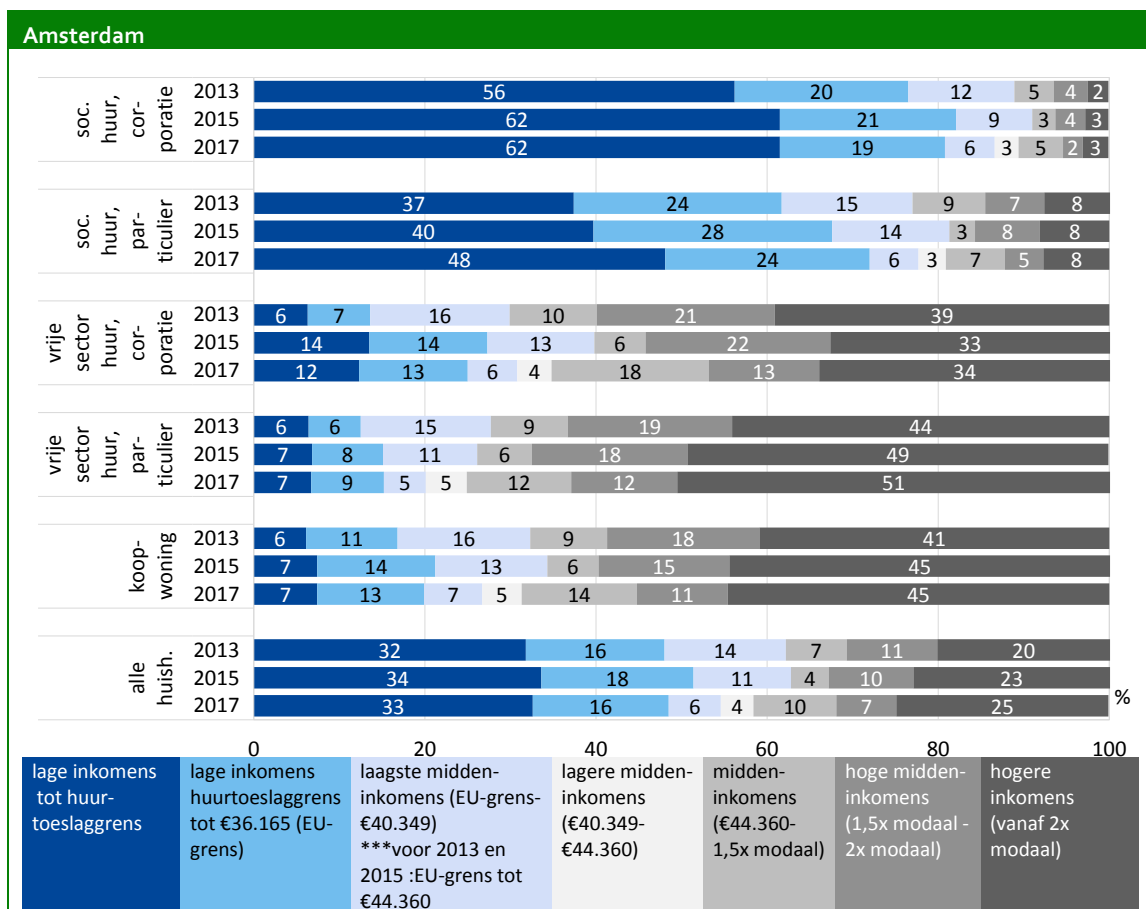
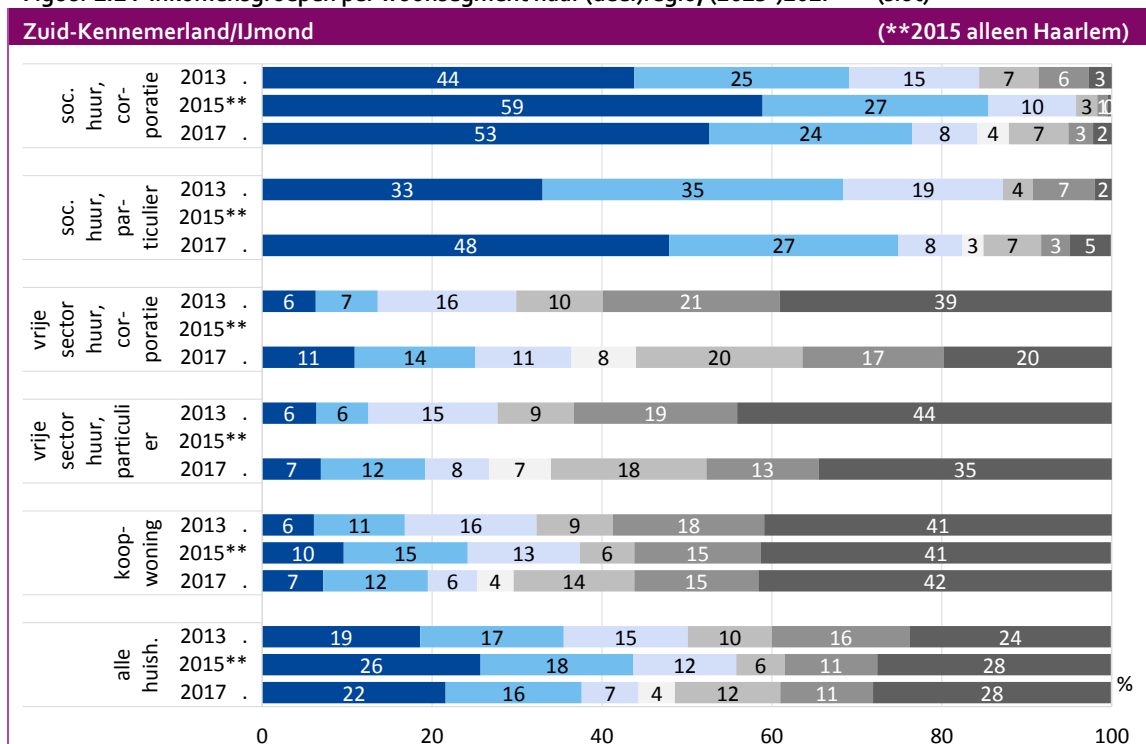
Figuur 1.14 Inkomensgroepen per woonsegment naar regio, (2013-)2017***



Figuur 1.14 Inkomensgroepen per woonsegment naar regio, (2013-)2017 ***(vervolg)



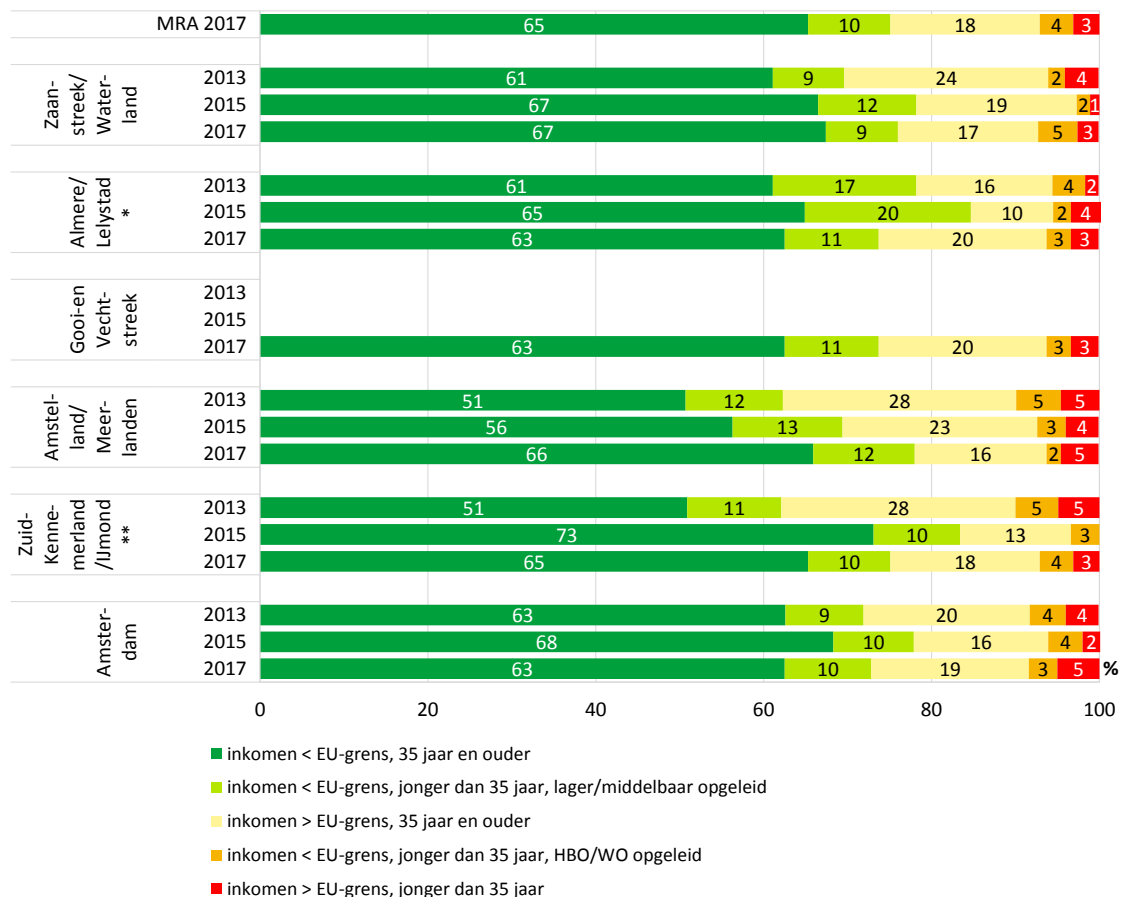
Figuur 1.14 Inkomensgroepen per woonsegment naar (deel)regio, (2013-)2017*** (slot)



Bewoning sociale huur van corporaties

Figuur 1.15 geeft de bewoning weer van corporatiewoningen met een sociale huur naar inkomens-, leeftijds- en opleidingsniveau. Deze indeling geeft een indicatie of iemand naar verwachting langdurig (groen) of kort (rood) gebruik zal maken van de sociale huursector.

Figuur 1.15 Sociale corporatiewoningen; bewoning naar verschillende huishoudkenmerken, 2013-2017



*) 2013, 2015: alleen Almere. **) 2015: alleen Haarlem

De groene delen van de grafiek zijn huishoudens die naar verwachting langdurig op de sociale huursector zijn aangewezen. Huishoudens ouder dan 35 jaar en met een laag inkomen vormen de grootste groep (65%, donkergroen). De lichtgroene groep zijn jonge huishoudens met een laag inkomen en een lager/middelbaar opleidingsniveau (10%). Vanwege hun lagere opleidingsniveau is de verwachting dat zij minder inkomensontwikkeling zullen doormaken en daarmee een grotere kans hebben om langdurig op de sociale sector aangewezen te zijn. Huishoudens ouder dan 35 jaar en met een inkomen boven de EU-grens vormen een relatief grote groep (18%). Hoewel zij met hun inkomen niet meer direct aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning, is vanwege hun leeftijd de verwachting dat zij weinig zullen doorverhuizen naar een ander segment. Ook in hun woonwensen geeft deze groep vaak aan binnen het sociale huursegment te willen blijven. Het gaat vaak om huishoudens die net iets meer verdienen dan de EU-grens en weinig mogelijkheden hebben om bijvoorbeeld een woning te kopen.

De jonge huishoudens met een hoog opleidingsniveau en een laag (4%) of een hoog inkomen (3%) (oranje en rood in de grafiek) zullen waarschijnlijk wel doorverhuizen naar een ander segment. Hun woonwensen bevestigen dit, zij zoeken vaak naar een woning buiten het sociale huursegment.

Schematisch is de verdeling als volgt:

Kader 1.16 Sociale corporatiewoningen; bewoning naar verschillende huishoudkenmerken, 2017

categorie	inkomen	leeftijd	opleiding	% in sociale huur corporatie
doelgroep sociale huur, langdurig	minder dan EU-grens	35 jaar en ouder	n.v.t.	65%
doelgroep sociale huur, langdurig	minder dan EU-grens	jonger dan 35 jaar	laag/middelbaar	10%
geen doelgroep sociale huur, langdurig	EU-grens en meer	35 jaar en ouder	n.v.t.	18%
doelgroep sociale huur, kort	minder dan EU-grens	jonger dan 35 jaar	HBO/WO	4%
geen doelgroep sociale huur, kort	EU-grens en meer	jonger dan 35 jaar	n.v.t.	3%

Dit beeld verschilt in 2017 weinig per regio, maar regio's hebben wel een verschillende ontwikkeling doorgemaakt. In 2015 was er een toename van de groep huishoudens ouder dan 35 jaar met een beneden modaal inkomen in de verschillende regio's. In Zaanstreek-Waterland bleef deze groep nagenoeg gelijk in 2017. In Amstelland-Meerlanden nam de groep verder toe ten koste van de oudere huishoudens met een hoger inkomen net als in Zuid-Kennemerland/IJmond. In Amsterdam was er tussen 2015 en 2017 juist een kleine afname van deze groep, hier nam het inkomensniveau van oudere huishoudens weer iets toe.

De meeste huishoudens in de sociale huur zijn naar verwachting langere tijd op dit segment aangewezen. De groep waarbij doorstroming naar een ander segment verwacht kan worden (jonge huishoudens met een hoger inkomen en/of een hoger opleidingsniveau) is klein. Deze huishoudens stromen ook weinig het sociale huursegment in.

2 Betaalbaarheid van de woning

De betaalbaarheid van een woning wordt in dit hoofdstuk vanuit verschillende kanten belicht. Eerst wordt gekeken hoe de verschillende inkomensgroepen wonen. Welk deel van de lage inkomens woont in een sociale huurwoning en welk deel woont in een (te) dure huurwoning? Vervolgens wordt aan de hand van huur- en hypotheekquotes gekeken naar de woonlasten van huurders en kopers. Welk deel van het inkomen zijn huishoudens kwijt aan wonen? Het hoofdstuk eindigt met een analyse van de betaalbaarheid van huurwoningen op basis van de bestedingsruimte van huishoudens na het betalen van de huur.

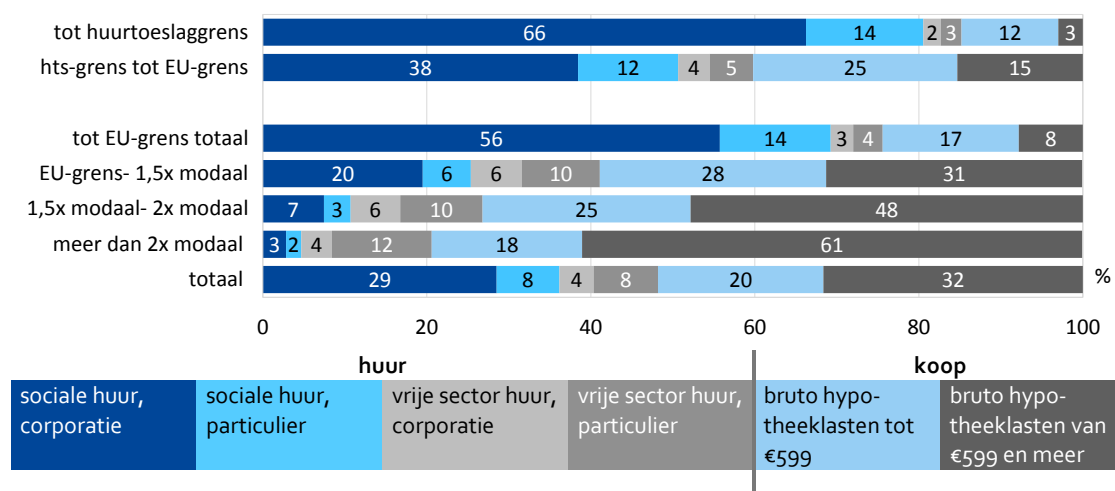
2.1 In welke woonsegmenten wonen inkomensgroepen?

In de Metropoolregio Amsterdam woont ruim de helft (56%) van de huishoudens met een inkomen tot de EU-grens in een sociale huurwoning van een corporatie (zie figuur 2.1). Nog eens 14% woont in een sociale huurwoning van een particulier. Wanneer zij in een koopwoning wonen, zijn hun hypotheeklasten in het algemeen ook laag (17% woont in een koopwoning met hypotheeklasten lager dan €599 bruto per maand). Veertien procent van de huishoudens met een inkomen tot de EU-grens woont (te) duur, zij betalen meer dan €711 per maand aan huur of meer dan €599 aan hypotheek.²²



inkomen
onder EU-
grens: 56% in
sociale huur
corporatie

Figuur 2.1 Woonsegmenten per inkomensgroep Metropoolregio Amsterdam, 2017



Hoe hoger het inkomen, hoe vaker huishoudens een koopwoning bezitten. Het aandeel dat in een sociale huurwoning van een corporatie woont, neemt af van 20% bij de inkomens tot 1,5x modaal tot 3% bij de inkomens boven 2x modaal.

²² Zie voor een overzicht van de betaalbaarheidsgrenzen tabel 2 op pagina 13.. De grens voor hypotheeklasten ligt onder andere lager omdat de kosten voor onderhoud hier niet in zitten, wat bij huur wel het geval is.

Lage inkomens

De woonlasten verschillen per regio (zie figuur 2.2). In de regio's Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek en Almere/Lelystad wonen lage inkomens relatief weinig in de sociale huur van corporaties (46%) en is er een relatief grote groep met (te) hoge woonlasten (18%-21% heeft een huur van meer dan €711 of hoge hypotheeklasten).

In Amsterdam wonen lage inkomens het vaakst in een sociale huurwoning van corporatie (62%). Huishoudens met een laag inkomen in Amsterdam wonen het minst vaak te duur (11%).

In de periode 2013-2015 was er een groeiende groep lage inkomens die buiten de sociale huursector woonde. Deze trend zet in 2017 door. Het gaat hier deels om ouderen die in een (afbetaalde) koopwoning wonen.

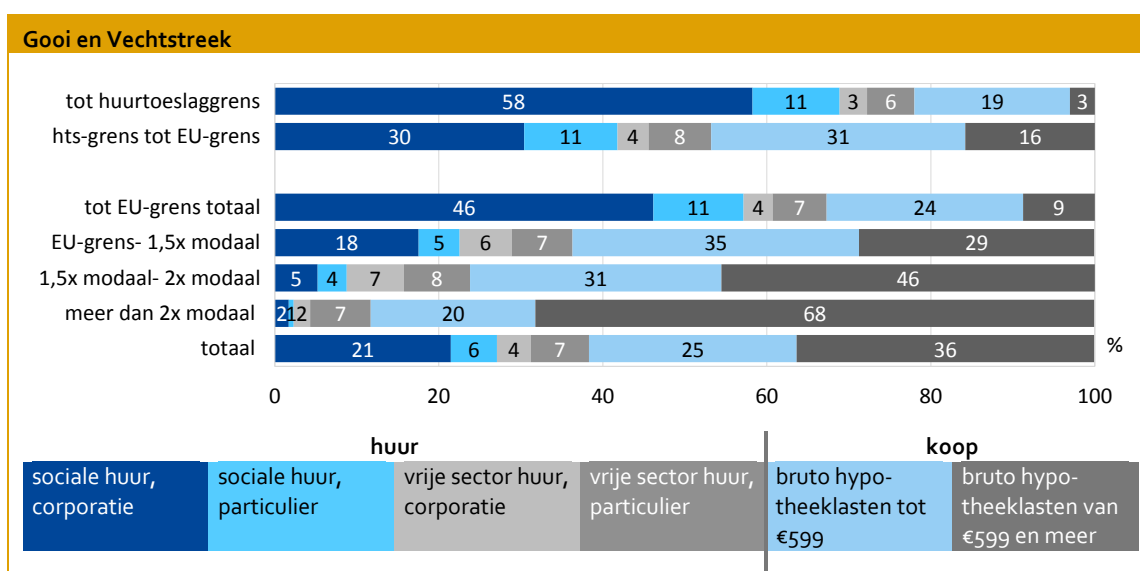
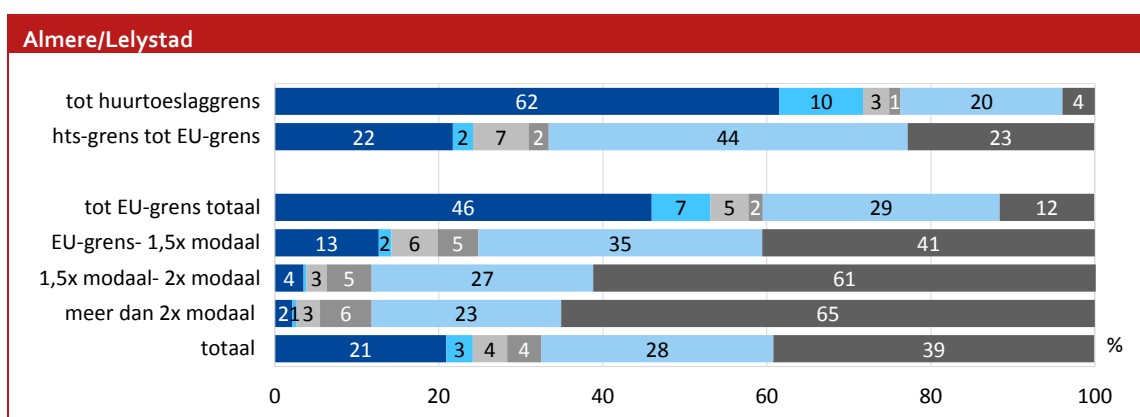
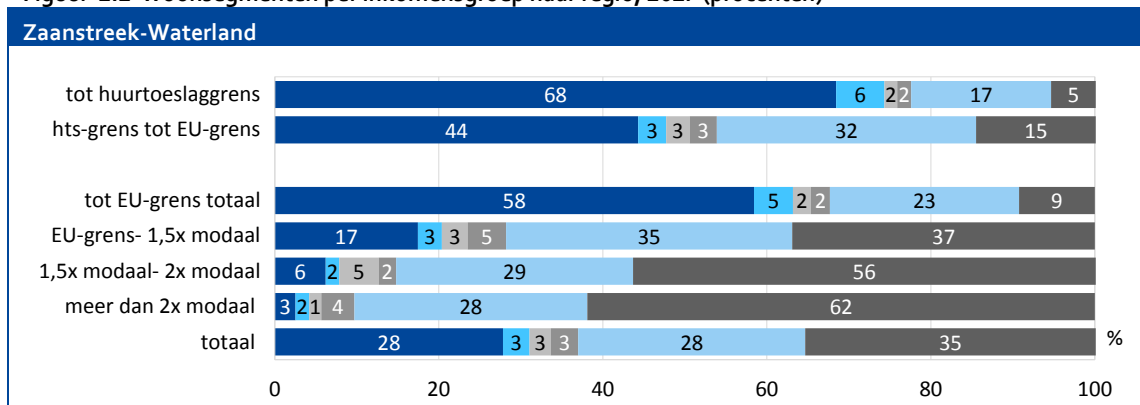
Midden inkomens en hogere inkomens

In Amstelland-Meerlanden huren huishoudens met een laag middeninkomen (EU-grens tot 1,5x modaal) relatief vaak in de vrije sector (24%). In de andere regio's, met uitzondering van Amsterdam, wonen deze lage middeninkomens veelal in een koopwoning (61%-75%).

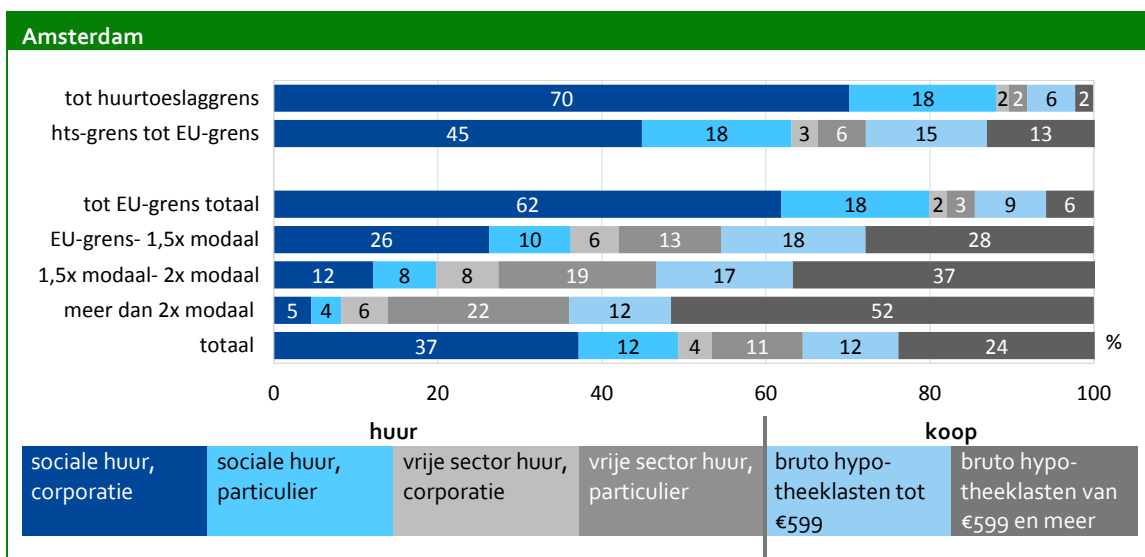
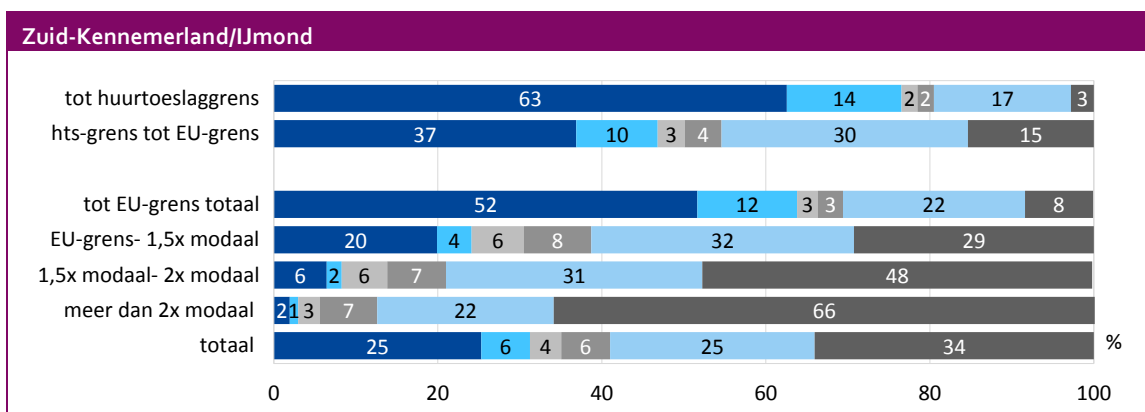
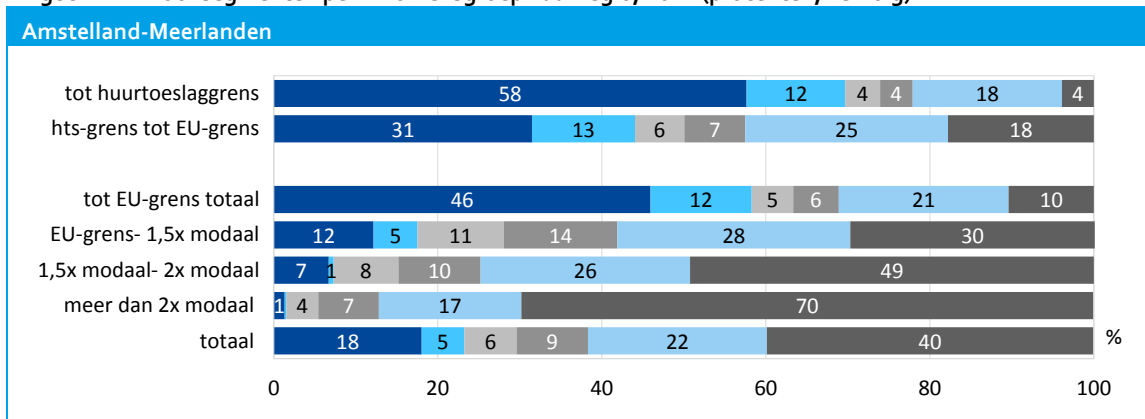
Huishoudens met een laag middeninkomen wonen in Amsterdam relatief vaak in een sociale huurwoning (26% bij een corporatie, 10% bij een particulier).

Huishoudens met een hoger middeninkomen en een hoog inkomen (meer dan 2x modaal) wonen veelal in een koopwoning (75% en meer), behalve in Amsterdam. In Amsterdam woont 54% van de hoge middeninkomens en 64% van de hoge inkomens in een koopwoning. Zij zijn daarnaast relatief vaak in de vrije sector huur te vinden (27%-28%).

Figuur 2.2 Woonsegmenten per inkomensgroep naar regio, 2017 (procenten)



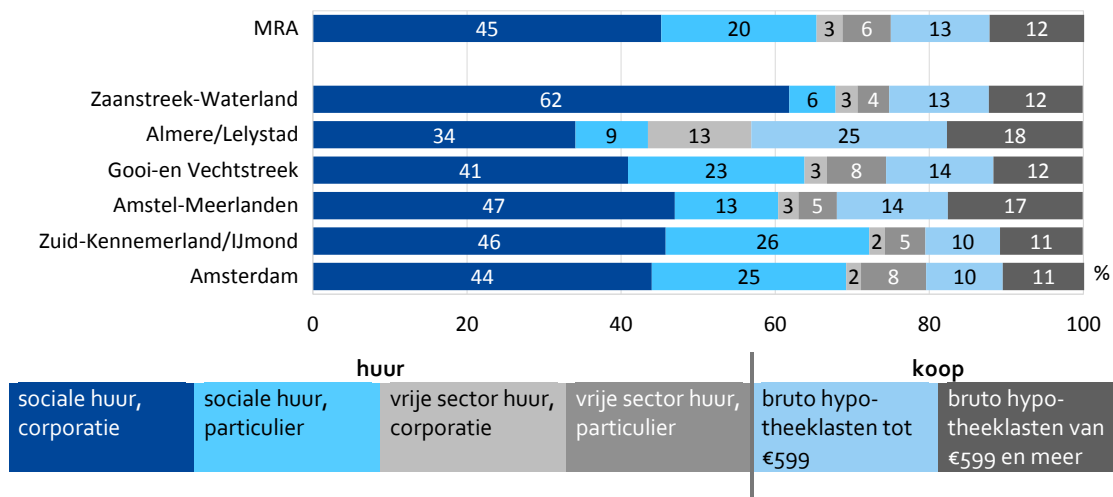
Figuur 2.2 Woonsegmenten per inkomensgroep naar regio, 2017 (procenten, vervolg)



Woonsituatie jonge huishoudens

Iets minder dan de helft (44%) van de jonge huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning van een corporatie. Zij wonen daarmee minder vaak in een sociale huurwoning van een corporatie dan oudere huishoudens. De corporatiesector is door lange wachttijden voor jongeren niet altijd goed toegankelijk. Deels gaat het hierbij nog om jongeren die in studentenhuysvesting wonen, maar dit beïnvloedt de verdeling niet: wanneer de studenten buiten beschouwing worden gelaten, blijft het aandeel gelijk. Met name in Almere/Lelystad wonen jongeren met een laag inkomen, wanneer zij zelfstandig wonen, weinig in de sociale corporatievoorraad (33%). Zij kopen vaker een woning. In Zaanstreek-Waterland wonen jonge huishoudens wel vaak in de sociale huur van corporaties (62%). In 'Hoofdstuk 5 Verhuizingen' wordt verder ingegaan op de mogelijkheden voor jongeren om zelfstandig te gaan wonen.

Figuur 2.3 Woonsegmenten van jonge, niet studerende huishoudens (tot 35 jaar) met een inkomen tot de EU-grens, Metropoolregio Amsterdam, 2017



2.2 Huur- en hypotheeklasten

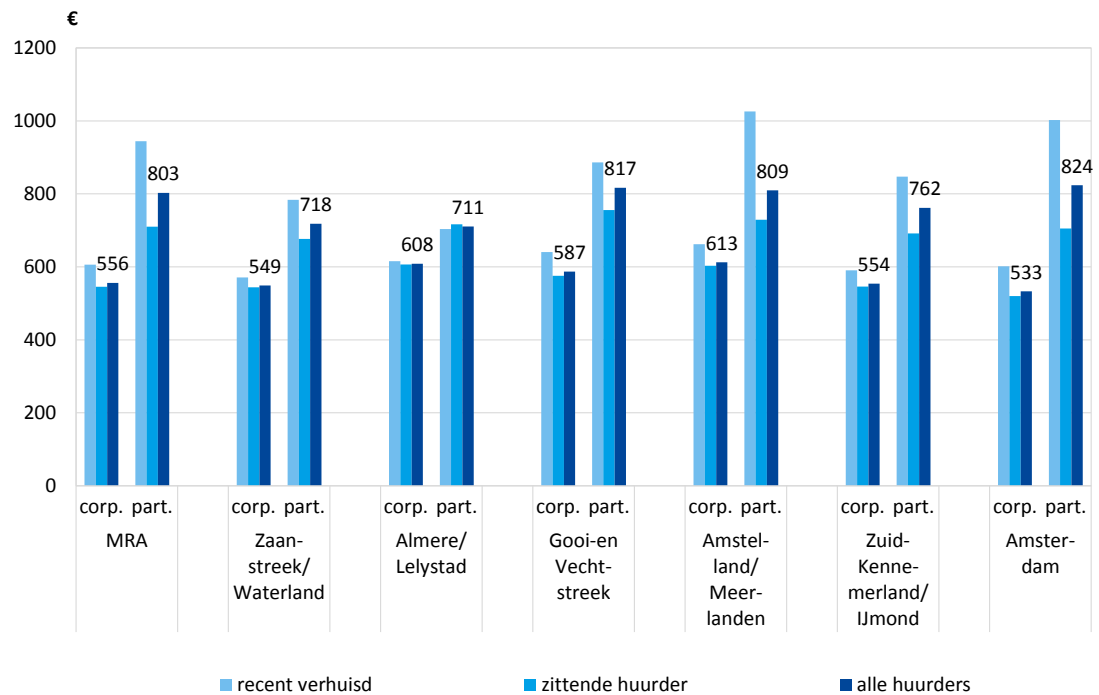


Gemiddeld betalen huurders in de Metropoolregio Amsterdam €632 aan kale huur per maand. Huurders bij corporaties hebben lagere huurlasten dan huurders bij particulieren. De gemiddelde huur van corporatiehuurders ligt op €556 en bij particulieren op €803. Huurders die recent een nieuw huurcontract hebben afgesloten (korter dan 2,5 jaar geleden verhuisd zijn naar een huurwoning) betalen over het algemeen meer dan huurders die al langer huren. In de corporatiesector bedraagt het verschil €60. Nieuwe huurders betalen gemiddeld €606 en zittende huurders gemiddeld €545. In Almere/Lelystad betalen nieuwe huurders gemiddeld nagenoeg hetzelfde als zittende huurders (€9 verschil) en ook in Zaanstreek-Waterland is het verschil beperkt (€27).

Bij particuliere huurders is het verschil tussen nieuwe en zittende huurders groter: nieuwe huurders betalen hier gemiddeld €944, zittende huurders €710. Met name in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden liggen de aanvangshuren bij particuliere huurwoningen hoog, gemiddeld op ongeveer €1000. De mogelijkheden om woningen te liberaliseren zijn de afgelopen jaren verruimd. Vooral particuliere verhuurders maken hier gebruik van. Bij een

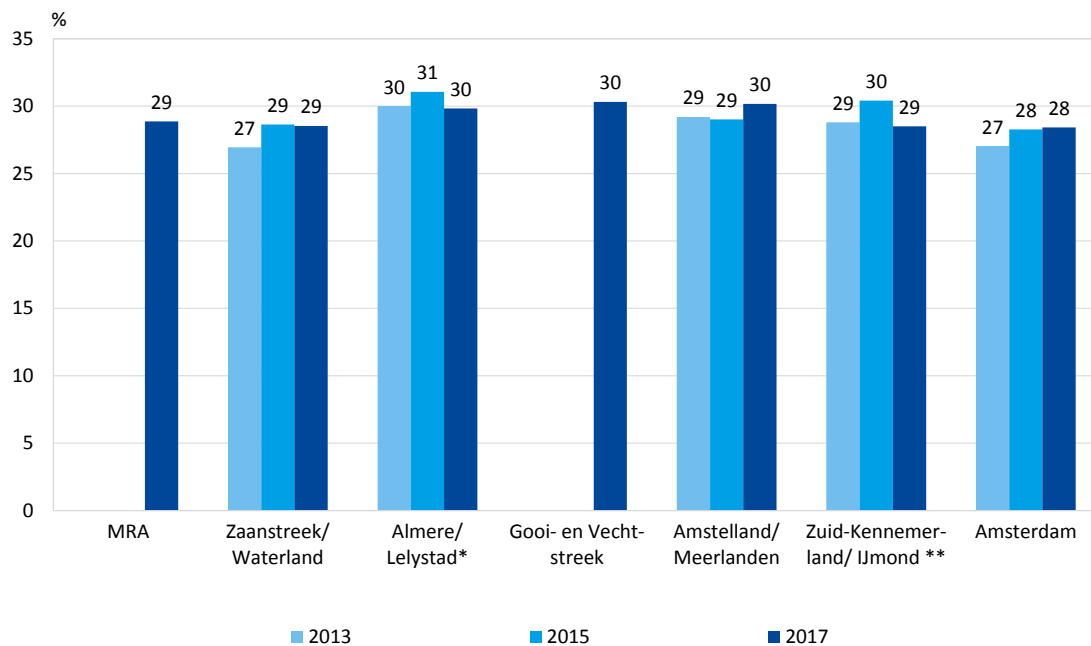
nieuwe verhuring wordt een huurwoning die voorheen een gereguleerde huur had, dan in de vrije sector verhuurd.

Figuur 2.4 Gemiddelde huur naar type verhuurder en woonduur, 2017 (euro's)



Gemiddeld zijn huurders, na aftrek van de huurtoeslag, 29% van hun inkomen kwijt aan huur. De verschillen tussen de regio's zijn beperkt (28%-30%). In de periode 2013-2015 waren de huurlasten gestegen, in 2017 lijkt dit te zijn gestabiliseerd. In Zaanstreek-Waterland en Amsterdam zijn de huurquotes gelijk gebleven, nadat zij tussen 2013-2015 één à twee procentpunten waren gestegen. In Amstelland-Meerlanden was er in 2017 wel een stijging van één procentpunt. Huurders in de vrije sector (33%) hebben een hogere huurquote dan huurders in de sociale sector (28%). Dat geldt voor alle regio's in de MRA. Huurders van particuliere vrije sector woningen hebben de hoogste huurquotes (34% versus 32% corporatie vrije sector). Vooral nieuwe huurders hebben te maken met hogere huurquotes, al was dit de afgelopen periode iets minder sterk het geval. Wellicht dat het passend toewijzen, waarbij corporaties meer huurwoningen verhuren onder de aftoppingsgrenzen (€592/€635) als de nieuwe huurder een zeer laag inkomen heeft, hier een rol in speelt.

Figuur 2.5 Huurquote, 2013-2017



*) 2013, 2015: alleen Almere. **) 2015: alleen Haarlem

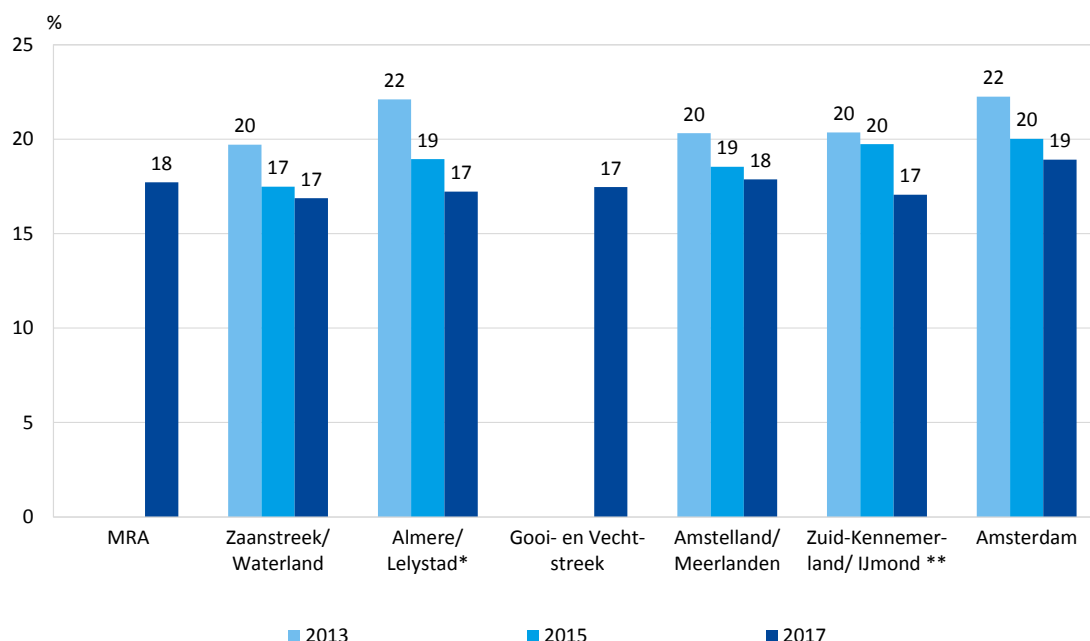


gemiddelde
hypotheek:
€771

Gemiddeld betalen koopwoningbezitters €771 aan hypotheek (bruto). Dit is, na renteaftrek van de belasting, gemiddeld 18% van hun inkomen.²³ Ook dit varieert weinig tussen de regio's (17%-19%). De hypotheekquote is verder gedaald in 2017. De strengere leennormen, het aflossen van hypotheeklen en de lage rentestand zorgen ervoor dat de hypotheeklasten dalen. Wel is de daling minder groot dan in de periode 2013-2015. In Amsterdam daalde de hypotheekquote destijds van 22% naar 20%, in 2017 is het 19%. In Zaanstreek-Waterland ging de hypotheekquote van 20% naar 17% en bleef het gelijk in 2017 en in Amstelland-Meerlanden daalde deze van 20% in 2013 naar 18% in 2017. In Zuid-Kennemerland/IJmond naar de hypotheekquote tussen 2013 en 2017 af van 20% naar 17%.

²³ De hypotheekquote ligt lager dan de huurquote. Eigenaren moeten naast de hypotheek nog geld reserveren voor onderhoud en eventuele erfpacht. Bij huurders is dit in de huurprijs verrekend. De eventuele servicekosten bij huurders en de eventuele VvE-bijdrage voor kopers zijn geen onderdeel van de huur- en hypotheekquote.

Figuur 2.6 Hypotheekquote, 2013-2017



*) 2013, 2015: alleen Almere. **) 2015: alleen Haarlem

Bestedingsruimte huurders

De huur is een grote uitgave die de bestedingsruimte van een huishouden flink kan drukken. Het SCP stelt jaarlijks een armoederapport op waarin op basis van normbedragen, ontleend aan het Nibud, wordt bepaald welk aandeel van de huishoudens in Nederland op of onder het minimum leeft. De laatst beschikbare rapportage is uit 2014. Hierin had een alleenstaande minimaal €971 netto per maand nodig om te kunnen voorzien in de basisbehoeften, het tweede normbedrag 'niet veel maar toereikend' lag op €1063. Het bedrag voor de huur ligt hierin op de kwaliteitskortingsgrens (€414). Het normbedrag dat overblijft na aftrek van dit huurbedrag, respectievelijk €596 en €688, is (net) voldoende voor de overige uitgaven. De normbedragen zijn berekend voor verschillende typen huishoudens en liggen hoger naarmate een huishouden meer gezinsleden telt.²⁴ In dit rapport is aan de hand van deze normbedragen berekend hoe groot de bestedingsruimte van huishoudens in de MRA is.

Een alleenstaande heeft na aftrek van de huur nog minimaal €596 nodig om te kunnen voorzien in de basisbehoeften (zie kader 2.8 voor de gehanteerde normbedragen).²⁵ Voor 15% van de alleenstaande huurders in de Metropoolregio Amsterdam is dit niet het geval. Zij houden na aftrek van de huur niet voldoende over om te kunnen voorzien in de basisbehoeften. Dit tekort hoeft niet altijd veroorzaakt te worden door een te hoge huur; voor huishoudens met een inkomen onder het sociaal minimum is niet zozeer de huurhoogte het probleem, maar het lage inkomen. Dit laatste treft 13% van de huurders in de MRA. Tien procent van de huurders heeft wel een inkomen boven het sociaal minimum, maar houdt na het betalen van de huur

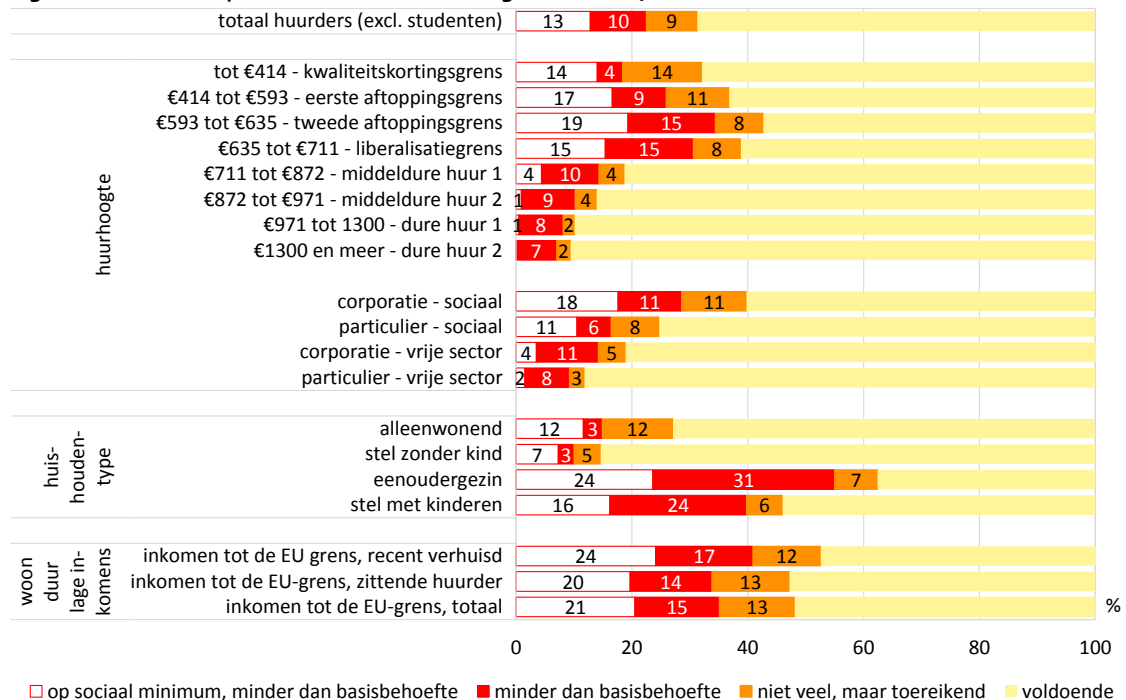


²⁴ SCP. Armoede in kaart 2016. <http://digitaal.scp.nl/armoedeinkaart2016/>

²⁵ Zie ook: M. Haffner en H. Bouwmeester (2015). Housing affordability in the Netherlands: the impact of rent and energy costs, *Journal of housing and the built environment*, 30:293–312.

onvoldoende inkomen over om in de basisbehoeften te voorzien. Negen procent valt onder de norm van 'niet veel maar toereikend' (zie figuur 2.7).²⁶

Figuur 2.7 Inkomenspositie huurders na betaling van de huur, 2017 (exclusief studenten)



Vooral in het sociale huursegment zien we dat huishoudens met huren tussen de €593 en €711 inkomen tekort komen na het betalen van de huur, bij 15% van deze huishoudens is dit het geval. Bij huishoudens met een lagere huur speelt wel betalingsproblematiek, maar dit komt veelal doordat hun inkomen onder het sociaal minimum ligt.

Bij corporaties hebben huurders vaker een krappe bestedingsruimte dan bij particuliere verhuurders. In het sociale segment van corporaties is het echter vaak een inkomensprobleem: 18% komt inkomen tekort doordat zij al onder het sociaal minimum zitten. Elf procent van de huurders van een sociale corporatiewoning zit wel boven het sociaal minimum, maar komt na het betalen van de huur inkomen tekort.

Gezinnen met kinderen hebben het vaakst onvoldoende bestedingsruimte. Omdat zij minder gemakkelijk met weinig toekunnen, liggen de normbedragen bij hen hoger. Vier van de tien gezinnen met een huurwoning hebben onvoldoende inkomen om de huur te betalen en daarnaast te voorzien in de basisbehoeften, bij eenoudergezinnen is dit zelfs meer dan de helft (55%).

Huurders met een inkomen onder de EU-grens die recent verhuisd zijn, hebben vaker onvoldoende inkomen om de huur te betalen en daarnaast te voorzien in basisbehoeften dan zittende huurders.

²⁶ Ook hier is een kleine groep die een inkomen heeft onder het sociaal minimum net als bij de groep die voldoende overhoudt. Het totaal aandeel huurders onder het sociaal minimum is dus wat groter dan die 13%.

Tussen de regio's is er weinig verschil, daarom is de regio niet opgenomen in de figuur. Wel valt de positie van Almere/Lelystad op. Hier is het aandeel huurders dat onder de norm voor de basisbehoefte uitkomt hoger (30%). Zowel de groep onder het sociaal minimum (16%) als de groep daarboven (14%) is groter dan gemiddeld in de MRA. Relatief veel alleenwonenden (25%) en jongeren tot 35 jaar in Almere/Lelystad houden na het betalen van de huur minder over dan het normbedrag om in de basisbehoeften te voorzien (31% versus 19% gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam).

In de enquête is aan de respondenten gevraagd om aan te geven in welke mate zij de huur zelf betaalbaar vinden. Op een schaal van 1 tot 10 wordt hier gemiddeld een 6,2 gegeven. Voor huurders die volgens de normen voldoende budget overhouden is dit een 6,6. De groep die niet veel, maar toereikend overhoudt is dit met een 5,6 een punt lager. De groep die minder dan de basisbehoefte overhoudt, beoordeelt de betaalbaarheid van de huur zelf ook slecht. Hierbij maakt het niet veel uit of iemand onder het sociaal minimum zit, of erboven (5,1 en 5,2).

In de koopsector speelt de betaalbaarheid een minder grote rol. Twee procent van de koopwoningbezitters heeft na aftrek van de hypotheeklasten onvoldoende inkomen om van rond te komen. Bij de laagste inkomens (tot de huurtoeslaggrens) ligt het aandeel op 25%, daarboven is het aandeel 5% of minder. Bezien naar huishoudentype, hoogte van de hypotheeklasten of woonduur van het huishouden is er weinig verschil in de mate waarin er sprake is van onvoldoende bestedingsruimte. Wel speelt dit iets vaker bij eenoudergezinnen (9%). Het zou hier kunnen gaan om huishoudens die na een scheiding met hoge woonlasten te maken hebben.

Kader 2.8 Normbedragen per huishoudtype, 2017*

huishoudtype	basisbehoefte (excl. huur €414)	niet veel maar toereikend (excl. huur €414)
alleenwonend	€661	€769
stel zonder kinderen	€1059	€1206
stel met één kind	€1382	€1561
stel met twee kinderen	€1607	€1810
stel met drie of meer kinderen	€1801	€2022
eenoudergezin met één kind	€1016	€1159
eenoudergezin met twee kinderen	€1210	€1372
eenoudergezin met drie of meer kinderen	€1478	€1668

* Berekening OIS, op basis van normbedragen 2014.

Sociaal minimum (bijstands- en AOW-niveau), 2017

alleenwonend jonger dan 65 jaar	€983
stel zonder kinderen, jonger dan 65 jaar	€1404
eenoudergezin, jonger dan 65 jaar	€983
stel met kinderen, jonger dan 65 jaar	€1404
alleenwonend, 65 jaar en ouder	€1104
stel zonder kinderen, 65 jaar en ouder	€1508
eenoudergezin, 65 jaar en ouder	€1104
stel met kinderen, 65 jaar en ouder	€1508

3 Prettig wonen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op verschillende aspecten die maken of iemand prettig woont. Hoe tevreden zijn huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam met hun woning en hun buurt? Is hun woning geschikt, dat wil zeggen, is er voldoende ruimte voor alle gezinsleden en is de woning geschikt om op oudere leeftijd in te wonen? En hoe duurzaam is de woning?

3.1 Leefbaarheid

Bewoners in de MRA hebben met een rapportcijfer aangegeven hoe tevreden zij zijn met hun woning en met hun buurt. De gemiddelde rapportcijfers zijn zo veel mogelijk op wijkniveau in beeld gebracht (zie figuur 3.1). Dit is alleen mogelijk als er genoeg bewoners in een wijk aan het onderzoek hebben meegedaan. Als dit niet het geval is, zijn de gemiddelde rapportcijfers op het niveau van de gemeente in beeld gebracht.²⁷

Tevredenheid woning

Over het algemeen zijn bewoners van de MRA tevreden met hun woning. Net als in 2015 waarderen zij de woning gemiddeld met een 7,8. Op gemeenteniveau zijn bewoners van Blaricum het meest tevreden met hun woning, zij geven gemiddeld een 8,4. Bewoners van Zaanstad geven met 7,7 het laagste cijfer voor de waardering van de woning. Op wijkniveau is de gemiddelde waardering voor de woning het laagst (6,9) in Zaanstad Zuidoost II (wijk 12 en 13) en het hoogst (8,7) voor de woningen rond de dijken in Amsterdam-Noord (Buiksloterdijk, Nieuwendammerdijk en Schellingwouderdijk).

Tevredenheid buurt

Ook over de buurt zijn bewoners in de MRA in de regel tevreden, ze geven hiervoor gemiddeld een 7,6. In 2015 werd de buurt ook gemiddeld met een 7,6 gewaardeerd. Op gemeenteniveau zijn de bewoners van Bloemendaal het meest tevreden met de buurt (8,3). De bewoners van Beverwijk geven met gemiddeld een 7,2 het laagste cijfer. De best gewaardeerde buurt ligt in Zandvoort: wijk 3 Bentveld scoort een 8,7. Op Zeeburgereiland, een gebied in ontwikkeling in Amsterdam, is de waardering voor de buurt met een 6,3 het laagst.

In het grootste deel van de wijken in de MRA ligt de waardering voor de woning wat hoger dan de waardering voor de buurt. Dit is het sterkst het geval in Amsterdam in de nieuwbouwwijken Zeeburgereiland en Amstelkwartier. In iets minder dan een kwart van de wijken in de MRA geven bewoners juist een hoger cijfer voor de buurt dan voor de woning. De helft van deze wijken ligt in Amsterdam. Het verschil is het grootst in Haarlem Oude Stad: de waardering voor de buurt ligt hier ruim een halve punt hoger dan de waardering voor de woning.

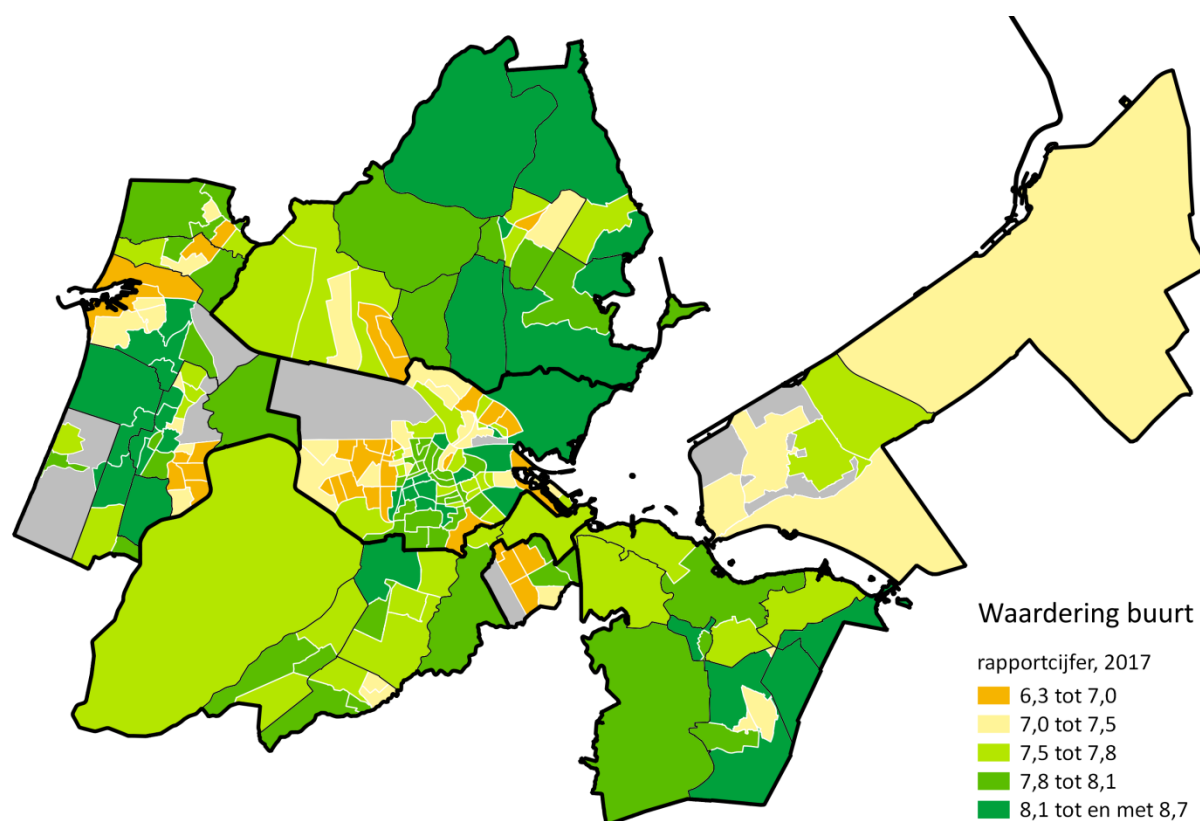
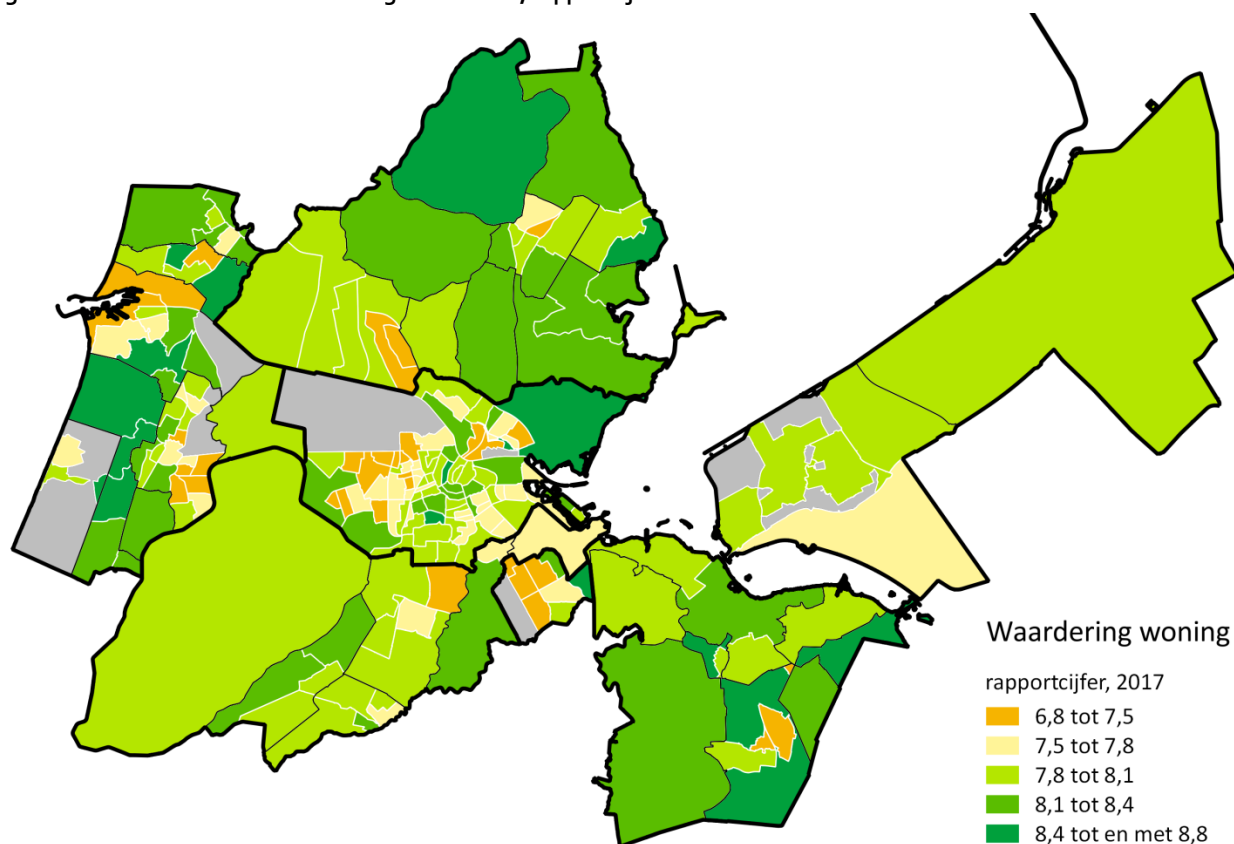


7,8
gemiddeld
rapportcijfer
woning

7,6
gemiddelde
rapportcijfer
buurt

²⁷ Gemeenten konden er in dit onderzoek voor kiezen om hun steekproef op te hogen. Dit houdt in dat er per wijk voldoende bewoners worden uitgenodigd om aan het onderzoek mee te doen, zodat er uiteindelijk genoeg respons is om uitspraken op wijkniveau te doen. Niet alle gemeenten hebben hiervoor gekozen.

Figuur 3.1 Tevredenheid met de woning en de buurt, rapportcijfers



3.2 Levensloopbestendig wonen

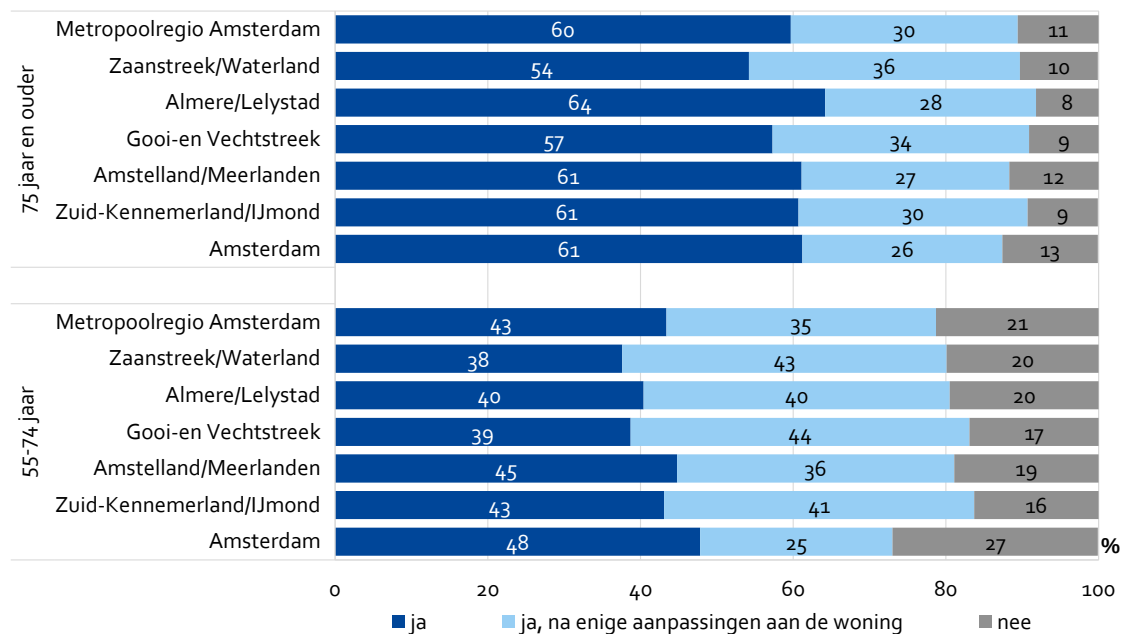
In hoeverre denkt men dat de huidige woning geschikt is om oud in te worden? Omdat deze vraag minder relevant is voor de jongere inwoners van de MRA, bespreken we hier alleen de uitkomsten van de 55-plussers.

Geschiktheid van de woning bij het ouder worden

Het grootste deel van de 75-plussers in de Metropoolregio Amsterdam woont in een woning die men geschikt vindt om oud in te worden (60%) of in een woning die dit na enige aanpassingen is (30%). In de leeftijdsklasse 55 tot 75 jaar woont men minder vaak in een levensloopbestendige woning. Van deze groep woont 43% op dit moment in een woning die geschikt is om oud in te worden en bij 35% is de woning na aanpassingen geschikt om oud in te worden (zie figuur 3.2). Het kan zijn dat 75-plussers veelal zijn verhuisd naar een geschikte woning.

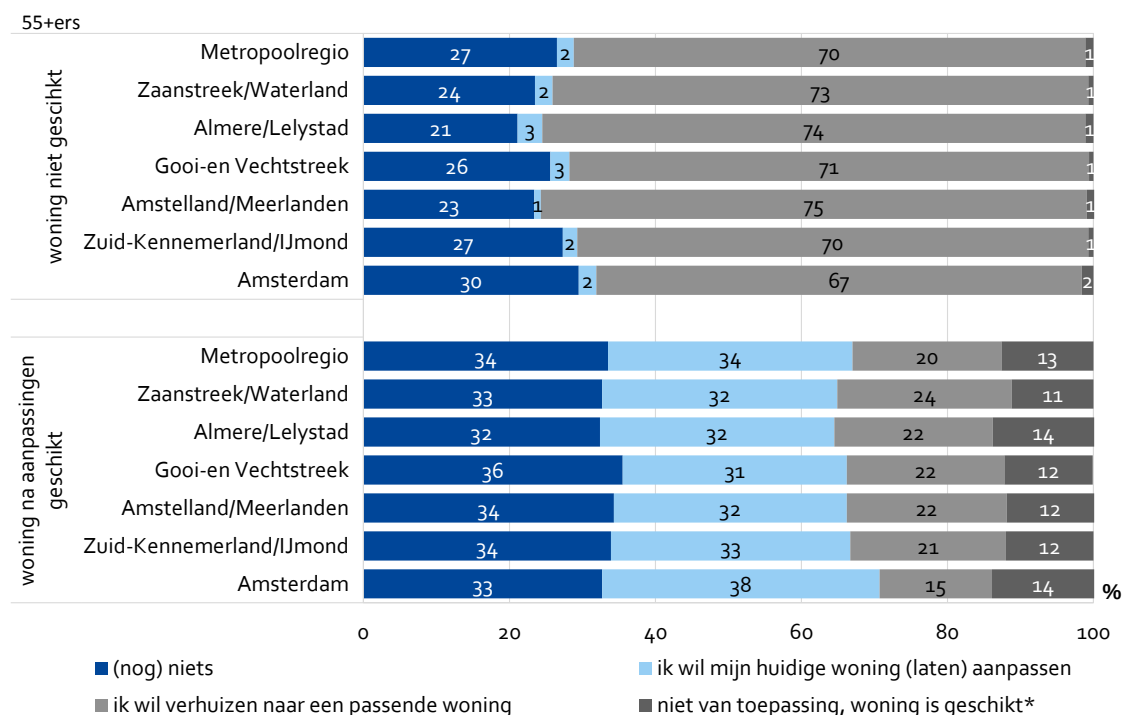
In Zaanstreek-Waterland wonen 75-plussers het minst vaak (54%) in een woning die momenteel al levensloopbestendig is, maar relatief veel ouderen geven aan dat de woning na een paar aanpassingen wel geschikt is om oud in te worden. In Amsterdam wonen 55 tot 75-jarigen relatief vaak (27%) in een woning die niet geschikt is om oud in te worden. Men woont hier minder vaak in een woning die met aanpassingen levensloopbestendig kan worden gemaakt.

Figuur 3.2 Denkt u dat uw huidige woning geschikt is om oud in te worden? naar leeftijd 55-74 jaar en 75+, (procenten)



Van de 55-plussers waarvan de woning ook niet met aanpassingen levensloopbestendig kan worden gemaakt, wil het grootste deel (70%) naar een passende woning verhuizen (zie figuur 3.2). Het aandeel dat (nog) niets wil doen varieert tussen de 21% (Almere/Lelystad) en 30% (Amsterdam).

Figuur 3.3 Wanneer uw woning niet geschikt is om oud in te worden, wat wilt u daar dan aan doen? naar leeftijd 55+, (procenten)



* men heeft hier alsnog ingevuld dat de woning geschikt is.

Van de 55-plussers waarvan de woning na enige aanpassingen wel geschikt is om oud in te worden, wil ongeveer een derde de woning ook daadwerkelijk (laten) aanpassen. Een even groot deel wil (nog) niets doen en een vijfde wil verhuizen naar een passende woning.

3.3 Krap wonen



alleen-wonenden en eenouder-gezinnen wonen het kleinst

Ongeveer een vijfde van de huishoudens woont in een woning die kleiner is dan zestig vierkante meter. Van de huishoudens met kinderen wonen de eenoudergezinnen het vaakst in een woning die kleiner is dan zestig vierkante meter (zie figuur 3.4).

Vijftien procent van de eenoudergezinnen met één kind woont in een dergelijke woning.

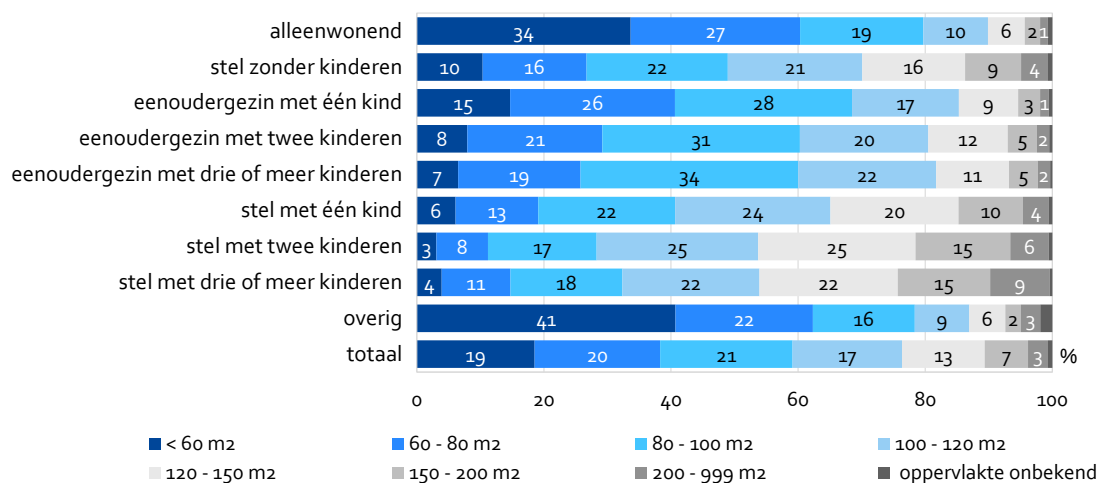
Daarmee wonen zij vaker in een kleine woning dan tweepersoonshuishoudens die uit twee volwassenen bestaan (10%).

Van de eenoudergezinnen met twee kinderen en eenoudergezinnen met 3 of meer kinderen woont respectievelijk 8% en 7% in een woning van die kleiner is dan zestig vierkante meter.

Stellen met kinderen wonen het minst vaak in een woning van minder dan zestig vierkante meter. Van de stellen met drie of meer kinderen woont vier procent in een kleine woning.

Huishoudens die tot de categorie overig worden gerekend, wonen relatief vaak in een kleine woning. Dit zijn huishoudens met één of meerdere inwonende volwassene(n).

Figuur 3.4 Grootte van de woning naar huishoudenstype, MRA (procenten)



Bron CBS/ bewerking OIS

Met uitzondering van Amsterdam verschillen de regio's nauwelijks van elkaar op dit punt (zie tabel 3.5).

In Amsterdam, waar een groter deel van de woningvoorraad uit woningen bestaat die kleiner zijn dan 60 vierkante meter, bewonen huishoudens met kinderen ook vaker dan in de andere regio's een kleine woning. Zo woont in Amsterdam twaalf procent van de stellen met drie of meer kinderen in een kleine woning, terwijl dit in de overige regio's bijna niet voorkomt.

Tabel 3.5 Bewoning woningen kleiner dan 60m² naar huishoudenstype per regio (procenten)

	Zaanstreek/ Waterland	Almere/ Lelystad	Gooi en Vecht- streek	Amstel/ Meer- landen	Zuid- Kenn./IJ- mond	Amster- dam	MRA
alleenwonend	14	10	21	20	19	53	34
stel zonder kinderen	3	2	5	3	4	28	10
eenoudergezin, 1 kind	4	4	8	5	4	30	15
eenoudergezin, 2 kinderen	1	2	4	2	2	18	8
eenoudergezin, >2 kinderen	1	1	2	1	1	13	7
stel, 1 kind	1	1	3	2	2	18	6
stel, 2 kinderen	0	0	1	1	1	12	3
stel, > 2 kinderen	0	0	1	1	0	12	4
overig	28	27	49	39	46	42	41
totaal	6	4	10	8	9	38	19

Bron: CBS/bewerking OIS

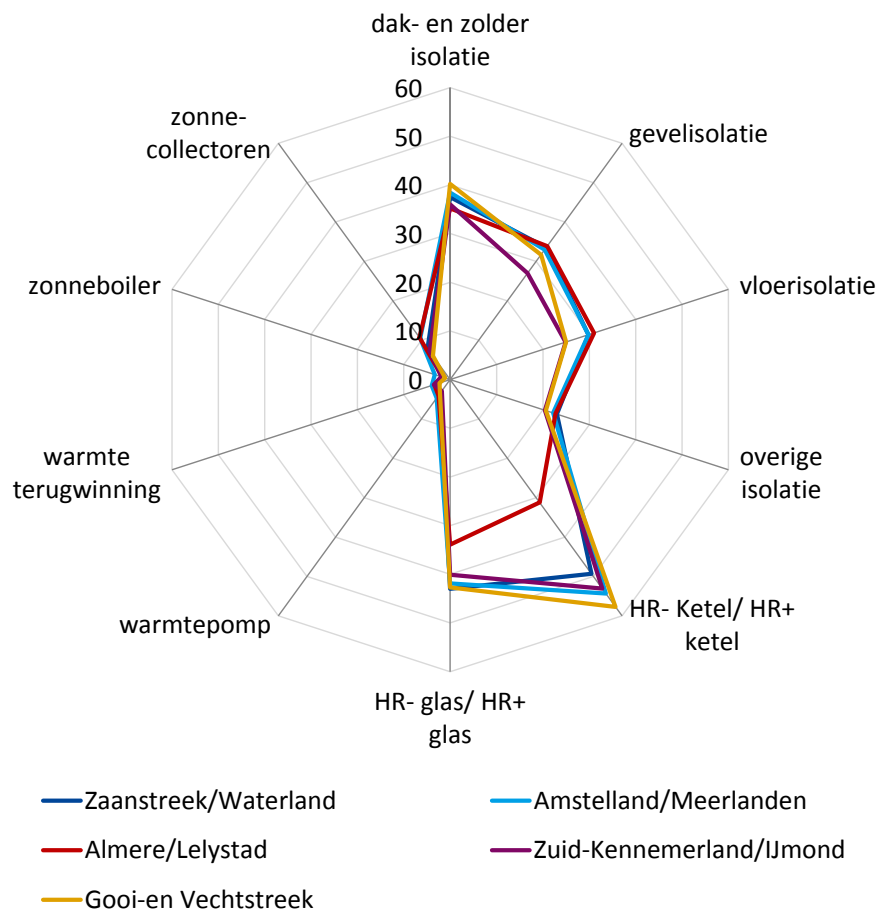
3.4 Duurzaamheid van de woning

Dit jaar is het thema duurzaamheid van de woning voor het eerst in het regionale woononderzoek opgenomen. Er zijn verschillende vragen gesteld over de aanwezigheid van en interesse in energiebesparende maatregelen. Deze vragen over duurzaamheid zijn niet aan Amsterdamse huishoudens gesteld, Amsterdam ontbreekt daarom in de grafieken. Welke energiebesparende voorzieningen zijn er al aanwezig en wat voor interesse is er in het aanbrengen van dergelijke maatregelen in de woning?

Aanwezige energiebesparende maatregelen

De helft van de huishoudens in de MRA heeft een HR-ketel. Dit is de energiebesparende voorziening die het vaakst aanwezig is (zie figuur 3.6). Op de tweede plaats staat HR-glas.

Figuur 3.6 Energiebesparende voorzieningen die in de woning aanwezig zijn naar regio (procenten)



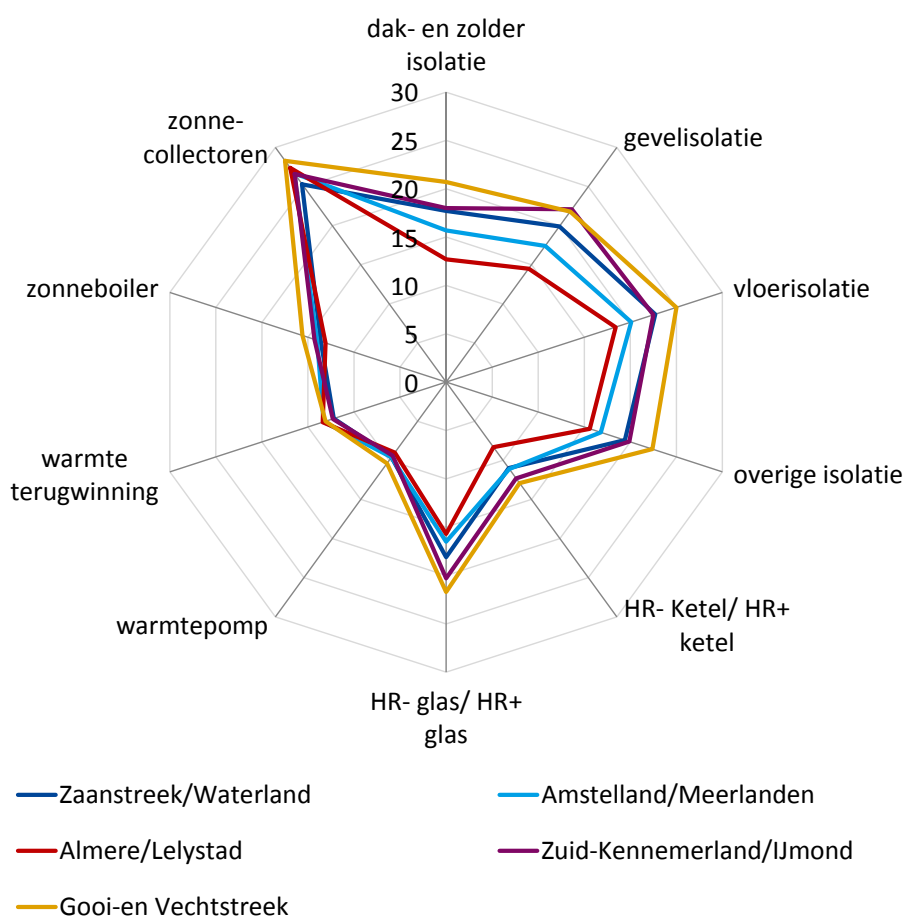
In Almere/Lelystad maakt men gebruik van stadsverwarming en ligt het aandeel dat een HR-ketel bezit een stuk lager. Van de verschillende vormen van isolatie is dak- en zolderisolatie het vaakst (37%) aanwezig, gevolgd door gevelisolatie en vloerisolatie. Voorzieningen waarbij warmte wordt opgevangen en hergebruikt, zijn slechts bij een klein deel van de bewoners aanwezig. Zo beschikt 8% over zonnecollectoren en maakt 4% gebruik van een warmtepomp.

Hoe hoger het inkomen, hoe vaker de verschillende energiebesparende maatregelen zijn getroffen.

Gewenste energiebesparende aanpassingen

De animo voor het treffen van de verschillende genoemde energiebesparende maatregelen ligt tussen de 10% en 27% (zie figuur 3.7). De meeste interesse is er voor het aanleggen van zonnecollectoren (27%) en voor vloerisolatie (22%). Ongeveer een vijfde heeft belangstelling voor overige vormen van isolatie en een gelijk aandeel heeft interesse in HR-glas. De minste interesse is er voor het aanleggen van een warmtepomp (10%).

Figuur 3.7. Welke energiebesparende energievoorzieningen zou u willen aanbrengen? (procenten)



Verschillen tussen huurders en eigenaren

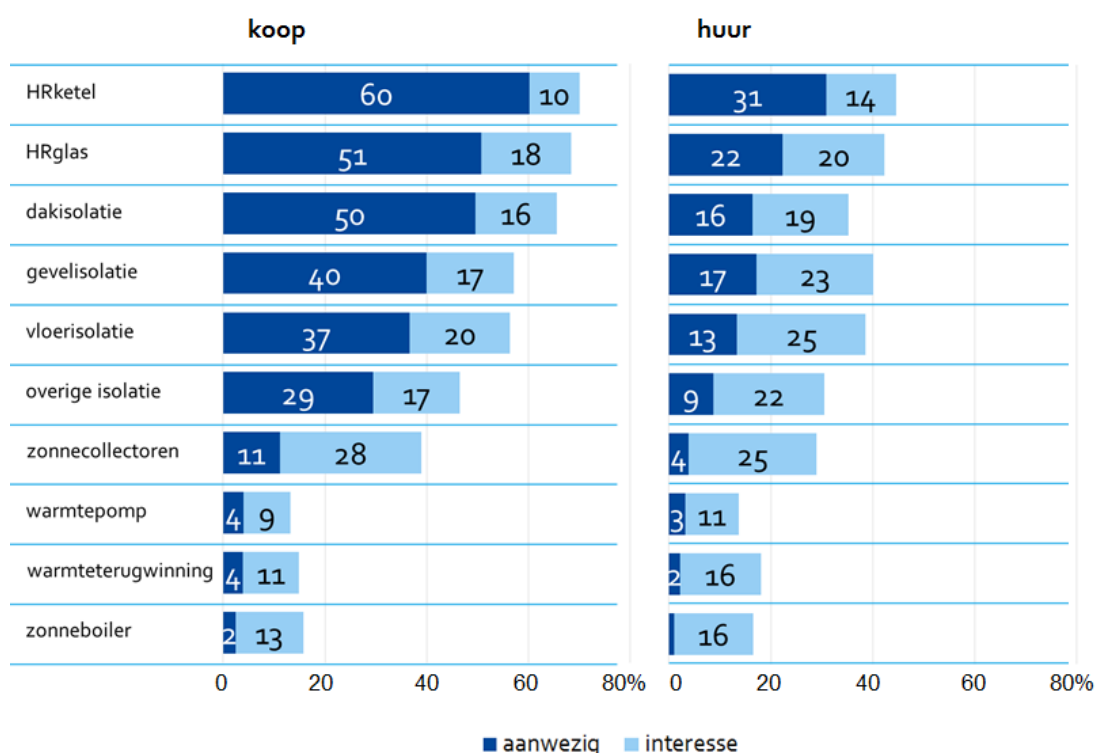
In koopwoningen zijn de verschillende energiebesparende voorzieningen veel vaker aanwezig dan in huurwoningen (figuur 3.8). Zo is de meest getroffen energiebesparende maatregel, de HR-ketel, in koopwoningen tweemaal zo vaak aanwezig (60%) als in huurwoningen (31%).

Onder huurders is er echter wel interesse in verschillende energiebesparende voorzieningen, het meest in vloerisolatie (25%), gevelisolatie (23%) en zonnecollectoren (25%). Als we per maatregel de interesse en aanwezigheid bij elkaar optellen, dan zien we dat kopers vaak wel meer gericht zijn op het treffen van duurzaamheidsmaatregelen (zie figuur 3.8). Uitzonderingen

zijn de zonneboiler, de warmtepomp en warmteterugwinning, op deze punten verschilt de interesse weinig tussen kopers en huurders.

Tussen de corporatie huursector en particuliere huursector zijn de verschillen in de aanwezigheid van energiebesparende voorzieningen gering (tussen de 0% en 4%). En ook wat betreft de interesse in energiebesparende maatregelen zijn er binnen de huursector geen grote verschillen (tussen 0% en 3%). In woningen met lagere huren zijn wel minder vaak energiebesparende voorzieningen aanwezig dan in de woningen met hogere huren.

Figuur 3.8 Aanwezigheid en interesse in energiebesparende maatregelen, naar huur en koop (procenten)



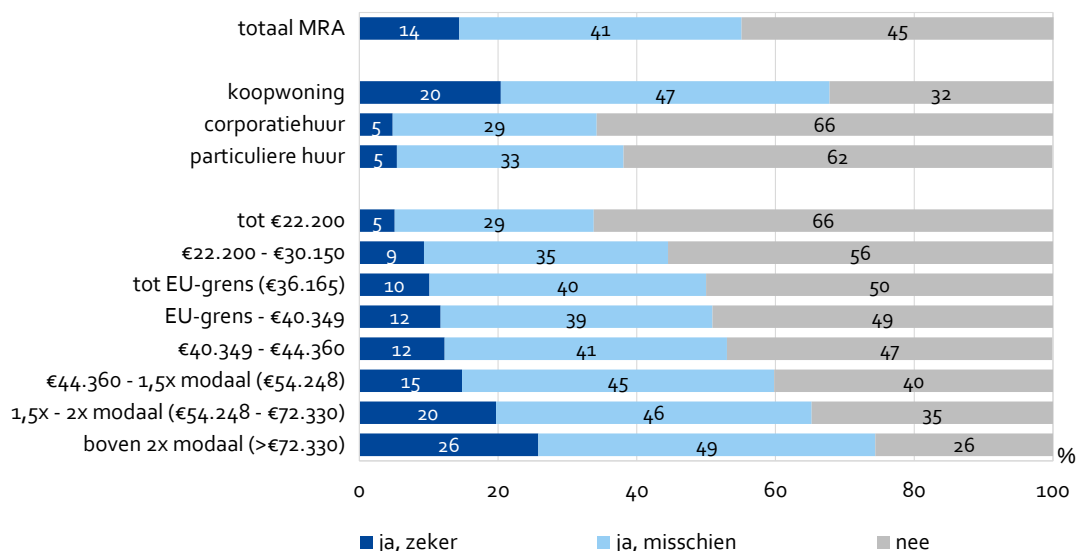
Is men bereid te investeren?

Ruim vier van de tien huishoudens zijn *misschien* bereid in de woning te investeren of een hogere huur te betalen voor energiebesparende voorzieningen en 14% is hiertoe *zeker* bereid (zie figuur 3.9). De regio's verschillen op dit punt nauwelijks van elkaar. Kopers zijn wel vaker bereid dan huurders om, *zeker* dan wel *misschien*, in duurzaamheidsmaatregelen te investeren (68% versus 36%). Bewoners van een particuliere huurwoning zijn net wat meer bereid om hierin te investeren dan huurders in de corporatiesector. Hoe hoger het inkomen, hoe meer men bereid is om in de duurzaamheid van de woning te investeren.



14% is bereid te investeren in duurzaamheidsmaatregelen

Tabel 3.9 Bent u bereid te investeren in uw woning, of een hogere huur te betalen voor energiebesparende voorzieningen? naar eigendom en inkomen (procenten)



De meest genoemde reden waarom men niet bereid is te investeren in energiebesparende maatregelen is dat men het te duur vindt (38%). Daarnaast geeft men vaak (32%) aan dat er al voldoende van dergelijke voorzieningen aanwezig zijn (zie tabel 3.10). Ongeveer een tiende vindt het te veel gedoe of heeft geen interesse en 16% heeft verhuisplannen. Ook wat dit betreft zijn er tussen de regio's weinig verschillen. Bijna de helft van de huurders (47%) geeft aan dat dergelijke maatregelen te veel geld kosten, onder eigenaren gaat het om 26%. Huurders in de corporatie sector geven dit vaker aan dan huurders in de particuliere sector (50% versus 40%).

Tabel 3.10 Waarom bent u niet bereid om te investeren, of een hogere huur te betalen, voor energiebesparende maatregelen? (meerdere antwoorden mogelijk) naar eigendom en inkomen (procenten)

	al voldoende aanwezig	te duur	te veel gedoe	geen interesse	heb verhuisplannen	anders	weet niet
eigendom							
koopwoning	42	26	11	14	15	13	2
corporatiehuur	22	50	7	10	14	16	2
particuliere huur	20	40	8	10	26	21	2
inkomen							
tot €22.200	19	53	6	9	15	16	1
€22.200 - €30.150	26	46	9	12	13	17	0
tot EU-grens (€36.165)	29	39	7	11	18	15	2
EU-grens - €40.349	31	37	9	10	20	16	2
€40.349 - €44.360	42	30	11	13	15	13	1
€44.360 - 1,5x modaal (€54.248)	38	30	9	12	18	16	1
1,5x - 2x modaal (€54.248 - €72.330)	36	35	10	10	21	14	1
boven 2x modaal (>€72.330)	41	25	10	12	22	14	1
totaal MRA	31	38	9	12	16	15	2

Om het treffen van energiebesparende maatregelen te ondersteunen heeft men de meeste behoefte aan een collectieve aanpak (25%) en aan informatie en voorlichting (23%). Dertien procent zou graag actie vanuit de verhuurder zien en 9% heeft behoefte aan een goedkope lening. Daarnaast heeft 44% helemaal geen behoefte aan maatregelen of ondersteuning op dit vlak.

De bewoners van de verschillende regio's verschillen weinig in hun behoeftes op dit gebied. Woningeigenaren en huurders verschillen wel in hun behoeftes. Eigenaren hebben vooral behoefte aan een collectieve aanpak (31%) en aan informatie en voorlichting (25%). Huurders hebben met name behoefte aan actie vanuit de verhuurder (particuliere sector: 40%; corporatie sector: 43%).

4 Verhuizingen

In dit hoofdstuk worden de werkelijke verhuisbewegingen in de Metropoolregio Amsterdam in beeld gebracht. Wie zijn er verhuisd? En waar zijn zij naartoe verhuisd? Hiervoor wordt alleen gebruik gemaakt van CBS-data en niet van data uit de WiMRA-enquête. Op basis van CBS-data is een verhuizingenbestand samengesteld. Dit bestand bevat alle huishoudens²⁸ in de Metropoolregio Amsterdam, inclusief hun kenmerken en of zij recent verhuisd zijn of niet.

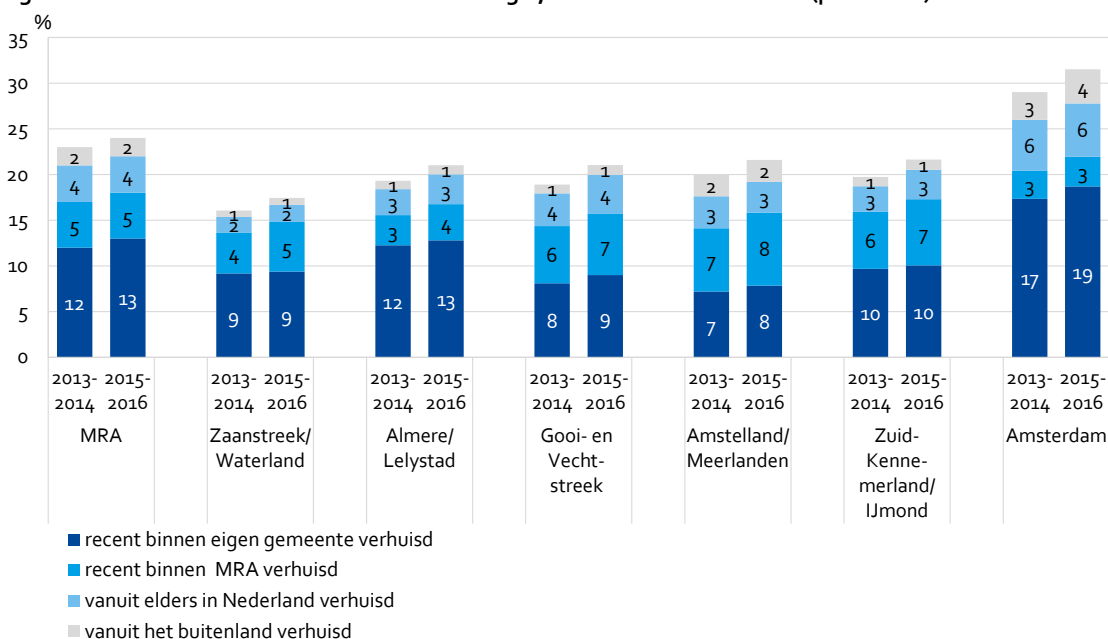
4.1 Verhuisdynamiek



25% is recent verhuisd

In de periode 2015-2016 is 25% van de huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam verhuisd. In de voorgaande periode 2013-2014 lag dit op 23%. In alle regio's is de verhuisdynamiek toegenomen. In Amsterdam ligt het aandeel recent verhuisde huishoudens het hoogst (32%), in de andere regio's ligt dit tussen de 18% en 22%. De meeste verhuizingen vinden binnen de eigen gemeente plaats: 13% van de huishoudens is recent binnen de eigen gemeente verhuisd. Voor Amsterdam is daarna de instroom van buiten de MRA het grootst: 6% is recent vanuit elders in Nederland gekomen en 4% vanuit het buitenland. Voor de andere regio's zijn de verhuisstroom binnen de Metropoolregio Amsterdam van groter belang: 4%-8% van de huishoudens is recent vanuit een andere gemeente in de MRA verhuisd. In deze regio's is het ook vooral deze verhuisstroom die weer op gang is gekomen in 2015-2016.

Figuur 4.1 Recent verhuisde huishoudens naar regio, 2013-2014 en 2015-2016 (procenten)

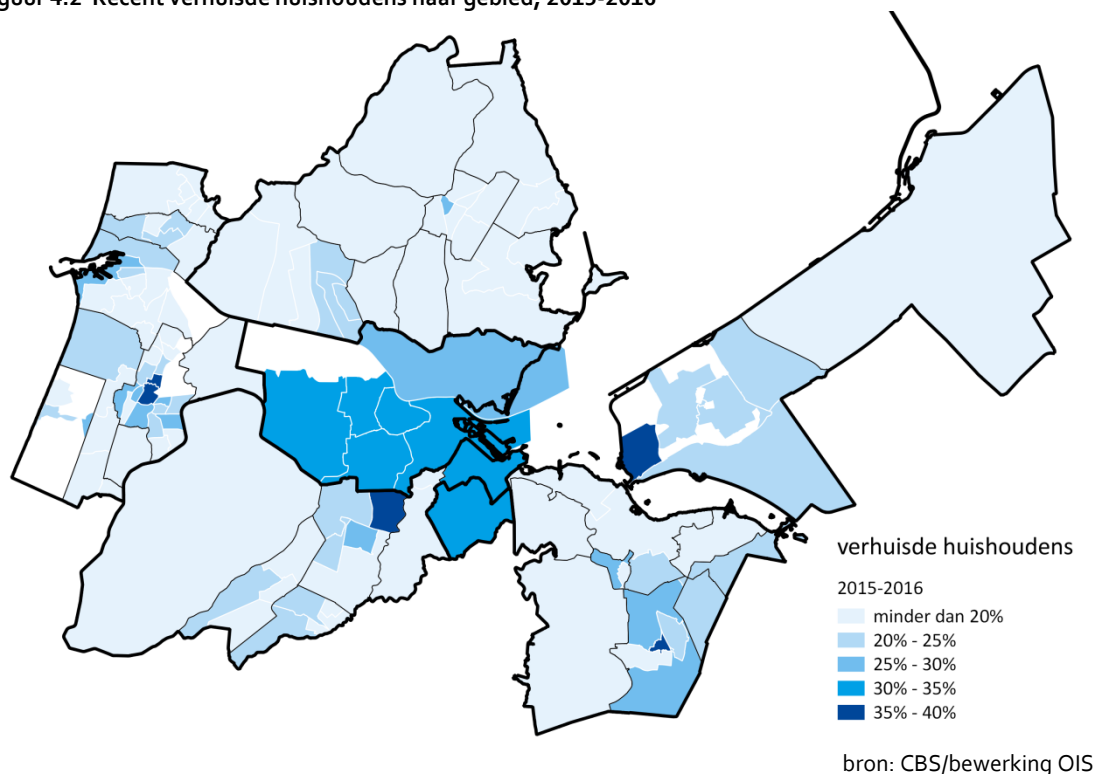


bron: CBS/bewerking OIS

²⁸ Het gaat om alle huishoudens, inclusief huishoudens in onzelfstandige woningen en in instellingen.

De meeste verhuizingen vinden in Amsterdam plaats, maar ook in andere centrumdelen van de MRA wordt relatief veel verhuisd (zie figuur 4.2). Dit geldt bijvoorbeeld voor het centrum van Haarlem en Hilversum. Daarnaast vallen Uilenstede in Amstelveen (studentenhuisvesting) en Almere-Poort (nieuwbouw) op. In de meer landelijke gebieden van de Metropoolregio Amsterdam wordt het minst verhuisd.

Figuur 4.2 Recent verhuisde huishoudens naar gebied, 2015-2016



4.2 Verhuizingen tussen gemeenten

Per saldo verhuizen er meer huishoudens vanuit elders in Nederland naar de Metropoolregio Amsterdam dan er vertrekken uit deze regio. De meeste van deze huishoudens komen in Amsterdam terecht. De andere regio's ontvangen op hun beurt weer relatief veel huishoudens vanuit Amsterdam. Voor Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden is de instroom uit Amsterdam ook de grootste verhuisstroom (zie tabel 4.3). Voor Almere/Lelystad, Zuid-Kennemerland/IJmond en Gooi en Vechtstreek geldt dit niet, zij ontvangen meer huishoudens van elders uit Nederland dan vanuit Amsterdam. Ook wordt er veel tussen gemeenten binnen de regio's verhuisd. Dit speelt in alle regio's. Tussen de regio's in de MRA wordt minder verhuisd dan binnen de regio's in de MRA. De verhuisstromen tussen Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland/IJmond zijn wel relatief groot.

Vooral de verhuisstroom van Amsterdam naar de andere regio's in de MRA is toegenomen ten opzichte van 2013-2014. In deze laatste periode verhuisden er 15.700 huishoudens vanuit Amsterdam naar een MRA-gemeente, in de periode 2015-2016 was dit toegenomen tot 19.800.

Het zijn vooral stellen met kinderen die weer vaker tussen gemeenten binnen de MRA verhuizen (zie figuur 4.4). In Zaanstreek-Waterland was deze toename het sterkst: van 1680 in 2013-2014 naar 2380 in 2015-2016. Daarna volgt Amstelland-Meerlanden (van 2630 naar 3620).

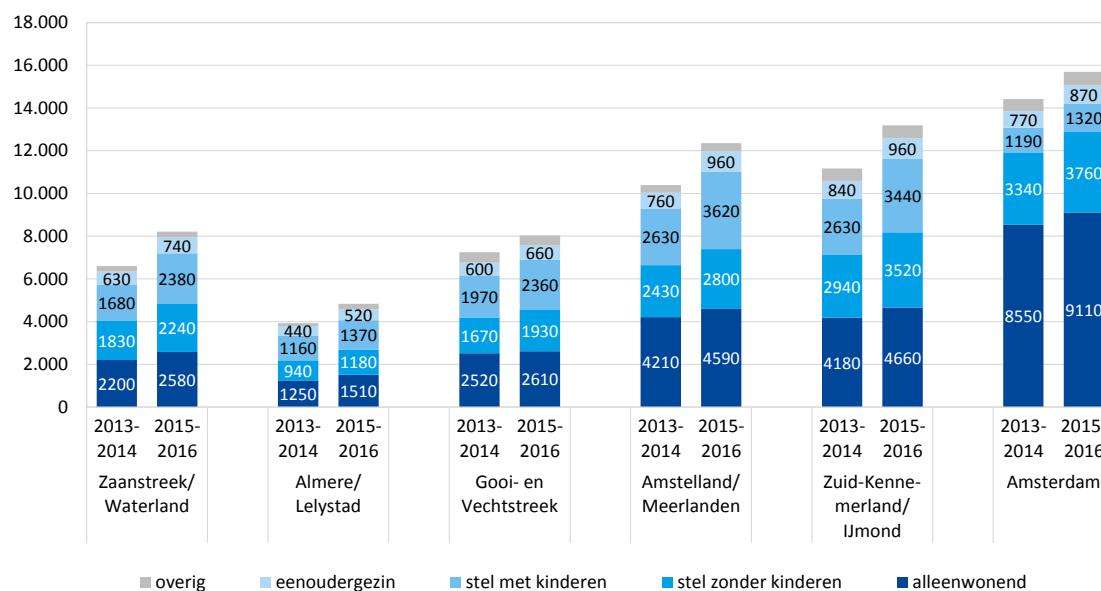
Tabel 4.3 Verhuizingen tussen gemeenten gepresenteerd op regioniveau, 2013-2014 (grijs) en 2015-2016 (abs. afgerond op 10-tallen)

huidige woonregio	jaar	vorige woonregio						elders in Nederland	buitenland	overige opvoer	totaal
		Zaanstreek-Waterland	Almere/Lelystad	Gooi en Vechtstreek	Amstelland/Meerlanden	Zuid-Kennemerland/IJmond	Amsterdam				
Zaanstreek-Waterland	'15-'16	2400	340	130	590	500	4240	2810	1140	400	12550
	'13-'14	2090	250	110	470	450	3230	2520	1020	410	10550
Almere/Lelystad	'15-'16	280	840	620	560	230	2280	3980	1210	430	10430
	'13-'14	220	740	470	440	190	1880	3360	1090	440	8820
Gooi en Vechtstreek	'15-'16	170	640	4090	420	200	2470	5010	1270	200	14480
	'13-'14	130	590	4210	300	150	1880	4170	1120	230	12790
Amstelland-Meerlanden	'15-'16	410	480	240	2620	1320	7230	5170	3680	310	21450
	'13-'14	460	470	260	2200	980	6040	5260	3510	380	19560
Zuid-Ken./IJmond	'15-'16	580	250	170	1500	7140	3570	5860	2050	360	21470
	'13-'14	500	210	170	1360	6270	2690	4990	1820	480	18490
Amsterdam	'15-'16	2600	2110	2150	6470	2360	-	28260	18080	2030	64070
	'13-'14	2590	1970	1990	5700	2180	-	25920	14240	3340	57920
elders in Nederland	'15-'16	3460	4470	5060	5780	5620	18580				
	'13-'14	2940	3990	4680	4890	4950	15690				
buitenland	'15-'16	1360	1580	1530	4910	2240	20950				
	'13-'14	1330	1740	1480	4410	2050	17010				
overige afvoer	'15-'16	800	940	500	1590	920	4390				
	'13-'14	880	840	570	1440	1230	9560				
totaal	'15-'16	12070	11640	14490	24430	20540	63720				
	'13-'14	11130	10800	13940	21200	18450	57970				

Op de diagonaal (lichtgrijs kader) staan de verhuizingen binnen een regio. Omdat Amsterdam zowel een gemeente als een regio is, zijn er hier geen interne verhuizingen.

bron: CBS/bewerking OIS

Figuur 4.4 Recent tussen gemeenten binnen de MRA verhuisde huishoudens naar huishoudentype, 2013-2014 en 2015-2016



bron: CBS/bewerking OIS

Welke regio's zijn bij welke groepen huishoudens in trek? Figuur 4.5 (zie volgende pagina) geeft weer hoe de verhuisstromen tussen gemeenten in de MRA zijn samengesteld als we kijken naar leeftijd, opleidingsniveau, inkomen en huishoudenstype.²⁹ De rode lijn geeft aan welk deel van alle verhuizingen tussen gemeenten in de MRA elke regio ontvangt. Zo gaat 25% van alle verhuizingen tussen gemeenten in de MRA naar Amsterdam en 20% naar Amstelland-Meerlanden. Komt in een regio de blauwe balk boven de rode lijn uit, dan trekt deze regio relatief veel van deze groep, ligt de balk eronder, dan verhuizen er juist weinig huishoudens uit die groep naar die regio. Op deze manier ontstaat een profiel van elke regio binnen de Metropoolregio Amsterdam.

Amsterdam heeft een duidelijk afwijkend profiel van de andere regio's. De huishoudens uit de regio die naar Amsterdam zijn verhuisd, zijn vaker alleenwonend, jong en met een laag inkomen. Het gaat hier vaak om studenten.

Regio's buiten Amsterdam trekken relatief veel stellen met kinderen. Almere/Lelystad, en in mindere mate ook Zaanstreek-Waterland, trekt daarnaast ook relatief veel eenoudergezinnen³⁰. Deze beide regio's hebben een wat zwakker sociaal-economisch profiel dan de andere regio's buiten Amsterdam. Zij trekken wat meer lager opgeleiden dan de andere regio's en ook het inkomensniveau ligt lager. Zaanstreek-Waterland ontvangt daarbij iets meer huishoudens uit de inkomenscategorie tot de EU-grens (€36.165), in Almere/Lelystad ligt de nadruk meer op de groep daarboven, tot 1,5x modaal.

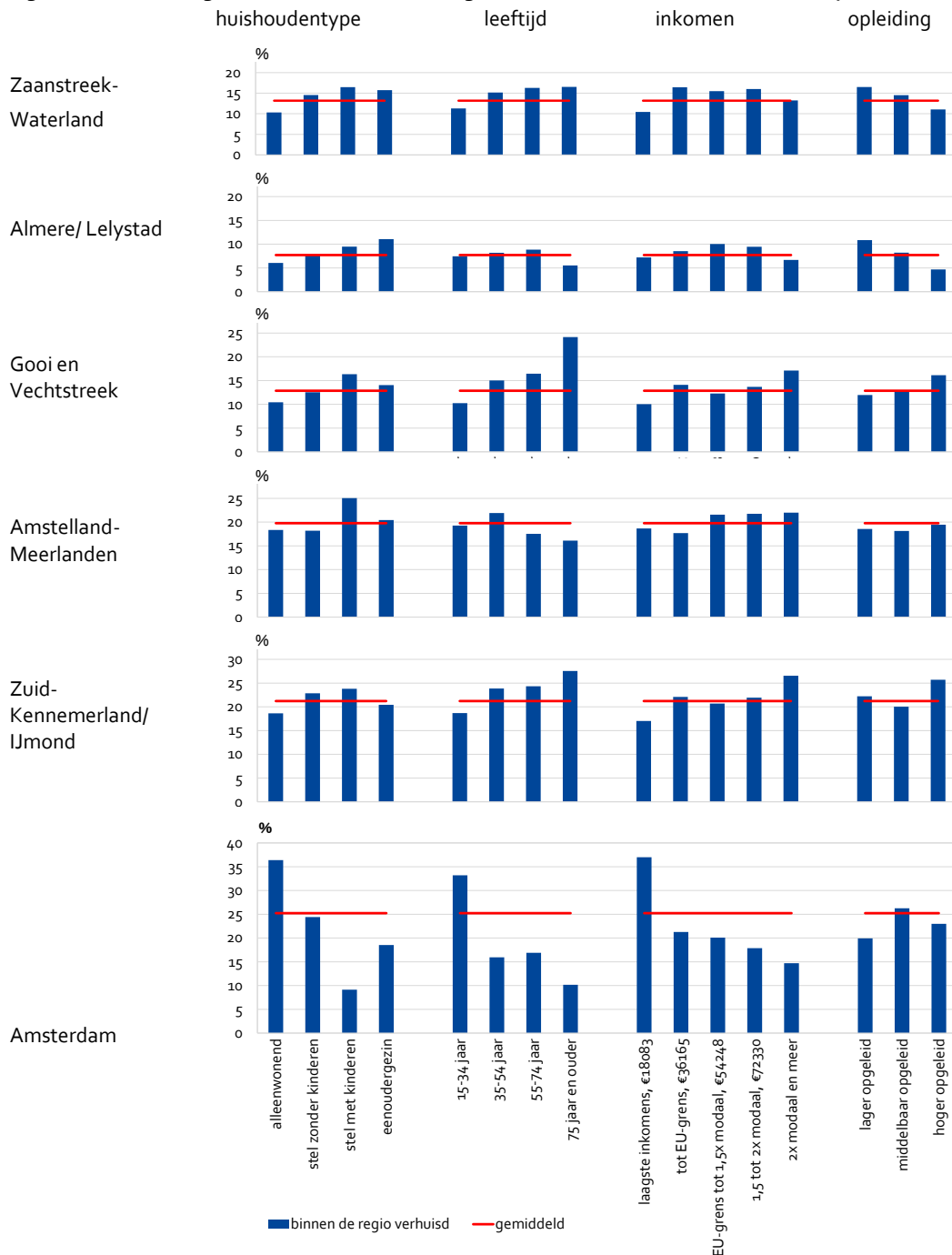
Hogere inkomens en hoger opgeleiden verhuizen juist vaker naar Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland/IJmond. In beide regio's, en met name Gooi en Vechtstreek, verhuizen ook veel ouderen (75+).

²⁹ De verhuizingen binnen een gemeente in de MRA zijn hierbij dus niet meegenomen.

³⁰ Absoluut gezien ontvangen Almere/Lelystad (520) en Zaanstreek-Waterland (740) niet de meeste eenoudergezinnen. Dat doen namelijk Zuid-Kennemerland/IJmond en Amstelland-Meerlanden (allebei 960).

In Amstelland-Meerlanden is de instroom naar inkomens- en opleidingsniveau meer gemiddeld. De instroom van buiten de MRA laat een vergelijkbaar patroon zien in de sociaal-economische opbouw per regio. De instroom in Amsterdam, waar de meeste instroom plaatsvindt, wijkt iets af. Binnen de regio verhuizen er weinig hoge inkomens naar Amsterdam, vanuit elders in Nederland kiezen hogere inkomens naar verhouding vaker voor Amsterdam.

Figuur 4.5 Verhuizingen binnen de MRA, tussen gemeenten, naar kenmerk, 2015-2016 (procenten)



bron: CBS/bewerking OIS

4.3 Uit huis gaande jongeren

Ruim 40.000 huishoudens in de Metropoolregio zijn in de periode 2015-2016 vanuit het ouderlijk huis op zichzelf gaan wonen. In totaal kwamen 15.000 startende huishoudens van buiten de MRA, de meesten (bijna 26.000) woonden al in de Metropoolregio Amsterdam.³¹ De uitstroom van starters naar buiten de MRA is kleiner, 6000. De meeste starters zijn in Amsterdam te vinden, ruim 20.000.

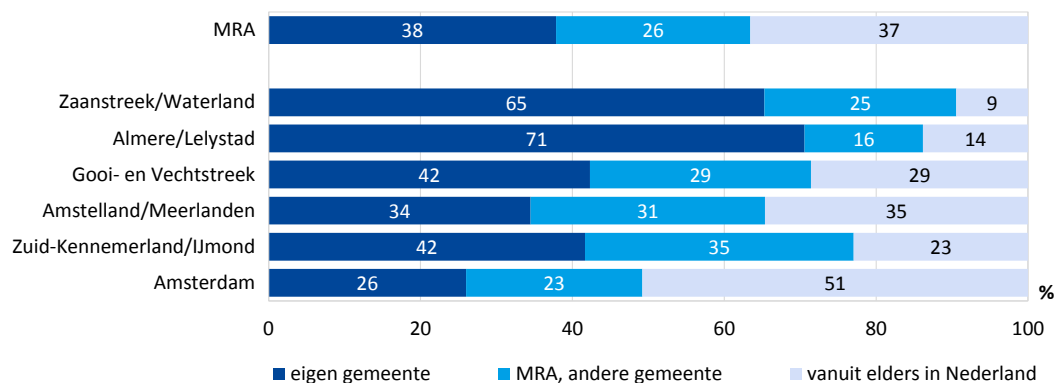
Tabel 4.6 Starters, 2015/2016 (vorige woonsituatie = thuiswonend in Nederland)

huidige woonregio	vorige woonregio						totaal MRA	elders buiten de MRA	totaal
	Zaanstreek-Waterland	Almere/Lelystad	Gooi en Vechtstreek	Amstelland-Meerl.	Zuid-Ken./IJmond	Amsterdam			
Zaanstreek-Waterl.	3040	20	10	60	50	410	3610	380	3990
Almere/Lelystad	50	2610	70	50	10	260	3050	490	3540
Gooi en Vechtstreek	30	90	1830	40	10	90	2100	840	2940
Amstelland-Meerl.	120	100	60	2010	150	600	3040	1610	4650
Zuid-Ken./IJmond	130	50	30	320	3320	120	3960	1180	5150
Amsterdam	910	610	980	1430	830	5320	10070	10400	20470
totaal MRA	4280	3470	2980	3920	4380	6800	25830	14900	40730
elders buiten MRA	760	870	1230	1080	1160	950	6050		
totaal	5040	4330	4210	5000	5550	7750	31880		

bron: CBS/bewerking OIS

Gemiddeld komt 38% van de starters uit de gemeente zelf, 26% komt uit de MRA en 37% komt van buiten de MRA. In Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad komen de starters vaak uit de gemeente zelf (65% en 71%). De instroom van buiten de Metropoolregio Amsterdam is in deze twee regio's klein (9% en 14%). In Amsterdam is de instroom van buiten juist groot, 51% van de starters komt van buiten de Metropoolregio Amsterdam.

Figuur 4.7 Starters, naar huidige woonregio, 2015-2016 (procenten)



bron: CBS/bewerking OIS

³¹ Het gaat alleen om starters uit Nederland. Van huishoudens die vanuit het buitenland kwamen is de vorige woonsituatie niet bekend.

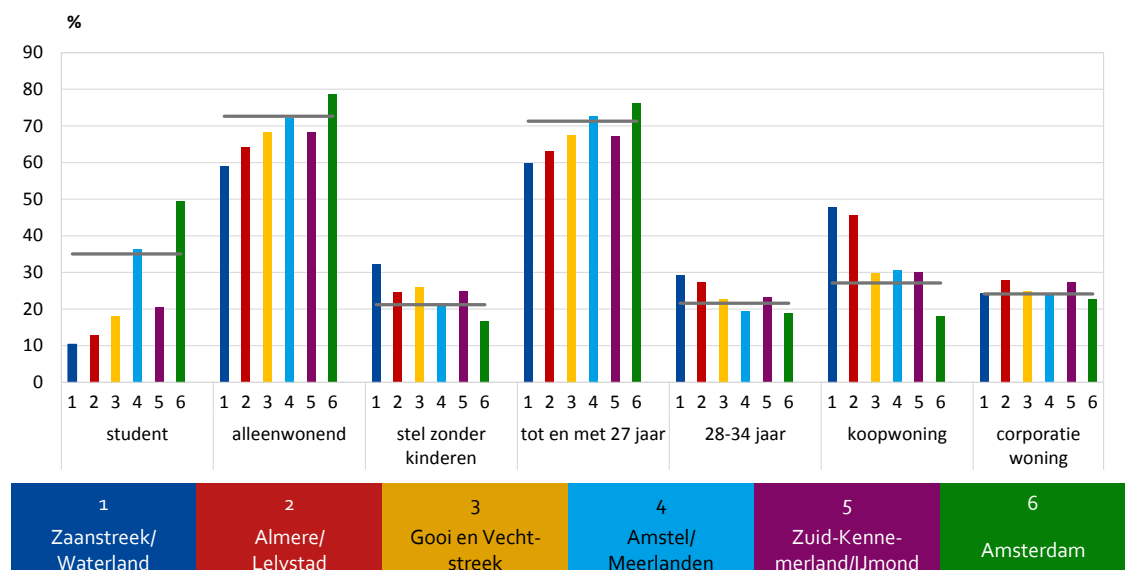
Ruim een derde deel (35%) van de starters in de MRA is student, in Amsterdam is dit (uiteraard) hoger, 49%. Ook in Amstelland-Meerlanden is het aandeel hoger (36%). Deze studenten komen vaak van buiten de MRA.

De meeste starters wonen alleen (73%) of als stel zonder kinderen (21%). In Zaanstreek-Waterland wonen starters minder vaak alleen (59%), zij starten vaker als stel zonder kinderen (32%). Het aandeel gezinnen onder de starters is klein (4% stel met kinderen en 1% eenoudergezin, allebei niet in de figuur 4.8 opgenomen).

Gemiddeld is 71% van de starters 27 jaar of jonger en 22% tussen de 28-34 jaar oud. In Almere/Lelystad en Zaanstreek-Waterland zijn de starters wat ouder, het aandeel 28-34 jarigen ligt er iets hoger (27% en 29%). In deze twee regio's kopen starters ook vaker een woning.

Gemiddeld start 27% in een koopwoning, in Almere/Lelystad en Zaanstreek-Waterland is dit 46% en 48%. Bijna een kwart (24%) start in een corporatiewoning. Ondanks dat sommige regio's veel meer corporatiebezit hebben dan andere, verschilt het aandeel starters in corporatiebezit weinig. De overige groep (51%) start in andersoortige huisvesting (particuliere huur, woningdelen, etc.; niet opgenomen in figuur).

Figuur 4.8 Kenmerken van starters naar regio, 2015-2016 (grijze lijn: MRA gemiddelde)



bron: CBS/bewerking OIS

5 Verhuisceneigdheid en woonwensen van doorstromers

In dit hoofdstuk staan de woonwensen centraal. Welk aandeel van de huishoudens wil verhuizen? Wat zijn hun redenen om wel of niet te verhuizen? Als zij willen verhuizen wat voor woning zoeken zij dan? Het gaat hierbij alleen om huishoudens die al een woning in de regio bewonen (doorstromers). De woonwensen van starters en huishoudens buiten de Metropoolregio Amsterdam vallen buiten dit onderzoek.

De gegevens uit dit hoofdstuk worden in hoofdstuk 6 gebruikt om de vergelijking met recent verhuisden per segment te maken.

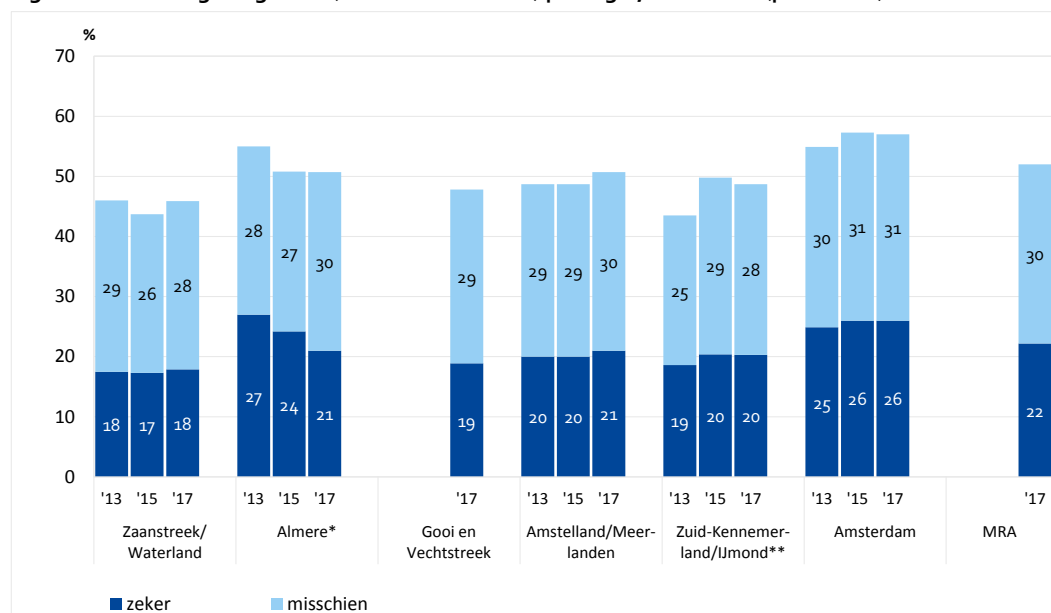
5.1 Verhuisceneigdheid



22% wil zeker verhuizen

Ongeveer de helft van de huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam wil (misschien) verhuizen (zie figuur 5.1). Eén op de vijf (22%) huishoudens wil zeker binnen twee jaar verhuizen. In Amsterdam is de verhuisceneigdheid het grootst en gelijk gebleven ten opzichte van 2015 (57%). In Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden lijkt de verhuisceneigdheid sinds 2015 iets te zijn toegenomen. Ook in Zuid-Kennemerland/IJmond geven meer respondenten in 2017 aan te willen verhuizen dan in de vorige meting (van 43% in 2013 naar 49% in 2017).

Figuur 5.1 Verhuisceneigdheid (zeker en misschien) per regio, 2013-2017 (procenten)



*) 2013, 2015: alleen Almere **) 2015: alleen Haarlem

5.2 Redenen om in de huidige woning blijven of te verhuizen

Redenen om te willen verhuizen

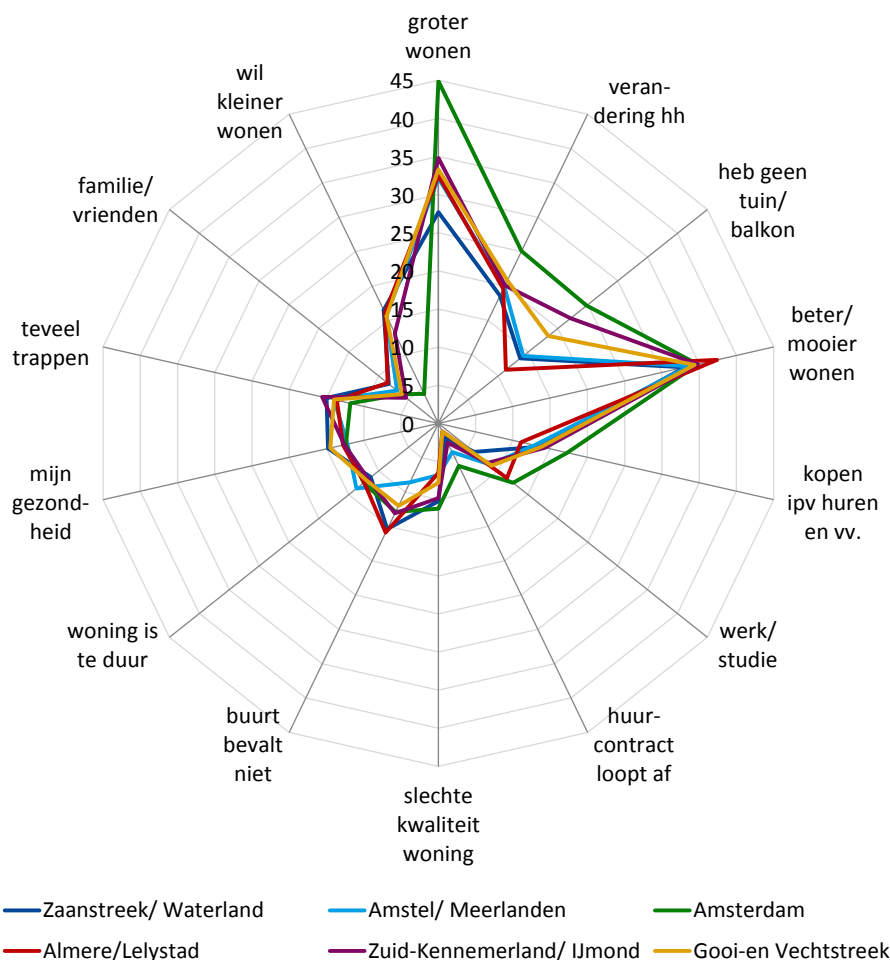
De behoefte om groter of mooier te wonen is een belangrijke reden om te willen verhuizen. Van de verhuisgeneigden geeft 38% aan groter te willen wonen en 35% mooier (respondenten konden meerdere antwoorden geven). Beide redenen worden wat meer genoemd dan in 2015. Men geeft ook vaker aan een woning te willen kopen (14% versus 12% in 2015).

Er is bij de redenen om wel te willen verhuizen een verschil tussen Amsterdam en de andere regio's. In Amsterdam is de wens om groter te wonen sterk aanwezig (45% versus ongeveer 30% in de andere regio's). Ook veranderingen in het huishouden leiden in Amsterdam (sneller) tot een behoefte om te verhuizen en komen ook vaker voor. Daarnaast is in Amsterdam de wens sterker aanwezig om van huur naar koop over te stappen, de behoefte aan buitenruimte speelt een grotere rol en Amsterdamse huishoudens hebben vaker te maken met aflopende huurcontracten (bijvoorbeeld campuscontracten).

Buiten Amsterdam speelt de vergrijzing een sterkere rol: de gezondheid en de behoefte aan een gelijkvloerse woning komen hier sterker naar voren (ongeveer 15%).

De behoefte aan een tuin of balkon wordt, behalve in Amsterdam, ook vaker genoemd in Zuid-Kennemerland/IJmond en Gooi en Vechtstreek.

Figuur 5.2 Redenen om te verhuizen, 2017 (procenten, meerdere antwoorden mogelijk)



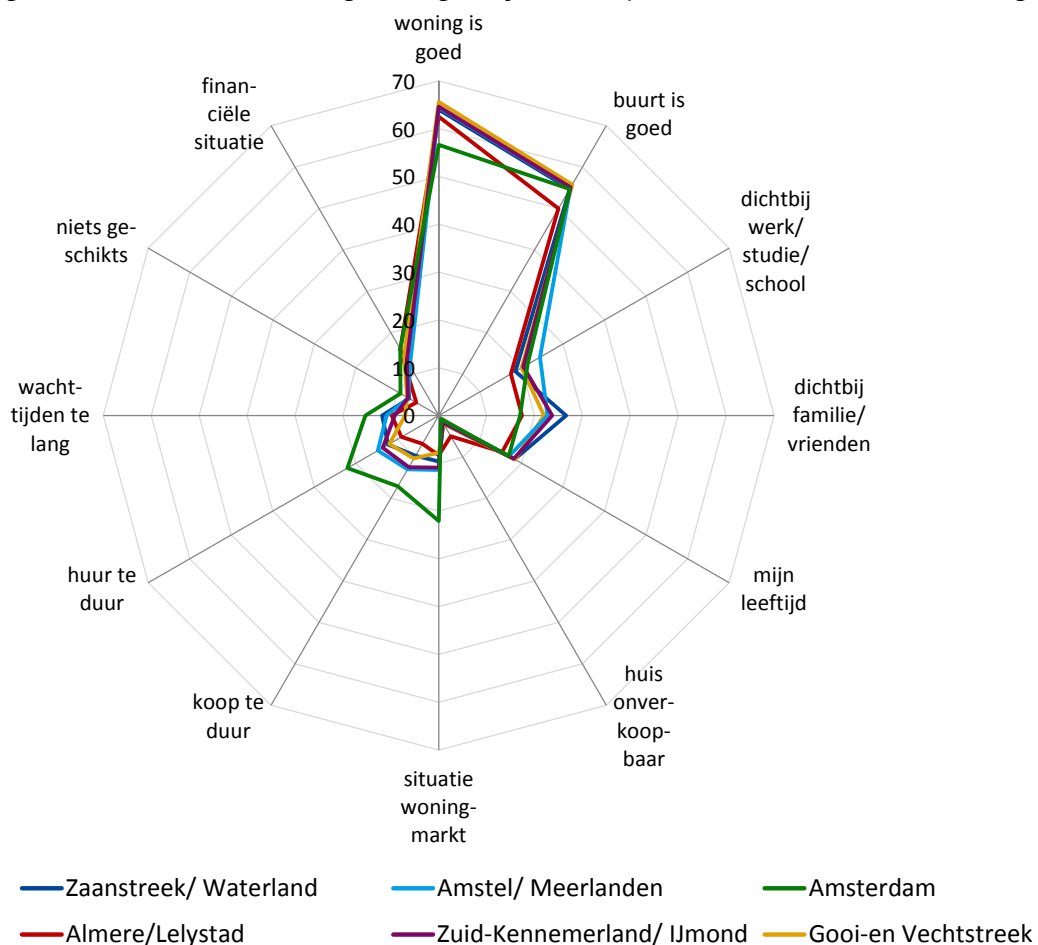
Redenen om in de huidige woning te blijven wonen

De meest genoemde reden om in de huidige woning te blijven is dat de woonsituatie voldoet. Voor veel huishoudens geldt dat zij geen verhuisplannen hebben omdat de woning en/of de buurt goed is. Dit geldt in alle regio's. Wel zijn er accentverschillen: in Amsterdam geven huishoudens minder vaak aan dat de woning voldoet (57% versus 65% in de andere regio's) en in Almere/Lelystad is de buurt iets minder vaak reden om niet te verhuizen (50% versus 55% in de andere regio's).

Verder valt op dat in Amsterdam de woningmarkt voor meer problemen zorgt: hier geven meer huishoudens aan dat zij niet verhuizen omdat de huur- en koopwoningen te duur zijn, de wachttijden voor een corporatiewoning te lang zijn, en vanwege de algehele situatie op de woningmarkt.

Bijna niemand (2%) geeft meer aan dat ze hun huidige woning niet kunnen verkopen. Alleen in Almere/Lelystad speelt dit nog, maar ook hier wordt deze reden weinig genoemd (5%). In de eerdere metingen kwam de crisis op de woningmarkt duidelijk naar voren als belemmering om te verhuizen. In 2013 gaf nog 9% aan dat de woning onverkoopbaar was en in 2015 bedroeg dit aandeel 5%. In 2017 is in Amsterdam het beeld zelfs al omgeslagen. Juist de oververhitting van de woningmarkt vormt hier inmiddels een belemmering om te verhuizen.

Figuur 5.3 Redenen om in de huidige woning te blijven, 2017 (procenten, meerdere antwoorden mogelijk)



5.3 Waar wil men graag wonen?



70% van de verhuis-geneigden wil in eigen gemeente blijven

Zeventig procent van de verhuisgeneigden wil in de eigen gemeente blijven. Dat is vergelijkbaar met de situatie in 2015. In Amsterdam is deze voorkeur het sterkst (77%), in Almere/Lelystad is de voorkeur voor de eigen gemeente het minst sterk (55%; overige regio's tussen 61% en 69%).

Hoe lager het inkomen en hoe ouder het huishouden, hoe meer men op de eigen gemeente is gericht: inkomens tot de EU-grens hebben een sterke voorkeur voor verhuizen binnen de gemeente (73%) net als verhuisgeneigden van 75 jaar of ouder (81%). Wat betreft huishoudensamenstelling zijn vooral de verhuisgeneigde eenoudergezinnen sterk op de eigen gemeente georiënteerd (75%).

De helft van de verhuisgeneigden die uit de huidige woonplaats willen vertrekken, wil de MRA verlaten. In Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland/IJmond zijn verhuisgeneigden wat meer op de MRA georiënteerd dan in de andere regio's.

Vanuit Zaanstreek-Waterland wil een relatief groot deel (24%) van de verhuisgeneigden naar Amsterdam verhuizen. En ook vanuit Amstelland-Meerlanden is er veel belangstelling voor Amsterdam (22%). Vanuit Amsterdam is er relatief veel interesse voor Zuid-Kennemerland/IJmond (16%) en Amstelland-Meerlanden (11%). Verhuisgeneigden uit Gooi en Vechtstreek zijn met name geïnteresseerd in de eigen regio (17%) en de vier grote steden (19% + 12%). In Zuid-Kennemerland/IJmond geeft men het vaakst aan dat men binnen de eigen regio wil verhuizen (35%).

Tabel 5.4 Gewenste regio van verhuisgeneigden die weg willen uit de huidige woongemeente, 2017, procenten

huidige regio	gewenste regio										
	binnen MRA								buiten MRA		
	Zaan- streek/ Water- land	Almere/ Lelystad	Gooi en Vecht- streek	Amstel/ Meer- landen	Zuid- Kenne- merland/ IJmond	Amster- dam	MRA, geen specifieke plaats	totaal MRA	Utrecht, Den Haag, Rotter- dam	elders in NL	totaal
Zaanstreek- Waterland	13	2	2	6	10	24	1	58	3	39	100
Almere/ Lelystad	3	7	8	4	3	18	2	44	9	47	100
Gooi en Vechtstreek	0	5	17	1	3	19	1	47	12	41	100
Amstelland- Meerlanden	1	1	5	13	5	22	1	48	5	47	100
Zuid-Kennemer- land/IJmond	2	2	0	5	35	12	0	57	6	37	100
Amsterdam	7	5	5	11	16	2*	2	49	10	41	100
MRA totaal	5	4	6	8	13	14	1	50	8	42	100

* 2% van de verhuisgeneigden in Amsterdam die hebben aangegeven weg te willen uit Amsterdam, gaf vervolgens toch aan in Amsterdam te willen wonen.

5.4 Gewenst segment verhuiscandidate

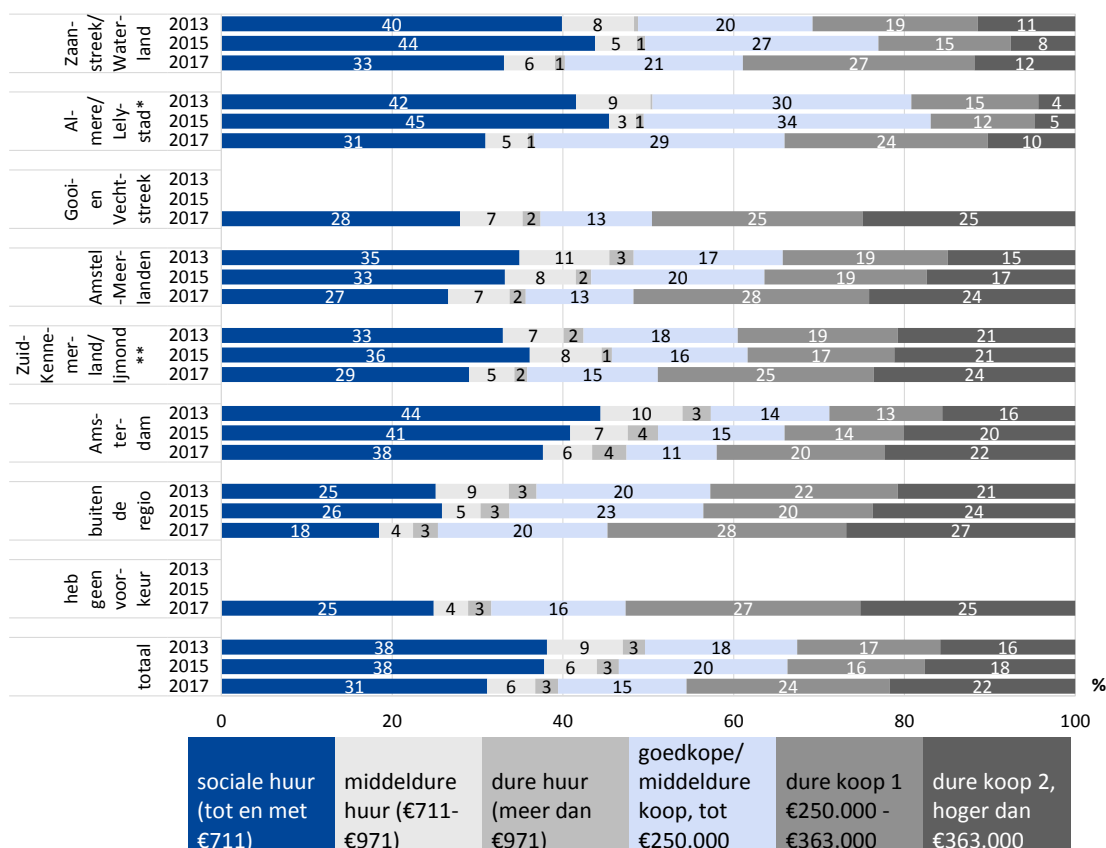


61% van de verhuiscandidate wil kopen

In 2017 geeft 61% van de verhuiscandidate de voorkeur aan een koopwoning. De voorkeur voor een koopwoning is in alle gewenste woonregio's groot (tussen 53% en 64%) én verder toegenomen. Het vertrouwen in de koopmarkt lijkt daarmee weer hersteld. Verhuiscandidate zijn binnen de koopsector met name op zoek naar dure koop (€250.000 - €363.000). De voorkeur voor dit segment is sterk gestegen ten opzichte van 2013 en 2015. De vraag naar koop tot €250.000 is relatief afgenomen, behalve in Amsterdam.

Bijna vier op de tien verhuiscandidate (39%) zijn op zoek naar een huurwoning. Binnen het huursegment gaat de voorkeur vooral uit naar sociale huur (31%). Ook dit varieert niet sterk tussen de regio's (27%-33%). Alleen Amsterdam valt op met een grotere vraag van 38%. De vraag naar sociale huur is in de meeste regio's afgenomen. De woningvraag van huishoudens met een laag inkomen is iets verschoven, zij zoeken vaker dan voorheen naar een koopwoning. In de regio's schommelt de vraag naar middeldure huur en ligt nu rond de 6% à 7%. De voorkeur voor dure huur blijft slechts een klein deel van de vraag uitmaken (1% à 4%).

Figuur 5.5 Voorkeur voor segment per gewenste woonregio, 2013-2017 (procenten)



* 2013, 2015: alleen Almere

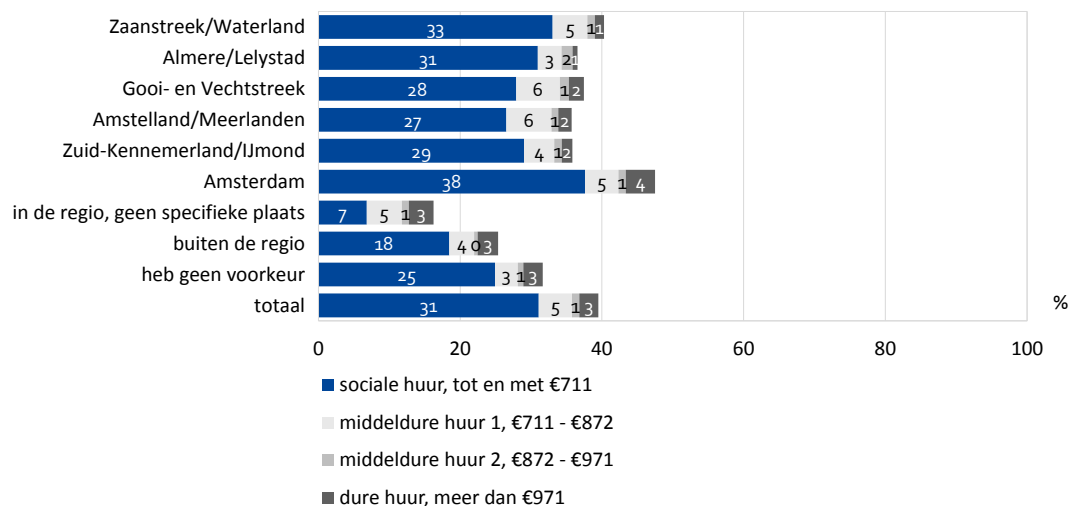
** 2015: alleen Haarlem

Figuur 5.6 geeft dezelfde segmentverdeling weer als figuur 5.5, maar dan alleen 2017 en uitgesplitst naar meer huur- en koopklassen.

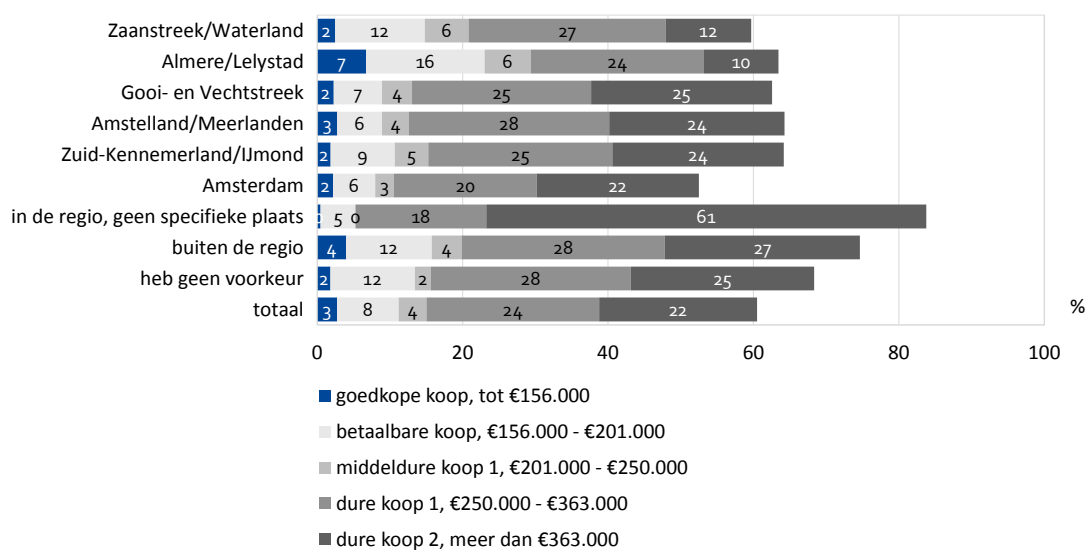
Figuur 5.6 Voorkeur voor segment per gewenste woonregio, 2017 (procenten), naar huur en koop

De huur- en koop grafiek samen tellen op tot 100%.

huur



koop



Voorkeur segment naar huishoudenkenmerken

Als nader wordt ingezoomd op kenmerken van de verhuigeneigden blijkt dat vooral hogere inkomens geïnteresseerd zijn in een koopwoning. Van de huishoudens met een inkomen van meer dan 1,5x modaal wil ruim 80% een koopwoning als zij verhuizen. Ook gaat het vaak om gezinnen met kinderen, 73% van de gezinnen met kinderen wil kopen.

Naarmate huishoudens ouder zijn, zoeken zij vaker naar een huurwoning. De voorkeur voor huur loopt op van 26% bij de huishoudens tot 35 jaar tot 76% bij de 75+ers. Het gaat dan zowel om sociale als om middeldure huur.

Van de verhuigeneigde huishoudens met een inkomen onder de EU-grens is 48% op zoek naar een sociale huurwoning, 34% geeft de voorkeur aan een koopwoning.

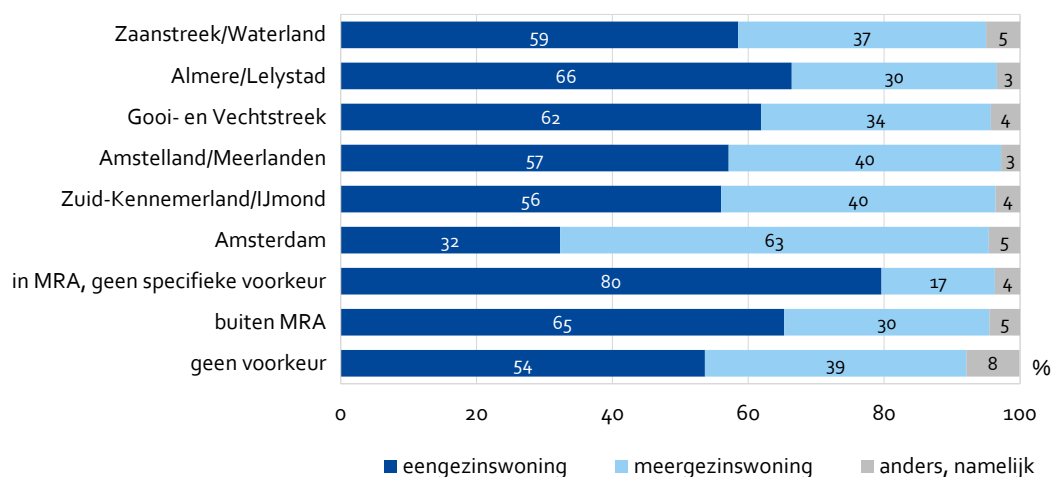
5.5 Gewenst woningtype

Verhuisgeneigden zijn het vaakst op zoek naar een appartement (40%) of een rijtjeshuis/hoekwoning (26%). Zestien procent geeft de voorkeur aan een benedenwoning en een vergelijkbaar deel (17%) zoekt een vrijstaande woning. Elf procent wil graag een twee-onder-een kapwoning betrekken.

Over het algemeen worden eengezinswoningen iets vaker gezocht dan meergezinswoningen (50% versus 46%).³² Huishoudens die in Almere/Lelystad willen wonen en huishoudens die geen specifieke voorkeur hebben voor een plek binnen de MRA, zoeken het vaakst een eengezinswoning (respectievelijk 66% en 80%). Ook degenen die buiten de MRA op zoek zijn naar een woning, willen vaak een eengezinswoning (65%). Verhuisgeneigden die in Amsterdam willen wonen, geven juist vaker de voorkeur aan een meergezinswoning.

In vergelijking met 2015 geven verhuisgeneigden iets vaker aan dat ze op zoek zijn naar een eengezinswoning. De vraag naar eengezinswoningen ligt in Amsterdam 6 procentpunt en in Zaanstreek-Waterland 4 procentpunt hoger dan in 2015.³³

Figuur 5.7 Gewenst woningtype naar gewenste regio, 2017 (procenten)



Driekwart van de stellen met kinderen en zes van de tien eenoudergezinnen zoekt een eengezinswoning. Van de stellen *zonder* kinderen zoekt de helft een eengezinswoning. Onder 55-plussers is er een sterkere voorkeur voor meergezinswoningen. Bijna twee derde (65%) van de verhuisgeneigden tussen de 55 en 75 jaar zoekt een dergelijke woning.

Grootte van de woning

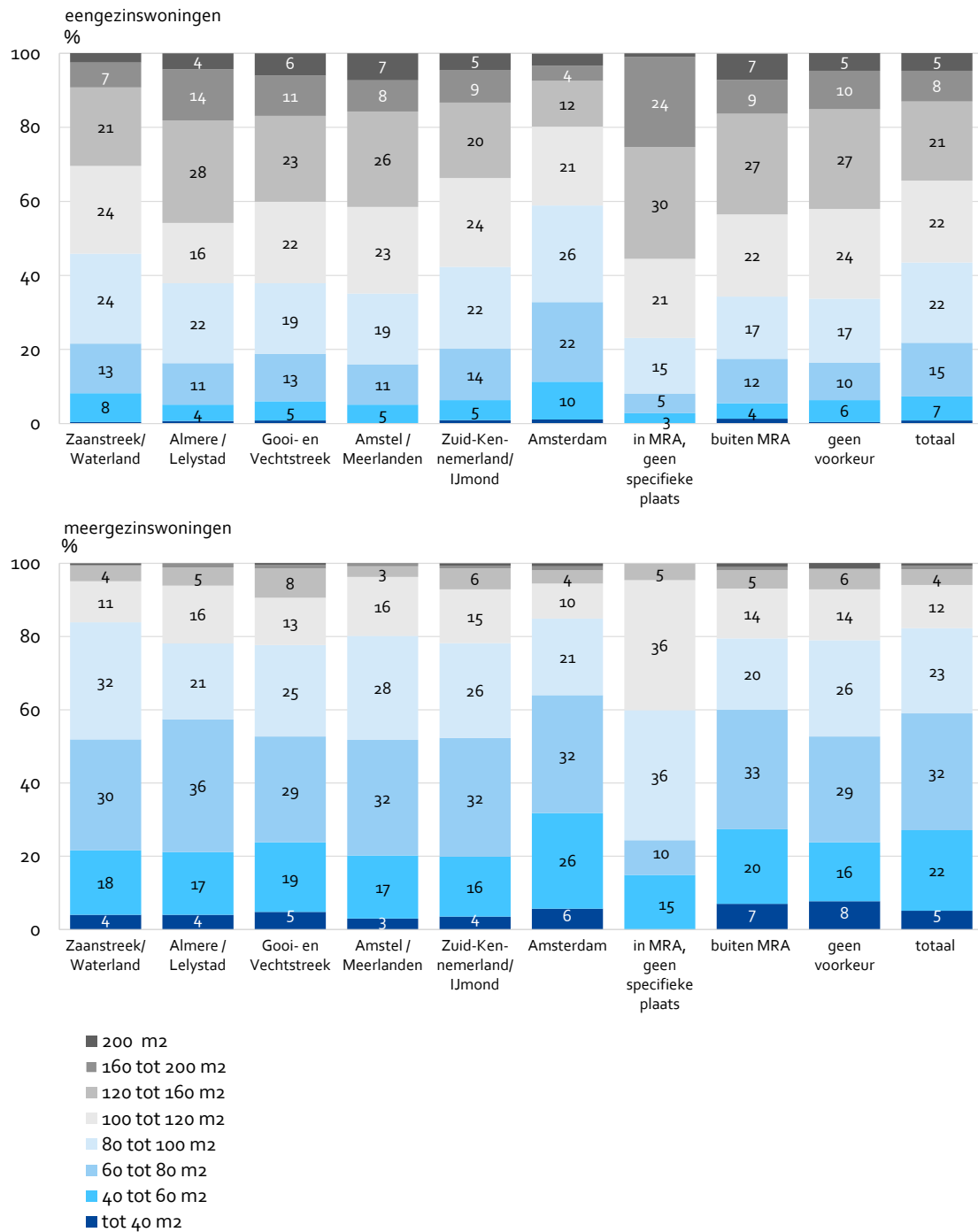
Van de verhuisgeneigden die een eengezinswoning zoeken, wil het grootste deel (78%) een woning van meer dan 80 vierkante meter. Per gewenste regio verschilt de gewenste woninggrootte enigszins. Men lijkt bij de gewenste woninggrootte rekening te houden met het aanbod in de gewenste regio. Zo zoekt men in Almere/Lelystad net wat vaker een woning die groter is dan 120 vierkante meter en wil men in Amsterdam relatief vaak een eengezinswoning die tussen de 60 en 80 vierkante meter groot is.

³² Men kon meerdere antwoorden invullen bij de vraag 'Wat voor soort woning zoekt u? Om te bepalen of men de voorkeur geeft aan een meergezinswoning of eengezinswoning is steeds één antwoord per respondent meegeteld.

³³ In 2015 zocht 50% in Almere (zonder Lelystad) een eengezinswoning.

Het grootste deel (82%) van de verhuiscandidate die een meergezinswoning zoeken, wenst een woning tot 100 vierkante meter. In alle regio's, behalve in Zaanstreek-Waterland, zijn meergezinswoningen met een oppervlak tussen de 60 en 80 vierkante meter het meest gevraagd. De behoefte aan woningen van minder dan 40 vierkante meter is overal zeer klein. Dit betreft de woonwensen van doorstromers, starters zijn niet ondervraagd.

Figuur 5.8 Gewenst woninggrootte, naar gewenste regio en woningtype, 2017 (procenten)



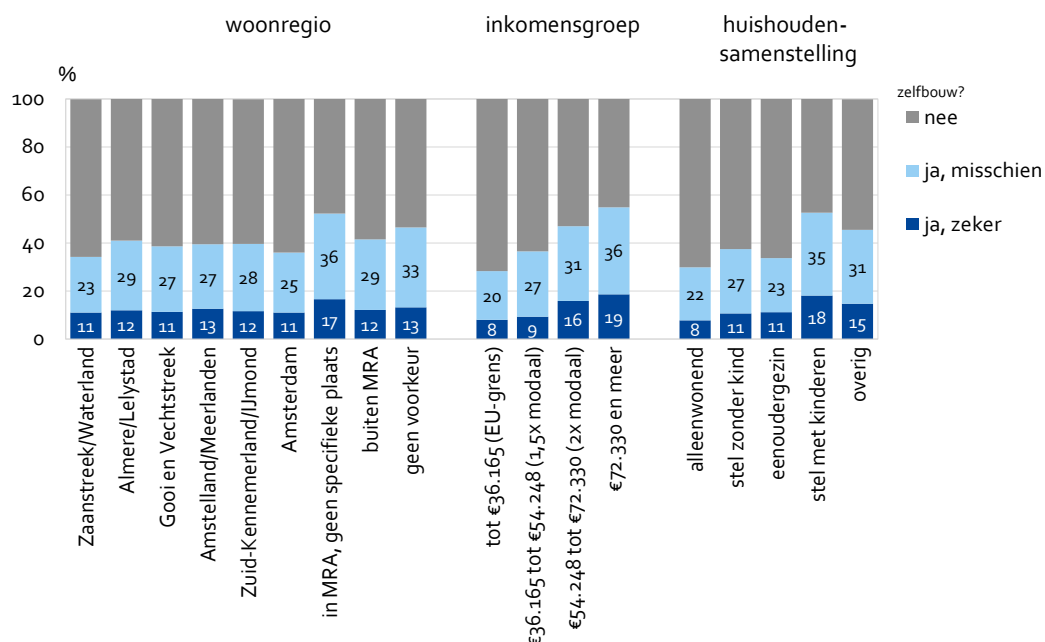
5.6 Interesse in zelfbouw en kluswoningen

Interesse in zelfbouw

Twaalf procent van de verhuisgeneigden is zeker geïnteresseerd in een zelfbouwkavel en 27% is misschien geïnteresseerd. Omdat de vraag over zelfbouw in 2015 anders was geformuleerd, is het niet mogelijk om een vergelijking tussen de jaren te maken.³⁴

Per gewenste woonregio loopt het aandeel dat zeker geïnteresseerd is in een zelfbouwkavel niet veel uiteen. Wel geven verhuisgeneigden die graag binnen de MRA willen verhuizen maar geen voorkeur hebben voor een specifieke plek, vaker aan dat zij geïnteresseerd zijn in zelfbouw.

Figuur 5.9 Interesse in zelfbouw, naar gewenste woonregio, inkomen en huishouden, 2017 (procenten)



Hogere inkomens zijn vaker geïnteresseerd in zelfbouw. Van de verhuisgeneigden met een inkomen tussen 1,5x en 2x modaal heeft 47% (*zeker/misschien*) belangstelling in zelfbouw en bij de verhuisgeneigden met een inkomen boven 2x modaal is dit 55%. Onder stellen met kinderen is de belangstelling groot, 53% is *zeker* dan wel *misschien* geïnteresseerd in zelfbouw. Ook in 2015 toonden deze groepen de meeste belangstelling in zelfbouw.

Verhuisgeneigden die een vrijstaande woning zoeken, hebben de meeste belangstelling voor zelfbouw: 27% is zeker geïnteresseerd. Van de verhuisgeneigden die een twee-onder-een-kapwoning zoeken heeft 19% belangstelling. Bij huishoudens die graag een rijtjes/hoekwoning betrekken, bedraagt dit aandeel 11%. Verhuisgeneigden boven de 55 jaar zijn een stuk minder geïnteresseerd in zelfbouw dan de jongere verhuisgeneigden.

³⁴ In 2017 is gevraagd: 'Heeft u interesse in een zelfbouwkavel om zelf uw woning te (laten) bouwen?' In 2015 luidde de vraag: 'Zou u zelf een nieuwbouwwoning willen (laten) bouwen of veel inspraak willen bij een nieuwbouwwoning?'. In 2015 gaf 22% aan zeker geïnteresseerd te zijn en 34% misschien. De krappere vraagstelling in 2017 leidt tot lagere percentages geïnteresseerden.

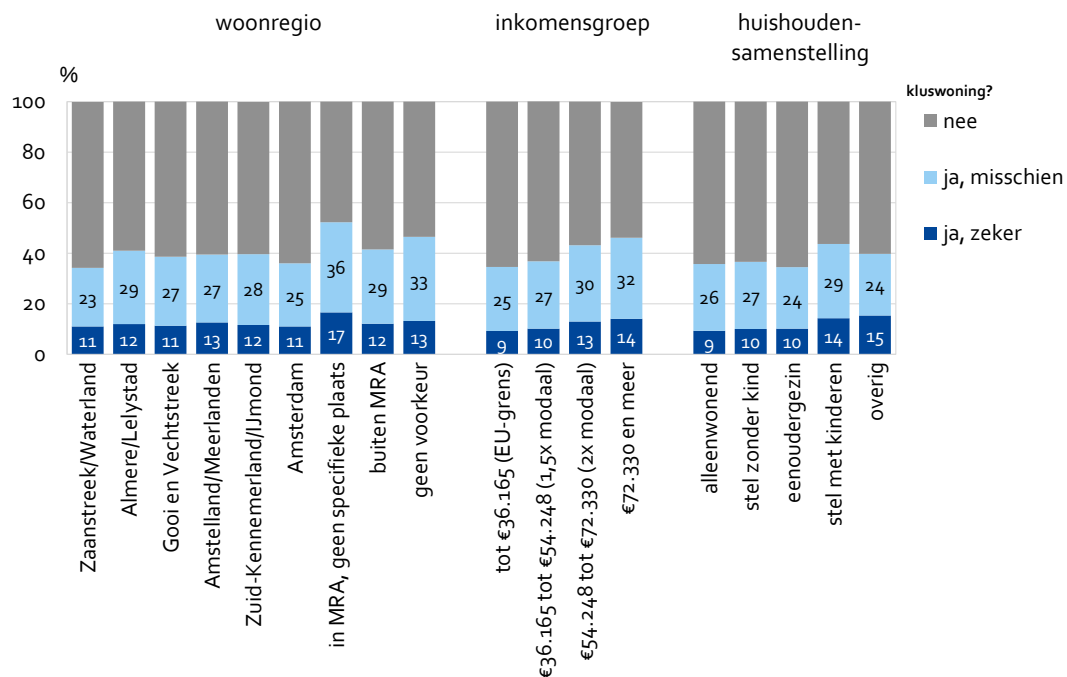
Interesse in kluswoning

De belangstelling voor een kluswoning of een te verbouwen kantoorpand is vergelijkbaar met die voor zelfbouw.³⁵ Elf procent is zeker geïnteresseerd en 27% misschien.

Ook bij dit type woning tonen jongere (55-min), vermogende huishoudens met kinderen de meeste interesse. Onder alleenwonenden, eenoudergezinnen en stellen zonder kinderen is de interesse ongeveer gelijk en bedraagt 35%-37% (versus 44% onder stellen met kinderen). Net als bij de interesse voor zelfbouw, is de interesse voor een kluswoning net wat groter onder de verhuisgeneigden die aangeven in de regio te willen verhuizen maar daarbinnen geen specifieke voorkeur hebben (zie figuur 5.10).

De interesse voor een kluswoning is onder de hogere inkomens wat minder groot dan die voor zelfbouw, terwijl onder de lagere inkomens de belangstelling voor een kluswoning wat groter is. Van de verhuisgeneigde huishoudens met een inkomen tot de EU-grens is 35% (zeker/misschien) geïnteresseerd in een kluswoning en toont 28% belangstelling voor zelfbouw.

Figuur 5.10 Interesse in een kluswoning, naar gewenste woonregio, inkomen en huishouden, 2017 (procenten)



³⁵ Ook de vraagstelling over de belangstelling voor een kluswoning is in 2015 en 2017 gewijzigd. De vraagstelling in 2015 was: 'Zou u zelf een bestaand gebouw willen verbouwen of renoveren?'. En in 2017: 'Heeft u interesse in een kluswoning om zelf op te (laten) knappen of een kantoorpand om zelf te verbouwen tot woning?'. In 2015 heeft 17% zeker interesse en 32% misschien.

6 Woonwensen en recent verhuisden

In het voorgaande hoofdstuk is de vraag van woningzoekenden in beeld gebracht. In dit hoofdstuk wordt gekeken hoe de woonwensen voor verschillende segmenten zich in absolute aantallen verhouden tot het recente en potentiële aanbod. Het WiMRA brengt de woonwensen van doorstromers in beeld. Om een vergelijking te kunnen maken met het recent betrokken aanbod zijn de woonwensen van starters en vestigers bijgeschat. De vraag van doorstromers is gebaseerd op de huishoudens die zeker willen verhuizen en binnen de Metropoolregio Amsterdam willen blijven. De vraag van vestigers en starters is bijgeschat op basis van landelijk onderzoek.³⁶

Het aanbod wordt van twee kanten benaderd. Aan de ene kant is er het potentiële aanbod: dit zijn de woningen van huishoudens die willen verhuizen. Als zij werkelijk verhuizen, komen deze woningen vrij. Aan de andere kant is er het recent betrokken aanbod: dit zijn woningen van huishoudens die in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek een woning hebben betrokken. Beide benaderingen brengen een ander aspect van het aanbod in beeld.

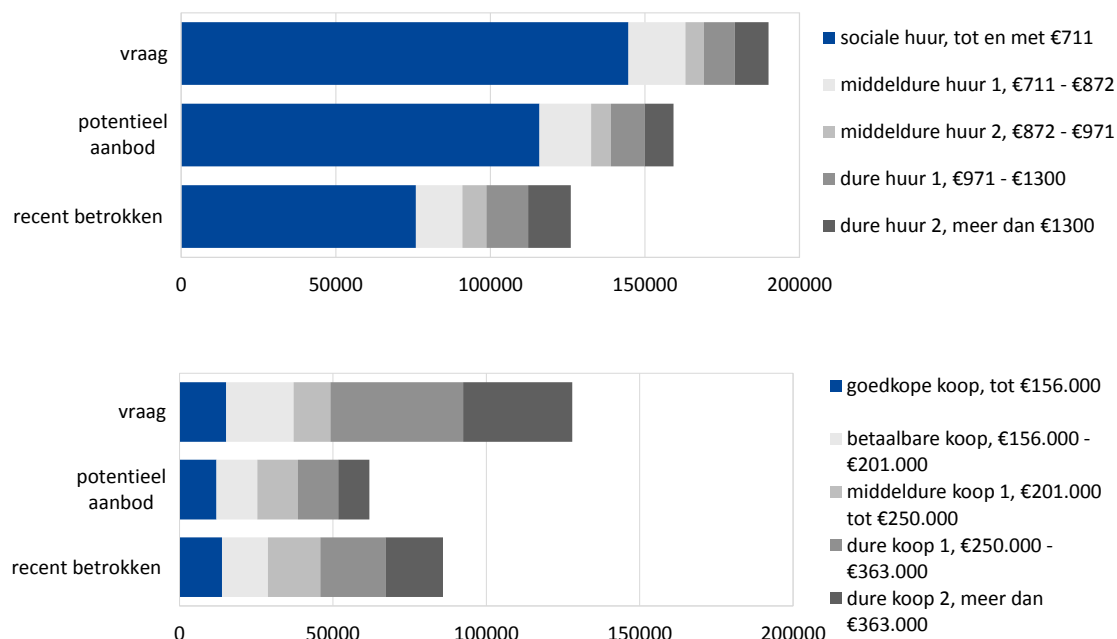
Het potentiële aanbod geeft aan welk aanbod vrijkomt als er meer doorstroming is in de markt. Het houdt echter geen rekening met mutaties van de woningvoorraad na verhuizing (bijvoorbeeld huurwoningen die bij mutatie worden verkocht of geliberaliseerd). Ook blijft nieuwbouw en woningen die vrij komen door onverwachte verhuizingen (zonder verhuiscens) of overlijden buiten beeld.

Het recent betrokken aanbod gaat uit van de situatie na verhuizing, het geeft het aanbod weer dat ook werkelijk recent betrokken is. Er is wel een faseverschil: het geeft het voorbije aanbod weer, en niet het huidige aanbod.

Figuur 6.1 geeft de op deze wijze berekende vraag en het aanbod naar segment weer.

³⁶ Dit is gedaan aan de hand van het landelijke WoON2015. In het WiMRA zijn de starters en vestigers van buiten de MRA niet vertegenwoordigd. In het WoON zijn deze groepen wel te onderscheiden. Op basis van het WoON is bepaald wat de verhouding is tussen doorstromers, starters en vestigers voor de MRA. Deze verhouding is per 100 doorstromers ongeveer 13 vestigers en 58 starters. Deze verhouding is ook apart bepaald voor huurders en kopers. De verdeling naar segmenten binnen huur en koop is voor vestigers afgeleid van de woonwensen van doorstromers en voor starters van de recent betrokken woningen door starters. De vraag vanuit het buitenland is gelijkgesteld aan de werkelijke vestiging vanuit het buitenland o.b.v. WiMRA 2017.

Figuur 6.1 Vraag en aanbod naar segment in de Metropoolregio Amsterdam, 2017



De vraag naar huurwoningen met een sociale huur is groot: naar schatting geven ongeveer 140.000 huishoudens aan een dergelijke woning te zoeken. Het potentiële aanbod (het aantal huishoudens met een sociale huurwoning dat wil verhuizen) is kleiner. De doorstroming in dit segment is beperkt. Dit blijkt uit het werkelijk betrokken aanbod: dit ligt veel lager, op 75.000. Meer doorstroming zou hier het aanbod kunnen vergroten. Het gaat echter niet alleen om doorstroming naar andere segmenten, een groot deel van deze woningzoekenden zoekt een (betere) sociale huurwoning. Er is dus niet zozeer vraag naar meer sociale huur, als wel naar sociale huurwoningen met meer kwaliteit.

Relatief weinig woningzoekenden geven aan een woning in het duurdere huursegment vanaf €872 te zoeken. Er is wel relatief veel aanbod in dit segment. De groep die dit segment als voorkeur opgeeft, is kleiner dan de groep die recent een dergelijke woning heeft betrokken. Dit kan er op duiden dat voor een deel van de huishoudens die het dure huursegment betrekken dit niet het segment van de eerste voorkeur was. Dit geldt niet voor het middeldure huursegment tussen €711 en €872. De groep die aangeeft in dit segment te zoeken, is iets groter dan de groep die recent een woning in dit segment heeft betrokken.

Ongeveer 128.000 huishoudens geven aan op zoek te zijn naar een koopwoning in de MRA. Dat aantal is veel groter dan het aantal huishoudens dat recent een koopwoning heeft betrokken (naar schatting 86.000). Ook komt dit aanbod niet vrij als er meer huishoudens hun verhuisswens kunnen realiseren: het potentiële aanbod is laag.

Het verschil tussen het gewenste segment en wat er recent betrokken is, is vooral groot in het duurdere segment (vanaf €250.000). Huishoudens die willen doorstromen naar een duurdere koopwoning zijn daarmee meer aangewezen op het aanbod van nieuwbouw en het aanbod dat vrijkomt wanneer bewoners onverwachts verhuizen (zonder verhuisswens) of overlijden.

Figuur 6.2 geeft de verhouding weer tussen het gewenste segment en het recent betrokken aanbod. Het potentiële aanbod is in dit figuur niet opgenomen.

Het gewenste segment wordt hierbij uitgesplitst naar doorstromers binnen de MRA, starters, vestigers uit de rest van Nederland en vestigers vanuit het buitenland.

Starters zijn alle huishoudens die vanuit het ouderlijk huis of vanuit een onzelfstandige woning verhuisden, zowel vanuit de Metropoolregio Amsterdam zelf als daarbuiten.

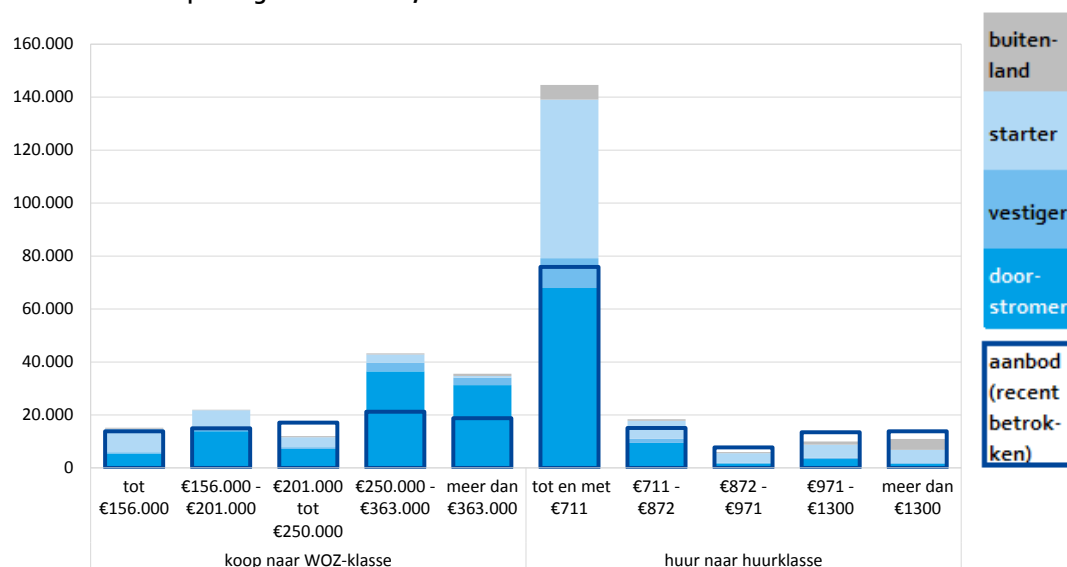
Vestigers zijn huishoudens die vanuit elders in Nederland naar de Metropoolregio Amsterdam komen, maar daar al wel een zelfstandige woning bewonen.

Doorstromers zijn huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen (eveneens vanuit een zelfstandige woning).

Deze figuur 6.2 laat in één oogopslag zien dat er meer huishoudens zijn die zoeken naar een duurdere koopwoning dan er huishoudens zijn die recent een dergelijke woning hebben betrokken. Dit geldt ook voor de sociale huur.

Het onderscheid naar starters, vestigers en doorstromers laat zien dat de duurdere koopsector een doorstroomsegment is, het zijn vooral huishoudens die al in de MRA wonen die een dergelijk segment zoeken. De vraag naar het sociale huursegment komt van zowel starters, vestigers als doorstromers. De vraag naar het duurdere huursegment komt vooral vanuit het buitenland.

Figuur 6.2 Gewenst segment (gestapelde kolom) en recent betrokken aanbod (kader) in de Metropoolregio Amsterdam, 2017



Figuur 6.3 geeft de verdeling weer per regio.

In alle regio's zijn er meer huishoudens die een woning zoeken dan huishoudens die recent een woning hebben betrokken. Tekorten zijn er met name in het sociale huursegment. In Amsterdam is het verschil het grootst: 40.000 huishoudens hebben recent een sociale huurwoning betrokken, maar er zijn 76.000 huishoudens in de MRA die op zoek zijn naar een sociale huurwoning in Amsterdam. Ook in Amstelland-Meerlanden is het tekort naar verhouding groot: 5.000 huishoudens hebben hier recent een sociale huurwoning betrokken, 12.000 zijn er op zoek naar een dergelijke woning.

In Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad zijn er meer goedkope koopwoningen recent betrokken dan er vraag naar is.

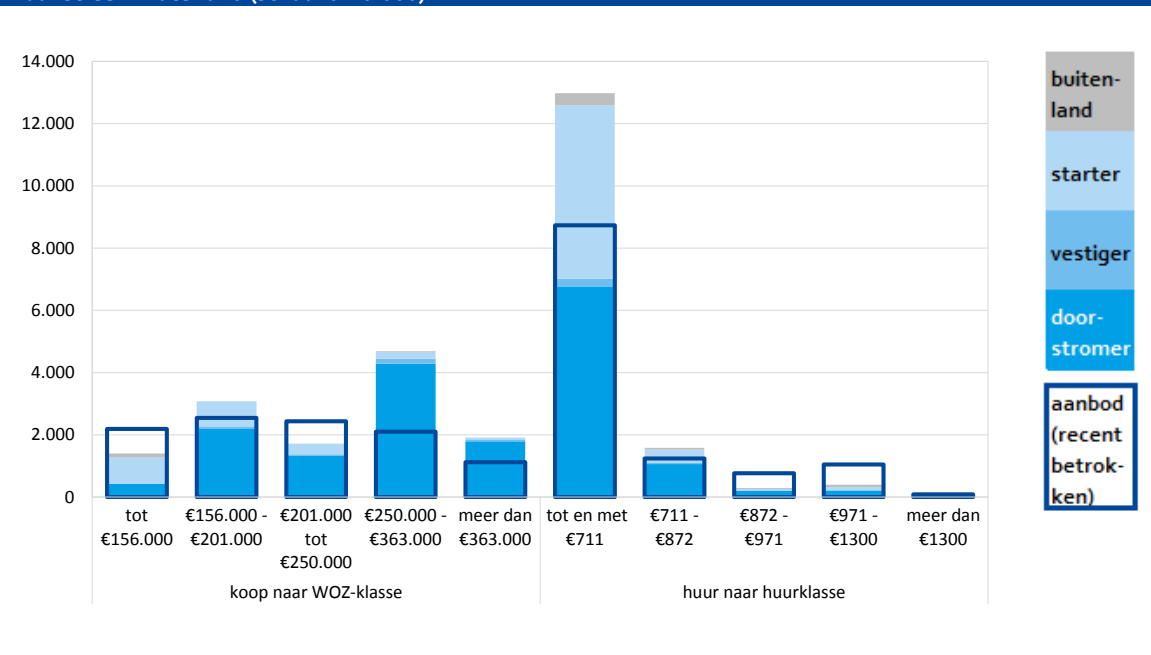
Wellicht dat een deel van de doorstromers die zoeken naar een sociale huurwoning, uitwijkt naar dit segment. Ook speelt de recente prijsontwikkeling in de koopsector een rol. In 2017 zijn de kooprijzen in een deel van de MRA sterk gestegen. De recent betrokken woningen zijn ingedeeld naar WOZ-waarde met prijspeil 2016, terwijl de woonvoorkeuren meer de prijzen van 2017 weerspiegelen.

De koopsector vanaf €250.000 is een doorstroomsegment; starters en vestigers zoeken relatief weinig in dit segment. Veel doorstromers zijn op zoek naar een woning in dit segment. Dit geldt in alle regio's, al ligt het accent in Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad vooral op de prijsklasse €250.000-€363.000 en niet daarboven.

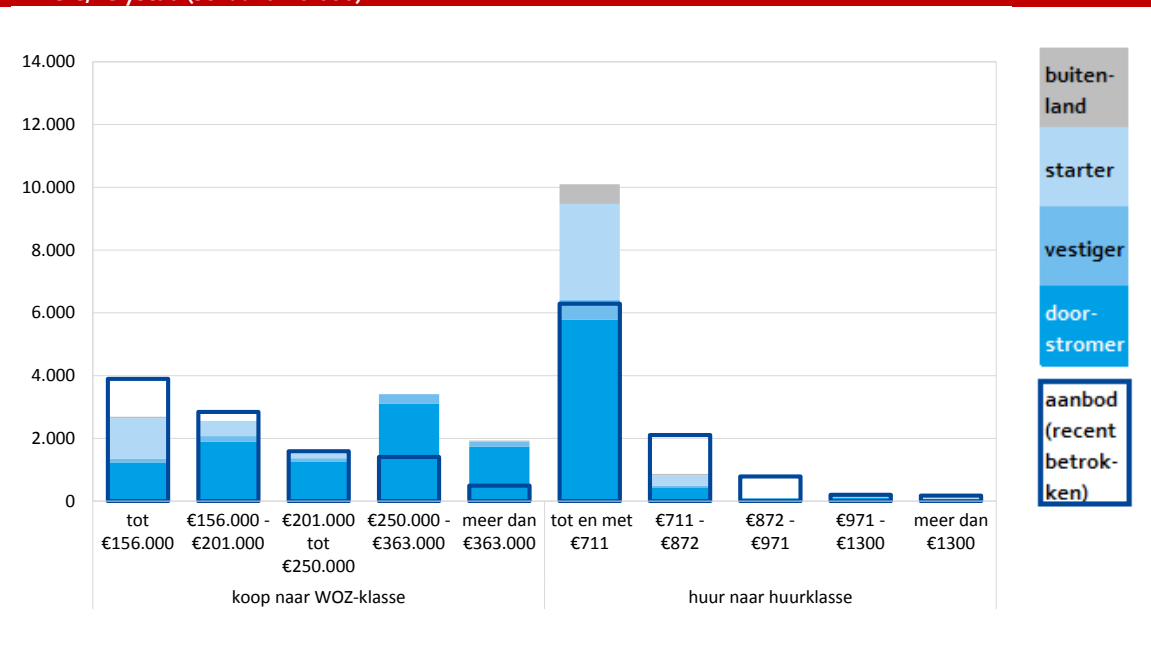
Relatief weinig huishoudens geven aan een middeldure of dure huurwoning te zoeken. Toch hebben relatief veel huishoudens een dergelijke woning betrokken in de afgelopen periode. Ook dit kan het gevolg zijn van huishoudens die uitwijken naar een ander segment dan hun eerste voorkeur. Met name in Amsterdam maken ook starters en vestigers gebruik van dit segment.

Figuur 6.3 Woonwensen en recent verhuisden: doorstromers naar segment, 2017

Zaanstreek-Waterland (schaal 0-10.000)

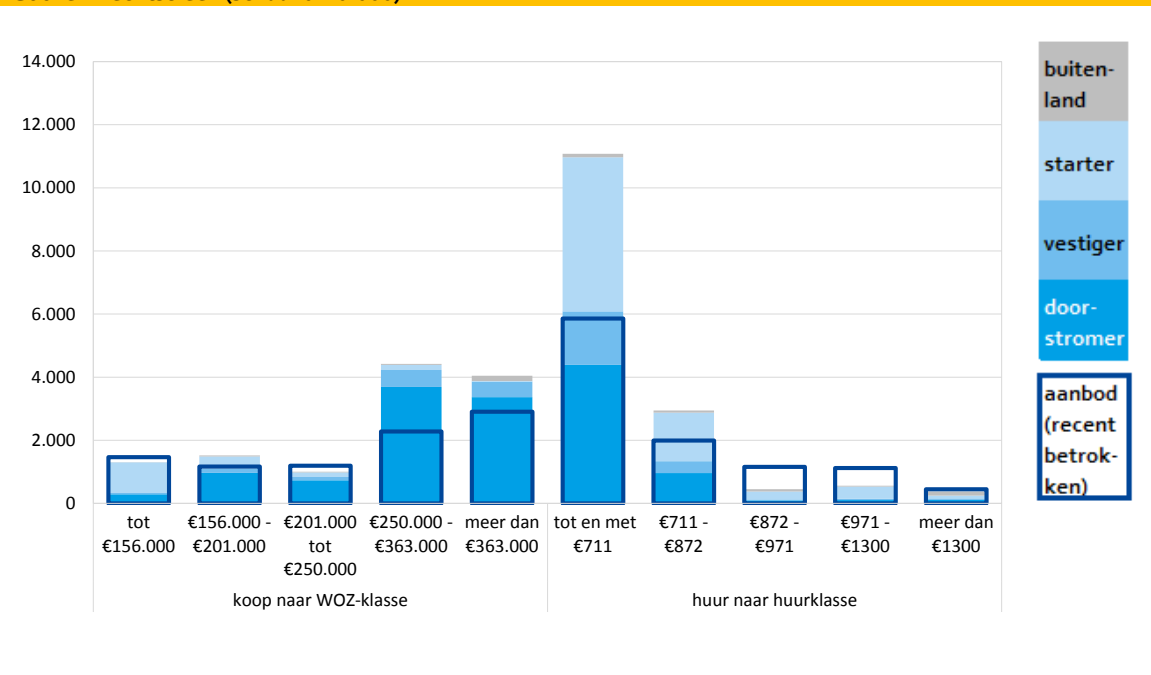


Almere/Lelystad (schaal 0-10.000)

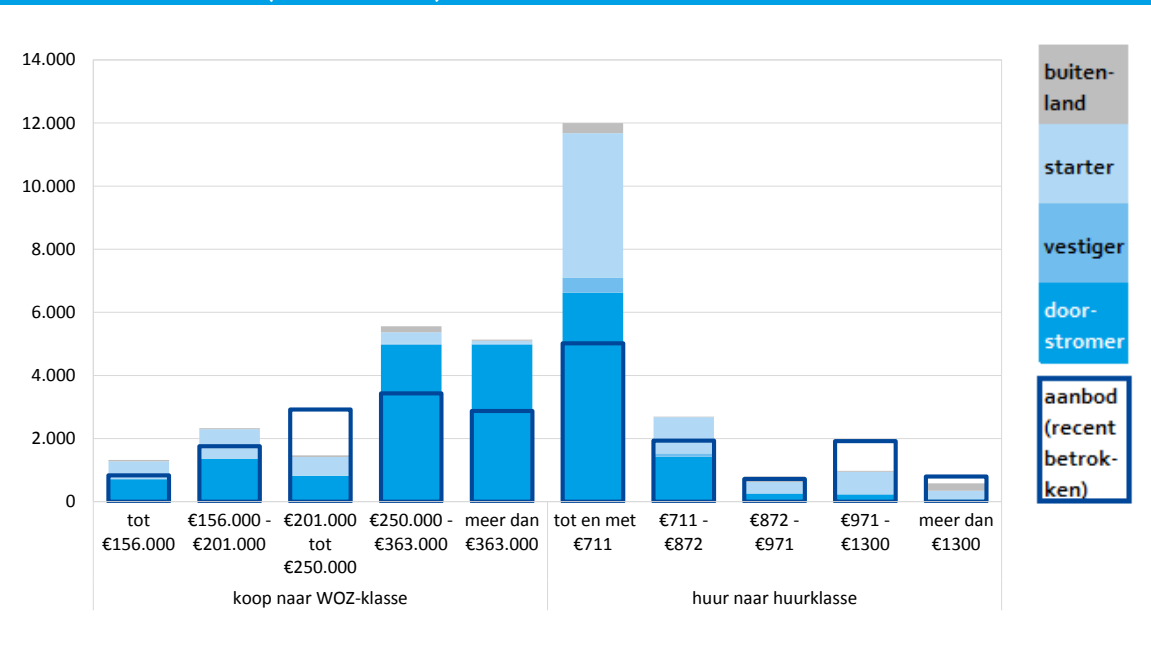


Figuur 6.3 Woonwensen en recent verhuisden: doorstromers naar segment, 2017 (vervolg)

Gooi en Vechtstreek (schaal 0-10.000)

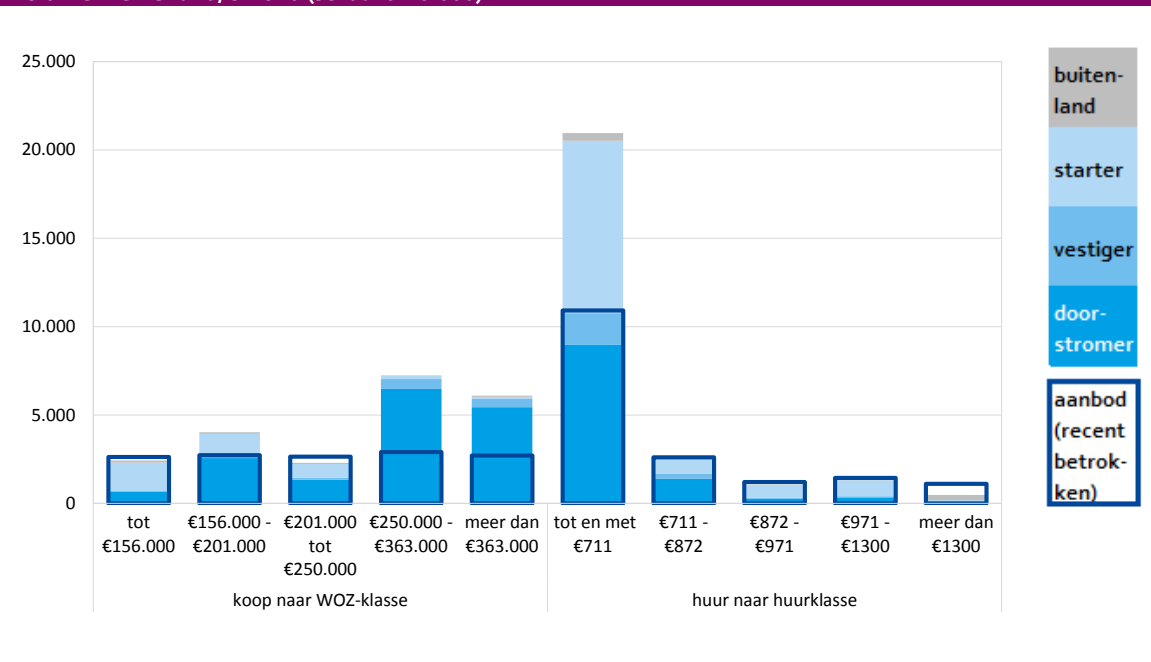


Amstelland-Meerlanden (schaal 0-10.000)

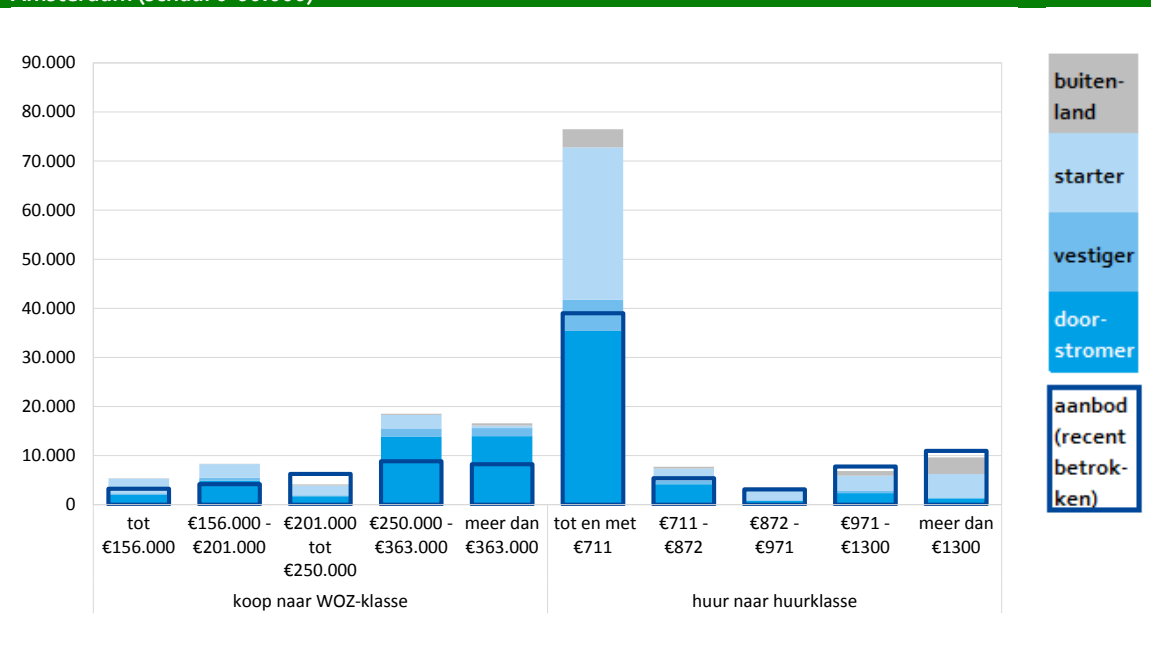


Figuur 6.3 Woonwensen en recent verhuisden: doorstromers naar segment, 2017 (slot)

Zuid-Kennemerland/IJmond (schaal 0-16.000)



Amsterdam (schaal 0-60.000)





Gemeente Amsterdam



Onderzoek, Informatie en Statistiek

Bezoekadres:
Oudezijds Voorburgwal 300
1012 GL Amsterdam

Postbus 658
1000 AR Amsterdam

www.ois.amsterdam.nl