

De woningmarkt in Amstelland-Meerlanden

Van: André Buys en Veerle Veraart

Datum: 3 december 2020

1 Achtergrond

In opdracht van de regio Amstelland-Meerlanden heeft RIGO een analyse gemaakt van de actuele woningvraag in Amstelland-Meerlanden. Tevens is gekeken naar daadwerkelijk gemaakte verhuizingen en daarbij betrokken woningen. Bron voor deze analyses is het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA 2019). Uitkomsten worden (voor zover het materiaal dit toelaat) weergegeven op het schaalniveau van de zes gemeenten afzonderlijk.¹

Parallel aan deze analyse wordt (in een aparte notitie) een raming gemaakt van de ontwikkeling van de additionele woningbehoefte in de regio als geheel tot het jaar 2030. Beide exercities vullen elkaar aan. De toekomstige behoefte is een gezamenlijke, regionale opgave en gaat over te verwachten veranderingen aan de vraagkant. Het gaat om woningen die er nog bij moeten om te voorkomen dat de krapte op de markt (verder) toeneemt. De analyse van de actuele markt laat zien in hoeverre gemeenten van elkaar verschillen en waar in de huidige markt knelpunten en kansen bestaan.

Begonnen wordt met een overzicht van recent betrokken woningen en hun bewoners. Met WiMRA is hiervan een integraal beeld te schetsen. Vervolgens kijken we naar huishoudens die hebben aangegeven te willen doorstromen en naar hun wensen. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar senioren (zestigplussers). Tot slot wordt de woningvraag geconfronteerd met het recent betrokken aanbod.

2 Recent betrokken woningen

Een indruk van de feitelijke dynamiek op de woningmarkt kan worden gekregen door te kijken naar huishoudens die in WiMRA hebben aangegeven recent te zijn verhuisd en naar de daarbij betrokken woningen. Omwille van de statistische betrouwbaarheid kijken we daarbij vier en een half jaar terug. Het gaat dus om huishoudens 4,5 jaar of korter geleden naar of binnen AM een (andere) woning hebben betrokken (en die daar op het moment van onderzoek nog altijd wonen).

In gemiddeld 29% van de woningen is de bewoner er 4,5 jaar of korter geleden komen wonen. Daarbij is de instroom gemiddeld genomen gelijk verdeeld tussen binnen de gemeente verhuisden en instroom van buiten. Diemen sprint er uit met veel dynamiek, waaronder vooral instromers van buiten. Ook in Ouder-Amstel was de overgrote meerderheid van de instromers van buiten de gemeente afkomstig. Het aandeel starters (voorheen woonachtig bij de ouders) onder de recent ingestroomden ligt rond de 16%, met Diemen als uitschieter.

¹ WiMRA is een steekproefonderzoek. Dit houdt in dat de uitkomsten niet op de woning nauwkeurig zijn (in tegenstelling tot registraties) en kunnen afwijken van andere bronnen. Om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen zijn uitkomsten afgerond. Hierdoor kan het voorkomen dat optellingen niet exact op 100% uitkomen.

Recent verhuisd (<4,5 jaar geleden) naar herkomst

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
binnen gemeente	14%	14%	10%	15%	10%	15%	14%
naar gemeente	10%	17%	32%	10%	21%	16%	15%
niet verhuisd	76%	69%	58%	75%	70%	69%	71%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

aandeel starters 19% 13% 29% 13% 14% 18% 16%
(voorheen wonend bij ouders)

Profiel van de verhuisden

Kijken we naar de leeftijden van de verhuisden, dan zien we dat veel verhuisden in de leeftijds-klasse 30-44 jaar vallen. Zestigplussers maken slechts 17% uit van de recent verhuisden. Diemen onderscheidt zich door een groot aandeel jongeren (onder de dertig). Die groep komt in Ouder-Amstel en Uithoorn juist weinig voor onder de recent verhuisden. In lijn met het hoge aandeel jongeren zijn in Diemen ook veel alleenstaanden verhuisd.

Recent verhuisd (<4,5 jaar geleden) naar leeftijd en aantal personen

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
<30 j.	22%	23%	44%	21%	14%	19%	24%
30-44 j.	38%	39%	33%	34%	48%	41%	37%
45-60 j.	22%	22%	13%	26%	20%	27%	23%
60-74 j.	10%	11%	8%	11%	11%	8%	11%
>75 j.	9%	5%	2%	7%	6%	6%	6%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
1 pers.	27%	33%	51%	32%	34%	32%	35%
2 pers.	33%	29%	25%	32%	26%	24%	29%
3+ pers.	40%	37%	24%	36%	40%	44%	36%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Recent verhuisd (<4,5 jaar geleden) naar inkomensklasse en opleidingsniveau

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
EU-doelgroep	38%	33%	49%	30%	19%	39%	34%
tot 1,5x modaal	11%	15%	17%	13%	13%	18%	15%
vanaf 1,5x modaal	51%	52%	34%	57%	68%	43%	51%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
laag opgeleid	18%	11%	12%	21%	10%	22%	16%
middelbaar opgeleid	53%	33%	43%	41%	22%	46%	39%
hoog opgeleid	29%	56%	44%	39%	67%	32%	44%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Ongeveer de helft (51%) van de recent verhuisden heeft een inkomen van meer dan anderhalf keer modaal. Daarbij moet worden aangetekend dat dit het inkomen is op het moment van meten en niet op het moment van verhuizen. Zeker onder jonge huishoudens kan dit in korte tijd zijn veranderd. In Ouder-Amstel en in Haarlemmermeer treffen we veel hoge inkomens aan. In Ouder-Amstel gaat dit samen met veel hoger opgeleiden, in Haarlemmermeer niet.

Kenmerken van de betrokken woningen

Circa de helft van de betrokken woningen in AM zijn koopwoningen. Binnen de betrokken koopwoningen domineren de eengezinswoningen. In Aalsmeer was de helft van de betrokken woningen een eengezins koopwoning. Amstelveen en Diemen wijken af. In deze beide gemeenten werden naar verhouding meer huurwoningen betrokken, zowel van corporaties als van particuliere verhuurders. Ook werden in Amstelveen en Diemen relatief veel appartementen betrokken.

Recent betrokken woningen (<4,5 jaar geleden) naar eigendom en woningtype

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
corporatiewoning	22%	35%	28%	23%	25%	30%	28%
particuliere huur	19%	27%	37%	18%	18%	15%	23%
koopwoning	59%	38%	34%	58%	57%	56%	49%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
huur app.	23%	42%	48%	23%	26%	21%	32%
huur egw	15%	15%	5%	13%	13%	17%	13%
koop app.	8%	13%	17%	14%	13%	16%	14%
koop egw	50%	25%	17%	43%	44%	39%	35%
onbekend / overig	4%	5%	13%	7%	4%	7%	7%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Als het gaat om prijsklassen zijn er substantiële verschillen tussen de gemeenten. In Diemen en in mindere mate Amstelveen zijn relatief veel goedkopere huurwoningen betrokken. In Amstelveen werden daarnaast ook veel duurdere koopwoningen betrokken, evenals in Ouder Amstel. Uithoorn en in mindere mate Haarlemmermeer vallen op door een hoog aandeel relatief goedkope koopwoningen onder de recent betrokken woningen.

Recent betrokken woningen (<4,5 jaar geleden) naar prijssegment

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
huur < €607	8%	21%	28%	14%	15%	15%	17%
huur €607-€720	16%	8%	16%	8%	10%	15%	10%
huur €720-€1.009	11%	13%	7%	8%	10%	8%	10%
huur > €1.009	6%	20%	15%	12%	9%	7%	13%
koop < €279.000	18%	7%	17%	28%	13%	34%	20%
koop €279-€409.000	25%	12%	13%	22%	20%	17%	18%
koop > €409.000	16%	19%	4%	8%	23%	5%	12%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Recent betrokken woningen (<4,5 jaar geleden) naar gebruiksoppervlak

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
< 60 m2	7%	20%	36%	11%	14%	12%	17%
60-80 m2	15%	20%	22%	22%	16%	11%	20%
80-100 m2	20%	17%	12%	21%	16%	30%	19%
> 100 m2	57%	43%	30%	47%	54%	47%	44%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Qua oppervlakte wijken Amstelveen en Diemen af in die zin dat de betrokken woningen hier relatief klein zijn. Nader onderzoek (niet in de tabel weergegeven) leert dat in Diemen zelfs 25% van de betrokken woningen kleiner is dan 40 m2. In de andere gemeenten komt deze categorie nauwelijks voor (alleen nog in Amstelveen: 8%).

3 Doorstromers en hun woonwensen

3.1 Verhuisgeneigdheid²

Ruim één op de vijf huishoudens (21%) geeft aan beslist binnen twee jaar te willen verhuizen. Deze verhuisgeneigdheid loopt sterk uiteen tussen huishoudens in diverse stadia van hun wooncarrière. Over het algemeen geldt dat jongeren sterker verhuisgeneigd zijn dan ouderen. Los daarvan is ook de huidige woonsituatie van invloed. Bewoners van appartementen willen over het algemeen vaker verhuizen dan bewoners van eengezinswoningen, huurders vaker dan eigenaar-bewoners. De sterkste verhuisgeneigdheid treffen we aan onder relatief jonge huishoudens in huurappartementen.

Aandeel huishoudens dat aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen, naar leeftijd en huidige woonsituatie (totaal AM)

	huur app.	huur egw	koop app.	koop egw	totaal
<30 j.	63%	49%	29%	21%	50%
30-44 j.	55%	40%	34%	12%	27%
45-60 j.	34%	27%	26%	12%	19%
60-74 j.	22%	28%	9%	11%	17%
>75 j.	3%	7%	4%	6%	5%
totaal	35%	28%	21%	12%	21%

Het minst verhuisgeneigd zijn ouderen in appartementen. Ook zestigplussers in eengezinskoopwoningen zijn niet sterk verhuisgeneigd. Senioren zijn ondanks hun geringe verhuisgeneigdheid wel een interessante doelgroep. Als ze verhuizen maken ze doorgaans ruime woningen vrij. En de vergrijzing zorgt er voor dat, als bestaande huishoudens blijven zitten, een steeds groter deel van de voorraad bezet wordt gehouden door senioren in ruime woningen.

² Dit zijn uitsluitend doorstromers; potentiële starters en woningzoekenden van buiten de MRA zijn in WiMRA niet onderzocht. De weergegeven gemeente is de huidige woongemeente van de woningzoekende. Dat is niet altijd gelijk aan de gewenste woongemeente.

De verhuigeneidheid loopt ook uiteen tussen de gemeenten. In Diemen willen naar verhouding de meeste huishoudens doorstromen, in Aalsmeer, Ouder-Amstel en Haarlemmermeer de minste.

Verhuigeneidheid (binnen twee jaar) per gemeente

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
zeker verhuizen	17%	22%	37%	18%	21%	23%	21%
misschien verhuizen	30%	33%	24%	30%	25%	32%	30%
wil niet verhuizen	53%	45%	39%	51%	54%	45%	48%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3.2 Doorstromers en hun wensen

Kenmerken van het huishouden

De uiteenlopende verhuigeneidheid werkt door in de samenstelling van de totale groep woningzoekenden doorstromers. Ruim de helft van de (potentiële) doorstromers valt in de leeftijdsklassen 30-60 jaar. Zestigplussers maken 21% uit van alle doorstromers. In Ouder-Amstel, waar over het geheel genomen de verhuigeneidheid gering is, zijn de doorstromers relatief oud, in Diemen relatief jong, in Haarlemmermeer is de klasse 45-60 jaar sterk vertegenwoordigd.

Potentiële doorstromers (wil binnen twee jaar verhuizen) naar leeftijd

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
<30 j.	11%	18%	38%	22%	5%	10%	21%
30-44 j.	30%	30%	22%	25%	35%	30%	27%
45-60 j.	31%	28%	20%	36%	25%	34%	30%
60-74 j.	23%	20%	18%	16%	35%	22%	19%
>75 j.	5%	3%	2%	1%	1%	4%	2%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

De verhuigeneiden verschillen ook qua inkomensklassen. In Diemen behoren de meesten tot de doelgroep voor de sociale huur, in Haarlemmermeer zijn de hogere inkomens relatief sterk aanwezig.

Potentiële doorstromers (wil binnen twee jaar verhuizen) naar inkomen

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
tot EU-grens	48%	46%	59%	36%	47%	52%	45%
tot 1,5x modaal	11%	18%	20%	18%	20%	25%	19%
vanaf 1,5x modaal	41%	37%	20%	45%	33%	23%	36%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Huidige woonsituatie

De potentiële doorstromers hebben uiteenlopende uitgangssituatie. Ruim een derde (36%) bewoont momenteel een corporatiewoning. In Aalsmeer en Haarlemmermeer wordt veel vanuit

de koop doorgestroomd (althans dat is de wens van de bewoners), in Diemen veel vanuit particuliere huur. In Aalsmeer en Uithoorn zou doorstroming relatief veel eengezinswoningen vrijmaken, zowel huur als koop. In Haarlemmermeer ook, maar dan vooral koopwoningen.

Potentiële doorstromers (wil binnen twee jaar verhuizen), huidig eigendom en woningtype

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
corporatiewoning	29%	42%	34%	30%	45%	45%	36%
particuliere huur	21%	27%	50%	22%	27%	14%	27%
koopwoning	50%	31%	17%	49%	27%	41%	37%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
huur app.	19%	42%	48%	27%	55%	26%	35%
huur egw	29%	22%	20%	19%	18%	25%	21%
koop app.	8%	14%	9%	9%	10%	8%	10%
koop egw	39%	16%	7%	40%	17%	32%	26%
onbekend / overig	4%	6%	15%	6%	0%	9%	7%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Woonwensen alle doorstromers

Kijken we naar woonwensen van doorstromers, dan valt op dat er weinig eengezins huurwoningen worden gevraagd. Daarbij moeten we bedenken dat het om doorstromers gaat; die gaan meer dan starters voor koopwoningen. Ook kleine woningen (kleiner dan 60 m²) worden niet veel gevraagd, behalve door doorstromers uit Diemen. Het zwaartepunt van de vraag ligt bij koopwoningen in de prijsklasse 279.000 tot 409.000, maar ook andere segmenten worden gevraagd. Uitzondering zijn huurwoningen met een huurprijs boven de 1.009 euro. Alleen in Amstelveen is daar nog enige vraag naar.

Potentiële doorstromers (wil binnen twee jaar verhuizen), gewenst woningtype en eigendom

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
huur app.	27%	32%	51%	26%	44%	32%	33%
huur egw	12%	5%	5%	3%	5%	9%	5%
koop app.	12%	20%	21%	17%	12%	15%	17%
koop egw	49%	43%	23%	53%	39%	45%	45%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Potentiële doorstromers (wil binnen twee jaar verhuizen), gewenste prijsklasse

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
huur < €607	10%	15%	16%	10%	26%	17%	14%
huur €607-€720	16%	13%	15%	4%	3%	15%	10%
huur €720-€1.009	11%	11%	16%	12%	16%	10%	12%
huur > €1.009	0%	5%	3%	0%	0%	1%	2%
koop < €279.000	16%	14%	24%	19%	18%	21%	18%
koop €279-€409.000	20%	24%	21%	35%	22%	23%	27%
koop > €409.000	27%	19%	5%	19%	14%	14%	17%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Potentiële doorstromers (wil binnen twee jaar verhuizen), gewenst gebruiksoppervlak

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
< 60 m2	13%	16%	37%	16%	9%	16%	19%
60-80 m2	20%	26%	25%	12%	38%	26%	21%
80-100 m2	22%	25%	13%	30%	24%	19%	24%
> 100 m2	45%	33%	25%	42%	28%	39%	36%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Woonwensen 60-plussers

De woonwensen van zestigplussers wijken sterk af van het gemiddelde. Op enkele uitzonderingen na gaan zij voor appartementen, meestal huur, maar in een kwart van alle gevallen koop. Ongeveer een kwart heeft interesse in een vrijesector huurwoning, maar dan niet boven de 1.009 euro. De gewenste oppervlakten liggen tussen de 60 en de 100 m2, met een accent op de klasse 60-80 m2. Er zijn wel zestigplussers die een kleinere woning wensen (gemiddeld 18% zoekt kleiner dan 60 m2), maar ook ongeveer even veel wensen juist een woning groter dan 100 m2.

Verhuisgeneigde 60-plussers (wil binnen twee jaar verhuizen), gewenst woningtype en eigendom

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
huur app.	61%	69%	70%	62%	69%	62%	66%
huur egw	0%	4%	5%	1%	5%	6%	3%
koop app.	34%	20%	18%	26%	22%	25%	23%
koop egw	5%	7%	7%	12%	3%	7%	8%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Verhuisgeneigde 60-plussers (wil binnen twee jaar verhuizen), gewenst prijssegment

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
huur < €607	19%	25%	21%	13%	38%	23%	22%
huur €607-€720	25%	29%	29%	17%	9%	21%	23%
huur €720-€1.009	18%	19%	24%	32%	26%	22%	24%
huur > €1.009	0%	0%	0%	1%	1%	2%	1%
koop < €279.000	12%	8%	2%	14%	8%	6%	10%
koop €279-€409.000	21%	8%	21%	13%	10%	19%	13%
koop > €409.000	5%	10%	2%	11%	8%	6%	9%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Verhuisgeneigde 60-plussers (wil binnen twee jaar verhuizen), gewenst gebruiksoppervlak

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
< 60 m2	28%	14%	22%	15%	9%	29%	18%
60-80 m2	15%	46%	48%	31%	46%	24%	37%
80-100 m2	36%	18%	15%	37%	32%	24%	26%
> 100 m2	20%	23%	15%	17%	12%	23%	19%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Verhuisgeneigde 60-plussers (wil binnen twee jaar verhuizen), huidig eigendom en woningtype

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
corporatiewoning	20%	30%	19%	29%	35%	44%	29%
particuliere huur	34%	47%	50%	21%	41%	10%	34%
koopwoning	46%	23%	31%	50%	25%	46%	37%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal
huur app.	8%	37%	16%	25%	55%	17%	27%
huur egw	44%	36%	53%	24%	20%	31%	34%
koop app.	2%	9%	11%	1%	4%	4%	6%
koop egw	44%	13%	18%	49%	20%	38%	30%
onbekend / overig	2%	5%	2%	1%	0%	10%	3%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

De huidige woonsituatie van de verhuisgeneigde 60-plussers geeft een indruk van de woningen die vrij zullen komen als deze woningzoekenden hun wensen ook weten te realiseren. De meeste potentieel vrijkomende woningen zijn eengezinswoningen, zowel huur als koop.

4 Gevraagde versus betrokken woningen

Zoals al ter sprake kwam zijn starters in WiMRA niet onderzocht. Ook de vraag van buiten de MRA is niet bekend. In beperkte mate (prijsklassen en woningtype) is er toch een analyse mogelijk van de totale vraag. De vraag van starters en van vestigers is door Ois Amsterdam op het schaalniveau van deelregio's geschat op basis van het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON 2018). RIGO heeft deze schatting verder toegedeeld naar gemeenten binnen AM.

In deze analyse is de vraag van doorstromers binnen de MRA toegerekend aan de gewenste gemeente, wat niet per se de huidige gemeente is van de woningzoekende. Iemand die van Aalsmeer naar Uithoorn wil verhuizen wordt dus bij de vraag in Uithoorn gerekend, en omgekeerd. Ook Amsterdammers die in WiMRA expliciet hebben aangegeven naar bijvoorbeeld Amstelveen te willen, zijn bij de vraag in Amstelveen gerekend. Woningzoekenden die uit de regio AM willen vertrekken zijn niet meegeteld.

De vraag heeft betrekking op huishoudens die beslist binnen twee jaar een (andere) woning zoeken. Deze vraag, dus inclusief die van starters en vestigers, wordt gelegd naast het aantal woningen dat daadwerkelijk de afgelopen twee jaar in de betreffende gemeente is betrokken. Dat zijn er over het algemeen minder; er zijn veel meer mensen die zeggen te willen verhuizen dan het daadwerkelijk doen. Echter het verschil tussen gevraagde en betrokken woningen is niet gelijkmatig verdeeld over prijsklassen en woningtypen. Dit geeft een indruk van het verschil in krapte tussen segmenten.

In de nu volgende tabellen wordt eerst een overzicht gegeven van de vraag, vervolgens van de daadwerkelijk betrokken woningen en ten slotte van de spanning tussen beide: het aantal gevraagde gedeeld door het aantal recent betrokken woningen per segment.³

³ Deze analyse was niet mogelijk voor Ouder-Amstel vanwege te weinig waarnemingen. De waarnemingen uit Ouder-Amstel zijn wel verwerkt in het totaal voor AM.

Een hoge waarde van de spanningsindicator wijst op krapte. Te zien is dat vooral in Amstelveen en Haarlemmermeer sprake is van spanning tussen gevraagde en recent betrokken woningen. Wat hierin meespeelt is dat deze beide gemeenten relatief veel vragers van buiten tellen, met name uit Amsterdam en Haarlem.

In sommige segmenten zijn recent meer woningen betrokken dan momenteel worden gevraagd. Dat betekent dat het relatief gemakkelijk is om in die segmenten te slagen, althans al het betrokken aanbod uit het verleden representatief is voor de nabije toekomst.

Totale vraag (wil binnen twee jaar verhuizen)⁴

gevraagd	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal AM
huur < €607	150	3.050	850	1.650		650	6.400
huur €607-€720	750	1.400	1.000	1.250		350	5.150
huur €720-€1.009	250	1.250	650	2.300		100	4.650
huur > €1.009	-	950	550	350		100	1.950
koop < €279.000	400	1.550	750	3.200		600	6.900
koop €279-€409.000	250	2.050	400	3.950		200	7.050
koop > €409.000	400	1.700	150	2.600		300	5.450
	2.200	11.950	4.350	15.300		2.300	37.550

gevraagd	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal AM
huur grondgebonden	150	1.850	750	1.050		250	4.600
huur appartement	1.000	4.850	2.250	4.550		950	13.450
koop grondgebonden	850	3.500	800	6.550		700	12.950
koop appartement	200	1.850	550	3.150		450	6.500
	2.200	11.950	4.350	15.300		2.300	37.550

Recent (< 2,5 jaar geleden) betrokken woningen

betrokken	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal AM
huur < €607	150	1.700	1.100	1.300		450	4.800
huur €607-€720	250	400	350	800		150	2.050
huur €720-€1.009	250	850	350	600		200	2.450
huur > €1.009	100	1.600	650	1.150		150	3.750
koop < €279.000	150	100	500	550		400	2.050
koop €279-€409.000	350	350	500	2.900		450	4.400
koop > €409.000	500	1.850	350	1.600		250	4.900
	1.750	6.850	3.800	8.900		2.050	24.400

betrokken	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal AM
huur grondgebonden	250	1.350	150	1.600		450	3.950
huur appartement	550	3.200	2.300	2.250		500	9.100
koop grondgebonden	850	1.550	600	3.900		850	8.200
koop appartement	150	750	700	1.200		250	3.150
	1.750	6.850	3.800	8.900		2.050	24.400

4

Aantallen gevraagde en aantallen recent betrokken woningen zijn afgerond op 50-tallen, teneinde schijn-nauwkeurigheid te vermijden. De spanning (vraag gedeeld door recent betrokken) is berekend op basis van niet-afgeronde aantallen.

Spanning tussen gevraagde en betrokken woningen

spanning	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal AM
huur < €607	1,2	1,8	0,8	1,3		1,5	1,3
huur €607-€720	2,8	3,6	2,8	1,5		2,2	2,5
huur €720-€1.009	1,0	1,5	1,8	4,0		0,5	1,9
huur > €1.009	-	0,6	0,8	0,3		0,7	0,5
koop < €279.000	2,3	17,6	1,6	5,6		1,5	3,4
koop €279-€409.000	0,7	5,8	0,8	1,4		0,5	1,6
koop > €409.000	0,9	0,9	0,5	1,6		1,2	1,1
	1,2	1,8	1,2	1,7		1,1	1,5

spanning	Aalsmeer	Amstelveen	Diemen	H'meer	O-Amstel	Uithoorn	totaal AM
huur grondgebonden	0,7	1,4	5,3	0,7		0,6	1,2
huur appartement	1,9	1,5	1,0	2,0		1,9	1,5
koop grondgebonden	1,0	2,2	1,3	1,7		0,8	1,6
koop appartement	1,3	2,4	0,8	2,7		1,7	2,0
	1,2	1,8	1,2	1,7		1,1	1,5