1.0 Samenvatting

Dit rapport gaat over de schaarste op de woningmarkt in Ouder-Amstel als onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. Van schaarste is sprake wanneer de vraag naar woonruimte onevenredig groot is ten opzichte van het aanbod.

Een woningtekort is geen nieuw verschijnsel. Na de Tweede Wereldoorlog is het woningtekort eigenlijk nooit verdwenen. Sinds 2017 wordt de vraagkant van het woningtekort op een andere manier benaderd. Tot dan toe werden huishoudens, die vaak noodgedwongen in woonvormen anders dan reguliere woningen wonen, niet duidelijk meegenomen. Terwijl dit juist een groep is, die belangrijk zijn voor de berekening van het woningtekort. In dit rapport wordt de samenstelling van deze zg. BAR huishoudens uitgebreid beschreven.

Aan de hand van deze nieuwe benadering worden de regionale verschillen met betrekking tot het woningtekort aangegeven. Hieruit blijkt dat de Metropoolregio Amsterdam de woningmarktregio is met het grootste woningtekort en daarmee een van de zeven 'spanningsregio's' Er is berekent dat het woningtekort in de MRA op 5,4% ligt, ofwel op elke twintig woningen die nodig zijn ontbreekt er één.

Duidelijk is dat er sprake is van een woningtekort. In paragraaf vier is omschreven hoe het woningtekort zich uit. Namelijk in sterk oplopende wachttijden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en in oplopende prijzen voor vrije sectorhuurwoningen en koopwoningen. Zichtbaar is daarbij dat de prijsstijgingen in Amsterdam van grote invloed zijn op de prijsstijgingen op de gemeenten rond Amsterdam. Hoewel het aanbod van de woningen in de gemeenten, ingedeeld naar prijssegmenten of woningtype rond Amsterdam toch duidelijk anders is als in Amsterdam.

Schaarste, zo wordt geconcludeerd in paragraaf vijf is er in alle segmenten van de woningvoorraad in de Metropoolregio Amsterdam en uit gegevens over prijzen van koopwoningen, huren in de vrije sector en benodigde inschrijfduur voor de gereguleerde huur, is af te lezen dat de schaarste na het einde van de economische crisis in 2013 verder is opgelopen. Dat de gemeente Ouder-Amstel een huisvestingsverordening vaststelt om daarmee de verdeling van goedkope huurwoningen en de woonruimtevoorraad van huur- en koopwoningen te reguleren is daarmee zeker gerechtvaardigd

Inhoudsopgave :

1.0 Samenvatting..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.0 Aanleiding..... 2
3.0 Wat is schaarste?..... 2
4.0 Effect..... 6
5.0 Conclusies..... 8
Bronnen en bijlagen : 9

2.0 Aanleiding

De gemeente Ouder-Amstel wil een nieuwe huisvestingsverordening vaststellen.
Een huisvestingsverordening wordt vastgesteld op grond van de Huisvestingswet 2014.
In Ouder-Amstel is op 1 januari 2016 de Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2016 in werking getreden en is op grond van de Huisvestingswet 2014 de regionale huisvestingsverordening stadsregio Amsterdam vervallen. De huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2016 is op 17 februari 2017, met een aantal wijzigingen, vervangen door de huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2017.

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten in een huisvestingsverordening regels opnemen met betrekking tot de verdeling van huurwoningen en met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad van zowel huur- als koopwoningen. Voor de inzet van een huisvestings-verordening dient de gemeente aan te tonen dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste op de woningmarkt. In het geval van schaarste kan de gemeente een huisvestingsverordening opstellen voor een periode van vier jaar en daarin aangeven welke maatregelen worden doorgevoerd om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Mogelijke maatregelen zijn verdelingsregels met betrekking tot gereguleerde huurwoningen, beleid ten aanzien van kamerverhuur en toeristische verhuur. Na een periode van vier jaar dient de schaarste opnieuw aangetoond te worden en kan het opnieuw nodig zijn om maatregelen door te voeren.

Ouder-Amstel is voor wat betreft de verdeling van de gereguleerde of sociale huurwoningen gelegen in de (voormalige) stadsregio Amsterdam. Dit omvat de regio's Zaanstreek-Waterland (Zaanstad, Wormerland, Beemster, Edam-Volendam, Oostzaan, Landsmeer en Waterland), Amsterdam en Amstelland-Meerlanden (Amstelveen, Aalsmeer, Diemen, Haarlemmermeer, Uithoorn en Ouder-Amstel) . We spreken in deze rapportage verder over de 'sociale huurwoningmarktregio Amsterdam'
Met betrekking tot de koopwoningmarkt is Ouder-Amstel, samen met Abcoude, Amstelveen, Diemen en Amsterdam gelegen in de NVM regio Amsterdam. Haarlemmermeer, Uithoorn en Aalsmeer zijn gelegen in de NVM regio Haarlemmermeer.

Dit rapport tracht inzicht te geven in de schaarste op de regionale woningmarkt in de regio Amsterdam. Het begint in paragraaf 3 met een definitie van schaarste en een beschrijving van het woningtekort. In paragraaf 4 beschrijven we de effecten van het actuele woningtekort in de regio. De laatste paragraaf bevat de conclusies.

3.0 Wat is schaarste?

De woningmarkt is het krachtenveld van vraag naar en aanbod van woonruimte in een bepaald gebied.
Het aanbod van woonruimte bestaat uit woonruimte die gekocht en gehuurd kan worden.
De vraag bestaat uit de woningbehoefte van bestaande huishoudens en nieuwe huishoudens. De nieuwe huishoudens ontstaan door huishoudensvorming, bv jongeren, die het ouderlijk huis verlaten en daarnaast binnen- en buitenlandse migratie.
Er is sprake van schaarste, wanneer de vraag naar woningruimte onevenredig groot is ten opzichte van het aanbod.

Woningtekort
Om de vraag te beantwoorden of er sprake is van schaarste op de woningmarkt kijken we naar het woningtekort. Het woningtekort is geen nieuw verschijnsel in Nederland. Dit tekort is eigenlijk na de Tweede Wereldoorlog nooit verdwenen maar vertoont in de tijd wel fluctuaties die onder meer te maken hebben met de economische conjunctuur.
Bij de berekening van de woningbehoefte, de woningvoorraadontwikkeling en het woningtekort wordt al jaren lang gewerkt met de PRIMOS-prognose van onderzoeksbureau ABF. In het ministeriële rapport 'Staat van de Woningmarkt' wordt op grond daarvan beschreven hoe het woningtekort vlak na de

Tweede Wereldoorlog 14% bedroeg, in 1960 nog altijd 8%. Daarna werd het woningtekort snel kleiner, totdat in de jaren '80 het tekort was teruggedrongen tot ca 2% van de woningvoorraad en het niet langer als een maatschappelijk probleem gezien werd.
Onderstaande figuur geeft een overzicht over de ontwikkeling van het woningtekort.

Figuur 1: Woningtekort in Nederland vanaf 1945

jaar	absoluut	%	jaar	absoluut	%	
1945	300.000	14,0	2002	173.000	2,5	
1960	217.000	8,0	2005	179.000	2,5	
1970	77.100	2,0	2006	167.000	2,4	
1978	110.000	2,4	2010	139.000	1,9	
1986	127.000	2,4	2012	162.000	2,2	
1990	134.000	2,2	2015	134.000	1,8	
1994	127.000	2,1	2016	138.000	1,8	
1998	90.000	1,4	2017	209.000	2,7	oude benadering
			2017	242.000	3,2	nieuwe benadering
			2018	263.000	3,4	

Bron: Ministerie BZK (2018a), pag. 31: cijfers t/m 2016; ABF Research (2018) cijfers 2017. Capital Value/ABF Research (2019) cijfers 2018.

Nieuwe benadering woningtekort
Het grootste deel (93,5%) van de huishoudens in Nederland woont zelfstandig (als enig huishouden) in een woning. Daarnaast is er een groep huishoudens met een 'alternatieve' woonvorm ("BAR-huishoudens"): zij delen een woning of wonen in een woonvorm, die in de BAG niet als een 'verblijfsobject met een woonfunctie' geregistreerd staat, zoals bijvoorbeeld woonwagens en woonboten. BAR staat voor Bewoonde Andere Ruimte.
Huishoudens in een alternatieve woonvorm doen dit voor een deel noodgedwongen, namelijk omdat zij geen (betaalbare) reguliere woning kunnen vinden. Deze huishoudens spelen een belangrijke rol in de nieuwe benadering van het tekort. Begin 2017 wonen 508 duizend huishoudens in een van deze alternatieve woonvormen, dat komt neer op 6,5% van alle particuliere huishoudens in Nederland. Het grootste deel van deze groep (82%) deelt een woning. Daarbij gaat het ook om studentenhuizen met meerdere kamers en gedeelde voorzieningen. Gedeelde woningen worden gezien als één zelfstandig verblijfsobject met woonfunctie (= één woning).
Bij de oorspronkelijke benadering waarmee het woningtekort berekend werd, waren de huishoudens met een 'alternatieve' woonvorm niet goed in beeld. Voor het woningtekort is dit echter een belangrijke groep van huishoudens die – veelal tijdelijk – andere woonoplossingen vinden omdat (betaalbare) reguliere woningen niet voldoende beschikbaar zijn.

Analyse van huishoudens met een 'alternatieve' woonvorm (BAR-huishoudens)
Het grootste deel van deze BAR-huishoudens is alleenstaand (84%). Bijna de helft heeft een leeftijd tot 30 jaar (47%). Ze hebben vaak een korte woonduur: 45% staat (op het moment van meten) korter dan 1 jaar op het adres ingeschreven en 75% korter dan drie jaar. Slechts 14% heeft een woonduur van 5 jaar of langer. Huishoudens die een woning delen hebben veruit de kortste woonduur.
In elke leeftijdscategorie hebben BAR-huishoudens aanzienlijk vaker een lager inkomen dan andere huishoudens. BAR-huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar hebben vaker een hoger opleidingsniveau dan andere huishoudens in dezelfde leeftijdscategorie. Dit komt door het (hoge) aandeel hbo- en wo-studenten onder jonge BAR-huishoudens.

Vanaf 30 jaar is het percentage hoogopgeleiden juist lager onder de huishoudens met een alternatieve woonvorm. Eén op de drie BAR-huishoudens is een 'migrantenhuishouden': het hoofd van het huishouden is geboren in het buitenland, veelal in een ander Europese land. Dat aandeel is hoger dan bij huishoudens die niet in een BAR wonen. Bij migrantenhuishoudens in een BAR kan het bijvoorbeeld gaan om in de BRP ingeschreven arbeidsmigranten en expats die een woning delen.

BAR-huishoudens als onderdeel van de vraag
Het actuele kwantitatieve tekort is kortweg het verschil tussen de vraag naar woningen (huishoudens) en het aanbod van woningen (woningvoorraad). Voor de berekening van de vraag naar woningen is niet relevant de groep huishoudens die in een reguliere woning woont.
Welke huishoudens met een alternatieve woonvorm (BAR huishoudens) tellen mee voor het tekort? Voor een deel van de huishoudens is de alternatieve woonvorm een goed alternatief. Dat geldt bv huishoudens in een woonboot of woonwagen. Zij wonen meestal naar tevredenheid in een dergelijke woonruimte. De gemiddelde lange woonduur van huishoudens in een woonboot of woonwagen duidt daar op. Zij worden daarom ook niet meegeteld voor het tekort.
Huishoudens tot 25 jaar in een BAR worden ook niet meegeteld voor het tekort: deze groep betreft voor een groot deel studenten in studentenhuizen. Voor hen is dat veelal de gewenste woonvorm of een goed en betaalbaar alternatief voor een eigen woning.

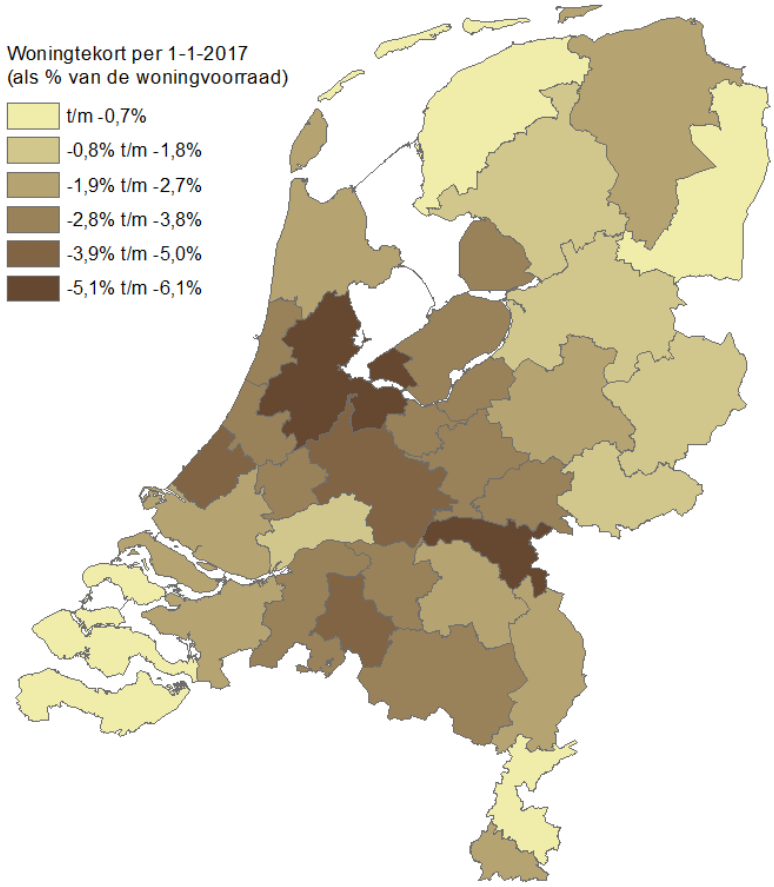
Bouwsteen vraag
De methode om het kwantitatieve woningtekort te ramen, is in 2018 aangepast. De nieuwe methode brengt vraag naar woningen in beeld op basis van registraties en bestaat uit een raming van het aantal starters, woningverlaters en een inschatting van het aantal BAR-huishoudens, die echt op zoek zijn naar betaalbare zelfstandige woningen.

Bouwsteen aanbod
De woningvoorraad bestaat uit de bewoonde en leegstaande voorraad. Voor de berekening van het aanbod wordt gekeken naar de beschikbare leegstand. Hiertoe worden de woningen gerekend, die minstens 1 jaar leegstaan. Deze beschikbare leegstand bedroeg op in januari 2017 107 duizend woningen
Om inzicht te bieden in de gevolgen van een andere keuze m.b.t. de leegstandsduur is er een bandbreedte van het tekort bepaald door varianten voor het aanbod te nemen: beschikbare leegstand langer dan 0,5 jaar leeg (144 duizend) en langer dan 1,5 jaar leeg (94 duizend).

Bepaling nieuwe tekort: vraag versus aanbod op regionaal niveau
Het nieuwe woningtekort is het verschil tussen de vraag en het aanbod, zoals hiervoor is aangegeven. Deze confrontatie tussen vraag en aanbod vindt plaats op regionaal niveau, te weten in 32 woningmarktgebieden die ABF onderscheidt op basis van verhuisstromen tussen gemeenten. Die gebieden zijn zodanig bepaald dat het grootste deel van de verhuisstromen tussen gemeenten binnen die regio's plaatsvindt.
Het tekort op nationaal niveau wordt bepaald door alle regio's *met een tekort* bij elkaar op te tellen.
Het actuele woningtekort ('starttekort') per 1-1-2017 wordt op nationaal niveau op ruim 242 duizend woningen, ofwel 3,2% van de totale woningvoorraad, becijferd. Als de beschikbare leegstand vanaf 0,5 jaar wordt genomen valt het tekort lager uit: 207 duizend (2,7%). Als alleen de beschikbare leegstand vanaf 1,5 jaar wordt genomen, dan is het tekort iets hoger: 255 duizend (3,3%).
Deze verschillen laten zien dat de berekening van het woningtekort gevoelig is voor keuzes die worden gemaakt ten aanzien van de beschikbare leegstand.
Ter vergelijking: het woningtekort volgens de oude benadering komt voor dezelfde peildatum uit op 209 duizend, ofwel 2,7% van de voorraad. In de nieuwe benadering valt het tekort dus ruim 30 duizend woningen hoger uit.

Regionale verschillen

In onderstaande kaart is voor elk van de 32 ABF-woningmarktregio's weergegeven hoe groot het tekort – als percentage van de woningvoorraad – is per begin 2017. Als percentage van de voorraad is het tekort het grootst in de woningmarktregio's Nijmegen en Amsterdam. Daarna volgen de regio's Utrecht, Den Haag en Tilburg. Het tekort is juist het kleinst in de regio's Sittard, Leeuwarden en Emmen (in de regio Middelburg is geen tekort). In de regio's langs de landsgrenzen zijn de tekorten kleiner dan in regio's in of nabij de Randstad. De Brabantse regio's vormen daarop een uitzondering: ook in die regio's zijn de tekorten relatief groot.



Figuur 2: Woningtekort per ABF-woningmarktregio als % van de woningvoorraad, 1-1-2017; bron: Primos 2018, bewerking: ABF Research

Prognose ontwikkeling van het woningtekort

Hoe gaat het tekort zich ontwikkelen in de toekomst? Op basis van de Primos-huishoudensprognose en de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad (nieuwbouw minus sloop) is hiervan een inschatting gemaakt. Voor de berekening van vraag en aanbod is eveneens gebruik gemaakt van de Primos-prognose. In absolute aantallen neemt het tekort de eerste jaren nog toe en daarna neemt het licht af. Het tekort ligt in 2030 naar verwachting een bescheiden 20 duizend lager dan in 2017.

De verwachte ontwikkeling van het tekort is een samenspel van vraag (huishoudens in BAR woningen en nieuwe huishoudens) en aanbod. De vraag vanuit BAR-huishoudens neemt naar verwachting de komende jaren nog toe en daarna licht af. De vraag vanuit nieuwe huishoudens neemt langzaam af, mede omdat de bevolkingsgroei ook langzaam afneemt. Het aanbod (beschikbare leegstand vanaf 1 jaar) zal naar verwachting tot 2030 ongeveer gelijk blijven.

In de MRA moeten in de periode 2018-2025 per jaar 15.000 woningen gebouwd worden om de toenemende woningbehoefte bij te houden. In 2018 is dat gelukt en dat is landelijk gezien een uitzondering.
Met doorrekening van trends in bevolking en woningvoorraad zal het tekort in de MRA in 2030 iets kleiner zijn, 4,2%, maar nog altijd ver boven het landelijke cijfer van 2,6%

	2017	2020	2025	2030	2035	2040
	x 1.000					
Vraag van huishoudens in BAR	285	307	298	289	283	279
Vraag van nieuwe huishoudens (saldo)	64	61	47	31	16	6
Totale vraag	349	368	345	320	299	285
Aanbod (beschikbare leegstand > 1 jaar)	107	108	102	109	125	150
Gewenste woningvoorraad	7.928	8.136	8.408	8.608	8.725	8.789
Verwachte woningvoorraad	7.686	7.875	8.160	8.387	8.533	8.620
Woningtekort	-242	-261	-248	-221	-192	-169
als % van de woningvoorraad	-3,2%	-3,3%	-3,0%	-2,6%	-2,2%	-2,0%

** Let op: het tekort volgt niet direct uit totale vraag minus aanbod omdat er ook regio/regio's zijn zonder tekorten en die tellen niet mee voor het berekenen van het tekort op nationaal niveau.*

Tabel 2: Huidig woningtekort en prognose ontwikkeling woningtekort* 2017-2040 op landelijk niveau; bron: Primos 2018, bewerking: ABF Research

Het ministerie van BZK onderscheidt in het kader van de woningbouwopgave zeven spanningsregio's.

	Huidig woningtekort 2017		Prognose ontwikkeling tekort 2017-2030	Prognose woningtekort 2030	
	Aantal	%	Aantal	Aantal	%
Gemeente Groningen	5.000	4,9%	-500	4.500	4,0%
Metropoolregio Amsterdam	61.000	5,4%	-6.500	54.500	4,2%
Regio Amersfoort	5.500	3,3%	-500	5.000	2,7%
Regio Den Haag	22.000	4,3%	9.000	31.500	5,6%
Regio Eindhoven	12.000	3,5%	-5.500	6.500	1,7%
Regio Rotterdam	16.000	2,7%	3.000	19.000	3,0%
Regio Utrecht	18.500	5,7%	3.000	21.000	5,6%
Totaal spanningsregio's	**140.000**	**4,4%**	**1.500**	**141.500**	**4,0%**
Rest van Nederland	102.500	2,3%	-22.000	221.000	1,6%
Totaal Nederland	**242.500**	**3,2%**	**-20.000**	**222.500**	**2,6%**

Tabel 3: Huidig woningtekort en prognose ontwikkeling woningtekort 2017-2030, per spanningsregio; bron: Primos 2018, bewerking: ABF Research

4.0 Effect

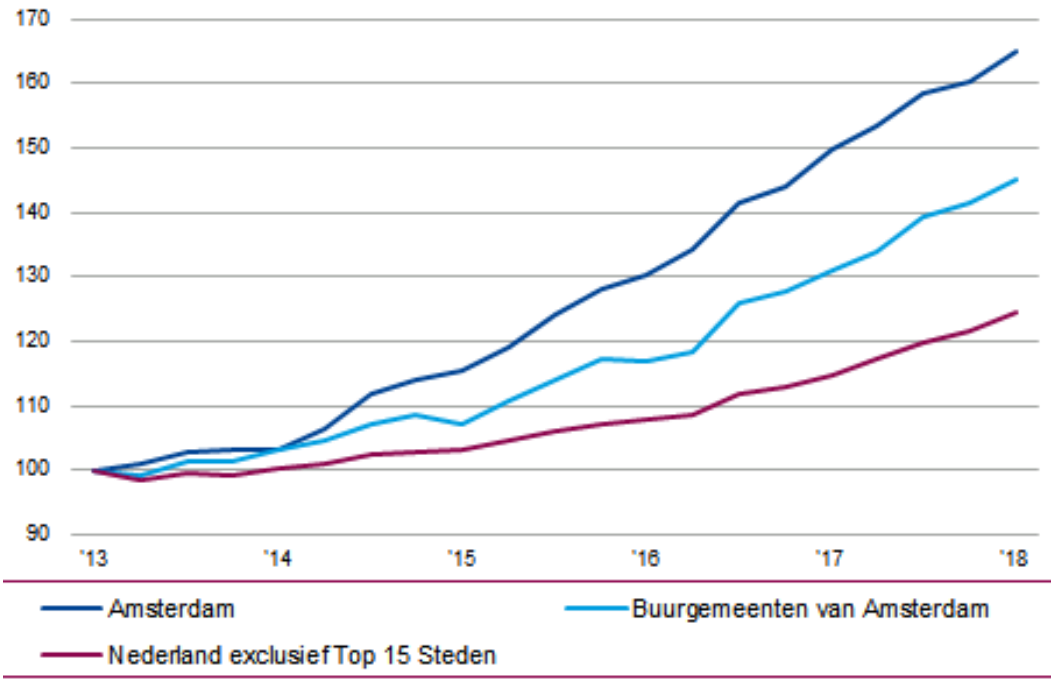
De kwestie of de Metropoolregio Amsterdam kampt met schaarste op de woningmarkt, ofwel een fors woningtekort, behoeft na het voorgaande weinig verdere toelichting. De effecten van dit woningtekort manifesteren zich zowel op de huur- als op de koopwoningmarkt.

Lange 'wachttijd' in het gereguleerde segment

In het gereguleerde deel van de woningmarkt vertaalt schaarste zich naar lang wachten. Vaak wordt gesproken over langer wordende wachtlijsten en wachttijden.

Het is de inschrijfduur die bepaalt hoeveel kans men heeft op een woning, gelegen binnen de sociale huurwoningmarktregio Amsterdam. Daarom is de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een huurwoning gelegen binnen de sociale huurwoningmarktregio Amsterdam de variabele die voor de gemiddelde zoeker naar een sociale huurwoning neerkomt op 'wachttijd'. Individueel kan men deze wachttijd korter of langer zijn als men zich richt op woningen waarvoor geringere of juist grotere belangstelling is.
De gemiddelde inschrijfduur en woonduur bij acceptatie van een aangeboden huurwoning gelegen binnen de sociale huurwoningmarktregio Amsterdam is inmiddels gestegen tot gemiddeld ca 19 jaar bij doorstromers en ruim 11 jaar bij starters.

Hoge prijzen en woonlasten
Een belangrijk effect van schaarste is dat de prijzen omhoog gaan in de delen van de woningmarkt die geen regulering kennen. En stijging van de prijzen leidt tot selectievere toegankelijkheid.
Deze trend van opleving en latere oververhitting van de woningmarkt was het eerst zichtbaar in Amsterdam, gevolgd door de gemeenten rond Amsterdam: een golf na een steen in de vijver is een bekende metafoor. In Amsterdam zijn de woningprijzen in vijf jaar tijd met 65% gestegen. De omliggende gemeenten volgen met een gemiddelde prijsstijging van 45%. Dit is een groot verschil met de prijsstijging in de rest van Nederland (exclusief de Top 15 Steden) van 25%.



Bron : Calcasa WOX index (2013K1=100) voor Amsterdam, de buurgemeenten en Nederland exclusief de Top 15 Steden

De woningvoorraad in de verschillende gemeenten van de MRA is verschillend van samenstelling naar type. Amsterdam is de stad met de hoogste dichtheid, de hoogste graad van stapeling van appartementen met een bescheiden maatvoering en het geringste aandeel eengezinswoningen.
De gemeenten in Amstelland-Meerlanden, waaronder Ouder-Amstel kennen juist een groot aandeel grondgebonden woningen met tuin, gebouwd in een ruimere stedelijke setting. Deze verschillende woonmilieus van de MRA zijn dan ook verschillende deelmarkten en ze bedienen verschillende klantengroepen. Amsterdam is voor de andere gemeenten binnen de MRA altijd een van de grootste leveranciers van doorstromende huishoudens die een stap maken in hun wooncarrière.

In het rapport 'Raming Woningbehoefte Metropoolregio Amsterdam 2017-2025' wordt getoond dat er tot 2025 behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad in alle prijsklassen. 44% van de behoefte in de MRA bestaat uit 'goedkope' woningen, 25% uit woningen in het middensegment en de rest (31%) uit woningen in de duurdere segmenten.
Hierbij is nog geen rekening gehouden met de woonwensen zoals ze geuit zijn in het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017. Als niet alleen de demografische trend en de ontwikkeling in de woningvoorraad wordt meegenomen maar ook deze woon- en verhuiswensen, ligt er een groter accent op de 'behoefte' aan dure woningen. Behoefte is hierbij een gekleurd begrip. Men is natuurlijk op de eerste plaats op zoek naar een ruime woning van goede kwaliteit met een goede woonomgeving. Cijfers over de differentiatie binnen de MRA leert dat de eengezinswoningen slechts in geringe mate binnen Amsterdam te vinden zijn en in grote mate in de gemeenten rondom Amsterdam. In het bouwprogramma zal die verdeling niet anders worden. Het gevolg is dat ook in de toekomst grote vraag zal blijven op de voorraad van ruime, grondgebonden woningen in de delen van de MRA buiten Amsterdam.

Het voorgaande over de doorgerekende woningbehoefte vertelt dat de heersende schaarste gevoeld wordt in alle segmenten van de woningmarkt, of men die nu opdeelt naar prijssegmenten of naar woningtypen.

5.0 Conclusies

In deze paragraaf een overzicht van de belangrijkste conclusies net betrekking tot de schaarste op de woningmarkt in de MRA.

Schaarste en woningtekort

- De Rijksoverheid spreekt in de nationale Woonagenda van een toenemend woningtekort en in het rapport Staat van de Woningmarkt van spanningsregio's. De Metropool Regio Amsterdam is een van die spanningsregio's.
- De Rijksoverheid heeft ooit een percentage van 2% woningtekort als niet-maatschappelijk probleem gekwalificeerd. Onderzoeksbureau ABF, dat het woningtekort al vele jaren berekent, zou willen streven naar een lager tekort om gezonde spanning op de woningmarkt te bereiken: ca 1,3%.
- Het actuele (2017) woningtekort in de MRA is 5,4%, vermoedelijk dalend naar 4,2% in 2030. Het woningtekort ligt in de Metropoolregio Amsterdam een factor 2 of 3 hoger dan wat nationaal acceptabel of wenselijk is.
- Met dergelijke cijfers over het woningtekort moet wel worden vastgesteld dat in Amsterdam en zijn omliggende woningmarkt grote schaarste heerst. Bovendien is deze schaarste van langdurige aard.
- Op het niveau van de nationale overheid en van de regionale samenwerking (MRA) wordt dit woningtekort erkend. In de MRA zullen in de periode 2018-2025 per jaar 15.000 woningen gebouwd worden om de toenemende woningbehoefte bij te houden. In 2018 is dat met een productie van 15.715 gelukt.

Aantrekkelijke metropoolregio Amsterdam

- De Metropoolregio Amsterdam is al jaren een belangrijke economische regio en krijgt door economische ontwikkelingen extra gewicht. Economische activiteiten met een accent op kennisontwikkeling en op consumptie en cultuur gerichte productie en dienstverlening zijn sterk opgekomen. Deze gevarieerde sectoren zijn sterk verweven met het wonen en leven in een stedelijke regio. De wederzijds versterkende mix van wonen en werken die in regio Amsterdam te vinden is, vormt een belangrijke aantrekkingskracht.

- Amsterdam kent een hoge instroom van personen die aan het begin van arbeids- en woningmarktcarrière staan en een hoge uitstroom van huishoudens die een fase verder zijn (gezinnen, hoger inkomen, ruimtebehoefte) en aangetrokken worden door het woningaanbod van de woningmarkt rondom Amsterdam.

Schaarste-indicatoren

- De prijzen op de vrije sector huurmarkt en de koopmarkt zijn een belangrijke indicator voor de mate van schaarste.
- De metafoor van de 'steen in de vijver' benadert de situatie op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam goed.
- Amsterdam is de belangrijkste motor van de woningbehoefte in de MRA. Het merendeel van de huishoudens met een verhuiswens wil in Amsterdam blijven (in 2017 bijna drie kwart: 72%). Het aandeel dat werkelijk in Amsterdam blijft is in de jaren van de nieuwe eeuw ongeveer 60%, in recente jaren dalend naar 55%.
- Sinds 2015 verlaten meer jonge kinderen (met hun ouders) de stad, dan het aantal jonge kinderen dat binnen Amsterdam verhuist.
- De particuliere huursector is in snel tempo duurder geworden. Dit is mogelijk geworden door veranderingen in het nationale woningwaarderingsstelsel die in oktober 2015 is doorgevoerd, waarbij de WOZ-waarde is gaan meetellen. Een groeiend deel van deze particuliere huursector is inmiddels vrije markt geworden.
- Het prijsniveau van woningen in de gereguleerde huur (woningen met een huur beneden de € 720,42 prijspeil 2019) is per definitie geen goede graadmeter voor de vraag/aanbod verhouding. Het betreft immers geen markthuur. Het aantal actief woningzoekenden in de sociale huurwoningmarkt-regio Amsterdam in combinatie met het aantal verhuringen is dat wel.
- De gemiddelde benodigde inschrijfduur bij acceptatie van de woning (ook wel 'wachttijd' genoemd) is een andere indicator voor de schaarste. In de sociale huurwoningmarkt-regio Amsterdam steeg deze gemiddelde inschrijfduur in 2018 naar boven de tien jaar voor starters en naar gemiddeld 19 jaar voor doorstromers.
- Uit doorrekeningen van de woningbehoefte over de MRA blijkt dat alle segmenten van de woningmarkt (goedkoop, midden en duur) ondersteuning nodig hebben in de voorraadontwikkeling. In lijn met de opmerkingen over de vele huishoudens die op zoek zijn naar meer vierkante meters, is ook de behoefte aan grondgebonden woningen groot.

Bronnen en bijlagen :

Bronnen :

Gemeente Amsterdam (mei 2019), Kees Dignum : *Schaarste patronen op de Amsterdamse woningmarkt*
ABF Research (2018), *Woningtekort: een nieuwe benadering voor een actueel probleem*
RIGO (2018), *Raming Woningbehoefte Metropoolregio Amsterdam 2017-2025*
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018a), *Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2018*
Calcasa (2018) : *2018 Q1 WOX kwartaalbericht: Enorme prijsstijging steden bereikt randgemeenten*

Bijlagen :

Jaartabellen woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2018

Aantal verhuringen op aanbiedingsdatum*

Gemeente woning	2014	2015	2016	2017	2018
Aalsmeer	143	130	150	128	148
Amstelveen	753	482	457	488	462
Amsterdam	6.001	6.021	5.751	6.457	7.300
Diemen	110	124	104	92	93
Haarlemmermeer	527	618	604	458	745
Ouder-Amstel	84	113	84	70	107
Uithoorn	321	274	159	230	164

* De aanbiedingsdatum is de datum waarop woningen als verhuurd zijn afgemeld in het WoningNet-systeem.

% verhuringen aan voorrangskandidaten

Gemeente woning	2014	2015	2016	2017	2018
Aalsmeer	25%	36%	19%	34%	28%
Amstelveen	20%	30%	25%	28%	30%
Amsterdam	31%	38%	38%	38%	34%
Diemen	15%	21%	26%	31%	42%
Haarlemmermeer	24%	35%	34%	37%	41%
Ouder-Amstel	16%	17%	11%	21%	21%
Uithoorn	26%	23%	39%	54%	49%

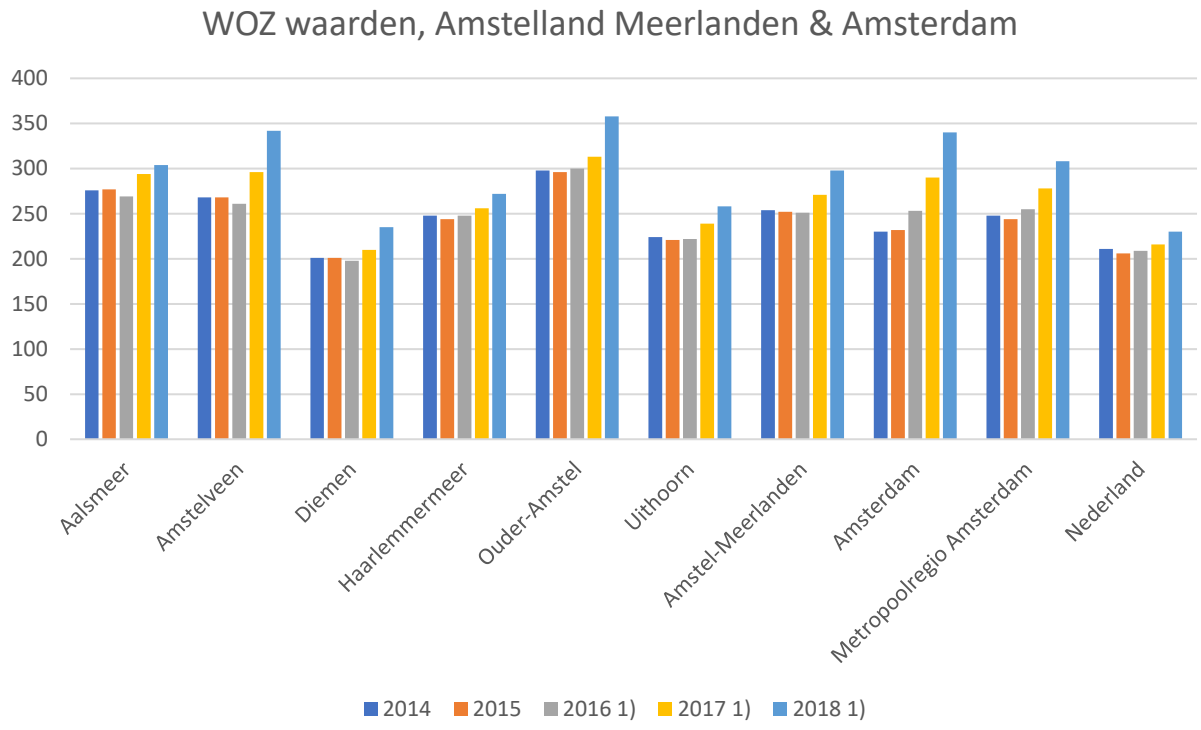
Gemiddelde woon-/inschrijfduur bij acceptatie naar starters, doorstromers en totaal*

	2014	2014	2014 Totaal	2015	2015	2015 Totaal	2016	2016	2016 Totaal	2017	2017	2017 Totaal	2018	2018	2018 Totaal
Gemeente woning	Doorstromer	Starter		Doorstromer	Starter		Doorstromer	Starter		Doorstromer	Starter		Doorstromer	Starter	
Aalsmeer	22,3	7,6	14,4	18,9	7,8	12,5	23,1	7,7	13,6	20,1	7,5	13,3	22,8	12,2	18,1
Amstelveen	18,8	8,4	13,2	21,8	8,5	16,1	21,7	10,3	16,8	21,9	12,9	19,2	23,6	13,3	20,0
Amsterdam	17,0	9,1	12,2	19,4	8,6	13,1	19,0	9,7	14,1	20,3	10,8	15,0	19,2	10,5	13,8
Diemen	19,4	9,5	14,6	21,7	11,2	18,7	23,4	12,8	20,0	27,3	11,6	20,4	24,5	12,4	19,5
Haarlemmermeer	23,1	7,3	15,5	26,3	9,1	19,6	25,2	8,5	18,4	24,9	9,8	18,6	27,4	12,6	22,2
Ouder-Amstel	19,3	6,8	11,9	17,1	6,0	10,6	19,0	7,6	12,5	22,1	11,7	17,3	25,8	10,5	20,6
Uithoorn	16,8	8,8	11,6	18,8	10,0	14,0	17,4	9,6	13,1	22,6	11,9	17,9	23,7	13,7	19,1

Gemiddeld aantal reacties per woning (excl. lotingwoningen, nieuwbouw en direct bemiddelde woningen)*

Gemeente woning	2014	2015	2016	2017	2018
Aalsmeer	166	176	161	176	239
Amstelveen	172	198	248	295	381
Amsterdam	179	242	259	293	278
Diemen	206	225	246	243	392
Haarlemmermeer	112	136	108	194	207
Ouder-Amstel	151	187	230	180	228
Uithoorn	143	172	192	216	255

Bijlage 2: gegevens over wachttijden sociale huurwoningmarktregio Amsterdam, bron : WoningNet



Bijlage 2: Gemiddelde WOZ (x 1000 euro), bron : OIS Amsterdam