



Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt

Gemeente Amsterdam
Wonen

Inhoudsopgave

	Samenvatting en interpretatie
1	Aanleiding
2	Woningtekort in spanningsregio's
3	Achtergrond van de schaarste
4	Belangrijke effecten van schaarste
5	Differentiatie binnen Amsterdam
6	Bewoning van de Amsterdamse woningvoorraad
7	Non-residentieel gebruik van woningen
8	Conclusies
	Bronnen

Mei 2019
Kees Dignum, k.dignum@amsterdam.nl

Samenvatting en interpretatie

Dit rapport gaat over de schaarste op de Amsterdamse woningmarkt. Op Rijksniveau wordt een toenemend woningtekort gesignaleerd en een zevental gebieden wordt zelfs met 'spanningsregio' aangeduid. Metropoolregio Amsterdam is een van die spanningsregio's, daar ligt het woningtekort op 5,4%, ofwel op elke twintig woningen die nodig zijn ontbreekt er één. 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%

Schaarste is er in alle segmenten van de Amsterdamse woningvoorraad 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 nog verder is opgelopen. In de crisisjaren (2009-2013) werden de schaarstesignalen onderdrukt doordat velen hun woning niet konden verkopen, wat doorwerkte in lagere verhuisdynamiek en een naar beneden bijgesteld bouwprogramma. Opvallend was wel dat in die jaren de Amsterdamse bevolking nog harder groeide dan daarvoor, met ruim 10.000 mensen per jaar. Amsterdam heeft een economie die crisisbestendiger is dan Nederland als geheel, wat zorgt voor een aantrekkingskracht op jongeren aan het begin van arbeids-, inkomens- en woningmarktcarrière. Tegelijkertijd zetten vele Amsterdammers hun ambities om naar een ruime woning buiten de stad te gaan verhuizen in de ijskast. De bevolkingsgroei kwam dus van twee kanten.

Na de crisis wordt de latente vraag manifest. De prijzen voor koopwoningen en vrije markthuurlen schieten omhoog naar een niveau (koop gemiddeld naar boven de € 5.500 per m²) dat nergens anders in Nederland gehaald wordt. Meer Amsterdammers dan ooit vertrekken in 2017 en 2018 uit de stad op zoek naar locaties met een gematigder prijspeil. Vanuit Amsterdam tekent zich een 'steen in de vijver golf' af. Verder weg van Amsterdam liggen de prijzen lager en begint de prijsstijging op een later tijdstip. Ook binnen Amsterdam zelf is een dergelijke centrum-periferie beweging te zien, met in de centrale delen van de stad vierkante meter prijzen op de koopmarkt van boven de € 7.500. Het gebied met hoge woningprijzen breidt zich uit vanuit de staddelen Centrum en Zuid tot aan de Ringweg A10 en steekt aan de noordzijde het IJ over naar Noord. Ondertussen ligt het prijspeil in stadsdeel Zuidoost boven de € 2.100 per m².

De aanvankelijk beknotte, en na de crisis met dubbele kracht losgekomen trend om uit Amsterdam te vertrekken, heeft de druk op de woningmarkten van andere gemeenten in de MRA doen oplopen, maar heeft Amsterdam geen verlichting gebracht. De aantrekkingskracht van Amsterdam op arbeidsmigranten van buiten Nederland is namelijk sterk toegenomen. De buitenlandse migratie naar Amsterdam bereikt in 2018 met 38.471 een record.

De gevarieerde, met het stedelijk wonen vergroeide economie van Amsterdam, blijkt een blijvend hoge aantrekkingskracht te hebben. Het centrale deel van Amsterdam kent een sterke combinatie van de culturele en recreatieve sector (bezoekers, toeristen) de dienstensector (kantoren en andere bedrijven) en de creatieve sector. Veel werkenden gebruiken dit gebied als interactiemilieu.

1 Aanleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels verordenen met betrekking tot de verdeling van huurwoningen en met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad van zowel huur- als koopwoningen. Voor de inzet van dit instrumentarium dient een gemeente aan te tonen dat er sprake is van schaarse woningen. In het geval van schaarste stelt de gemeente een huisvestingsverordening op voor een periode van vier jaar en geeft daarin aan welke maatregelen worden doorgevoerd om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Mogelijke maatregelen zijn verdelingregels met betrekking tot gereguleerde huurwoningen, beleid ten aanzien van kamerverhuur en toeristische verhuur. Na een periode van vier jaar kan het opnieuw nodig zijn om maatregelen door te voeren. Opnieuw dient dan schaarste aangetoond te worden.

Dit rapport geeft inzicht in de schaarste op de Amsterdamse woningmarkt. Een ruimtelijke invalshoek is onontbeerlijk omdat de woningmarktdruk een ongelijkmatig patroon heeft. Schaarste is een relatief begrip en ruimtelijke vergelijkingen geven de verschillen in schaarste weer en laten zien dat verschillende onderdelen van de woningmarkt een verschillend profiel hebben. De stad Amsterdam heeft in vergelijking met de andere gemeenten van de MRA een uitgesproken stedelijk karakter. Vestiging vanuit andere delen van het land of het buitenland richt zich veel sterker op Amsterdam dan op de gemeenten rondom de hoofdstad. Sommige van de omliggende gemeenten vervullen traditioneel een belangrijke rol in de wooncarrière van Amsterdamse doorstromers en ervaren daardoor de afgeleide druk van Amsterdam. Maar ook binnen Amsterdam bestaan verschillen naar marktdruk en de afgeleide signalen.

Het rapport begint in paragraaf 2 met het woningtekort dat voor Amsterdam en zijn woningmarktregio naar voren komt in onder meer de nationale 'Staat van de Woningmarkt'. Bij de berekening van dit woningtekort zijn de verwachte groei van de woningvoorraad per regio, de demografische ontwikkeling en de vraagontwikkeling meegenomen. In de volgende paragraaf wordt aandacht besteed aan de oorzaken van de schaarste in Amsterdam en omgeving en de verwachtingen voor de toekomst. Ook de gevolgen van schaarste komen aan de orde: prijzen op de woningmarkt, prijsontwikkeling en prijsverschillen maar ook andere schaarste-indicatoren in de delen van de woningmarkt waarin prijzen gereguleerd zijn (paragraaf 4). Ruimtelijke verschillen zijn belangrijk in dit rapport, en dat komt ook tot uitdrukking in paragraaf 5 over de differentiatie binnen Amsterdam zelf. Paragraaf 6 gaat over de bewoning van de Amsterdamse woningvoorraad. De laatste paragraaf bevat de conclusies.

2 Woningtekort in spanningsregio's

De meest samenvattende manier om het thema schaarste op de woningmarkt te bespreken is door te kijken naar het woningtekort. Dat woningtekort is geen nieuw verschijnsel in Nederland. Dat 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. Het afgelopen decennium kenmerkte zich door vijf jaren financiële en economische crisis (2009-2013) en daarna vijf jaren herstel gevolgd door sterke economische groei. In de Nationale Woonagenda die minister Ollongren in mei 2018 publiceerde schrijft zij: 'In de afgelopen jaren is er een woningtekort ontstaan in Nederland. Op veel plekken vinden mensen het moeilijk om een huis te vinden dat past bij hun wensen en mogelijkheden. Om dit op te lossen zouden er, rekening houdend met de sloop van 12 tot 13 duizend woningen per jaar, tot 2025 zo'n 700 duizend woningen moeten worden bijgebouwd. Dat betekent vanaf nu een jaarlijkse opgave van gemiddeld 75 duizend woningen' (Ministerie BZK 2018, pag. 1).

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.

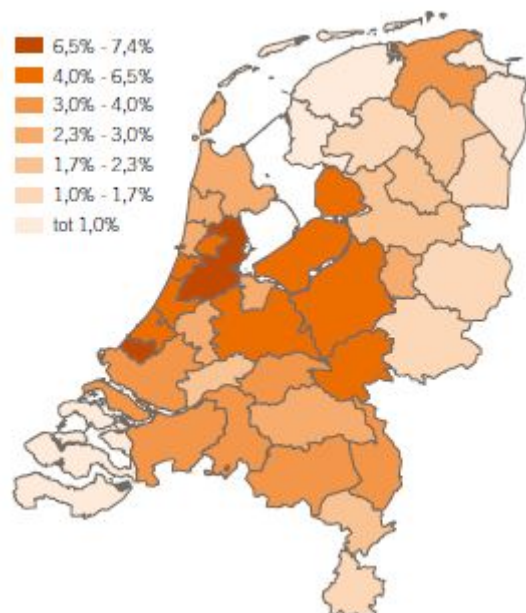
Bij de berekening van de woningbehoefte, de woningvoorraadontwikkeling en het woningtekort wordt al jaren lang gewerkt met de PRIMOS-prognose van onderzoeksbureau ABF. In het ministeriële rapport 'Staat van de Woningmarkt' wordt beschreven hoe het woningtekort vlak na de Tweede Wereldoorlog 14% bedroeg, 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 (Ministerie BZK 2018a, pag. 27).

Nu blijkt dat ook in latere jaren het woningtekort vaak rondom de 2% lag en dat het tekortcijfer in het recentste jaar juist weer hoger ligt, rondom de 3%. Inmiddels wordt in navolging van ABF met een nieuwe rekenmethode gewerkt waarin het nationale Woononderzoek Nederland een minder belangrijke rol speelt en gegevens uit de basisregistraties een prominentere rol hebben. Volgens de oude manier van werken zou het tekort in Nederland op 2,7% liggen (207.000), volgens de nieuwe methode op 3,2% ofwel 242.000 (ABF, 2018). ABF schrijft elders dat een verlaging van dit tekort tot onder de 100

duizend, om tot een gezonde spanning op de woningmarkt te komen, zeer wenselijk is. Dat zou neerkomen op 1,3%.

Dat het woningtekort gegroeid is blijkt ook als vergeleken wordt met een eerdere rapportage over het woningtekort. In de Primos prognose van ABF over het jaar 2009 wordt gemeld: 'Om in de groei van de woningbehoefte te voorzien moet de woningvoorraad tussen 2010 en 2020 met ruim 500 duizend woningen toenemen, dus met gemiddeld 50 duizend per jaar' (Den Otter, e.a., 2010). Dat betekent dat het woningtekort dat in de Nationale Woonagenda genoemd wordt na de crisisjaren zodanig is toegenomen dat niet 50.000 woningen maar 75.000 woningen per jaar gebouwd moeten worden. En dat is een grote opgave. Als de minister schrijft *dat in de afgelopen jaren een woningtekort is ontstaan in Nederland*, bedoelt ze dat het woningtekort aanzienlijk is toegenomen.

Figuur 2: Woningtekort naar COROP-regio 2019



Bron: Capital Value/ABF Research (2019). Het woningtekort in COROP Groot Amsterdam is in 2019 6,6%, geleidelijk dalend naar 5,2% in 2015.

Een ABF-rapport laat dan ook zien dat het woningtekort nog verder zal oplopen en pas voorbij 2020 weer in de buurt komt van het huidige woningtekort (ABF, 2018). De CBS statistiek laat zien dat de opgave van 75.000 woningen per jaar in 2018 niet zijn gehaald (66.000 nieuwbouw en 73.513 voorraadgroei) en op basis van nieuwbouwplannen in 2019 ook niet gehaald kan worden. De recentste doorrekening uit 2019 laat dan ook een verdere stijging zien van het tekort naar 3,4% ofwel 263.000 (Capital Value/ABF Research 2019).

In deze cijfers over het woningtekort wordt alle relevante recente kennis over ontwikkeling van de bevolking (jaarlijks bijgewerkte CBS bevolkingsprognose met daarin huidige en verwachte sterfte, geboorten, migratie, leeftijdsverdeling) en de woningvoorraad (bouw- en sloopplannen, samenstelling naar woninggrootte, woningtype, prijsklasse) meegenomen.

Deze kennis wordt bijgehouden op laag geografisch schaalniveau, zodat de tekorten per regio kunnen worden gespecificeerd. ABF laat met de kaart van 32 woningmarktregio's zien dat percentageel het woningtekort het grootst is in de regio Amsterdam en de regio Nijmegen. Daarna volgen Utrecht, Den Haag en Tilburg.

Figuur 3: Huidig woningtekort en prognose ontwikkeling woningtekort 2017-2030, per spanningsregio

	Woningtekort 2017		Woningtekort 2030	
	aantal	%	aantal	%
Gemeente Groningen	5.000	4,9	4.500	4,0
Metropoolregio Amsterdam	61.000	5,4	54.500	4,2
Regio Amersfoort	5.500	3,3	5.000	2,7
Regio Den Haag	22.000	4,3	31.500	5,6
Regio Eindhoven	12.000	3,5	6.500	1,7
Regio Rotterdam	16.000	2,7	19.000	3,0
Regio Utrecht	18.500	5,7	21.000	5,6
Totaal spanningsregio's	140.000	4,4	141.500	4,0
rest van Nederland	102.500	2,3	79.500	1,6
Totaal Nederland	242.500	3,2	221.000	2,6

Bron: Ministerie BZK (2018a). Capital Value/ABF Research stellen het woningtekort voor 2018 bij naar 263.000 (3,4%) voor Nederland, waarmee ook het tekort voor de MRA weer hoger komt te liggen dan in de ministeriële 'Staat van de Woningmarkt'.

Het Rijk werkt met woningmarktregio's die afwijken van de COROP-gebieden die ABF en Capital Value in hun rapportages gebruiken. In figuur 2 is te zien dat in COROP regio Amsterdam, met de kleur van de hoogste klasse woningtekort, Kennemerland, IJmond en Gooi en Vechtstreek ontbreken, die wel tot de Metropoolregio Amsterdam behoren (figuur 3). Volgens de indeling naar nationale woningmarktregio's is Utrecht met 5,7% woningtekort de meest gespannen woningmarkt, direct gevolgd door MRA met 5,4% in 2017. Deze percentages liggen ver boven de 2% die het Rijk ooit kwalificeerde als 'geen maatschappelijk probleem' en ver boven de 1,3% die ABF wenselijk vindt voor een gezonde woningmarkt (tekort landelijk onder de 100.000 brengen). Met doorrekening van de huishoudensontwikkeling en de woningbouwplannen verwacht ABF voor de periode 2017-2030 wel enige verlichting van het woningtekort in de MRA naar 4,2% woningtekort in 2030, maar dat zijn dan nog altijd wel ruim 50.000 woningen te weinig voor de Amsterdamse regio.

Het woningtekort is, zoals eerder gezegd, een rekensom van de verwachte groei van het aantal huishoudens en de bijbehorende woningbehoefte tegenover de ontwikkeling van de woningvoorraad waarbij het bouwprogramma een grote rol speelt. Voor de Metropoolregio Amsterdam wordt in het Actieprogramma Woningproductie 2018-2025 opgemerkt dat met een ambitieus bouwprogramma van 15.000 woningen per jaar (105.000 voor de periode van 7 jaar) net voldoende vergroting van de woningvoorraad bereikt wordt om de demografische groei op te vangen (behoefte 12.300

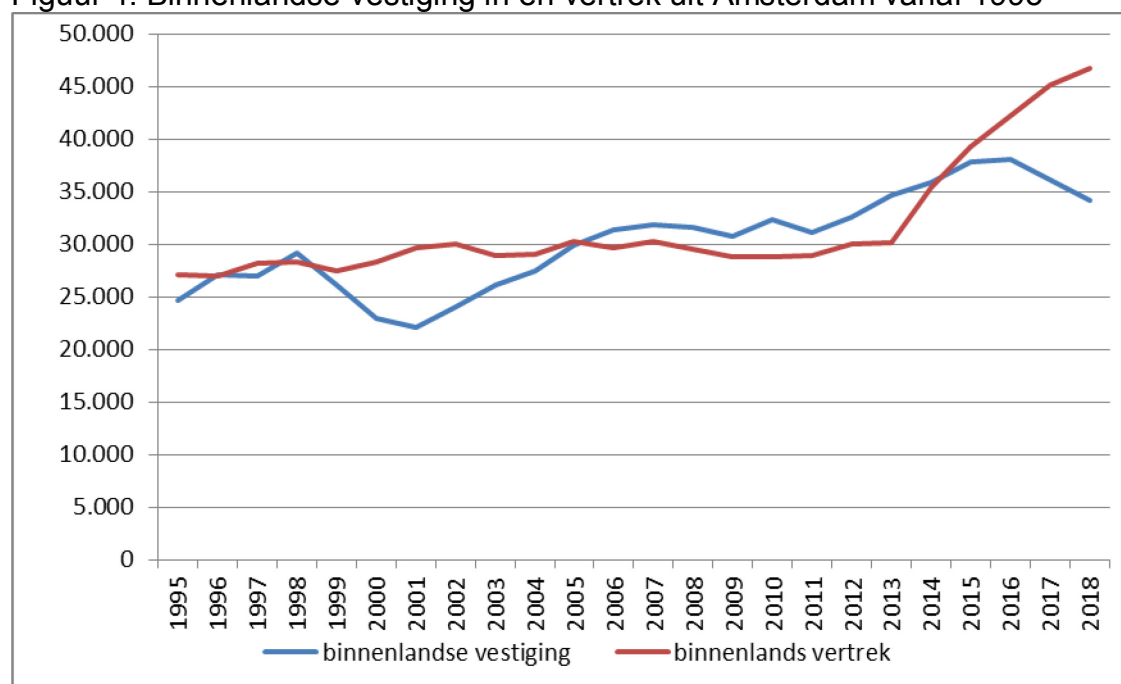
woningen per jaar). Daarmee wordt dus een deel van de achterstand die werd opgelopen door de crisis, ingelopen. In 2018 haalde de MRA de beoogde 15.000 toegevoegde woningen; het jaarcijfer kwam uit op 15.715, waarvan Amsterdam ruim de helft 8.529 verzorgt (CBS, Statline; NUL20, maart 2019).

3 Achtergrond van de schaarste

De kwestie of de regio Amsterdam kampt met schaarste op de woningmarkt behoeft na het voorgaande weinig verdere toelichting. De benodigde uitbreiding van de woningvoorraad is in de jaren van de crisis niet gelukt en na de crisis moeten alle zeilen bijgezet worden om de verwachte behoefte vanuit de demografische groei bij te houden of enigszins te overtreffen om het tekort te verkleinen. Naast de Amsterdamse regio zijn er echter nog enkele andere woningmarktregio's in Nederland die, ook in het Rijksbeleid, worden aangemerkt als spanningsregio's.

Dat bepaalde regio's, met de regio Amsterdam als belangrijkste exponent, zo'n sterke demografische groei doormaken heeft te maken met de veranderingen in de economie die zich de afgelopen decennia voltrokken. De stedelijk geïoriënteerde bedrijvigheid is sterk in belang toegenomen. Economische activiteiten die gericht zijn kennisontwikkeling en op creatieve, op consumptie en cultuur gerichte productie en dienstverlening zijn sterk opgekomen. Deze sectoren zijn hierdoor zeer gevarieerd en dynamisch geworden en tegelijkertijd sterk verweven met het wonen en leven in de stedelijke woonwijken. De stedelijke mix van wonen en werken levert een interactiemilieu op van belangrijke economische waarde. Het is een selling point van een select aantal Nederlandse steden, en van Amsterdam in het bijzonder.

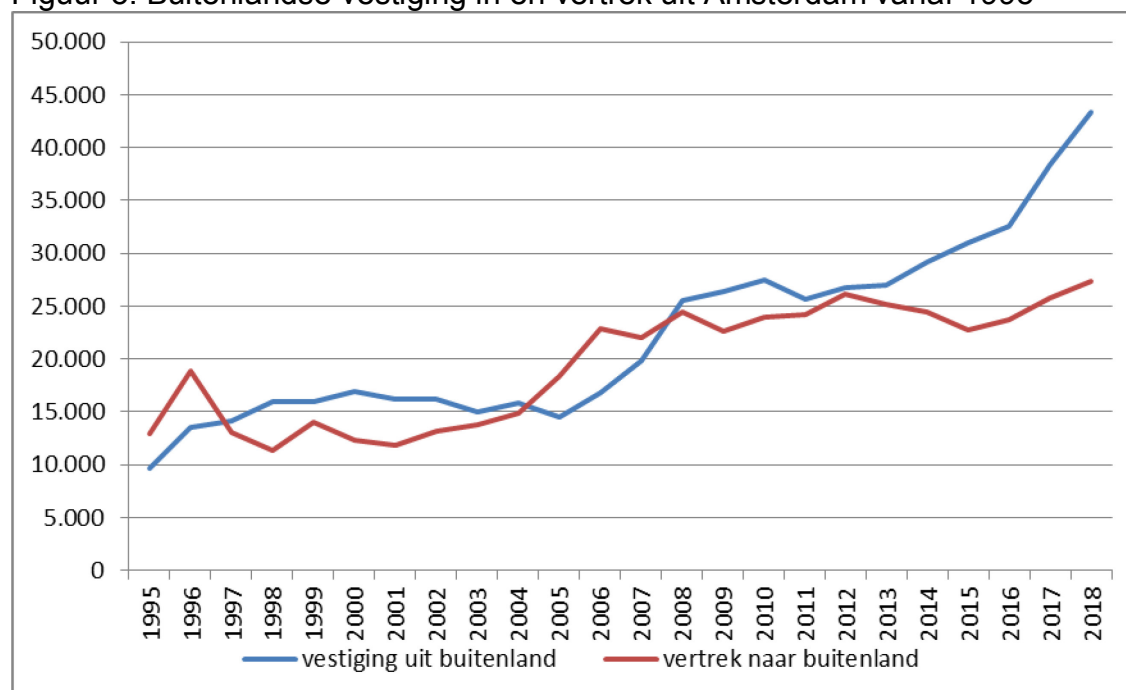
Figuur 4: Binnenlandse vestiging in en vertrek uit Amsterdam vanaf 1995



Bron: Dignum (2019) op basis van cijfers OIS

Die gevarieerde stedelijke economie sluit ook goed aan bij de internationalisering of globalisering van bedrijvigheid, goederen- en dienstenstromen en de residentiële bewegelijkheid van werkenden in betreffende sectoren. Cultuur en consumptie zijn samen een belangrijke factor geworden in de agglomeratiekracht van een aantal steden in het land, waaronder Amsterdam (De Groot e.a., 2010). Het droeg ook bij aan het fenomeen dat Amsterdam in de jaren 2009-2013 zo sterk bleef groeien in bevolkingsaantal terwijl de woningvoorraad lang niet in dezelfde mate ontwikkelde. Waar Nederland economisch een sterke recessie meemaakte, bleek juist Amsterdam een belangrijk toevluchtsoord voor jongeren op zoek naar werk of met als doel nog een jaar langer door te studeren. Ook de instroom van mensen uit het buitenland groeide in deze recessiejaren naar een aanzienlijk niveau. Tegelijkertijd waren door de financiële crisis de mogelijkheden om vooruitgang te boeken op de woningmarkt voor velen aanzienlijk gekrompen. Vooral potentiële doorstromers op de woningmarkt kampten met het probleem dat ze hun woning niet voor de beoogde prijs konden verkopen en dat veroorzaakte een brede stagnatie in de doorstroming. Amsterdam groeide in de jaren van crisis met meer dan 10.000 mensen per jaar (de helft hiervan kwam overigens voor rekening van het geboorteoverschot). Na de recessie handhaafde Amsterdam deze groeicijfers maar er trad wel een sterke verschuiving op in de migratie de stad in en uit.

Figuur 5: Buitenlandse vestiging in en vertrek uit Amsterdam vanaf 1995



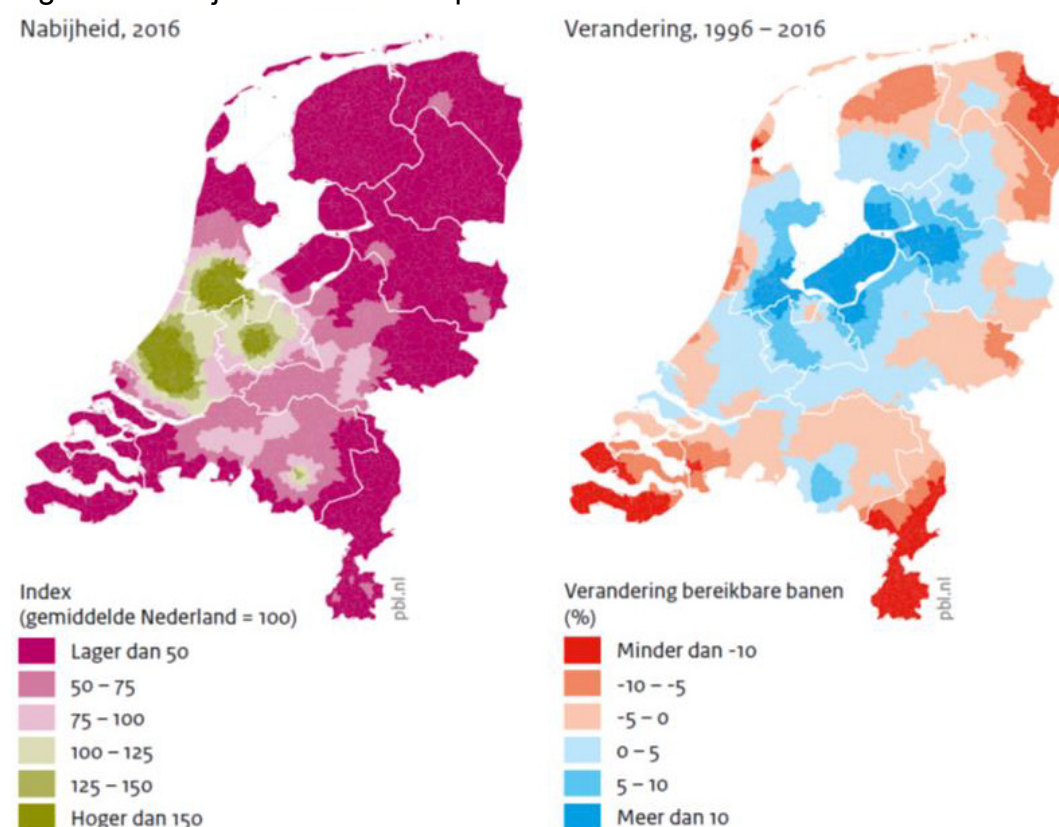
Bron: Dignum (2019) op basis van cijfers OIS

De mogelijkheden om door te stromen op de koopmarkt kwamen weer op gang, al stegen de prijzen in Amsterdam snel, waardoor met name gezinshuishoudens op zoek naar ruime woningen de route van suburbanisatie opzochten. 2017 en 2018 gaan de boeken in met historisch hoge aantallen binnenlandse migratie uit Amsterdam (meer dan 45.000), wat bij een stabiliserende binnenlandse vestiging van rond de 35.000 inmiddels een binnenlands vertreksaldo oplevert van ruim boven de tien duizend (in 2018

zelfs 12.448). Dat levert echter geen verlichting op voor de Amsterdamse woningmarkt omdat ook de buitenlandse migratie zeer hoge cijfers laat zien maar dan andersom, een hoog vestigingsoverschot.

Tot aan 2006 was een jaarlijks buitenlands vestigingscijfer van ca. 15.000 de norm om in de jaren van de crisis snel door te stijgen naar ongeveer 25.000 en in de jaren na de crisis zelfs verder tot ruim boven de 30.000. In 2018 werd met 43.325 buitenlandse vestigers een record bereikt, bij een buitenlands vertrek van 27.310 leverde dat een buitenlands vestigingssaldo op van 16.015.

Figuur 6: Nabijheid van arbeidsplaatsen



Bron: Compendium voor de Leefomgeving, samenwerkingsverband van CBS, PBL, RIVM en WUR

Zal deze aantrekkingskracht van Amsterdam en een aantal andere spanningsregio's nu gaan verminderen in de toekomst? Amsterdam zal haar nationale topositie als cultuur- en consumptiestad, wat zo'n belangrijke economische factor geworden is, waarschijnlijk niet snel verliezen. Wat wel meespeelt, is dat Nederland geleidelijk aan minder jongeren krijgt, waardoor getalsmatig de stroom van jongeren op zoek naar goede educatie en keuze op het gebied van banen, iets zal slinken. De andere factor is de internationale economie van Amsterdam. Deze heeft zich in de voorbije decennia verstevigd zodanig dat Amsterdam ondanks zijn relatief kleine omvang grote bekendheid in de wereld geniet. Amsterdam is het visitekaartje van de traditioneel sterk op export gerichte Nederlandse economie. De MRA vertegenwoordigt een vijfde deel van de Nederlandse economie (Gemeente Amsterdam 2018a, pag. 2). Maar de economische conjunctuur is grillig, en

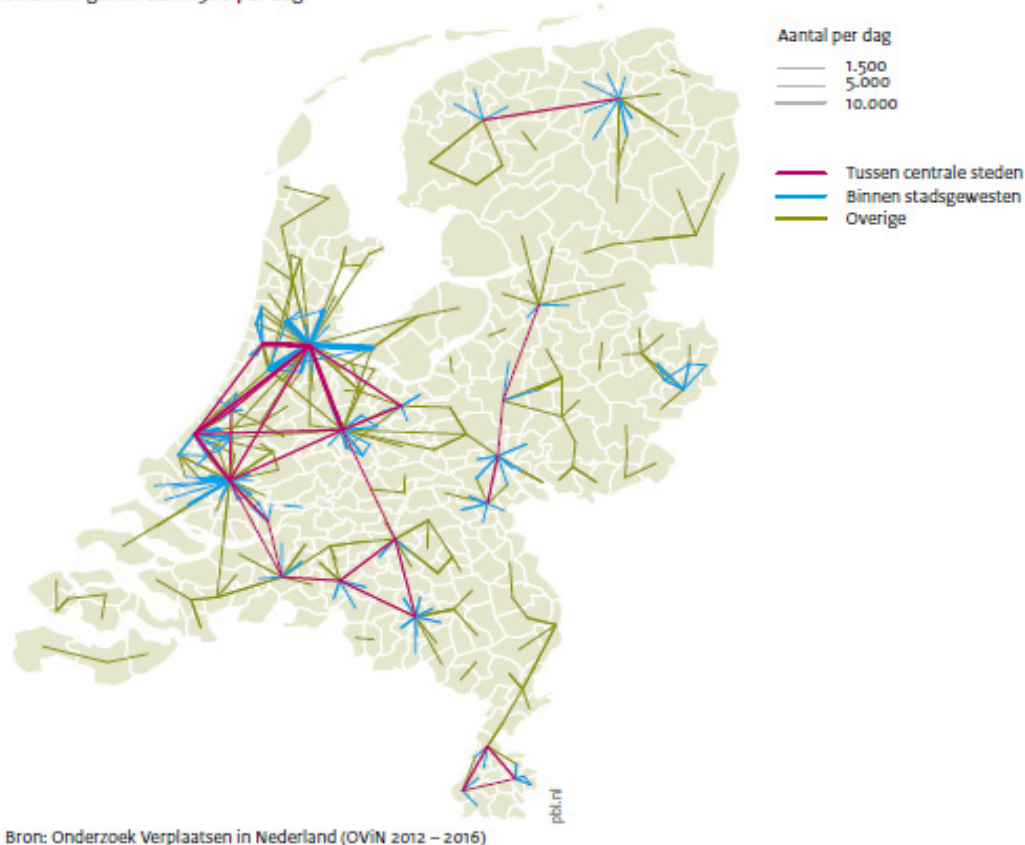
waar men tot een paar jaar geleden dacht dat de openheid van nationale economieën ook voor de toekomst de internationale relaties zou bepalen, is in een paar jaar tijd de sfeer onzeker geworden doordat meer landen een protectionistische lijn gaan voeren en zelfs handelsgeschillen aan het wereldtoneel verschijnen.

Toekomst voorspellen is moeilijk en daarom gaan economische en demografische scenario's ervan uit dat de relatieve aantrekkingskracht van regio's in Nederland voor de komende decennia zich zal blijven aftekenen als een driedeling (Ritsema van Eck, e.a. 2015). Die driedeling laat zich het makkelijkst zien op de kaart met de nabijheid van arbeidsplaatsen (figuur 6). Die kaart laat een sterke Randstad zien met daarbinnen de Noordvleugel (Amsterdam-Utrecht) en de Zuidvleugel (Rotterdam en Den Haag) als centra met het grootste banenbereik. Vervolgens een uitstralingszone die grote delen van Brabant en Gelderland omvat. En ten derde een gebied buiten deze Randstad met zijn uitstralingszone. Bij dit derde gebied, met een banenbereik dat veel lager ligt dan het Nederlands gemiddelde, gaat het om meer dan de helft van Nederland naar landoppervlak gemeten.

Figuur 7: Woon-werkverplaatsingen

Woon-werkverplaatsingen, gemiddelde 2012 – 2016

Stromen groter dan 1.500 per dag



Bron: Van Egmond, e.a. (2018)

Deze driedeling is ook terug te zien in de kaart van Nederland met zijn pendelstromen. In de Randstad zien we sterke relaties vanuit de grote steden naar een zeer ruim achterland, ofwel duidelijk herkenbare stadsgewesten met

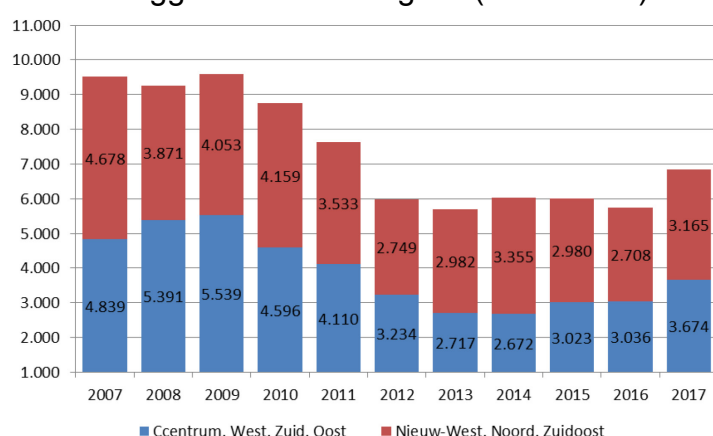
onderlinge verbindingen. In de uitstralingszone is de vorming van stadsgewesten ook te zien, maar minder intensief en in de perifere delen van het land treffen we zwakkere regionale netwerken. Hoe sterker het pendelnetwerk, hoe meer een regio als geïntegreerde werk- en woningmarktregio gezien moet worden, met sterke relaties tussen de onderlinge gemeenten. Dat Amsterdam een van de sterkst verbonden regio's van het land is wordt ook besproken in de Economische Verkenningen van de MRA: In totaal worden in 2017 naar schatting 361 duizend arbeidsplaatsen (ruim de helft van alle werkzame personen) in Amsterdam vervuld door inkomende forensen. Hiervan komt bijna 45 procent van buiten de MRA. De inkomende forensenstroom is fors groter dan de groep Amsterdammers die voor werk naar andere delen van Nederland reist. Dit geeft eens te meer aan dat de Amsterdamse economie een grote uitstraling heeft op Nederland. Ook vanuit de overige deelregio's van de MRA is Amsterdam netto-ontvanger van arbeidskrachten. Het pendeloverschot bedraagt daarmee naar schatting 212 duizend personen in 2017 (Amsterdam 2018a, pag. 113).

4 Belangrijke effecten van schaarste

Langere 'wachtijd' in het gereguleerde segment

In het gereguleerde deel van de woningmarkt vertaalt schaarste zich naar langer wachten. Vaak wordt gesproken over langer wordende wachtlijsten en wachttijden, praktisch zit het ingewikkelder in elkaar. Zoals de corporatiesector in aantal woningen geleidelijk aan kleiner geworden is, zo is ook het aantal beschikbaar gekomen sociale huurwoningen geslonken op het digitale platform voor verhuur van sociale huurwoningen, WoningNet van Stadsregio Amsterdam. Sinds 2012 ligt het aantal verhuringen op dit platform al zes jaar op rij beneden de 7.000 per jaar terwijl daarvoor aantallen van 8.000 à 9.000 gebruikelijk waren (figuur 8).

Figuur 8 Verhuringen corporatiewoningen per stadsdeel onder huurtoeslaggrens via WoningNet (2007-2017).

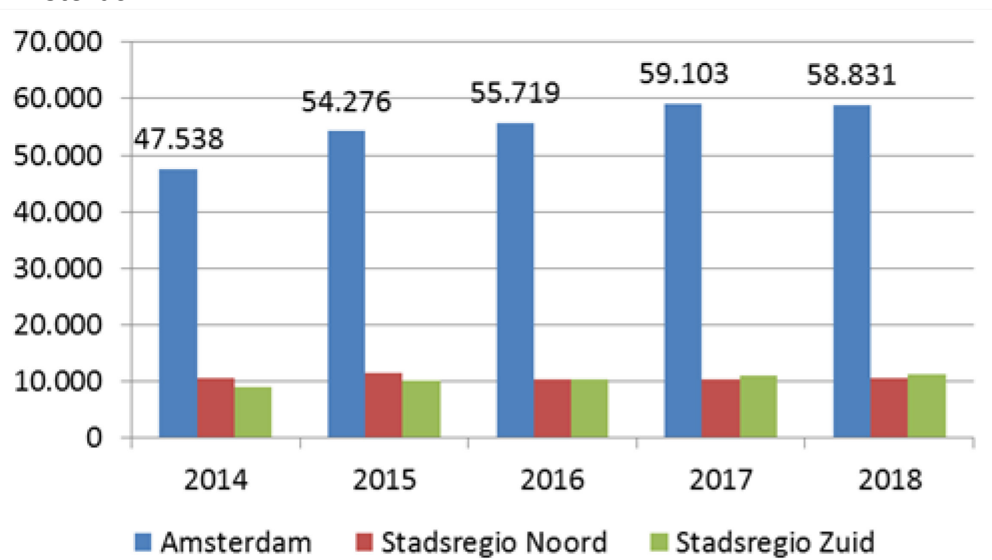


Bron: Van Eerd, Groot en Van der Veer (2018)

Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij dit platform ligt inmiddels op 406.131 in 2018. Alleen in Amsterdam steeg het aantal inschrijvingen van 155.225 naar 229.608 in de periode 2014-2018. Maar veel van deze ingeschrevenen tonen zich (nog) niet actief. Het aantal actief

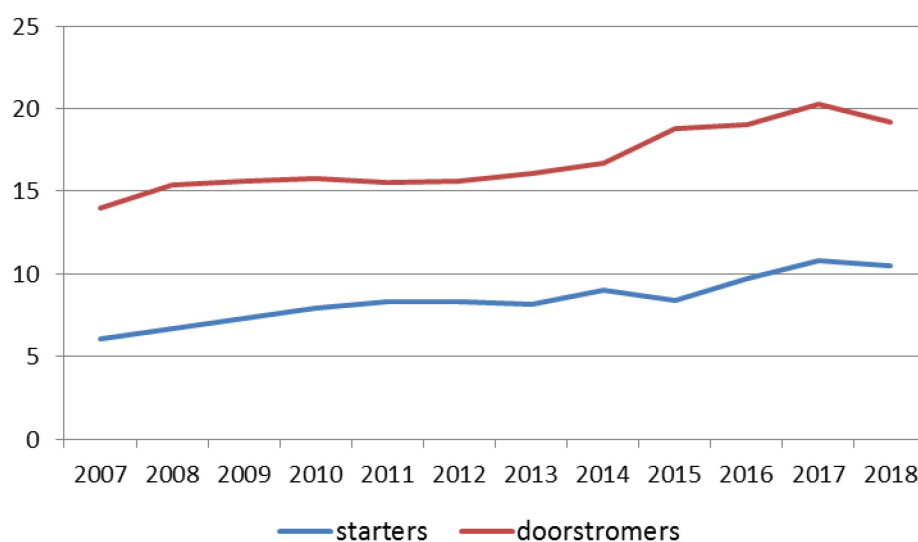
woningzoekenden bij WoningNet is in de deelregio's Noord en Zuid redelijk stabiel gebleven op ongeveer 10.000 maar in Amsterdam gestegen van bijna 50.000 naar bijna 60.000 in de jaren 2014-2018 (figuur 9). Dit aantal actief woningzoekenden ligt het dichtst bij de term 'wachtlIJst'.

Figuur 9: Aantal actief woningzoekenden op WoningNet van Stadsregio Amsterdam



Bron: Van Eerd, Groot en Van der Veer (2018), tabel 2, gegevens 2018 van WoningNet

Figuur 10: Gemiddelde inschrijfduur en woonduur bij acceptatie van een huurwoning op WoningNet van Stadsregio (in jaren)



Bron: Van Eerd, Groot en Van der Veer (2018), tabel 2, gegevens 2018 van WoningNet

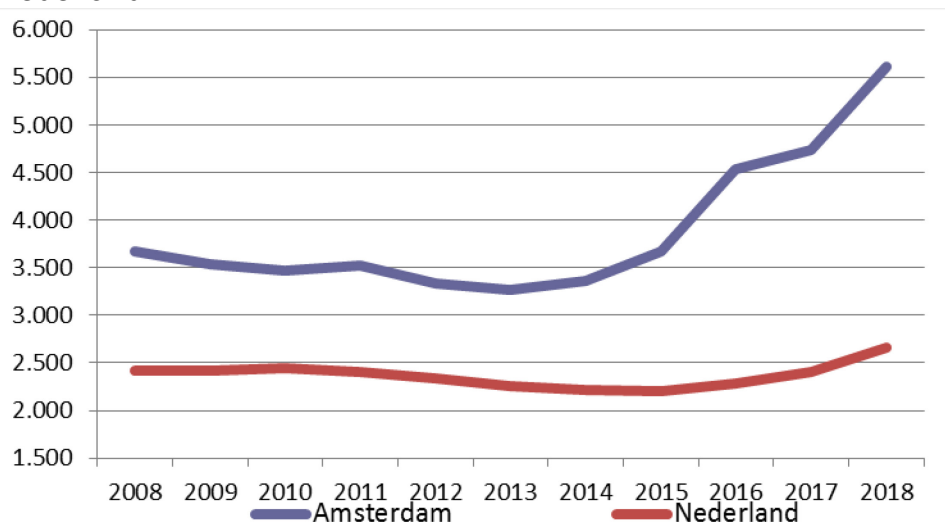
Maar het is niet het aantal huishoudens, of de denkbeeldige lengte van de lijst die het wachten bepaalt. Het is de inschrijfduur die bepaalt hoeveel kans men heeft op een woning waarop men reageert in het aanbod van Woningnet. Daarom is de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een huurwoning op WoningNet de variabele die voor de gemiddelde zoeker naar een sociale huurwoning neerkomt op 'wachtijd'. Individueel kan men deze wachttijd korter

of langer zijn als men zich richt op woningen waarvoor geringere of juist grotere belangstelling is. Door de geringere beschikbaarheid van betaalbare corporatiewoningen is de gemiddelde inschrijfduur en woonduur bij acceptatie van een aangeboden huurwoning op WoningNet het voorbije decennium gestegen tot 19 jaar bij doorstromers en 11 jaar bij starters (figuur 10).

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. Figuur 11 laat de sterke stijgingstrend zien voor Amsterdam na 2014. De vierkante meterprijzen aan de vraagkant van de woningmarkt stegen in een paar jaar tijd van rond € 3.500 naar € 5.500 in Amsterdam. Deze trend werd ons de laatste jaren duidelijk verteld in de media; de opleving en latere oververhitting van de woningmarkt was het eerst zichtbaar in Amsterdam, gevolgd door andere locaties op enige afstand van Amsterdam: een golf na een steen in de vijver is een bekende metafoer.

Figuur 11: Gemiddelde vraagprijs per vierkante meter, Amsterdam en Nederland



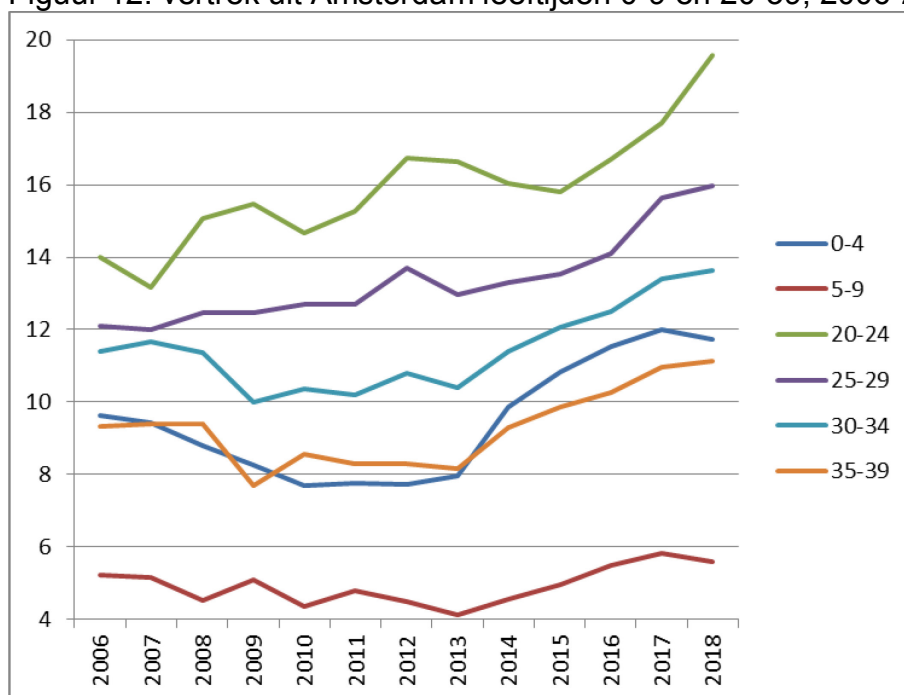
Bron: Huizenzoeker.nl. Cijfers per december van elk jaar

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 jonge groeigemeenten Purmerend, Haarlemmermeer, Lelystad en Almere kennen juist een groot aandeel grondgebonden woningen met tuin, gebouwd in een ruime stedelijke setting. 't Gooi en Kennemerland staan bekend als de historische suburbane woongebieden van de regio, met een veelheid van aantrekkelijke, grondgebonden woningen met historische uitstraling in een lommerrijke omgeving. 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, al verschilt dat belang van Amsterdam tussen gemeenten en zijn er periodieke fluctuaties.

Amsterdam is typerend de gemeente met een groot aantal etages van bescheiden omvang en tegelijkertijd een bevolking waarvan een groot deel in de fase verkeert van wooncarrière en verhuishwensen. Als de verhuismotieven van Amsterdammers bekeken worden (onderzoek Wonen in Amsterdam) valt het volgende op. Drie antwoorden die iets zeggen over de behoefte om meer woonkwaliteit te verwerven voeren de lijst aan van meest genoemde verhuisredenen. De eerste is de behoefte om groter te wonen: van de huishoudens die willen verhuizen meldt 50% dat de huidige woning te klein is. De tweede verhuisreden is behoefte aan een betere of mooiere woning (38%), en de derde reden de behoefte aan een (grotere) tuin of balkon (26%). Dat zijn alle drie verhuismotieven die te maken hebben met de ontwikkelende woonambities tijdens de dynamische levensfase van 25-44 jaar, waarin huishoudensgroei (gezinsvorming) en inkomensgroei vaak tegelijk optreden. Bij deze leeftijdsgroepen bereiken deze verhuismotieven extra hoge percentages. Van de 35-44 jarigen is drie kwart op zoek naar een grotere woning, bij leeftijden boven de 65 is dat minder dan 20% (IDignum, 2019).

Het merendeel van de huishoudens met een verhuishwens (bijna drie kwart: 72%) wil in Amsterdam blijven, aldus gegevens uit het onderzoek Wonen in Amsterdam, maar het aandeel dat werkelijk in Amsterdam blijft, is in de jaren van de nieuwe eeuw ongeveer 60%, in recente jaren dalend naar 55% (verhuizingen gedeeld door verhuizingen + binnenlands en buitenlands vertrek). De mogelijkheden om de behoefte aan meer vierkante meters en aanverwante kwaliteitsaspecten (buitenruimte) te verwezenlijken zijn in Amsterdam beperkt en brengt velen naar de woongebieden op enige afstand van Amsterdam. Huishoudens op zoek naar een grotere woning hebben moeite die in Amsterdam voor een betaalbare prijs te vinden.

Figuur 12: vertrek uit Amsterdam leeftijden 0-9 en 20-39, 2006-2018



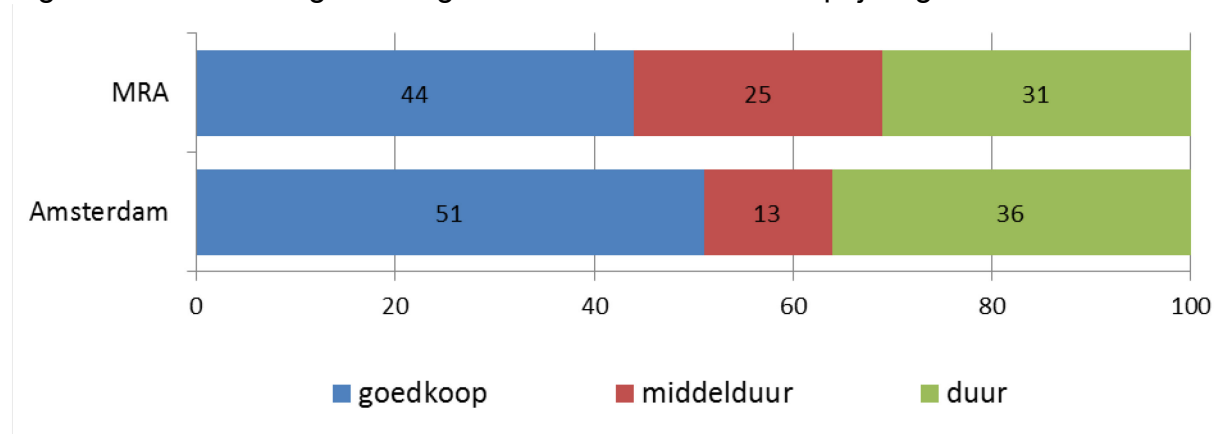
Bron: Gemeente Amsterdam, OIS

De sterke uitstroom van de leeftijdsgroepen die met het gezinshuishouden geassocieerd worden (figuur 12) moet dan ook niet alleen gezien worden als een inhaaleffect van de crisisjaren waarin velen hun woonwensen niet konden vervullen. Het Amsterdamse prijsniveau blijkt een rol te spelen bij met name huishoudens die wat meer vierkante meters nodig hebben. Indicatief is dat het percentage vertrekkende jonge kinderen (met hun ouders) vanaf 2015 hoger ligt dan het aantal jonge kinderen dat in Amsterdam zelf verhuist.

Schaarste in alle woningmarktsegmenten van Amsterdam

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.

Figuur 13: Trendmatige woningbehoefte 2017-2025 naar prijssegment



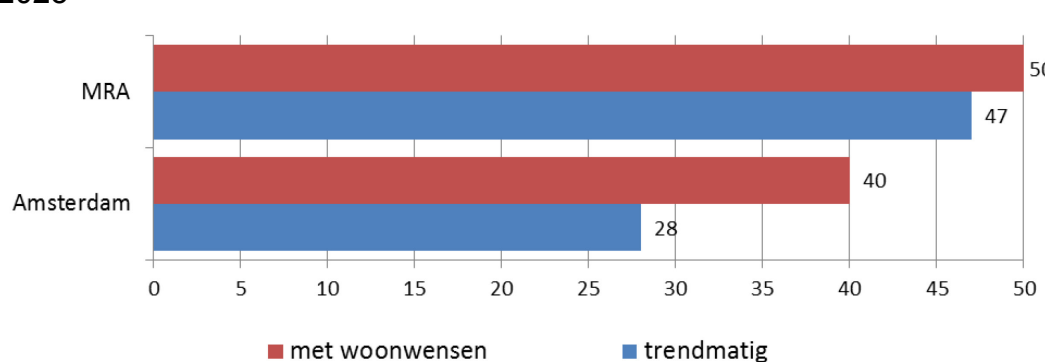
Bron: Buys, Van der Reijden en Hagen (2018)

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. Voor Amsterdam ligt het accent nog iets sterker goedkope woningen (51%), maar ook op dure (36%) woningen dan in de MRA gemiddeld. In deze doorrekening van de woningbehoefte naar segment 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 verhuishwensen, 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, maar Amsterdammers die gewend zijn aan de sterke prijsstijgingen zullen zich realiseren dat zij bij een mogelijke verhuizing bepaalde (hoge) huur- of kooplasten moeten aanvaarden.

In de 2017 versie van het woningmarktonderzoek manifesteert zich in de verhuishwensen een sterk accent op ruime woningen, die vaak in de koopsector te vinden zijn. Eerder werd al besproken dat Amsterdam voortdurend een aangroei heeft van huishoudens in de gezinsfase op zoek

naar verbetering van de woonsituatie. Na een aantal mindere jaren op de woningmarkt oefent deze groep extra vraagdruk uit. Deze ruimtebehoefte huishoudens maken ook dat de behoefte aan eengezinswoningen voorlopig niet kleiner wordt. Pas over meer dan tien jaar zullen er meer eengezinswoningen in de voorraad beschikbaar komen om die vraag te bedienen. Op dit moment is er nog een behoorlijke behoefte aan vergroting van de capaciteit in dit segment. De eerder besproken differentiatie binnen de MRA leert dat de eengezinswoningen slechts in geringe mate binnen Amsterdam te vinden zijn en juist in grote mate in de gemeenten rondom Amsterdam. In het bouwprogramma zal die verdeling niet anders worden. Het gevolg is dat Amsterdammers ook in de toekomst grote vraag zullen blijven uitoefenen op de voorraad van ruime, grondgebonden woningen in overige delen van de MRA.

Figuur 14: Aandeel grondgebonden woningen in de woningbehoefte, 2017-2025

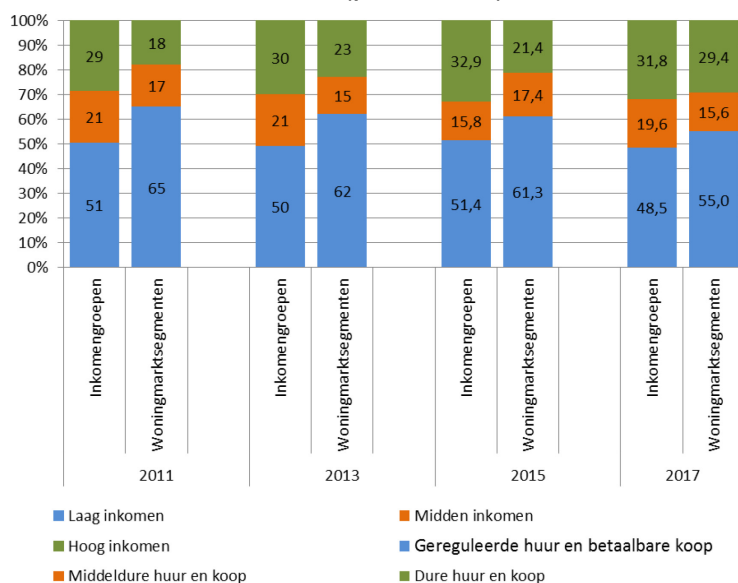


Bron: Buys, Van der Reijden en Hagen (2018)

Deze passage 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. Ook als men niet naar de toekomst kijkt maar eenvoudig naar de huidige verdelingen naar inkomensgroepen en woningmarktsegmenten binnen Amsterdam komt het beeld van breed gedeelde schaarste naar voren.

Amsterdam komt over de langere tijdlijn gezien van een situatie dat koopwoningen nauwelijks voorkwamen (in 1995 slechts 11%) en dat de huurmarkt overwegend uit sociale huurwoningen bestond. Vanaf midden jaren tachtig vond het stadsbestuur dat deze opbouw niet langer paste bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Het compacte-stadbeleid werd geïntroduceerd. De welvaartsgroei maakte het nodig dat Amsterdam door bouw en door verkoop en liberalisatie van huurwoningen meer differentiatie ging nastreven. In de jaren zestig en zeventig hadden vele Amsterdammers, door onvoldoende mogelijkheden om kwaliteitsverbetering te bereiken in hun woonsituatie en door het toegenomen autobezit, Amsterdam voor het wonen de rug toegekeerd terwijl men voor werk sterk op de hoofdstad georiënteerd bleef.

Figuur 15: Vergelijking van inkomensgroepen en woningmarktsegmenten in Amsterdam, 2011-2017 (procenten)



Bron: Berkers en Dignum (2018) op basis van Wonen in Amsterdam

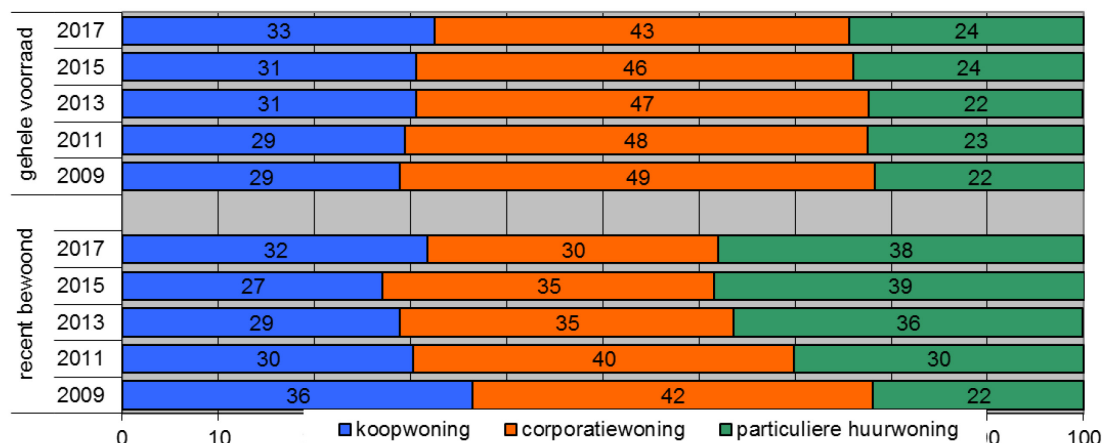
Meer dan dertig jaar na introductie van het compacte stadbeleid is een situatie op de Amsterdamse woningmarkt bereikt waarin de percentuele verdeling naar woningmarktsegmenten en de verdeling naar woningmarktgroepen (inkomens) steeds dichterbij elkaar is komen te liggen (figuur 15). Onder de eerder besproken situatie van schaarste op de woningmarkt betekent dit dat er in geen van de woningmarktsegmenten gesproken kan worden van 'overmaat', dat de schaarste verdeeld wordt over de breedte van de markt.

5 Differentiatie binnen Amsterdam

Amsterdam kent traditioneel een grote corporatiesector, maar die neemt in omvang af. Nog maar een decennium geleden bestond de Amsterdamse woningvoorraad voor meer dan de helft uit corporatiewoningen. Dat aandeel lag in 2017 op 43% (zie ook figuur 16).

De koopsector maakte juist in de jaren tachtig en negentig een sterke groei door, in de laatste jaren groeide het aandeel eigen woningbezit tot een derde van de totale voorraad. Het aandeel particuliere huursector groeit geleidelijk naar een kwart van het totaal. Als we kijken naar de verdeling van woningen over de drie sectoren die recent bewoond zijn, zien we dat de recente beschikbaarheid in de corporatiesector in de loop van de jaren sterk geslonken is. In vergelijking tot het aandeel corporatiesector in de totale woningvoorraad is het aandeel dat recent betrokken werd steeds meer ondervetegenwoordigd (30% versus 43% in 2017). Het omgekeerde geldt voor de particuliere huursector die juist relatief meer beschikbaar kwam voor recente bewoning bij slechts geringe groei in de voorraad (38% recente bewoning en 24% van de totale voorraad). De dynamiek in koopsector vertoont een meanderend patroon, wat typerend is voor de conjunctuurafhankelijkheid van de sector.

Figuur 16: segmentale verdeling van de gehele woningvoorraad en de recent bewoonde woningen



Bron: Dignum (2019) op basis van Wonen in Amsterdam

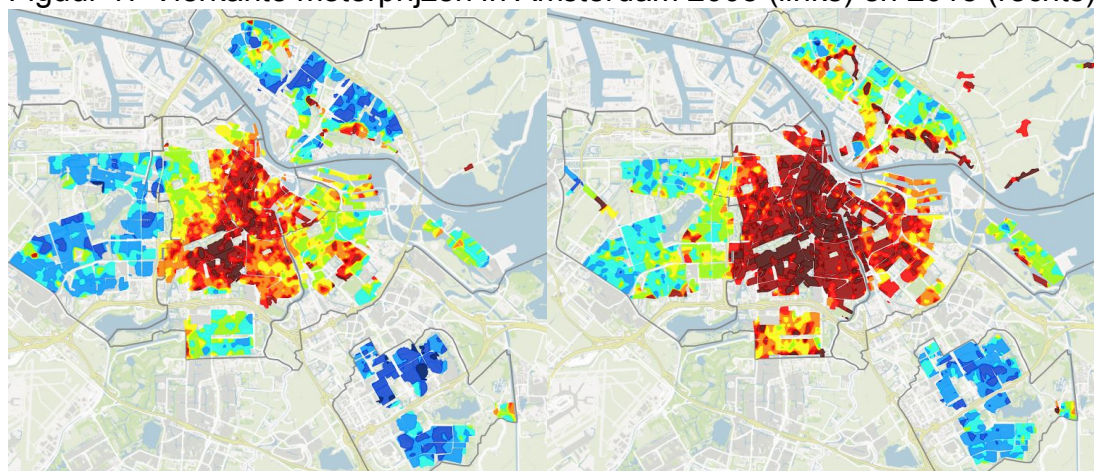
De vrije markt: koopsector

Voor de koopsector zijn al eerder de vierkante meterprijzen besproken als indicator voor de situatie op de markt. Met een sprekend kleurverloop van rood naar geel, groen en blauw, wordt de kaart met ruimtelijke differentiatie in vierkante meterprijzen ook wel de 'hittekaart' genoemd. Zoals eerder werd besproken is het gemiddelde voor Amsterdam ruim € 5.500 per vierkante meter eind 2018, maar met de donkerste kleuren rood worden gemiddelde prijzen aangegeven die daar nog eens tweeduizend euro boven liggen. De verschillen binnen Amsterdam zijn groot en veranderen ook snel. Zo liggen de prijzen ver boven het stedelijk gemiddelde in het centrum van Amsterdam (binnen de ring A10 en ten zuiden van het IJ) en vinden we gematigde prijzen in Amsterdam Zuidoost). Er is een snelle prijsstijging gaande in Amsterdam Noord aan de overkant van het Centraal Station en op het tracé van de Noord-Zuid lijn en nabij de Zuidas in Buitenveldert. Ook in de westelijke ringzone stijgen de prijzen snel.

De verschillen kunnen ook zichtbaar gemaakt worden met de WOZ-waarden per stadsdeel. Alle WOZ-waarden in Amsterdam zijn ingedeeld in vijf twintig-procentgroepen, zodanig dat de laagste WOZ categorie de huizen met een prijs tot € 196.000 vertegenwoordigt en de hoogste categorie bij € 427.500 begint. Woningprijzen tussen € 261.000 en € 324.000 zijn volgens deze statistische indeling het Amsterdamse 'middenniveau'. Dan blijkt dat stadsdeel West wat WOZ-verdeling nog het meest op Amsterdam lijkt, hoewel de twee laagste WOZ-categorieën toch beduidend kleiner zijn. Voor Oost is het patroon enigszins vergelijkbaar. Extreem ten opzichte van het gemiddelde Amsterdamse patroon zijn de verdelingen voor Centrum en Zuid. De twee laagste twintig-procentcategorieën opgeteld (40%) zijn daar maar voor respectievelijk 15% en 11% gevuld. De twee hoogste voor respectievelijk 69% en 65%. Net zo afwijkend ten opzichte van het Amsterdams gemiddelde is de situatie in de stadsdelen Noord, Nieuw-West en Zuidoost. In Noord en Nieuw-West worden de twee laagste categorieën gevuld met ongeveer driekwart van de woningwaarden, in Zuidoost is dat zelfs 98%. De patronen van Nieuw-West en Noord zijn het spiegelbeeld van Centrum en Zuid. Het patroon van

Zuidoost is met slechts 2% in de hoogste WOZ klassen het verst verwijderd van het Amsterdam gemiddelde.

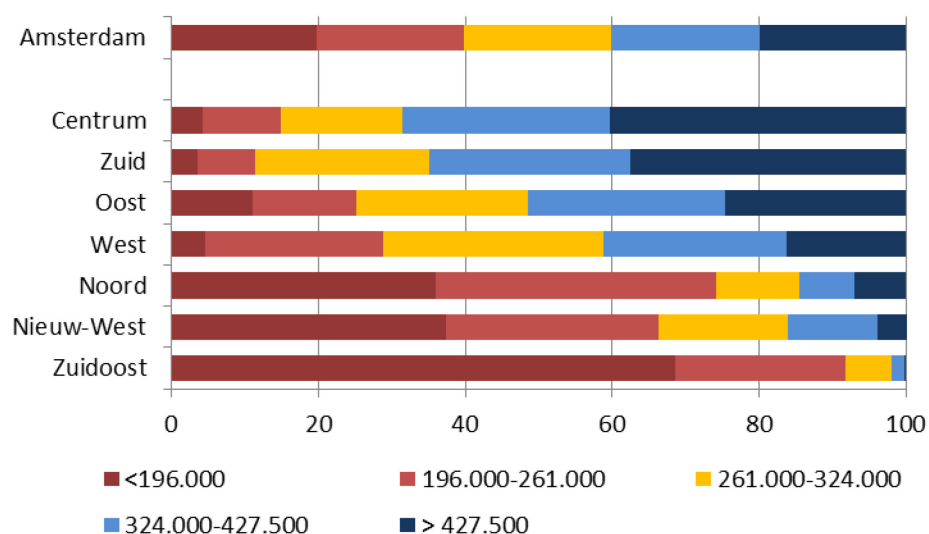
Figuur 17 Vierkante meterprijzen in Amsterdam 2008 (links) en 2018 (rechts)



Bron: Maps Amsterdam, Kadaster

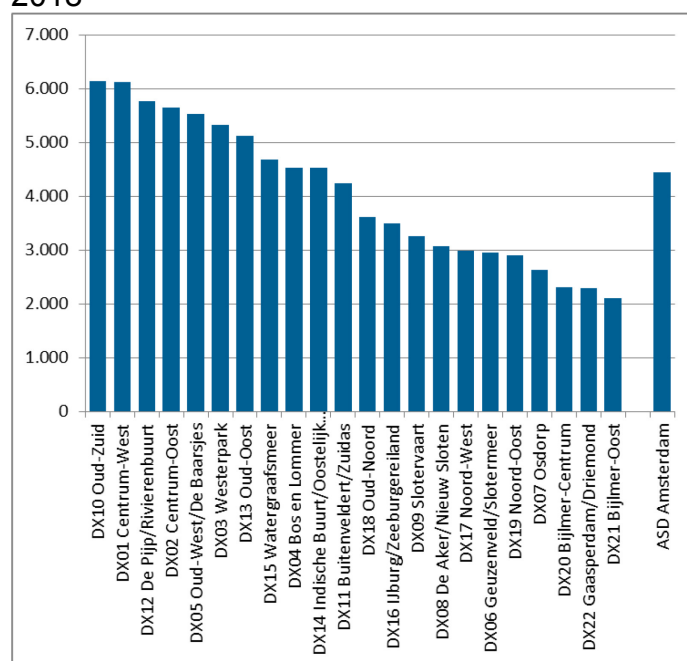
Als gekeken wordt naar de WOZ-waardeverschillen voor de 22 Amsterdamse gebieden zien we nog sterkere verschillen en ook een verschillende mate van prijsstijging. In de gebieden waar de WOZ-waarden relatief hoog liggen, nemen de waarden sneller toe dan de gebieden met relatief lagere waarden. De gebieden lopen op dit moment dus verder uit elkaar. De gemiddelde waarde was per 1-1-2018 in Amsterdam € 4.438. Zeven gebieden met gemiddelden boven de € 5.000 zijn duidelijke uitbijters. Oud-Zuid en Centrum-West zijn de duurste gebieden met gemiddeld boven de € 6.000.

Figuur 18 Waarde van de woning (WOZ) per stadsdeel, 1 januari 2018



Bron: OIS, Amsterdam in cijfers 2018, tabel 10.2.6

Figuur 19 Gemiddelde WOZ-waarde van de woningen per gebied, 1 januari 2018



Bron: OIS, website

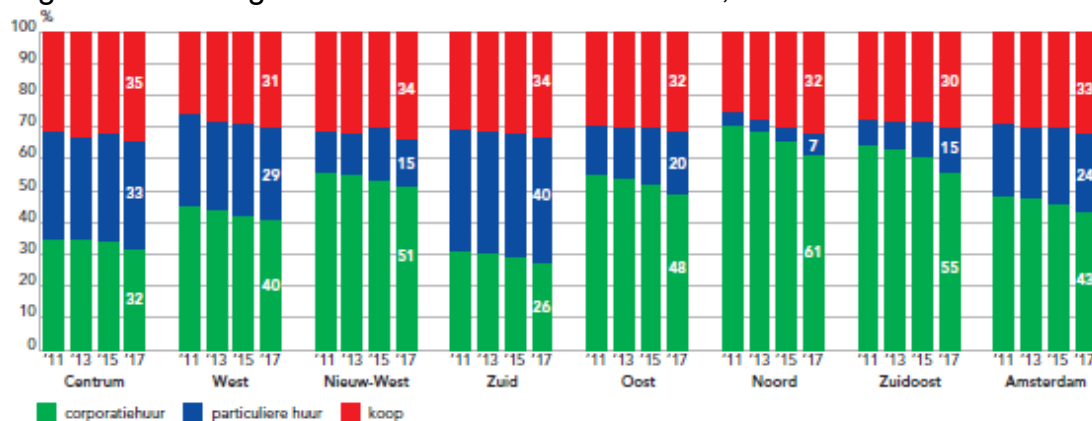
De Pijp-Rivierenbuurt en Centrum-Oost vullen de stadsdelen Centrum en Zuid aan op iets lager niveau. Oud-West/De Baarsjes, Westerpark en Oud-Oost sluiten nog aan met gemiddeldes boven de € 5.000. Als representanten van het Amsterdams gemiddelde komen de gebieden Watergraafsmeer, Bos en Lommer, Indische Buurt/Oostelijk Havengebied, en Buitenveldert/Zuidas naar voren. Een achttal gebieden heeft gemiddelde WOZ-waarden rondom € 3.000. Ze liggen in Nieuw-West, Noord en Oost. De drie gebieden van Zuidoost hebben gemiddelde WOZ-waarden van juist boven de € 2.100. Ook bij deze opsomming geldt dat de gebieden met de hoogste waarden ook nog recent het snelst in waarde zijn gestegen, terwijl de lager gewaardeerde

gebieden ook een minder steile trend kennen. Het gebied Bos en Lommer heeft de sterkste stijging in twee jaar tijd: 44% versus 33% voor heel Amsterdam.

Sectorale verdeling

Dat brengt ons op de sectorale verdeling binnen Amsterdam en de ruimtelijke verschillen hierin. De ruimtelijke verdeling van de gemiddelde woningwaarde weerspiegelt namelijk de prijsgradiënt van centrum naar stadsrand, maar er speelt een compositie-effect mee. De WOZ van koopwoningen ligt ruim boven het Amsterdams gemiddelde (+27%), die van particuliere huurwoningen een gering percentage boven het gemiddelde (+7%) en de WOZ van corporatiewoningen bijna een kwart (-23%) onder het gemiddelde. Dat geldt voor de stad als geheel, maar ook voor gebieden van een kleinere schaal bestaat ongeveer dezelfde verhouding. Dus hoe meer woningen van de duurste sector, de koopsector, des te hoger de gemiddelde WOZ en hoe meer corporatiewoningen een gebied bevat des te lager de gemiddelde WOZ. In figuur 20 is te zien dat de koopsector behoorlijk evenredig verdeeld is over Amsterdam en omdat de WOZ van de particuliere huursector niet veel afwijkt van het gemiddelde gaat ook van het percentage in deze sector weinig effect uit. Van de corporatiesector, met zijn aanzienlijke WOZ-afwijking ten opzichte van het gemiddelde, is het wel belangrijk of er veel of weinig voorkomen in een stadsdeel of gebied. De figuur laat ook zien dat het aandeel corporatiebezit geleidelijk daalt en dat er een aanzienlijk verschil is tussen Centrum (22% in 2017) en Zuid (26%) tegenover Nieuw-West (51%), Zuidoost (55%) en Noord (61%).

Figuur 20 Drie eigendomssectoren naar stadsdeel, 2011-2017



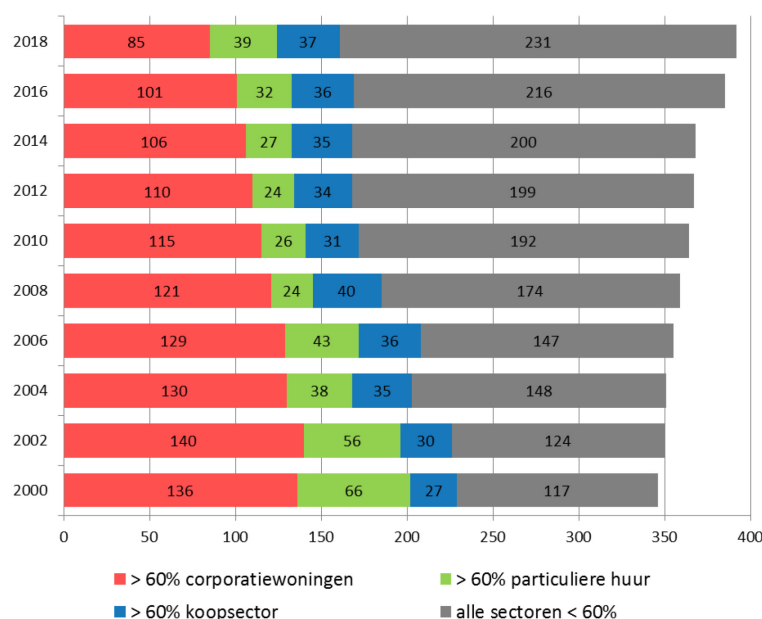
Bron: Berkers en Dignum (2018) op basis van Wonen in Amsterdam

Maar er kan nog kleinschaliger naar de sectorale mix gekeken worden. Amsterdam heeft 481 statistische buurten (voor 2014: 470). In ruim honderd buurten is het aantal woningen te klein (< 50) om in de analyse te betrekken, vaak op industrieterreinen of locaties waar de geplande woningbouw nog moet starten. Meestal zijn buurten wat hun woningvoorraad betreft veel groter. Ruim 40% van de buurten heeft tussen 500 en 1.500 woningen en de grootste heeft er zelfs iets meer dan 3.500. Er is gekozen om een van de drie eigendomssectoren in de buurt dominant te noemen als die sector meer dan 60% omvat.

Figuur 21 geeft de ontwikkeling weer. Het aantal buurten met een dominante particuliere huursector is het meest geslonken (van 66 naar 24 en weer een stijging naar 39 in 2018). Ook van buurten met een dominante corporatiesector zijn er steeds minder (140 vlak na de eeuwwisseling, dalend naar 85 in 2018). Het aantal buurten met een dominante koopsector vertoont weinig systematische trend, het aantal schommelt tussen 27 en maximaal 40 (in 2008). De sterkste stijging is er van buurten waar alle drie de sectoren minder dan 60% van het geheel uitmaken, we noemen dit gemengde of gemixte buurten, ook al verschillen de percentuele verdelingen van de drie sectoren in deze buurten nog vaak sterk van elkaar. Het aantal gemixte buurten is in de jaarreeks gestegen van 117 naar 231. Sinds 2009 is het aantal gemixte buurten groter dan het aantal buurten waarin één van de drie sectoren domineert.

Kortom, binnen Amsterdam wordt de verdeling naar eigendomssectoren ruimtelijk gelijkmatiger. Vooral het aantal buurten met een dominantie van corporatiewoningen (> 60%) slinkt terwijl het aantal buurten met een gemixte verhouding (geen van de sectoren > 60%) gestaag groeit. Ook vanuit dit ruimtelijke perspectief op de sectorale samenstelling wordt de schaarste evenrediger over Amsterdam verdeeld.

Figuur 21: Aantal Amsterdamse buurten met een dominante eigendomssector (> 60%) of een sectorale mix



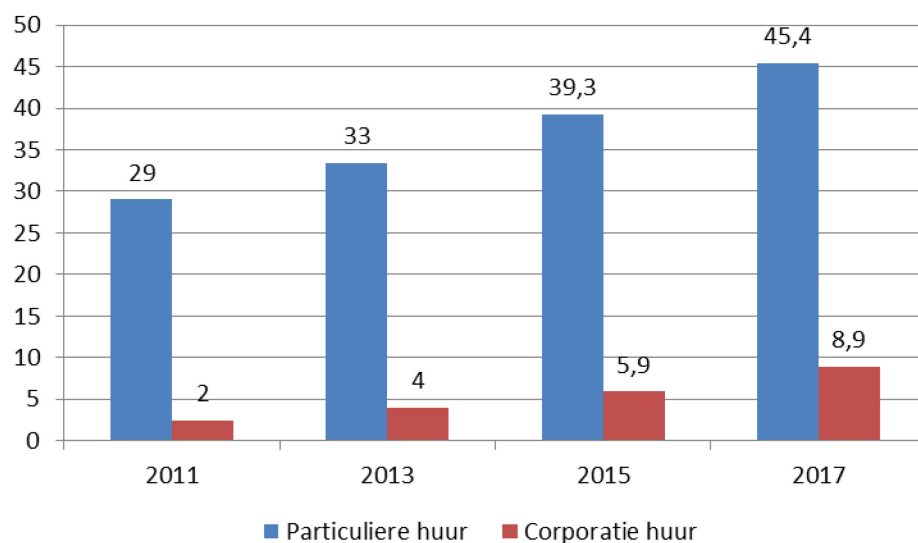
Bron: OIS, bewerking Wonen

Particuliere huursector: gereguleerd versus markt

Doordat de WOZ-waarde meetelt in het Woningwaarderingstelsel en deze woningwaarden in Amsterdam sterk zijn gestegen, kunnen in theorie bij mutatie bijna alle Amsterdamse huurwoningen geliberaliseerd worden. De Amsterdamse corporaties liberaliseren in beperkte mate (Samenwerkingsafspraken juli 2015 t/m december 2019, nieuwe prestatieafspraken in voorbereiding), maar in de particuliere huursector heeft

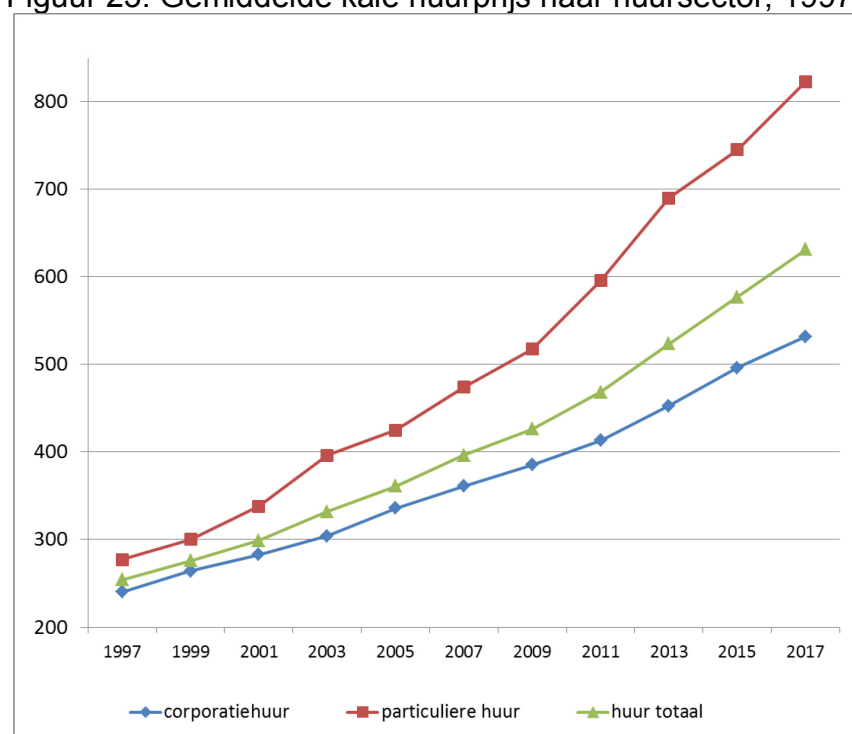
de markt vrij spel. In 2011 behoorde nog minder dan een derde (29%) van de particuliere huursector tot de vrije markt, in 2017 was dit naar 45% gestegen.

Figuur 22: Aandeel vrije sector in corporatiehuur en particuliere huursector



Bron: Berkers en Dignum (2018) op basis van Wonen in Amsterdam

Figuur 23: Gemiddelde kale huurprijs naar huursector, 1997-2017



Bron: Berkers en Dignum (2018) op basis van Wonen in Amsterdam

Gemiddeld betaalden huurders in 2017 in Amsterdam € 631 per maand maar het verschil tussen de gemiddelde huren van corporatiewoningen en particuliere huurwoningen wordt steeds groter. Huurders van corporatiewoningen betaalden in 2017 gemiddeld € 532 huur per maand, voor particuliere huurwoningen werd in 2017 gemiddeld € 823 per maand betaald.

De huren van particuliere huurwoningen zijn tussen 2015 en 2017 met gemiddeld € 78 per maand gestegen, bij corporatiewoningen is dit € 36 euro.

Naast deze verschillen kan er ook gekeken worden naar de gemiddelde huren in de vrije sector en het gereguleerde segment. Gemiddeld betaalden huurders in 2017 in de vrije sector €1.160 per maand, de huur in het gereguleerde segment is gemiddeld € 489 per maand. Huurwoningen in de vrije sector van particuliere verhuurders hebben een aanzienlijk hogere huur dan vrije sector huurwoningen van corporaties (€ 1.248 ten opzichte van € 911 in 2017). Kortom, het vrije markt gedeelte van de particuliere huursector groeit en het huurniveau van de vrije markthuurling komt steeds hoger te liggen ten opzichte van de huren in het gereguleerde huursegment.

6 Bewoning van de Amsterdamse woningvoorraad

In de factsheet Bevolkingsprognose 2019-2040 van OIS Amsterdam staat dat niet alle woningen bewoond zijn (Smits 2019a). Jaarlijks staan enkele duizenden woningen in de stad (tijdelijk) leeg. Vaak gaat het dan om nieuwbouw, woningen die verbouwd worden of woningen waarvan de bewoners net verhuisd zijn. Dus ook in een krappe woningmarkt is er in Amsterdam continu een aantal woningen dat staat te wachten op eerste of volgende bewoning.

De statistiek kent een verschil tussen het aantal bewoonde adressen en het aantal huishoudens. Het aantal huishoudens is altijd groter er kunnen meer huishoudens op één adres wonen. Voor de Amsterdamse bevolkingsprognose wordt het verhoudingscijfer van beide getallen meegenomen. Zo telt Amsterdam per januari 2018 bijna 463.000 huishoudens bij 412.000 bewoonde adressen. Dat geeft een verhoudingspercentage van ruim 1,12%. Ondanks de kleine percentuele veranderingen in de tijd, is dit cijfer een indicator voor de fluctuaties in schaarste op de woningmarkt. Bij een krappe woningmarkt is het percentage iets hoger; bij een ruime markt is deze iets lager. In de jaren na de eeuwwisseling lag het percentage net boven de 1,10% om daarna met de woningmarktconjunctuur te schommelen rond de 1,11%. Percentages van boven de 1,12% zoals in de recente jaren, kwamen in de twee decennia daarvoor niet voor (Smits, 2019b).

Dat Amsterdam veel kleine woningen telt ten opzichte van gemeenten van de regio, kwam al aan de orde. Het komt door het grote aandeel oude woningen in de historische delen van de stad, doordat de maatvoering van Amsterdamse woningen bij nieuwbouw gemiddelde kleiner is dan in 'de regio' en omdat er bestaande woningen worden opgedeeld. Tegelijkertijd heeft Amsterdam ook veel meer kleine huishoudens. Zoals al eerder aan de orde kwam kiest steeds een aanzienlijk deel van de meer ruimtebehoefte huishoudens voor wonen in 'de regio', waar voor dezelfde prijs meer vierkante meters verworven kunnen worden. Om toch enigszins vat te krijgen op de verhoudingen is een simpele relatiemaat bedacht. 'Krap wonen' geldt voor die gevallen dat een woning of huishouden evenveel of minder kamers telt dan er personen wonen. 'Neutraal' is de kwalificatie als er in deze vergelijking één kamer extra is en 'ruim wonen' als er in deze vergelijking twee of meer kamers extra zijn. Nadrukkelijk moet gezegd worden dat deze vergelijkingsmaat geen beleidsnorm is, maar slechts een indeling.

Figuur 24: Relatie tussen aantal kamers en aantal personen, 2012-2018

	krap	neutraal	1 ruim	2+ ruim
2012	25,5	34,2	27,4	12,9
2013	25,7	34,2	27,3	12,9
2014	26,0	34,1	27,1	12,9
2015	28,3	33,2	26,1	12,5
2016	28,9	33,0	25,7	12,3
2017	29,0	33,0	25,6	12,3
2018	29,3	33,0	25,4	12,3
Centrum	32,3	38,5	20,8	8,3
West	29,9	37,4	25,3	7,4
Nieuw-West	31,9	27,8	27,5	12,8
Zuid	21,0	30,5	28,8	19,7
Oost	32,6	33,6	23,8	10,0
Noord	27,9	31,4	27,2	13,5
Zuidoost	32,4	32,1	21,7	13,8

Bron: OIS, Jaarboek Amsterdam in cijfers, 2018, pag 329.

Passend in de trend van toenemende schaarste is dat het percentage woningen waarin krap gewoond wordt tussen 2012 en 2019 gestegen is tot boven de 29%. Tegelijkertijd is het aandeel woningen waarin ruim gewoond wordt, dus de situatie dat het huishouden twee of meer kamers over heeft ten opzichte van het aantal personen in het huishouden, nog aanzienlijk groter. Dit gaat bijvoorbeeld over één persoon (een huishouden) die in de woning twee of meer kamers extra heeft.

Dat houdt in dat, in termen van de hoeveelheid woonruimte waarover huishoudens kunnen beschikken, er zowel schaarste bestaat als 'overvloed'. Het krap wonen komt vaak voor bij gezinshuishoudens, en dus bij de dynamische leeftijdsgroepen die al eerder ter sprake kwamen, en bij bevolkingsgroepen met een hoog kindertal. Omdat huishoudensgrootte en woninggrootte bij elkaar gebracht zijn in één maat blijkt stadsdeel Centrum (met veel kleine huishoudens en dito woningen) net zoveel krappe huisvestingssituaties te kennen als Nieuw-West, Oost en Zuidoost met een veel groter aandeel gezinnen maar ook meer relatief grote woningen. Het gaat om bijna een derde van alle woningen in deze vier stadsdelen. Stadsdeel Zuid is markant het stadsdeel met een lager percentage krappe bewoning (21%) en het hoogste aandeel ruime huisvesting.

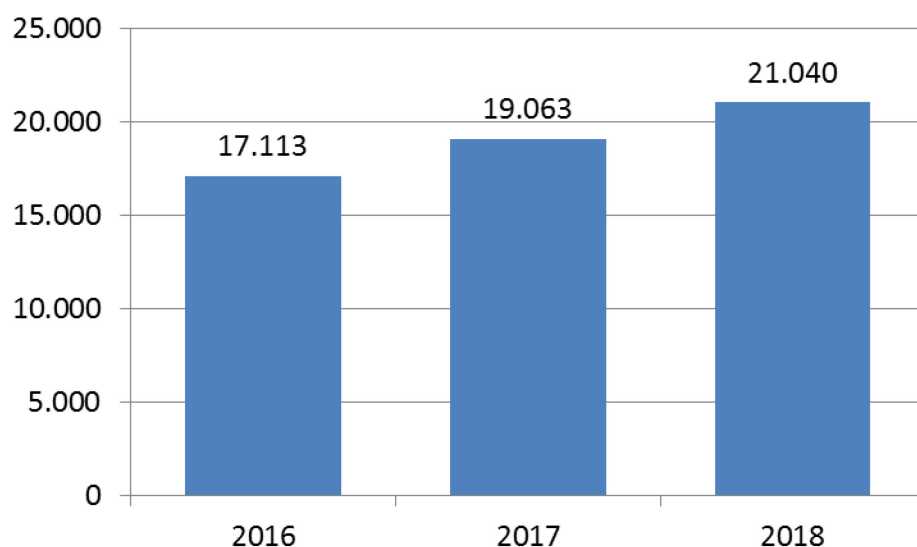
Deze vergelijkingsmaat geeft aan dat schaarste op de woningmarkt een verschijnsel is dat naar voren komt als de vraag en woningbehoefte van de dynamische groepen als uitgangspunt genomen wordt. Met daarbij de wetenschap dat er een continue doorstroming is van deze groep: een vervanging van de huishoudens die geslaagd zijn in hun streven naar meer ruimte door huishoudens die weer net in deze fase zijn aanbeland (samenwonen, gezinsvorming, inkomensgroei). Tegelijkertijd kent een stad een veelheid van huishoudens (driekwart van het totaal) die geen aanleiding

zien om te willen verhuizen, wat bij velen van hen gerelateerd is hun ruime huisvestingssituatie.

7 Ander gebruik van woningen

Woningen worden de laatste jaren in toenemende mate niet meer alleen gebruikt om in te wonen. Het fenomeen toeristische verhuur in woningen heeft sinds een aantal jaren een vlucht genomen. Airbnb meldt als grootste verhuurende organisatie een stijging van het aantal woningen in Amsterdam dat minimaal 1 x in het jaar is verhuurd via het platform van 17.113 in 2016 naar 21.040 in 2018 (figuur 25).

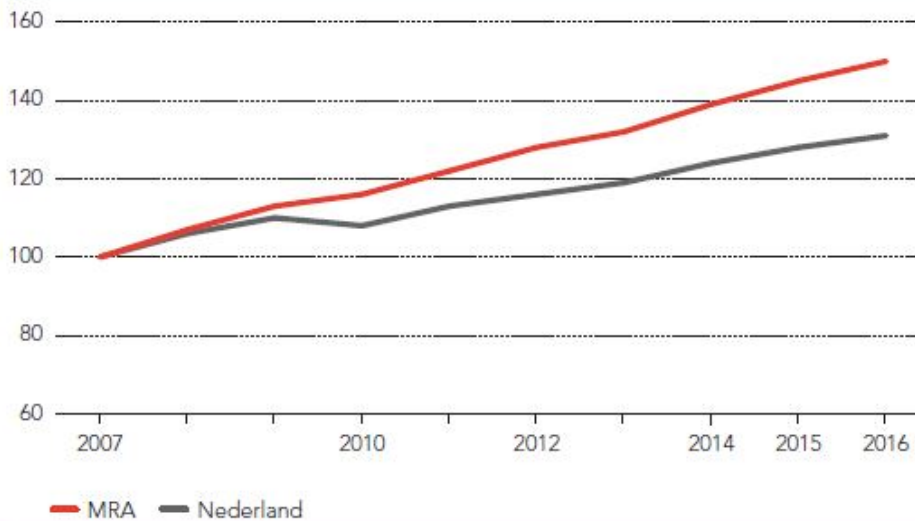
Figuur 25: Aanbod van toeristische verhuur in woningen



Bron: Gemeente Amsterdam, 2019 (op basis van Airbnb)

Ook andere vormen van ander gebruik van woningen zijn in Amsterdam sterk vertegenwoordigd. De jaarlijkse Economische Verkenningen van de MRA besteedde in 2018 (Amsterdam, 2018a) speciaal aandacht aan het thema zelfstandigen zonder personeel. Men becijferde dat 12,4% van de MRA-beroepsbevolking (156.000) zzp-er is. Dat aandeel ligt in Amsterdam hoger dan in Nederland gemiddeld (figuur 26) en in Amsterdam weer hoger dan in de andere delen van de MRA. Het kan bij zzp-ers gaan om activiteiten die thuis worden uitgevoerd, maar in veel gevallen zal het gaan om een zelfstandige professional die zijn woning gebruikt als registratie-adres en als uitvalsbasis. In Trendrapport Stad 2016 is te lezen dat er diverse wijken zijn waar de groei van de werkgelegenheid voor meer dan de helft te verklaren is door de groei van zzp-ers (Gemeente Amsterdam 2017).

Figuur 26: Dichtheid zzp-ers 2016 en toename zzp-ers 2010-2016



Bron: Gemeente Amsterdam (2018a)

Zowel het aantal zzp-ers als het aantal woningen dat verhuurd wordt als vakantieverhuur, komt in het centrale gedeelte van Amsterdam geconcentreerd voor. Daar is een sterke combinatie ontstaan van de culturele en recreatieve sector (bezoekers, toeristen) met de dienstensector (kantoren en andere bedrijven) en de creatieve sector, die dit gebied gebruiken als interactiemilieu.

8 Conclusies

Dit hoofdstuk is een overzicht van de belangrijkste conclusies uit dit rapport. Daarbij wordt ingegaan op de woningmarktsituatie van Amsterdam en de MRA. Hoe groot is in Amsterdam en MRA het tekort aan woningen in relatie tot de nationale cijfers en de nationale opvattingen over aanvaardbare woningtekorten? De belangrijkste oorzaak van het woningtekort in Amsterdam en de MRA komen aan de orde: Amsterdam is binnen Nederland een stad met uitzonderlijke aantrekkingskracht. Met prijstrends en andere indicatoren wordt getoond hoezeer de schaarste in Amsterdam afwijkt, in Nederlands en regionaal verband. Maar ook binnen Amsterdam blijken grote verschillen te bestaan. Tot slot wordt een aantal conclusies getrokken die betrekking hebben op de ontwikkelingen van het gebruik van de woningvoorraad, anders dan bewoning door een huishouden.

Woningtekort en schaarste

- 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. Maar de tekortcijfers worden recent nog weer naar boven bijgesteld ten opzichte van de ministeriële nota. 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. Als de bouw de toename van de woningbehoefte bijhoudt, neemt de schaarste niet af.

Aantrekkelijke metropool

- Amsterdam is al jaren een belangrijke economische regio, maar 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 de stedelijke woonwijken. De wederzijds versterkende mix van wonen en werken die in Amsterdam te vinden is, vormt een belangrijke aantrekkingskracht. In dit gemixte, stedelijke milieu blijkt ook het gebruik van woningen voor andere activiteiten dan wonen, een hoge vlucht te nemen.
- Die gevarieerde stedelijke economie sluit ook goed aan bij de internationalisering of globalisering van bedrijvigheid, goederen- en dienstenstromen en de residentiële bewegelijkheid van werkenden in betreffende sectoren.
- De agglomeratiekracht van Amsterdam blijkt uit de hoge dichtheid van arbeidsplaatsen in de Randstad en de zeer hoge dichtheid in de Noordflank en Zuidflank van de Randstad. Het nationale kaartbeeld van woon-werkverplaatsingen toont intensieve relaties in de Amsterdamse woningmarktregio en relaties van Amsterdam met de andere belangrijke stedelijke regio's binnen de Randstad en daarbuiten.
- Amsterdam kent altijd 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 (veel grote woningen) van de woningmarkt buiten Amsterdam. Na de crisis van 2009-2013 leidt dit in recente jaren tot een zeer hoge binnenlandse migratie vanuit Amsterdam, wat het forensisme naar Amsterdam weer versterkt. Tegelijkertijd is de vestiging in Amsterdam nog altijd omvangrijk en wordt hierbinnen het belang van buitenlandse arbeidsmigratie groter.

Schaarste-indicatoren en ruimtelijke verschillen

- De prijzen op de koopmarkt zijn een belangrijke indicator voor de mate van schaarste. Door gebruik te maken van vierkante meterprijzen worden verschillen in samenstelling naar woningtypen tussen gemeenten of andere gebieden vergelijkbaar. Amsterdam heeft in vergelijking met andere Nederlandse steden de hoogste prijs per vierkante meter en het verschil met andere steden is de laatste jaren nog sterk opgelopen. Na de crisis (2013) stegen de gemiddelde prijzen in de hoofdstad van rond € 3.500 naar € 5.500 eind 2018.
- De metafoor van de 'steen in de vijver' benadert de situatie op de MRA-woningmarkt goed. Globaal liggen de prijzen lager op grotere afstand van Amsterdam en wordt de Amsterdamse prijsstijging op een later tijdstip overgenomen.
- Amsterdam is de belangrijkste motor van de woningbehoefte in de MRA. Het merendeel van de huishoudens met een verhuiscens 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%.
- Huishoudens met jonge kinderen, kunnen moeilijk geschikte woonruimte vinden. Het Amsterdamse prijsniveau blijkt een rol te spelen bij met name huishoudens die wat meer vierkante meters nodig hebben. Sinds 2015 verlaten meer jonge kinderen (met hun ouders) de stad, dan het aantal jonge kinderen dat binnen Amsterdam verhuist.
- De particuliere huursector, die bijna een kwart van de woningvoorraad omvat, is in snel tempo duurder geworden. Dit is mogelijk geworden door veranderingen in het nationale woningwaarderingstelsel 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. In dit deel wordt gemiddeld €1.248 huur betaald. Voor de particuliere sector in zijn geheel gold in 2017 een gemiddelde huur van € 823.
- 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 markthuizen.
- Het aantal actief woningzoekenden in combinatie met het aantal verhuringen via WoningNet is dat wel. Het aantal woningzoekenden is gegroeid van bijna 50.000 in 2014 naar bijna 60.000 in 2017, terwijl het aantal verhuringen op dit platform al zes jaar op rij beneden de 7.000 per jaar ligt. Ook daaruit blijkt dat de schaarste in dit deel van de huurvoorraad is toegenomen.
- De gemiddelde benodigde inschrijfduur bij acceptatie van de woning (ook wel 'wachttijd' genoemd) is een andere indicator voor de schaarste. In de stadsregio steeg deze gemiddelde inschrijfduur naar boven de tien jaar voor starters en naar 19 jaar voor doorstromers in 2018.
- Uit doorrekeningen van de woningbehoefte over de MRA en zijn deelregio's (Amsterdam is een deelregio binnen 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. Over ruim een decennium komen er meer grondgebonden woningen vrij in de bestaande voorraad van de MRA gemeenten.

- In Amsterdam komt de segmentale verdeling van de woningvoorraad steeds dichter in de buurt te liggen van de verdeling naar inkomensgroepen. De grote schaarste op de Amsterdamse woningmarkt werkt hiermee naar deze segmenten door op een ongeveer evenredige wijze.
- Binnen Amsterdam wordt de verdeling naar eigendomssectoren ruimtelijk gelijkmatiger. Vooral het aantal buurten met een dominantie van corporatiewoningen (> 60%) slinkt terwijl het aantal buurten met een gemixte verhouding (geen van de sectoren > 60%) gestaag groeit. Ook vanuit dit ruimtelijke perspectief op de sectorale samenstelling wordt de schaarste evenrediger over Amsterdam verdeeld.
- De verschillen in koopprijzen zijn binnen Amsterdam echter zeer groot. In Zuidoost ligt het prijsniveau net boven € 2.100, in grote delen van Amsterdam Centrum en Zuid worden gemiddelden gehaald van boven de € 7.500 per m².
- De samenstelling van een stadsdeel of gebied naar koop, particuliere huur en corporatiehuur werkt door in de gemiddelde WOZ-waarde. Koopwoningen hebben een veel hogere, particulier huurwoningen een iets hogere WOZ-waarde dan gemiddeld in Amsterdam, corporatiewoningen hebben een duidelijk lagere dan gemiddelde WOZ-waarde. In centrale delen van de stad ligt het aandeel corporatiewoningen lager dan in de gebieden aan de rand waardoor de gemiddelde WOZ er hoger ligt. Daarnaast is de prijsstijging in de koopsector van de centrale gebieden sterk, waardoor de gemiddelde WOZ-waarden in centrale gebieden een grotere stijging doormaken.
- De hoogteverschillen van de WOZ-waarden zijn terug te zien in de verschillende stadsdelen. Gekeken naar de verdeling naar WOZ-waarden zijn Centrum en Zuid (met veel dure woningen) ongeveer het spiegelbeeld van Nieuw-West en Noord (met veel woningen in de lagere WOZ-klassen) en heeft Zuidoost zelfs een on-Amsterdams patroon: 98% van de woningen van dit stadsdeel valt in de laagste 40% WOZ-klassen van Amsterdam. De woningwaarden in de staddelen West en Oost liggen in de buurt van het stedelijk gemiddelde en delen daarvan schuiven op naar het niveau van Centrum en Zuid.

Gebruik van de woningen

- Het verhoudingsgetal van het aantal huishoudens en het aantal adressen wordt in de statistiek gebruikt voor bevolkingsprognoses. Dat het percentage geleidelijk oploopt naar 1,12% is een indicatie voor de krapte op de woningmarkt.
- Met een simpele en niet normatieve vergelijking van het aantal personen en het aantal kamers per woning wordt getoond dat het aantal woningen met een krappe bewoningssituatie sinds 2012

geleidelijk gegroeid is. Het is een verhoudingsmaat die de combinatie van relatief grote woningen en dito huishoudens in de woningvoorraad van de naoorlogse stadsdelen vergelijkbaar maakt met de combinatie van relatief kleine woningen en eveneens kleine huishoudens van de oudere stadsdelen. Stadsdeel Zuid is het stadsdeel met het hoogste aandeel woningen met een ruime bewoningssituatie.

Toeristische verhuur en woningen als uitvalsbasis voor zzp-ers

- Het gebruik van woningen voor toeristische verhuur is in een paar jaar gegroeid naar meer dan 20.000 per jaar.
- Het aantal zzp-ers is in Amsterdam hoog in vergelijking met Nederland. In Amsterdam is in sommige wijken de groei van de werkgelegenheid voor meer dan de helft te danken aan de groei van het aantal zzp-ers. Zzp-ers hebben hun activiteit vaak op hun woonadres geregistreerd en hebben de woning als uitvalsbasis voor hun werk.
- In delen van Amsterdam is een combinatie ontstaan van de culturele en recreatieve sector (bezoekers, toeristen) met de dienstensector (kantoren en andere bedrijven) en de creatieve sector, die dit gebied gebruiken als interactiemilieu.

Bronnen

- ABF Research (2018): *Woningtekort: een nieuwe benadering voor een actueel probleem*.
- Berkers, V. en K. Dignum (2018), *Wonen in Amsterdam 2017, Woningmarkt*. Gemeente Amsterdam, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.
- Buys, A., H. van der Reijden, L. Hagen (2018), *Raming Woningbehoefte Metropoolregio Amsterdam 2017-2025*. Rigo.
- Capital Value/ABF Research (2019), *De woning(beleggings)markt in beeld, 2019*.
- Dignum, K. (2019), *Dynamiek en verhuiscriteria in Amsterdam*. Gemeente Amsterdam.
- Eerd, C. van, C. Groot en J. van der Veer (2018), *Jaarbericht 2018*. Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.
- Egmond, P. van, e.a. (2018), *Balans van de Leefomgeving. Nederland duurzaam vernieuwen*. Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag.
- Gemeente Amsterdam (2017), *Trendrapport Stad 2016, Verkenning van de Ruimtelijk-economische functiemenging in Amsterdam*. Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid.
- Gemeente Amsterdam (2018a), *Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2018*. Gemeente Amsterdam, Economische Zaken.
- Gemeente Amsterdam (2018b), *Amsterdam in cijfers 2018*, Gemeente Amsterdam, Onderzoek, Informatie en Statistiek.
- Gemeente Amsterdam (2019), *Toeristische verhuur van woonruimte. Rapportage 1 januari 2018 – 31 december 2018*.
- Groot, H. de, e.a. (2010), *Stad en Land*. Centraal Planbureau, Den Haag.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018a), *Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2018*.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018), *Nationale woonagenda 2018-2021*.
- Otter, H.J. den, G.M.J. van Leeuwen en P.C. Vrolijk (2010), *Primos Prognose 2009, De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte*. ABF Research.
- Ritsema van Eck, J., P. Zwaneveld, J. van Gemeren en O. van Gerwen (2015), *Cahier regionale ontwikkelingen en verstedelijking. Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving*. Centraal Planbureau en Planbureau voor de Leefomgeving.
- Smits, A. (2019a), *Bevolkingsprognose 2019-2040*. Gemeente Amsterdam, Onderzoek, Informatie en Statistiek.
- Smits, A. (2019b), *Bevolkingsprognose OIS, onderzoeksbeschrijving*. Gemeente Amsterdam, Onderzoek, Informatie en Statistiek.