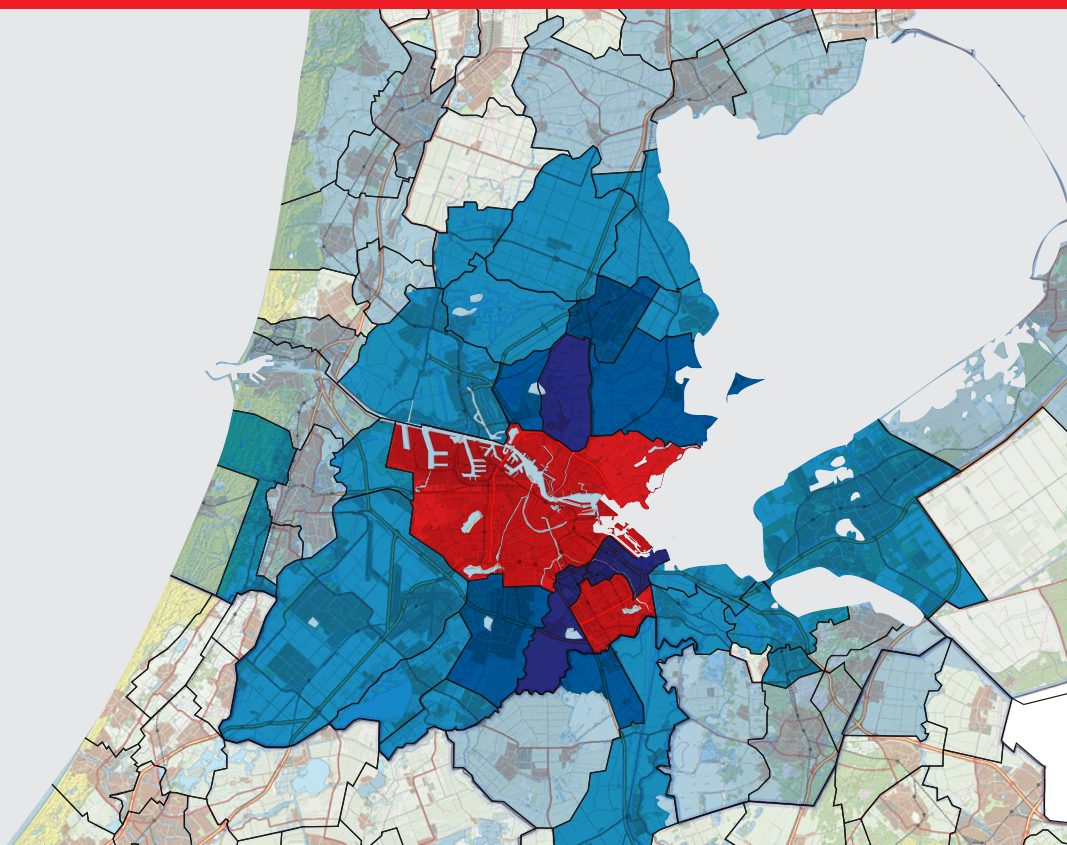


Amsterdam vitale stad



Trends in bevolking en woningmarkt
in perspectief van stedelijke groei en stagnatie

Zie voor informatie bij de kaart op de omslag figuur 7.3 op pagina 74.

Amsterdam vitale stad

Trends in bevolking en woningmarkt
in perspectief van stedelijke groei en stagnatie

Oktober 2011

Hester Booi, dienst Onderzoek en Statistiek

Kees Dignum, dienst Wonen, Zorg en Samenleven



Gemeente Amsterdam

Inhoudsopgave

Voorwoord	7
Conclusies en interpretatie	9
1 Inleiding: aspecten van dynamiek en vitaliteit	21
2 Stedelijke opwerkfabriek	25
3 Vitale stad, met de roltrap naar verschillende etages	29
4 Stedelijke Kwaliteit	45
5 Stedelijke groei, verhuisketens en woningaanbod	51
6 Verhuisdynamiek	57
7 Metropoolregio Amsterdam	71

Voorwoord

Van april tot september 2011 is een groep beleidsmakers uit de sector wonen bijeengekomen om zich te buigen over de vraag: wat zouden we kunnen veranderen om meer dynamiek op de woningmarkt te bewerkstelligen. De woningmarkt zou stagneren. We noemen deze groep “jonge volkshuisvesters”, nadat we eerst aan een aantal directeurs in deze sector hebben gevraagd of a) dynamiek hét centrale issue is en b) welke frisse denkers uit hun organisatie zouden kunnen deelnemen aan een DenkTank, gericht op dit vraagstuk. De deelnemers zijn afkomstig uit de kring van de corporaties, huurdersverenigingen, particuliere verhuurders en de gemeente. Zij vertegenwoordigen dus zeer verschillende belangen. Toch was er, met de nodige nuances, snel overeenstemming over het belang van het vraagstuk, van een aantal oplossingsrichtingen en van de benodigde veranderingen. Waaronder, niet in de laatste plaats, de wijze van samenwerking in deze sector: minder onderhandelen en meer samen naar een doel toe werken.

Een goede feitelijke analyse van de huidige situatie werd echter van meet af aan ook zeer wenselijk gevonden. Evenzo een feitelijke benadering van effecten van door de DenkTank voorgestelde maatregelen. De DenkTank formuleerde dat de woningmarkt niet alleen het woongeluk van de bewoners zou moeten bevorderen, maar tegelijkertijd ten dienste staat van de vitaliteit van de stad. Hiermee is de groep Feiten en Effecten aan de slag gegaan. Hierin hebben onderzoekers van de gemeente, de Amsterdamse Federatie van WoningCorporaties en het Rigo samengewerkt. Het rapport "Amsterdam, vitale stad" geschreven door Hester Booi (O+S) en Kees Dignum (dWZS) is hiervan het resultaat. In een veld waarin door de vele en soms langdurige onderhandelingen agenda's, posities en meningen belangrijk zijn, zo niet overheersen, is deze feitelijke analyse een belangrijke stap. Het is een goede basis voor maatregelen om de dynamiek op de woningmarkt te bevorderen. Het rapport laat zien dat er in Amsterdam en regio nog veel dynamiek is, maar dat er lokale, groepsgebonden en in bepaalde segmenten problemen zijn, waarin verbeteringen gewenst zijn. Stagnatie op de woningmarkt blijkt een veel te ongenueanceerde term te zijn en zeker één die niet tot oplossingen leidt. Het rapport bevat de analyse. "De oproep" van de DenkTank Markt en Overheid aan alle partijen op de woningmarkt, die tezelfdertijd apart verschijnt, is een voorstel tot maatregelen.

Niko Koers,
trekker van de DenkTank Markt en Overheid over dynamiek op de
woningmarkt.

Conclusies en interpretatie

Stedelijke regio als roltrap

De Britse wetenschapper Fielding legde in 1992 uit hoe een roltrapregio werkt en bewees dat met overtuigend onderzoeksmateriaal.

1. Er is in vergelijking met de andere regio's een opvallend hoge toestroom van jonge mensen met een goede uitgangspositie op de arbeidsmarkt.
2. Mensen kunnen hier in relatief snel tempo doorstromen naar hogere posities op de arbeidsmarkt.
3. Er is een relatief hoge migratie van middelbare, welvarende mensen naar andere regio's met een relatief ontspannen woningmarkt.

Het vergaarde kapitaal wordt ingezet om een hogere woonkwaliteit te bemachtigen richting de fase van pensionering. Amsterdam is binnen Nederland de stad met de beste mogelijkheden voor sociaal-economische stijging. Het gevarieerde bestand aan scholings- en werkmogelijkheden is hiervan de oorzaak. Ook die instroom van relatief veel jongeren stemt overeen met de definitie van de roltrap.

Overigens is de roltrapfunctie van Amsterdam in de loop van twintig jaar gegroeid. Halverwege de jaren '80 keerde de bevolkingsafname en sindsdien is de Amsterdamse bevolking alleen maar toegenomen. Amsterdam heeft zich van een studentenstad ontwikkeld tot een volwaardige woonstad.

Van arme stad naar gedifferentieerde stad

Daarmee is Amsterdam nog geen rijke stad. Het gemiddelde inkomen ligt in Amsterdam lager dan landelijk, al wordt het verschil de laatste jaren steeds kleiner. De stijging van het gemiddelde inkomen gaat gepaard met een toename van het aandeel huishoudens met een hoog inkomen en afname van het aandeel lage inkomens. Toch werkt de omvang van de lage inkomenscategorie (momenteel 32%) nog altijd sterk door in het Amsterdams gemiddelde. Amsterdam ontwikkelt zich geleidelijk van een arme stad naar een stad met meer inkomensverschillen. Wel zijn de middeninkomens minder sterk aanwezig dan in de regio rondom Amsterdam.

Geen grootschalige getto's, wel scherpere arm-rijk contrasten

Het inkomensniveau van Amsterdam binnen de ring A10 en IJ wordt sinds de eeuwwisseling geleidelijk hoger dan het Amsterdamse gemiddelde terwijl het inkomen buiten deze ring het Amsterdamse niveau niet kan volgen. Stedelijke vernieuwing in Zuidoost en Nieuw West brengen in deze stadsdelen zelf wel meer woonmilieu- en inkomensdifferentiatie aan, maar het effect is niet groot genoeg om het toenemende verschil tussen de gebieden binnen en buiten de

ring te keren. Dat komt doordat de oude corporatiesector nog altijd veel groter is dan de koopsector van de stedelijke vernieuwing en door het feit dat er koopwoningen gebouwd zijn die niet al te duur zijn.

Duidelijkere inkomensverschillen binnen kleinschalige gebieden (door stedelijke vernieuwing) en tussen het centrale gebied en de wijken buiten de ring zijn een logisch gevolg van drie ontwikkelingen.

De eerste ontwikkeling is de groei van de koopsector. Hierdoor is voor een grotere groep van midden- en hogere inkomens de mogelijkheid ontstaan om in Amsterdam te gaan of te blijven wonen. Bij zowel nieuwbouw als bij verkoop van huurwoningen wordt op de locaties een aanzienlijk aandeel sociale sector aangehouden, maar dat aandeel is aanzienlijk lager (ca. 30%) dan in buurten die vrijwel uitsluitend uit corporatiewoningen (blijven) bestaan. Hierdoor ontstaan in de nabijheid van elkaar buurten met overwegend corporatiewoningen (en lage inkomens) en buurten die voor meer dan de helft uit marktsector bestaan (met midden en hoge inkomens).

De tweede ontwikkeling is de verkleining van de corporatiesector. De groep met lage inkomens is weliswaar ook gekrompen maar toch wordt de corporatiesector steeds geconcentreerder bewoond door lage inkomens en richten de lage inkomens hun verhuishwensen ook vrijwel alleen op deze sector.

De derde tendens is het gegroeide verschil in aantrekkingskracht tussen 'centrum' en 'stadsrand'. De toegenomen aantrekkingskracht van de woongebieden binnen de ring ten opzichte van de rest van de stad heeft te maken met mix van factoren, waaronder algemene welvaarts groei en het geleidelijk kleiner worden van de huishoudens waardoor oude, kleine woningen weer aantrekkelijk geworden zijn. Een verschil in onroerend goedprijzen (WOZ-waarde) tussen de gebieden is hiervan de uitdrukking.

Grenzen aan de krimp (van de groep lage inkomens)

De lage inkomensgroep is in de loop van de periode 1995-2009 maar liefst geslonken van 48% naar 32% maar de snelheid van deze ontwikkeling is na 2003 behoorlijk afgenomen. Waarschijnlijk geldt die afgevlakte trend ook voor de toekomst. Het hebben van een laag inkomen duurt voor bijvoorbeeld studenten betrekkelijk kort. Ze studeren af en maken carrière. Daarnaast is er een grote groep die door beperkte scholing aangewezen blijft op laagbetaalde banen. Hierdoor blijven carrière en inkomen achter, waardoor de groep voor een lange periode is aangewezen op de corporatiesector. De groep voor wie een laag inkomen een structurele situatie is, zal om een aantal redenen niet makkelijk meer kleiner worden. Een belangrijk deel van de lage inkomensgroep is de eerste generatie niet westerse allochtonen. Deze groep is nog niet echt op leeftijd, maakt al grotendeels geen deel meer uit van de beroepsbevolking, en zal geringe ambitie en mogelijkheden hebben om te gaan verhuizen naar een ruimere en iets duurdere woning. Zij zullen nog voor langere tijd de bevolkingsamenstelling van Zuidoost, Nieuw West en Noord bepalen.

De tweede reden is dat de structureel lage inkomensgroep aanvulling krijgt van onderaf. De tweede generatie betreedt inmiddels de woningmarkt met een opleidingsniveau dat gemiddeld hoger is dan de eerste generatie, maar ook onder hen is het aandeel laag opgeleiden hoog. Cijfers over schoolprestaties in Amsterdam geven nog altijd niet veel hoop. Bij 15% van de leeftijdsgroep van 15-17 jaar wordt schoolverzuim gesignaleerd en van de groep in de leeftijd 18-22 jaar stopt eveneens 15% met zijn of haar school zonder een startkwalificatie behaald te hebben. Deze cijfers liggen bij jongeren met een migratie-achtergrond nog hoger.

Tweedeling

Is Amsterdam geslaagd in haar streven tweedeling in de stad tegen te gaan? De conclusie is gemengd. De hoofdtrend is dat het sociaal-economische verschil tussen het gebied binnen en buiten de ringweg plus het IJ in tien jaar tijd stelselmatig gegroeid is.

Op het lagere schaalniveau heeft stedelijke vernieuwing twee belangrijke verbeteringen opgeleverd; doorstroming naar een koopwoning en een betere woonomgeving voor mensen die inkomensverbetering geboekt hebben. Of het lokaal binden van deze lokale 'stijgers' sociale cohesie heeft bevorderd is niet duidelijk. Daarnaast is het een pluspunt dat door stedelijke vernieuwing de woon- en woonomgevingskwaliteit verbeterd is in de naoorlogse wijken. Stedelijke vernieuwing heeft bijgedragen aan versplintering van de armoedegebieden, en tot een menging van verschillende inkomensgroepen. Uit sociaalwetenschappelijk onderzoek blijkt echter dat de nabijheid van verschillende groepen niet of nauwelijks tot interactie leidt.

Kwaliteit en dynamiek

Amsterdam is inmiddels binnen Nederland de stad met de hoogste woonkwaliteit. Toch is die kwaliteit ongelijk over de stad verdeeld. Dat is zowel te zien aan de rapportcijfers die mensen geven voor hun woning en hun buurt als aan de onroerend goedprijzen. In het centrum, de 'zuidsector', de dijkdorpen van Noord en enkele nieuwbouwwijken is de tevredenheid tot een zo hoog niveau gestegen dat geen verbetering meer mogelijk is. Voor een aantal van deze buurten gaat deze hoge tevredenheid gepaard met een lage verhuisdynamiek. Veel huishoudens bereiken daar de top van hun wooncarrière en zijn lange tijd niet meer van plan weg te gaan. Op deze regel zijn echter de nodige uitzonderingen.

Overigens is de buurtkwaliteit die Amsterdammers ervaren in de afgelopen jaren gestegen. Er zijn steeds minder buurten die een rapportcijfer lager dan een 6,5 halen en steeds meer hogere waarderingen. De buurtkwaliteit blijkt af te hangen van drie belangrijke kenmerken. Het eerste is de sociale dimensie, ofwel wat men vindt van de omgang tussen de verschillende groepen in de buurt. Het tweede kenmerk is de fysieke kwaliteit van de buurt, te meten aan wat men vindt van het uiterlijk van de woningen in de buurt. Het derde kenmerk is het gevoel van veiligheid dat men in de buurt ervaart.

Het Amsterdamse dynamiekcijfer, afgeleid van het aantal verhuizingen en de binnenkomende en uitgaande migratie, ligt in 2010 op een vergelijkbaar hoog niveau als in de jaren 2006-2009 en aanzienlijk hoger dan in de voorgaande jaren van deze eeuw. Dat komt vooral doordat het aantal opgeleverde woningen in de tweede helft van dit decennium hoger lag dan in de eerste helft. Toch is het aandeel dat aangeeft te willen verhuizen in 2009 wel lager dan in voorgaande jaren. Op dat kenmerk lijkt de kredietcrisis wel van invloed. Lagere verhuiswensen en relatief hoge verhuisdynamiek leiden er zelfs toe dat de slaagkansen op de woningmarkt gemiddeld voor 2009-2011 hoger liggen (34%) dan in de jaren 2003-2005 (31%).

Er wordt in dit rapport dus gewerkt met dynamiekcijfers uit de statistiek van verhuizende en migrerende personen. Cijfers over verhuisdynamiek zijn moeilijk te vergelijken en lage dan wel hoge dynamiek kan ook niet zondermeer als negatief of positief worden beoordeeld. In de koopsector (13%) is de dynamiek veel lager dan in de particuliere huursector (29%) en enigszins lager dan in de corporatiesector (16%) omdat de koopsector vaker hoge kwaliteits-eindbestemmingen zijn in de wooncarrière. In de particuliere huursector is de dynamiek groter omdat de vaak kleine woningen veel jongeren aantrekken die nog aan het begin staan van arbeids- en wooncarrière en vaak weer snel doorverhuizen. Ouderen zijn weinig dynamisch op de woningmarkt, maar hebben vaak ook al lang geleden een goede woning weten te bemachtigen.

Wie denkt dat als de dynamiek laag is er complete stagnatie is in de stad, is verrast over de grote aantallen die jaarlijks in- uit- en doorstromen. Als dynamiek laag is, zoals in de jaren rond de eeuwwisseling, dan verhuizen er nog altijd ruim 65.000 per jaar binnen de stad. In 2010 ligt dit verhuiscijfer ruim daarboven: op 81.677. Er kwamen bovendien vorig jaar bijna 60.000 mensen Amsterdam binnen (iets meer uit de rest van Nederland dan uit het buitenland) en er gingen bijna 53.000 mensen weg. Al deze cijfers stellen samen het dynamiekpercentage vast door ze op te tellen en te delen op het gemiddelde bevolkingsaantal. De ruim vijf duizend sterfgevallen en meer dan elf duizend geboorten tellen in dat percentage niet mee.

Woningmarktdynamiek is altijd hoog als er veel nieuwbouw wordt opgeleverd. Dat leidt tot veel vrijgekomen woningen in de voorraad en vervolgens tot verhuisketens. In 2010 was de dynamiek nog hoog omdat er nog altijd veel woningen worden opgeleverd waarvan de bouw in de jaren 2007 en 2008 gestart is. Door sterke vermindering van de 'start bouw' in de afgelopen jaren mag verwacht worden dat de verhuisdynamiek aanzienlijk lager zal zijn in de jaren 2012 en 2013. Toch is er in de jaren 2008-2010 wel iets bijzonders aan de hand. De verhuisdynamiek is aanzienlijk hoger dan op basis van nieuwbouw verwacht mag worden. Zodanig dat zelfs het gemiddeld aantal personen per woning voor het eerst sinds ongeveer zestig jaar weer toenam. Het zijn vooral de jongeren die in versterkte mate naar Amsterdam komen en minder geneigd zijn om na enige tijd weer te vertrekken. Het zal te maken hebben met de toegenomen mogelijkheden voor sociaal-economische stijging in Amsterdam (de roltrap), maar misschien ook wel met een verschraling op dit gebied elders in het land. Ook zal de Amsterdamse woningmarkt extra druk krijgen omdat de regio rondom Amsterdam eerder dan Amsterdam stagneert (zie paragraaf 7.2). Het koopwoningaanbod is daar sterk teruggelopen, en ook wordt er nu al minder nieuwbouw opgeleverd.

Last van krapte op de woningmarkt

Van jongeren met een migratieachtergrond is bekend dat zij bij het uit huis gaan vaak een traditionele wooncarrière nastreven. Woningen delen of 'op kamers' is geen populaire woonvorm. De koopsector is te duur voor hen en voor zelfstandige woningen in de corporatiesector hebben deze jongeren een te klein aantal inschrijfjaren opgebouwd. Is die inschrijfstatus na verloop van jaren gegroeid dan heeft men last van het gegeven dat de omvang van de corporatiesector is afgenomen, het aantal jaarlijks vrij-komende woningen daalt en de totale omvang van de groep die structureel is aangewezen op de corporatiesector neemt niet meer af. De slaagkansen in de corporatiesector zullen daardoor in Amsterdam kleiner worden. Er is wat dit betreft een verschil met de regio waar het aantal nieuwe verhuringen in de corporatiesector niet kleiner geworden is.

Ook hoge inkomens hebben momenteel last van een minder goed werkende woningmarkt. De verwachting is echter dat hun slaagkansen weer zullen toenemen als de economie weer op een hoger niveau stabiliseert en als het consumentenvertrouwen weer opveert. Op de markt van bestaande koopwoningen heerst een wachtstemming. Er wordt niet makkelijk verkocht door licht dalende prijzen en er wordt niet makkelijk gekocht door onzekerheden op de financiële markten en onzekere vooruitzichten over de eigen baan en inkomensontwikkeling. In de nieuwbouw wordt te weinig van papier verkocht om bouwprojecten te kunnen starten. De markt zit in een negatieve cirkel – niemand koopt omdat niemand koopt – die ook weer kan omdraaien zoals na de eeuwwisseling gebeurde. Doordat hoge inkomens steeds meer zijn aangewezen op de koopsector (eigen woningbezit) is de invloed van markt en conjunctuur op hun verhuiskansen groot geworden. De periode 2000-2007 bewijst hoe grillig die markt is; in de jaren 2000-2004 werden minder dan 2.000 nieuwe woningen per jaar opgeleverd, in 2007 en 2008 meer dan 5.000.

Cijfers over dynamiek zijn tussen groepen moeilijk te vergelijken maar er zijn wel enkele groepen te benoemen met matige slaagkansen. Groepen met een migratie-achtergrond, Turken, Marokkanen en Surinamers/Antillianen hebben een aanzienlijk hogere verhuishwens dan autochtonen (vooral door een verschil in reeds verworven woonkwaliteit) maar het aandeel van hen dat werkelijk verhuisd is, ligt aanzienlijk lager. Met name de Marokkaanse Amsterdammers hebben zeer geringe slaagkansen. Zij wonen hoofdzakelijk in de sociale huursector en, in tegenstelling tot de andere niet-westerse groepen, verandert hier weinig in. Zij zullen merken dat het aanbod aan corporatiewoningen afneemt.

Amsterdam in de regio

Op basis van gegevens over forensenstromen en verhuizingen kan geconcludeerd worden dat het gebied met intensieve functionele betrekkingen (wonen en werken) iets groter is dan wat onder de Stadsregio Amsterdam wordt verstaan. Zo horen ook Almere, Abcoude, Loenen, Weesp, Naarden en Bussum en Bloemendaal tot de functionele regio Amsterdam. Plaatsen als Hilversum, Haarlem, Alkmaar en Hoorn hebben een beperkte binding met Amsterdam, dat komt ook doordat ze in zekere mate zelf het centrum zijn van een woon-werkregio. Toch wordt Haarlem tegenwoordig wel tot de Metropoolregio Amsterdam gerekend en veel Amsterdammers hebben in de afgelopen jaren Haarlem als doorstroomlocatie gevonden. In de cijfers over woonwensen valt op dat de regio als het verlengstuk gezien moet worden voor hen die eigenlijk in Amsterdam willen blijven. Voor hoger opgeleiden geldt echter dat zij, als ze van plan zijn Amsterdam te verlaten, hun vizier ook al snel op plekken buiten de regio Amsterdam richten. Vermoedelijk zou de doorstroming van Amsterdam verbeteren als ook deze groeiende groep hoger opgeleiden in de regio rondom Amsterdam hun woonambities konden realiseren.

In de jaren '70 en begin '80 was de regio het gebied waar Amsterdammers wooncarrière maakten, vooral ook omdat Amsterdam zelf weinig interessante doorstroommilieus meer bouwde. In de jaren '90 en het eerste decennium van de 21^{ste} eeuw bouwde Amsterdam zelf op diverse inbreidings- en uitbreidingslocaties en werd Amsterdam een concurrent van de regio waar het de doorstroming betreft. Het ligt voor de hand, dat voor de toekomst Amsterdam en de regio samen het groeiende contingent aan hoger opgeleide en beter verdienende huishoudens interessante vervolgmilieus moet aanbieden.

Crisis beperkt zichtbaar in de feiten

Als laatste kan men zich afvragen hoe goed of slecht het nu gaat met Amsterdam. Het is een gemengd beeld op verschillende fronten. De verhuisdynamiek, waar de momenteel hoge migratie naar Amsterdam deel vanuit maakt, is nog altijd hoger dan op basis van nieuwbouw verwacht mag worden. Kennelijk heeft de woningmarkt een soort reservecapaciteit die wordt aangeboord als de vraagdruk hoog wordt. Maar de recente stijgingstrend in de gemiddelde woningbezetting zal niet lang kunnen doorgaan. De langjarige trend is immers dat mensen door groeiende welvaart steeds meer vierkante meters woonoppervlak willen. Kennelijk is die vraagdruk hoog omdat Amsterdam zo'n aantrekkelijke stad is om te gaan wonen en werken. De roltrapwerking van Amsterdam en de almaar stijgende woonkwaliteit die sterk verbonden is met het culturele en recreatieve centrum van Amsterdam hebben kennelijk een zodanige reputatie dat velen hier een periode van hun leven willen doorbrengen. De kans is echter groot dat de reserve-capaciteit van de woningmarkt niet groot is en dat Amsterdam binnenkort de vraag naar woningen door mensen van buiten de stad niet voldoende meer zal kunnen lenigen.

Er is gesproken over schotten in de woningmarkt. Dat houdt in dat groepen huishoudens onvoldoende mogelijkheid hebben om bijvoorbeeld van de corporatiewoning naar een koopwoning te verhuizen. Die kansen zijn voor sommige groepen in de Amsterdamse samenleving gering en dat baart wel zorgen. Toch is ook met het fenomeen slaagkansen iets bijzonders aan de hand. Juist in de laatste jaren tekenen de cijfers zich gunstiger af dan in de jaren daarvoor. Dat komt omdat de verhuishwensen onder invloed van de crisis enigszins gedaald zijn, terwijl de verhuisdynamiek nog geen last heeft van stagnatie.

Het is dus maar de vraag wanneer de cijfers zullen kantelen. Het is jammer dat het niet makkelijk meer is om 'op voorraad te bouwen'. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is inmiddels wel degelijk laag omdat er bij bouwers geen bouwbereidheid bestaat als er in een project te weinig woningen van papier verkocht zijn. Die verlaagde bouwproductie zal de komende jaren wel degelijk doorwerken in de dynamiekcijfers, maar tegelijkertijd bestaat de kans dat de markt (verkoop) dan al weer is aangetrokken.

Er zijn data gepresenteerd over de inkomenssituatie van buurten en stadsdelen. Het blijkt dat de roltrapstad niet mag worden gezien als een situatie van welvaart voor iedereen. De groep van lage inkomens slinkt over een periode van een paar decennia, maar de trend zwakt af. Amsterdam is sociaal-economisch en ruimtelijk verdeelder geworden. De vraag is hoe erg dat is en of dat niet kan veranderen. De initiatieven om het succes van Amsterdam binnen de ring en het IJ geleidelijk voorbij deze barrière te brengen, bijvoorbeeld door de komst van nieuwe woon- en werklocaties op de noordelijke IJ-oever, zijn nog zo jong dat het effect nog onvoldoende zichtbaar is in de algemene cijfers van het gebied buiten de ring. Stedelijke vernieuwing is een andere grote operatie die succes oplevert. In ieder geval door het transformeren van woongebieden naar een aanzienlijk hogere woonkwaliteit.

1

Inleiding: aspecten van dynamiek en vitaliteit

De Amsterdamse woningmarkt loopt weer vast, al manifesteert zich dat meer in data over de woningmarkt dan in die over de verhuisdynamiek. In de eerste helft van 2011 kwamen verschillende kenners van de Amsterdamse woningmarkt bij elkaar om te bespreken wat er aan de hand is met vraag en aanbod, met het systeem van regels, met de psychologische nawerking van de kredietcrisis. Als er beweging in de markt moet komen, op welke plekken moet dan geduwd worden? Er kwamen ook als snel begrippen boven: Als Amsterdam een 'vitale stad' is of zou moeten zijn, wat betekent dat dan voor de woningmarkt? Een goed functionerende woningmarkt is een voorwaarde voor vitaliteit. Mensen moeten de stad in kunnen komen om er met plezier te kunnen wonen. Als de Amsterdamse woningmarkt stagneert, wat houdt dan het begrip 'dynamiek' in? Ook de metafoor van de stad als 'roltrap' kwam weer voorbij. Dit rapport geeft nadere beschrijving van begrippen als dynamiek en 'stijging', presenteert data om te laten zien hoe Amsterdam ervoor staat en laat bovendien de bijzondere positie van Amsterdam voor Nederland als geheel zien.

Er is een aantal kleine themahoofdstukken nodig om het overzichtelijk te maken. Het hoofdstuk over Amsterdam als 'roltrapstad' is het eerst volgende. Is de 'stijgingsmachine' een Amsterdamse bijzonderheid? Amsterdam trekt veel mensen die gebruik maken van het hoogwaardige en gevarieerde aanbod van educatieve mogelijkheden en werkgelegenheid. Dit stedelijke aanbod brengt hen een carrière die moeilijk op andere plaatsen is te realiseren.

Verschillende interessante stukken informatie leveren gezamenlijk bewijs voor de roltrap. Maar het is moeilijk te doorgronden hoe de verschillende onderdelen van de machine op elkaar afgestemd moeten zijn om een optimale werking te bereiken.

Het derde hoofdstuk gaat over de 'vitale stad'. Natuurlijk valt vitaliteit voor een deel samen met carrière, stijging, en roltrap, maar de kracht van deze metaforen leidt de aandacht af van het feit dat veel mensen en huishoudens niet meer in de fase van stijging verkeren maar in de fase van 'gearriveerd zijn'. Daarnaast is het van belang te beseffen dat niet alle Amsterdammers even snel stijgen of hetzelfde niveau bereiken. De stad biedt werk aan mensen van het hoogste opleidings- en ervaringsniveau maar bevat ook een brede verzameling routinematige werksoorten waarvoor lage scholing voldoende is. De 'vitale stad' legt daarom meer accent op diversiteit, goede kansen op gevarieerde participatie voor brede lagen van de bevolking, en ook op leefbaarheid en sociale duurzaamheid.

Stedelijke kwaliteit is het thema van hoofdstuk 4. Amsterdam wordt nu een aantrekkelijke woonstad gevonden, maar dat was enkele decennia geleden niet het geval. Daar is door particulieren en organisaties krachtig aan gewerkt en dat werk gaat nog dagelijks door. Het resultaat is dat veel huishoudens in Amsterdam hun optimale woongeluk ervaren, en misschien daarbij wat kleine ongemakken, zoals een wat kleine woning voor lief nemen.

Hoofdstuk 5 is de plaats om de trends in de bevolkingsomvang en de woningvoorraad te bespreken. Vooral de groei naar 780.000 inwoners in 2011 is opvallend.

Dynamiek in de bevolking en de woningmarkt is het onderwerp van het zesde hoofdstuk. Het hoofdstuk geeft cijfers over welke onderdelen van Amsterdam meer of minder beweeglijk zijn. Er zijn onder meer uitsplitsingen gemaakt naar leeftijd, eigendoms categorie van de woning en naar buurten. Maar er is onmiddellijk de kanttekening dat hoge dynamiek niet per sé een indicatie is van een goede werking van de woningmarkt. Bijvoorbeeld nieuwbouwwijken met veel koopwoningen die in het jaar van oplevering hoge dynamiekcijfers laten zien en de volgende twintig of dertig jaar juist heel lage. Vrijwel alle huishoudens hebben hun woonideaal verworven en de gezinssituatie noopt niet snel tot verandering.

Het zevende hoofdstuk maakt een sprong naar het schaalniveau van de regio waarin Amsterdam de rol heeft van kernstad. Welk gebied hoort er in termen van pendelstromen bij Amsterdam?

2

Stedelijke opwerfabriek

Amsterdam is een emancipatiemachine volgens Platvoet en Van Poelgeest, een opwerfabriek volgens de vorige Amsterdamse burgemeester Cohen¹. Het zijn krachtige metaforen: De stad werkt als een fabriek: grondstoffen of halfproducten worden aangevoerd en na een aantal hoogwaardige handelingen komen er kwaliteitsproducten uit die elders kunnen worden afgezet. Dat is ook wat bedoeld wordt. De grote stad heeft een omvangrijk en gevarieerd bestand aan scholingsmogelijkheden en banen om veel kansrijke vestigers in snel tempo enkele niveaus op te stuwten in werkniveau en inkomen.

De roltrap, nog zo'n mooie metafoor voor de stad waar mensen kans zien om te stijgen. Iedereen die over dit onderwerp schrijft verwijst naar de Britse wetenschapper Fielding met zijn 'escalator region'.

1 Nieuwjaarstoespraak van de Amsterdamse burgemeester Job Cohen, 1 januari 2006

Hij bewees twintig jaar geleden in drie stappen dat de regio Groot-Londen een bijzondere positie inneemt in het Verenigd Koninkrijk.

1. Er is in vergelijking met de andere regio's een markant hoge instroom van jonge mensen met een goede uitgangspositie op de arbeidsmarkt.
2. Hier kunnen mensen in relatief snel tempo doorstromen naar hogere posities op de arbeidsmarkt.
3. Er is een relatief hoge migratie van middelbare, welvarende mensen naar andere regio's met een relatief ontspannen woningmarkt. Het vergaarde kapitaal wordt ingezet om een hogere woonkwaliteit te bemachtigen richting de fase van pensionering.

Fielding stelt dat in elke stad wel enige stijging plaatsvindt, maar dat bij migratie naar de hoofdstad overgestapt wordt op een roltrap met een extra dimensie. Daarom mag juist zuid-oost Engeland een roltrapregio genoemd worden: het in volgorde opstappen, stijgen en na enige tijd weer afstappen van de roltrap levert mensen met name in dit gebied sociale en economische meerwaarde.

Andere onderzoekers weten sindsdien soms aardig onderzoeksmateriaal te presenteren om dit roltrapprincipe voor andere gebieden te bewijzen, maar kunnen meestal niet tippen aan Fieldings regionale vergelijking of aan zijn longitudinale analyse van de stijging (van dezelfde mensen wordt in een bepaalde onderzoeksperiode gemeten wat ze bereikt hebben). Wie door de onvolkomenheden van Nederlands onderzoek op dit terrein heen kijkt en de verschillende interpretaties bij elkaar optelt, komt tot de conclusie dat in de Nederlandse situatie vrijwel alleen de regio Amsterdam dergelijke roltrap-capaciteiten mag worden toegedicht (Van Engelsdorp Gastelaars en Hamers, 2006). In dit verband valt niet alleen de term roltrap maar ook die van 'metropool'.

In een rapport van het Ruimtelijk Planbureau waarin aan de hand van onder meer bedrijfsrelaties, woon-werkstromen en winkelbezoeken wordt onderzocht of de Randstad gezien mag worden als een geïntegreerde netwerkstad, staat het zo: 'Amsterdam neemt een bijzondere positie in binnen de Randstad. Het stadsgewest werkt, meer nog dan de andere grote steden, als een magneet. Vanuit alle delen van de Randstad worden de relaties gericht op Amsterdam steeds sterker. Misschien is deze regio zich, na ruim een eeuw, opnieuw aan het ontwikkelen tot de onbetwiste metropool van Nederland' (Ritsema Van Eck, e.a., 2006).

Het Centraal Planbureau (CPB) geeft een analyse van regionale verschillen in het niveau van de lonen. Het blijkt dat in de stedelijke agglomeraties van Amsterdam en Den Haag het gemiddelde loonpeil 20% hoger ligt dan in de regio's met de laagste lonen. Dat verschil verkleint naar 10% als rekening gehouden wordt met de regionale verschillen in opleidingsniveau. De 10% die overblijft betekent het volgende: 'Wanneer een willekeurige werknemer zou worden verplaatst van Friesland naar Amsterdam, dan zou deze naar verwachting ruim 10% meer gaan verdienen (De Groot e.a., 2010, p. 54).

Er zijn dus in Amsterdam verhoudingsgewijs voor iedereen meer stijgingsmogelijkheden. Opvallend is niet zozeer dat de regio Amsterdam nationaal sterk staat in een aantal economische sleutelsegmenten, wel dat die positie juist de laatste tijd aan kracht wint. Vermoedelijk spelen opkomst van nieuwe stedelijke sectoren hierin een rol. Eerst de sterke groei van financiële en zakelijke dienstverlening in de jaren tachtig van de vorige eeuw, later de opkomst en groei van de creativiteit- en kennisgerelateerde werksoorten. Verschillend internationaal onderzoek heeft aangetoond dat deze sector zich sterk bindt aan een stedelijk centrummilieu met een hoge kwaliteit wat betreft de kenmerken van de gebouwen en straten maar ook wat betreft het aanbod van cafés, restaurants en cultuurpodia. De mogelijkheid om mensen in een inspirerende stedelijke omgeving te ontmoeten, waarmee creativiteit en samenwerking ontstaat, is de kracht van de stad (zie o.a. Glaeser, 2011).

De analyse van het CPB gaat hier ook verder op in. In de analyse van het verschil in grondprijzen voor wonen tussen regio's wordt geconstateerd dat de grondprijzen in Amsterdam het hoogst liggen, bijna vier maal hoger dan in de niet-stedelijke regio's. Vervolgens laat men zien dat juist in Amsterdam de hoge grondprijzen minder veroorzaakt worden door economische factoren zoals de nabijheid van veel verschillende banen, maar door de aanwezigheid van stedelijke attracties zoals het culturele aanbod en de schoonheid van de historische bebouwing. Daar wordt in hoofdstuk 4 nog verder op ingegaan. Ook de monitor Creatieve Kennisstad van de gemeente Amsterdam bevat informatie over het feit dat kleine creatieve bedrijven zich vaak in woonhuizen bevinden of nauw vervlochten zijn met de centraal stedelijke woonbuurten. Dat de aantrekkingskracht van Amsterdam op dergelijke creatieve personen gegroeid is, blijkt ook enigszins uit de demografische trend. Amsterdam kent een toenemend vestigingsoverschot van personen tussen 25-29 jaar. Dat komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

3

Vitale stad, met de roltrap naar verschillende etages

3.1 Introductie

Amsterdam ontleent een groot deel van haar vitaliteit aan de genoemde roltrap-kwaliteiten. Het feit dat de stad zo veel vestigers aantrekt die gebruik maken van de brede mogelijkheden om sociaal-economisch vooruit te komen is voor een groot deel die vitaliteit. Maar, de theorie over de roltrap suggereert ook dat het wonen en leven in de roltrapstad iedereen hetzelfde succes oplevert. Dat is niet zo, succes is er in allerlei gradaties. Voor veel Amsterdammers is het leven gecompliceerder dan voor andere Nederlanders, ondanks dat de lonen er over de hele linie hoger liggen. Sommige categorieën Amsterdammers hebben op verschillende welzijnsdomeinen een (structureel) laag participatieniveau. 'Vitale stad' moet dan ook tevens worden uitgelegd als de inspanning die nodig is om mensen te helpen om op de verschillende activiteitenvelden een voldoende participatieniveau te bereiken of te behouden.

Deelname aan onderwijs, het hebben van werk en het bereiken van voldoende financiële armslag zijn de speerpunten van beleid gericht op de mensen die op deze thema's achterstanden hebben.

De beeldspraak van de roltrap is mooi maar eigenlijk zou je de serie van roltrappen in een groot warenhuis met meer etages voor ogen moeten nemen (Dignum, 2011). Sommige stadsbewoners betreden de roltrap vanaf de begane grond, anderen slaan bij het binnenkomen van het gebouw een paar etages over. Ze gaan bijvoorbeeld op de tweede etage het gebouw binnen en komen uiteindelijk uit op de vijfde. Er zijn voor verschillende mensen andere op- en afstapniveaus en een groot deel van de bevolking bereikt weliswaar stijging na enkele jaren werken en wonen in de stad, maar de topetage zal buiten hun bereik vallen. Stedelijke vitaliteit gaat dan ook niet alleen over de kleine elite die de hoogste banen bereikt en de duurste huizen bezit. Vitaliteit staat onder druk als er onder de bevolking onvoldoende niveauverschillen in scholingsgraad en werkniveau aanwezig zijn om de grote differentiatie aan banen te kunnen vullen. Er werken bij een grote handelsonderneming niet alleen verkopers, sales managers en directeuren, maar ook administratiekrachten, schoonmakers en chauffeurs. Hetzelfde geldt voor de woningvoorraad of de woningmarkt. Ook daar is differentiatie nodig om aan te sluiten bij de verschillen in inkomen onder de bevolking.

Een volgende aspect van stedelijke vitaliteit heeft wat meer politieke lading. Amsterdam wil al jarenlang een 'ongedeelde stad'. Het doel is om ruimtelijke segregatie van rijke en arme groepen tegen te gaan. Dat streven bevat twee belangrijke strategieën. Het voorkomen en tegengaan van getto's en het bereiken van een zekere mate van menging zodat rijkere en armere groepen elkaar in hun leefwereld kunnen tegenkomen. Van de drie onderwerpen in deze introductie zal paragraafsgewijs worden nagegaan hoe Amsterdam er momenteel voorstaat.

3.2 Opleiding, werk, welvaart

De participatie van Amsterdammers wordt tweejaarlijks gemonitord in het onderzoek Staat van de Stad (Lindeman, e.a. 2011). Deze zomer verscheen de zesde editie. Onderwijs, arbeid en welvaart worden de primaire participatiedomeinen genoemd. Daarnaast, op het secundaire niveau, onderscheidt Amsterdam een aantal sociaal-culturele participatiedomeinen waaronder vrijetijdsbesteding en deelname aan verenigingen en vrijwilligerswerk. Ook de leefbaarheid en de veiligheid van de woonomgeving kan gezien worden als een participatiethema waarop men een hogere of een lagere kwaliteitsgraad bereikt. De kwaliteit van de woonomgeving is immers ongelijk over de stad verdeeld.

Opleiding

Het gemiddelde opleidingsniveau van de Amsterdamse jeugd stijgt, maar tegelijkertijd meldt de diversiteitsmonitor van de gemeente dat het schoolverzuim nog een probleem is. Bij 15% van de leeftijdsgroep van 15-17 jaar wordt schoolverzuim gesignaleerd en van de groep in de leeftijd 18-22 stopt eveneens 15% met zijn of haar school zonder een startkwalificatie behaald te hebben. Deze cijfers liggen bij jongeren met een migratie-achtergrond nog hoger (Booi e.a., 2011, pag. 81 en 82).

Toch stijgt het opleidingsniveau van de Amsterdamse jeugd: meer leerlingen op de basisschool krijgen een VWO-advies, meer leerlingen volgen en slagen voor het VWO. Meer leerlingen volgen hogere MBO-niveaus en het aantal studenten in de stad blijft stijgen. Tegelijkertijd wordt gemeld dat de kwaliteit van de scholen een aandachtspunt blijft. Sommige scholen staan te boek als 'zwak'.

Werk

Hoe lang de crisis, die in 2008 inzette, duurt is niet te voorspellen, sommigen beweren dat hij net begonnen is. Tot nu toe is Amsterdam minder geraakt door de crisis, waardoor minder Amsterdammers werkloos zijn geworden. De vitaliteit van de stad draagt er toe bij dat ook mensen met een lage opleiding minder gemakkelijk buiten de boot vallen. In oktober 2010 is de werkloosheid weer terug op het lage niveau van begin 2008. Dat is ook te merken aan de werkloosheid onder de groepen met een Turkse, Marokkaanse of een andere niet-westerse herkomst. Bij deze groepen is de werkloosheid aan het begin van de crisis snel gestegen en daarna ook weer snel afgenomen: flexibele banen komen onder deze groepen namelijk twee keer zo vaak voor als onder autochtonen.

Wel blijft de situatie van de laag opgeleiden een aandachtspunt. Het hebben van een opleiding, en liefst boven het basisniveau, is een belangrijke voorwaarde voor werk. Zes van de tien werklozen (57%) in Amsterdam zijn laag opgeleid. Er is een sterke toename van mensen die langer dan twee jaar werkloos zijn. De crisis heeft de drempel naar de arbeidsmarkt verhoogd. Amsterdam heeft bovendien een hogere jeugdwerkloosheid (16%) dan landelijk (12%, bron: CBS/statline).

Welvaart

Ondanks dat een willekeurige werknemer in Amsterdam 10% meer verdient dan een vergelijkbare werknemer in Friesland ligt het gemiddelde huishoudinkomen in Amsterdam onder het Nederlands gemiddelde (zie figuur 3.1, daar wordt gewerkt met het zogenaamde koopkrachtinkomen waarin verschillen naar huishoudensomvang en –samenstelling worden verrekend). Dat nuanceert het beeld dat de roltrapstad ieder persoon naar het hoogste niveau van carrière en inkomen brengt. Wel is het verschil met Nederland in het laatste meetjaar (index 98,3 tegenover Nederland=100) beduidend kleiner dan in het eerste (1998-2008) omdat er meer huishoudens met een hoog inkomen in de stad wonen dan vroeger en omdat het aandeel lage inkomens daalt. Het aandeel

minimuminkomens daalde van 18,5% naar 16,5% in de jaren 2005-2009. Een nuancering geldt ook hier voor de jeugd. Ruim een kwart van de jongeren (26%) groeit op in een huishouden met een minimuminkomen. Voor Marokkaanse jongeren is dit bijna de helft (48%). Het zijn vaak huishoudens van niet westerse afkomst, van 65-plussers en eenoudergezinnen die een minimuminkomen hebben.

Al met al

Dat sommige van de participatiedomeinen primair genoemd worden en andere thema's hiervan afgeleid zijn, klinkt telkens door in het onderzoeksmateriaal. Opleidingsniveau, werksoort en financiële situatie liggen in elkaars verlengde en zijn vervolgens sterk bepalend voor het welzijnsniveau (zie verder Staat van de Stad VI) en ook voor de woonkwaliteit die men nastreeft en zich verwerft.

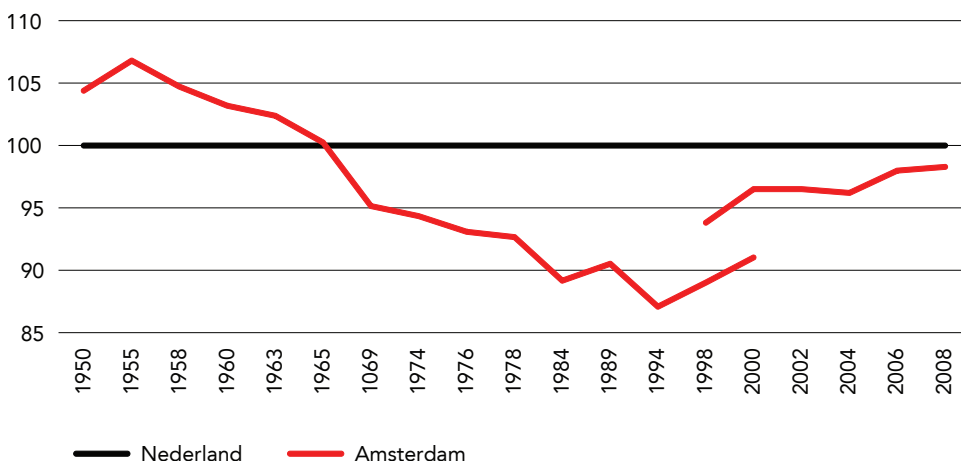
Kenmerken zoals leeftijd en etniciteit spelen op de achtergrond mee. Zo bepaalt de leeftijd in welk stadium van de opleidings- en werkcarrière men zich bevindt en is het daarnaast een indicatie voor de opleidings- en carrièremogelijkheden die voor verschillende generaties verschillen. Zo is het opleidingsniveau van ouderen gemiddeld lager dan dat van jongeren. Huishoudenssituatie speelt ook een belangrijke rol, vooral het aantal mensen met betaald werk in het huishouden (eenverdieners/tweeverdieners huishoudens) is bepalend voor de financiële draagkracht. Ook etniciteit speelt op de achtergrond mee. De hierboven genoemde notie dat de helft van de Marokkaanse jongeren opgroeit in een armoedegezin, geeft voor deze categorie in theorie lage verwachtingen voor het doorlopen van een voorspoedige carrière van opleiding, werk en sociaal-economische stijging.

Ook de woonlocatie speelt een rol. Het is interessant om te zien dat de ruimtelijke patronen van rijkdom en armoede over de stad en van cijfers over de leefbaarheid sterke overeenkomsten vertonen. Hier wordt verder aandacht aan besteed in het volgende hoofdstuk.

3.3 Van arme stad naar gedifferentieerde stad

Dat Amsterdam aantrekkelijk is om een opleiding te volgen en carrière te maken is al langer in meer of mindere mate het geval. Dat Amsterdam ook een aantrekkelijke stad is om te wonen is een betrekkelijk recent fenomeen. Figuur 3.1 laat zien dat het gemiddelde inkomen in de periode na de Tweede Wereldoorlog nog boven het Nederlands gemiddelde lag, maar vanaf 1965 daaronder. Veel huishoudens kozen ervoor om Amsterdam te verlaten en op het platteland van Noord- en Zuid-Holland te gaan wonen, later ook in de nieuwbouw van de groeikernen. Rond 1990 lag het gemiddeld inkomen, door de uittocht van hogere en middeninkomens, in de stad zo'n 15% lager dan de Nederlandse norm. Net voor die tijd, halverwege de jaren tachtig, besloot Amsterdam dat het zelf ook een rol mocht gaan spelen in het vasthouden van huishoudens met een wat hoger inkomen. Wijken zoals Gein (Zuidoost) en De Aker (Nieuw-West) verrezen aan de stadsrand.

Figuur 3.1 Gemiddeld inkomen van Amsterdammers ten opzichte van Nederland, 1950-2008

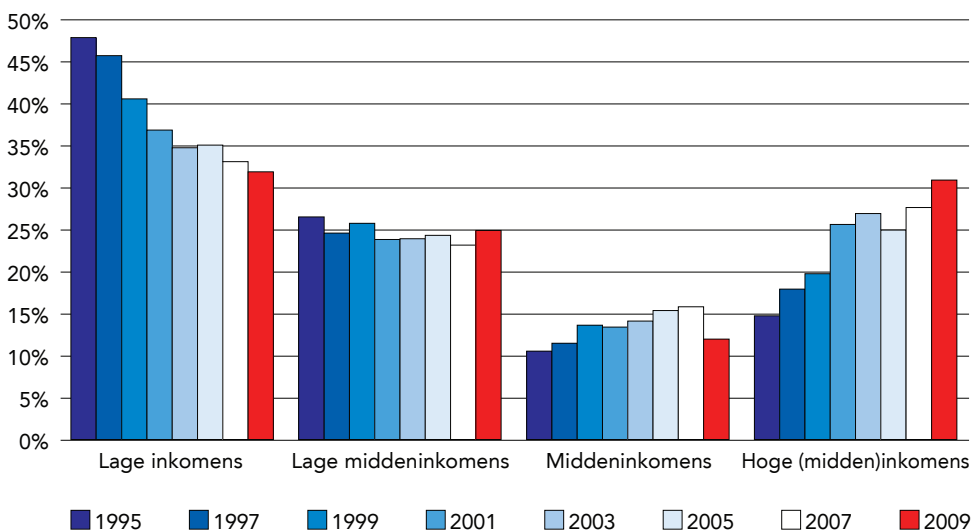


Bron: voor de periode 1950-2000 is het gemiddelde inkomen per 'inkomstrekker' de bron (CBS regionale inkomensstatistiek); voor de periode 1998-2008 het koopkrachtinkomen, een inkomensmaat waarbij verschillen naar huishoudensomvang en -samenstelling verrekend zijn (Staat van de Stad VI op basis van CBS-data).

Ongeveer tegelijkertijd werden ook de oudere delen van de stad aantrekkelijker om te gaan wonen voor mensen met wat meer geld: dat wordt aangeduid met 'gentrification'. Door toename van vrije tijd en koopkracht bloeide Amsterdam Centrum op als plek voor cultuur en recreatie. Dat droeg verder bij aan de aantrekkelijkheid om er te wonen. Nieuwbouw op opgeruimde industrieterreinen zoals het Gemeentelijk Waterleidingsterrein en het Oostelijk Havengebied en later in de stedelijke vernieuwing in de naoorlogse zone droegen in latere jaren bij aan een stijging van het gemiddelde inkomen.

Gegevens over het laatste decennium (Wonen in Amsterdam) laten zien dat stijging van het gemiddelde inkomen vooral te maken heeft met een toename van het aandeel hoge (midden-)inkomens en een afname van het aandeel lage inkomens. De inkomensgroepen van het midden blijven ongeveer gelijk van omvang (Figuur 3.2). De inkomensongelijkheid is hierdoor in Amsterdam groter dan gemiddeld in Nederland en dat verschil neemt verder toe (Staat van de Stad VI).

Figuur 3.2 Aandeel lage, midden en hoge inkomens in Amsterdam, 1995-2009



Bron: Dienst WZS, Wonen in Amsterdam edities 1995-2009. Bij inkomens uit deze bron is geen correctie voor verschillen in huishoudensamenstelling toegepast.

De vraag of de toegenomen inkomensdifferentiatie ook de differentiatie is die het best aansluit bij de werking van de roltrap is te beantwoorden met het onderzoek van Van der Waal (2010). In Amsterdam is een postindustriële economie ontstaan met zowel veel banen voor hoog opgeleiden als voor laag opgeleiden. Deze laatste groep werkt vooral in de dienstensector, denk aan kinderopvang, de horeca, schoonmaak. Dit werk werd eerst door mensen zelf gedaan, en wordt nu uitbesteed. Anders dan laag geschoold werk in de industrie kan dit soort werk niet verdwijnen naar lage lonen landen. Dit aanbod aan laaggeschoold werk blijft dus bestaan. De reden dat werkloosheid altijd de laagst opgeleiden het eerste treft is verdringing (HBO-ers die het werk van MBO-ers doen).

3.4 Segregatie en stedelijke vernieuwing

Het ligt voor de hand dat meer sociaaleconomische differentiatie in de bevolking gepaard gaat met meer sociaaleconomische differentiatie in het wonen. Amsterdam betuigt zich al jarenlang een tegenstander van tweedeling, van segregatie. Kan Amsterdam tevreden zijn over de ruimtelijke ontwikkeling in het wonen van rijkere en armere huishoudens? Dat hangt af van hoe je de begrippen definieert.

Amsterdam werkt al weer bijna twee decennia aan differentiatie van de woningvoorraad in de naoorlogse wijken. Sinds 1992 maken in de Bijlmermeer (Amsterdam Zuidoost) hoogbouwcomplexen plaats voor rijtjeswoningen en middelhooghoud. Jarenlang werd de Bijlmermeer geplaagd door een mix van een te hoge mutatiegraad, leegstand en problemen op het gebied van beheer, leefbaarheid en veiligheid. Er werd eind jaren tachtig geconcludeerd dat de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad een belangrijke de oorzaak was van voortdurende problemen. Volgens deskundigen op het gebied van stedelijke ontwikkeling heeft Nederland nergens getto-achtige stedelijke

problemen zoals bijvoorbeeld in de Verenigde Staten, maar de Bijlmermeer was vrijwel het enige stuk stad in Nederland dat die naam verdiende. De ruimtelijke maat van de Bijlmermeer, het hoge aandeel werklozen en bijstandafhankelijken en het negatieve imago van deze woonwijk ver buiten Amsterdam zelf, zorgden voor een zichzelf instandhoudend probleem.

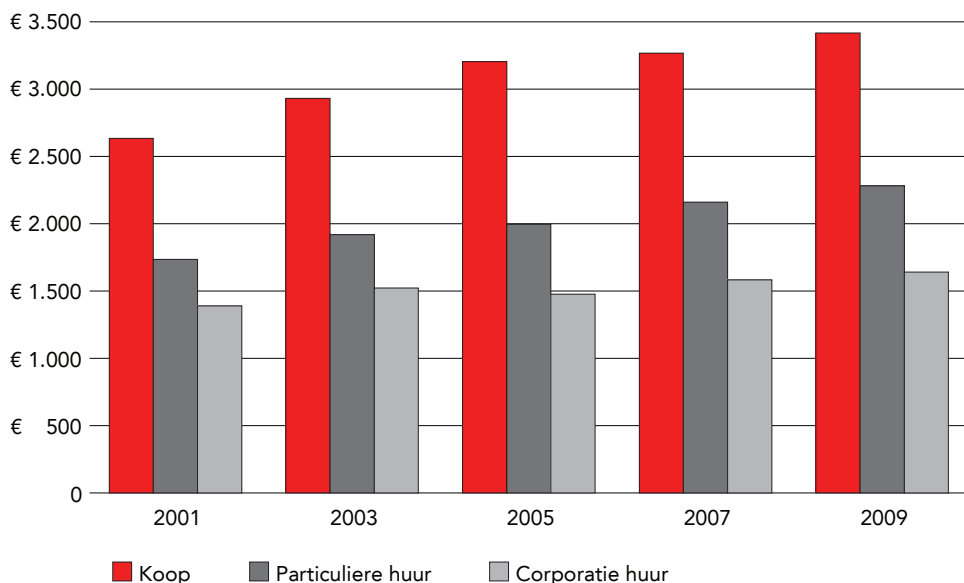
De strategie om een mix van marktwoningen en sociale huur te bouwen op de plaats van de gesloopte flats, wordt momenteel ook toegepast in de stedelijke vernieuwing van Nieuw West. Het doorbreken van een eenvormige woningvoorraad van overwegend goedkope corporatiewoningen in Nieuw West en Zuidoost kan als een succes gezien worden in het anti-tweedelingbeleid. Uit onderzoek naar woonmilieus in Amsterdam blijkt bijvoorbeeld dat er in Nieuw West en Zuidoost momenteel meer woonmilieudifferentiatie naar voren komt uit het data-materiaal over bevolking en woningvoorraad dan enkele jaren geleden.

Daarnaast is de inkomensontwikkeling in de buurten waar veel woningen vernieuwd zijn positief. In de buurten waar geen of weinig stedelijke vernieuwing heeft plaatsgevonden worden echter soms minder rooskleurige inkomensdensen waargenomen.

Bij de vergelijking van de inkomensontwikkeling in buurten in het handig om een vergelijkingsmaat aan te houden. In de factsheet Inkomensontwikkeling Amsterdamse buurten 2001-2007 wordt het gemiddelde van Amsterdam als vergelijkingsbasis genomen (Dignum, 2009). Het blijkt dat in de loop van de jaren 2001-2007 de inkomensverschillen tussen de buurten groter zijn geworden. De kans op inkomensdaling of -stijging in een buurt blijkt immers groter te zijn als het inkomen laag, respectievelijk hoog is. Die toenemende verschillen laten zich ook op de kaart zien. Inkomensstijging treedt vaker op in de buurten van het Centrum en Amsterdam Zuid, daling vaker in de buurten van Nieuw West, Zuidoost en Amsterdam-Noord.

Een belangrijk achtergrondgegeven bij de inkomensontwikkeling is de sectorale mix in buurten. De gemiddelde inkomensstijging van Amsterdammers blijkt in sterke mate getrokken te worden door huishoudens met een eigen woning (figuur 3.3). De inkomensstijging in de corporatiesector is in de loop der jaren maar zeer bescheiden en blijft sterk achter bij die in de particuliere huursector en met name de koopsector. In vergelijking tot het stedelijk gemiddelde loopt het inkomensniveau in de corporatiesector dan ook achterstand op. Daarbij speelt mee dat de corporatiesector in de loop der jaren kleiner wordt door sloop en door verkoop en dat bij verkoop van corporatiewoningen de wat hogere inkomens overgeheveld worden naar de eigen woningsector. Al met al ontstaat hierdoor in sommige buurten met veel corporatiewoningen een grotere dichtheid van huishoudens met een laag inkomen: een concentratie-effect.

Figuur 3.3 Gemiddeld maandinkomen in de drie woningmarktsectoren, 2001-2009



Bron: WZS, Wonen in Amsterdam 2001-2009

In de gebieden waar de stedelijke vernieuwing plaatsvindt, dat zijn bij elkaar opgeteld 61 Amsterdamse buurten, werkt het lage inkomen in de corporatiesector sterk door. Weliswaar neemt de dominantie van de corporatiesector af door het omvangrijke sloop-nieuwbouwprogramma en door verkoop van corporatiewoningen, maar de corporatiesector is nog altijd groter dan elders in de stad en het lage-inkomenseffect van die sector is navenant. Daarnaast blijkt ook het inkomensniveau in de koopsector van de vernieuwingsgebieden niet hoog te zijn. Dat is mede te danken aan het creëren van een betaalbaar koopsegment (verkoop bestaande corporatiewoningen en concurrerende nieuwbouw). Dit tussensegment moet volgens het Amsterdamse beleid groeien om de doorstroming te bevorderen. Dat lukt in de vernieuwingsgebieden beter dan elders in de stad, maar het logische gevolg is wel dat het inkomensniveau in de koopsector van de vernieuwingsgebieden zich niet kan meten met de koopsector elders in de stad.

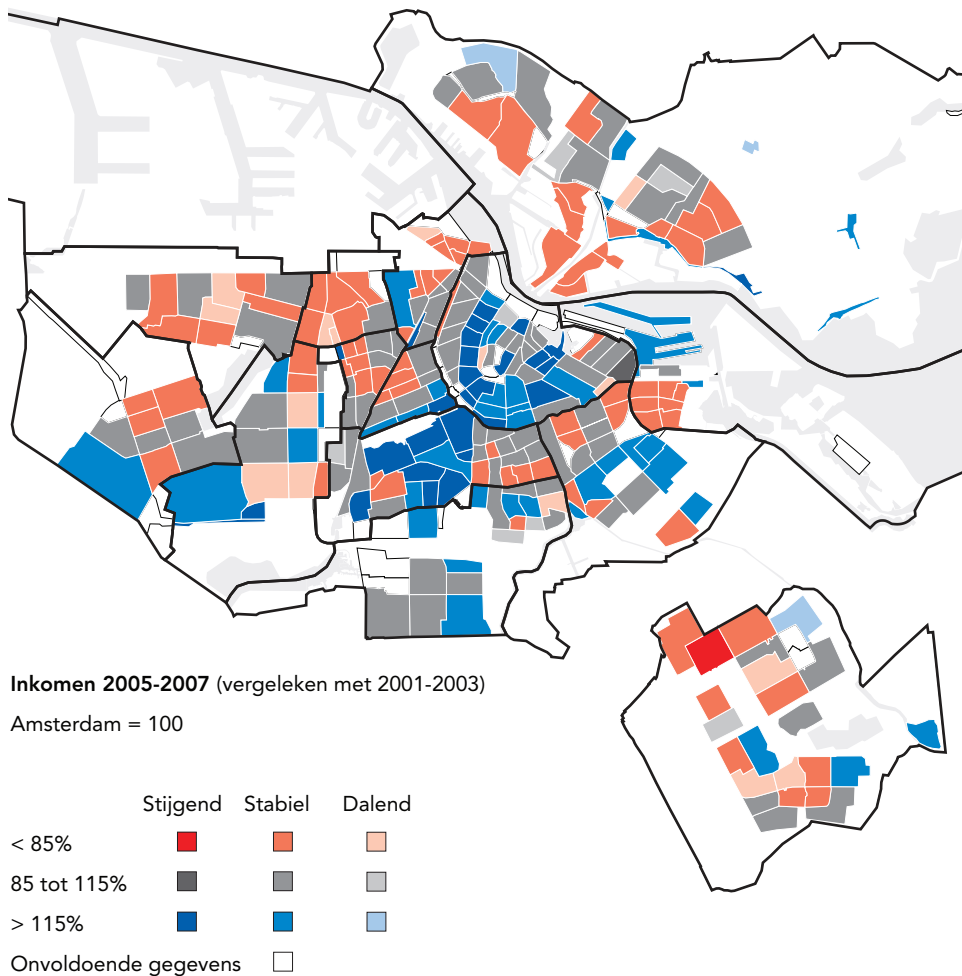
Het inkomensniveau van huishoudens die lang of kort op het betreffende adres wonen kan ook in verband worden gebracht met stedelijke vernieuwing. Zo kan in de stadsdelen waar de vernieuwing wordt uitgevoerd duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen buurten waar de vernieuwing al werkelijk zijn beslag gekregen heeft en buurten waar dit niet het geval is. In zowel Zuidoost, Nieuw West als Amsterdam-Noord zijn enerzijds buurten aan te wijzen die een relatieve inkomensdaling doormaken door selectieve vestiging van lage inkomenshuishoudens en anderzijds buurten die hun relatieve inkomensdaling te danken hebben aan de inkomensontwikkeling van de huishoudens die er langer wonen. Beide kan men concentratie-effecten noemen, de een door selectieve vestiging, de ander door het selectief blijven wonen van lage inkomenshuishoudens. Relatieve stijging (ten opzichte van het stedelijk gemiddelde) van het inkomensniveau, is er door eerder genoemde redenen in de vernieuwingsgebieden zelden. Alleen de D/F buurt in de Bijlmermeer vertoont dit effect in de onderzoeksperiode. Dit effect zal in het Centrale Vernieuwingsgebied rondom de Bijlmerdreef al eerder hebben plaatsgevonden. In de jaren 2001-2007 blijft het inkomensniveau daar stabiel rond het stedelijk gemiddelde.

Figuur 3.4 vat de verschillen en ontwikkeling in de periode 2001-2007 samen. Het gemiddelde van Amsterdam is op 100% gesteld en buurten wijken minder of meer dan 15% af van dat gemiddelde. De recente situatie (2005/2007) is in de kaart te zien met de kleuren groen (> 115%), grijs (tussen 85% en 115%) en rood (<85%). Of het inkomen stijgt (donkere kleur), stabiel is (lichte kleur) of dalend is (gerasterde kleur) is eveneens te lezen in de kaart.

Stijging van het inkomen is er veel vaker buiten de vernieuwingsgebieden, met name in de grachtengordel of de buurten nabij het Museumplein en ten zuiden van het Vondelpark. Het zijn buurten die al een hoog inkomensniveau hadden. Hierbij valt op dat de stijging van het inkomen zowel plaatsvindt bij de huishoudens die lang in de buurt wonen als bij hen die kort in de buurt wonen. Met andere woorden, huishoudens wier inkomens tijdens het wonen in betreffende buurten aanzienlijk stijgen vinden het de moeite waard om te blijven wonen. Daarnaast trekken de woningen die vrijkomen in de loop van de onderzoeksperiode in deze buurten huishoudens met een hoger inkomensniveau dan de vestigers aan het begin van de onderzoeksperiode. Het zijn dergelijke goudkusteffecten waar de inkomensontwikkeling in gewone buurten bij afsteekt. Het is moeilijk om deze meest aantrekkelijke buurten bij te houden.

De factsheet over de inkomensontwikkeling van buurten ging over de periode 2001-2007. De constatering dat grofweg de buurten binnen en buiten het gebied van Ringweg A10 en het IJ uit elkaar gegroeid zijn wat betreft inkomensniveau en -ontwikkeling kan nog simpeler worden getoond door het buurtniveau te verlaten en simpel naar dit onderscheid te kijken (zie figuur 4.2 voor de ligging van de gebieden binnen en buiten de ringweg + het IJ).

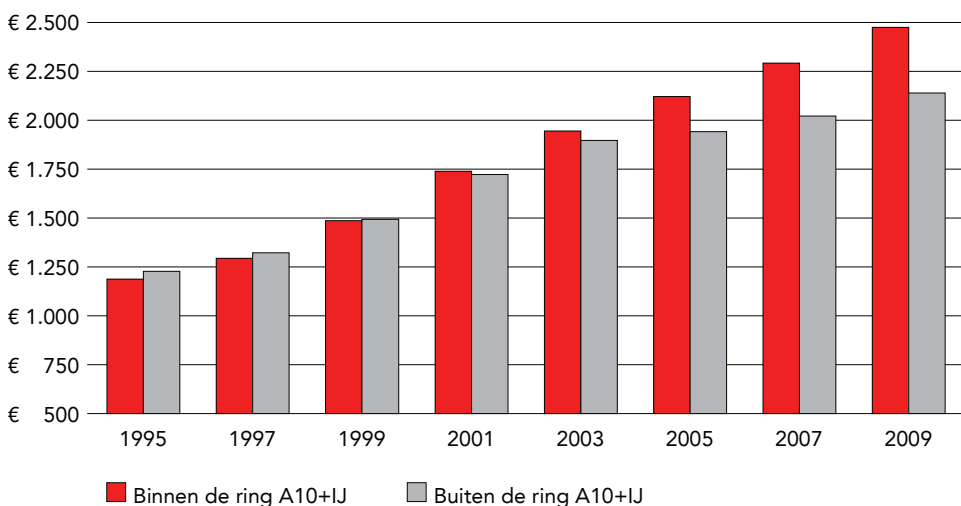
Figuur 3.4 Inkomensontwikkeling buurten



De verbreding van de periode tot 1995-2009 leidt tot vier constateringingen (figuur 3.5)

- Het gemiddelde maandinkomen van een Amsterdamse huishouden is in veertien jaar bijna verdubbeld (van € 1.205 naar € 2.356).
- Het uit elkaar groeien van het gemiddelde inkomen binnen en buiten de ring is terug te voeren tot de jaren rond de eeuwwisseling: daarvoor (1995-1999) was het gemiddelde inkomen buiten de ring zelfs iets hoger dan binnen de ring.
- Het inkomensverschil is vooral na 2003 gegroeid en ook de laatste meting van 2009 geeft geen verandering in het beeld dat het gebied buiten de ring de inkomensontwikkeling van het gemiddelde van Amsterdam niet kan bijhouden.
- De eerdere constatering dat het gemiddelde Amsterdamse inkomen dat van Nederland bijna evenaart zal voor het gebied binnen de ring betekenen dat het gemiddelde inkomen boven het Nederlandse niveau ligt en dat het gebied buiten de ring het Nederlands gemiddelde niet haalt.

Figuur 3.5 Gemiddeld maandinkomen binnen en buiten de ringweg en het IJ, 1995-2009



Bron: Dienst WZS, Wonen in Amsterdam edities 1995-2009. Bij inkomens uit deze bron is geen correctie voor verschillen in huishoudenssamenstelling toegepast.

3.5 Stedelijke vernieuwing en sociale cohesie

Amsterdam is erin geslaagd om grootschalige armoedegebieden te doorbreken, gettovorming is niet opgetreden. Tegelijk zijn op lager en hoger ruimtelijk schaalniveau de sociaal-economische verschillen toegenomen. De ontwikkelingen op het onderwerp tweedeling zijn dus gemengd.

- Het toenemende sociaal-economische verschil tussen het gebied binnen en buiten de ring A10+IJ is gegroeid in de volle periode van het voorbije decennium. Zonder stedelijke vernieuwing in het gebied buiten de ring was het verschil nog aanzienlijk groter geweest.
- Positief van de stedelijke vernieuwing is dat er in het gebied buiten de ring mogelijkheden gekomen zijn voor doorstroming naar een betere woonsituatie voor hen die inkomensstijging geboekt hebben. Nog niet gepubliceerd onderzoek laat zien dat een groot deel van de nieuwbouwoorlog in stedelijke vernieuwingsgebieden bewoond wordt door huishoudens die voorheen in een huurwoning woonden in het betreffende stadsdeel. In Zuidoost is dit in sterkere mate het geval dan in Nieuw West. Of deze interne doorstroming naar een hoger woningmarktsegment bevorderlijk is voor de sociale cohesie is niet geheel duidelijk.
- Het beleid van stedelijke vernieuwing is wel succesvol in het verbeteren van de woonkwaliteit op locaties waar het hiermee slecht gesteld was. Door stedelijke vernieuwing neemt het aantal huishoudens dat geplaagd wordt door een combinatie van armoede en matige woonomstandigheden af. Het in elkaars nabijheid voorkomen van woonbuurten met een verschillende sociaal-economische en/of sociaal-culturele samenstelling (vooral een resultaat van stedelijke vernieuwing) heeft wel tot gevolg dat verschillende groepen mensen notie hebben van elkaars bestaan (dat zou men integratie op basisniveau kunnen noemen), maar niet dat deze groepen onderling betekenisvol contact hebben. Verschillende onderzoeken hebben inmiddels aangetoond dat 'fysieke menging' niet tot 'sociale menging' leidt.

4

Stedelijke Kwaliteit

4.1 Introductie

Achter de tendens naar een groeiend inkomensverschil tussen de stad binnen de ring en de stad buiten de ring gaat een serie van ontwikkelingen schuil.

- De eerste factor is misschien wel de gemiddelde welvaartsgroei (versterkt door de groei van het aantal tweeverdieners-huishoudens). Het leidt tot bewoning van steeds meer vierkante meters woonruimte per persoon;
- De tendens naar meer kleine huishoudens (gezinsverdunding) is technisch gezien de uitdrukking van dit toenemend ruimtegebruik;
- Door de toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens is voor de relatief kleine woningen in de centrale stad een nieuwe klantengroep ontstaan, terwijl veel gezinnen in de loop der tijd zijn weggetrokken;
- Meer welvaart en vrije tijd heeft een markt doen ontstaan voor vrije tijdsbestedingsmogelijkheden in steden (cafés, restaurants, theaters, podia);

- De recreatieve benutting van de openbare ruimte heeft geleid tot investeringen in straten, parken en gebouwen, waardoor de omgevingskwaliteit gestegen is;
- De toegenomen omgevingskwaliteit heeft eveneens bijgedragen aan de verhoogde aantrekkingskracht om in de centrale stad te wonen;
- De toegenomen aantrekkingskracht heeft geleid tot hogere prijzen voor koopwoningen en particuliere huurwoningen en tot de groei van de groep met hoge inkomens.

4.2 Beleving van kwaliteit

Door deze elkaar versterkende tendensen staat Amsterdam weer op de kaart als een prettige woonstad. De Atlas voor gemeenten 2011 plaatst Amsterdam op de eerste plaats van de woonaantrekkelijkheidsindex (Marlet en Van Woerkens, 2011). Met cijfers uit het onderzoek Wonen in Amsterdam kan getoond worden dat ook de Amsterdammers zelf tevreden zijn over hun woonsituatie. De rapportcijfers die Amsterdammers geven voor hun woning en de buurt waar ze wonen is de beste indicatie voor stedelijke kwaliteit. Beide cijfers stijgen continu. Het rapportcijfer voor de woning steeg van 7,1 naar 7,5 in de periode 2001-2009, dat voor de buurt (ofwel de directe woonomgeving) van een 6,9 naar 7,3.

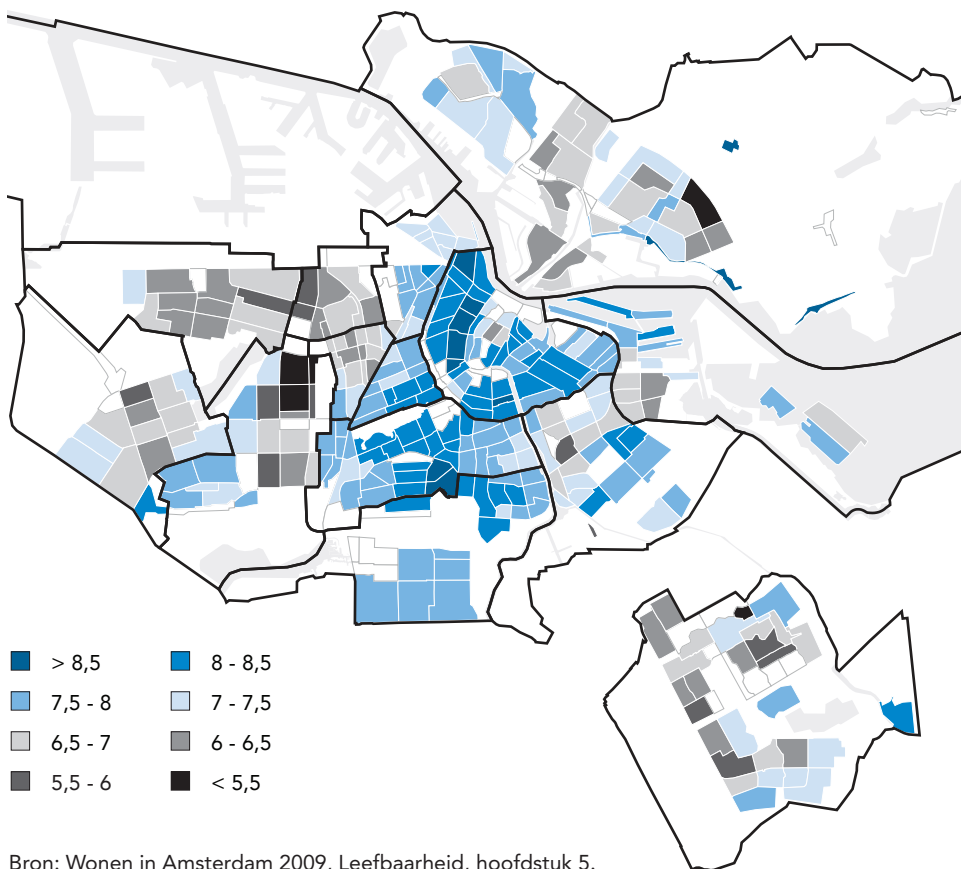
De waardering voor de buurt is echter lang niet gelijk verdeeld over Amsterdam. Figuur 4.1 geeft de verschillen in buurtwaardering voor het jaar 2007/2009. Om goede vulling te geven aan de buurten zijn de cijfers van twee meetjaren gemiddeld.

De informatie in de kaart kan als volgt worden beschreven.

- Er worden in Amsterdam aanzienlijke verschillen in buurtwaardering gemeten. Enkele buurten hebben een gemiddeld cijfer lager dan 5,5, het andere uiterste zijn buurten met een cijfer boven de 8,5.
- Grote delen van Amsterdam centrum en buurten rondom het Vondelpark en het Museumplein en verder in Amsterdam Zuid worden hoog gewaardeerd met gemiddelde cijfers van 8 of hoger.

- Net daarbuiten, westwaarts tot aan de Kostverlorenvaart, zuidwaarts tot in Buitenveldert en oostwaarts naar het Oostelijk Havengebied treft men de gebieden met eveneens goede rapportcijfers. Ook nieuwbouwwijken aan de randen van de stad halen hoge cijfers.
- Sommige delen van de gordel '20-'40 en grote delen van de naoorlogse woongebieden halen rapportcijfers rondom een zes. Enkele buurten in Noord, Zuidoost en Nieuw West halen de 6 niet.
- De buurten waar stedelijke vernieuwing wordt uitgevoerd zien een vrij snelle stijging van de omgevingswaardering.

Figuur 4.1 Gemiddeld rapportcijfer voor de buurt (woonomgeving) per buurt, 2007/2009



Bron: Wonen in Amsterdam 2009, Leefbaarheid, hoofdstuk 5.

Wat maakt nu dat een buurt een hoge kwaliteit heeft? Er zijn drie belangrijke factoren die het algemene buurtoordeel bepalen, de sociale, de fysieke en de veiligheidsdimensie. Op het sociale terrein is de variabele waarin gevraagd wordt wat men vindt van de sociale omgang tussen verschillende groepen het meest kenmerkend. Op het fysieke thema is dat het uiterlijk van de woningen in de buurt. Veiligheid is een mengvorm van fysiek en sociaal. De inrichting van de omgeving kan maken dat men zich meer of minder aangenaam voelt voor wat betreft de aanwezigheid van anderen die men op de straten en pleinen van de buurt tegenkomt. Over de hele linie is de totaalwaardering voor de buurt in de periode 2005-2009 gestegen. Het aantal buurten met een rapportcijfer lager dan een 6,5 is afgenomen en het aantal buurten boven de 6,5 gestegen.

4.3 Prijsverschillen

De kwaliteit van Amsterdam en de kwaliteitsverschillen binnen Amsterdam vertalen zich in de prijzen van onroerend goed. In de eerder genoemde studie van het Centraal Planbureau (De Groot e.a., 2010) worden de volgende interessante bevindingen gedaan:

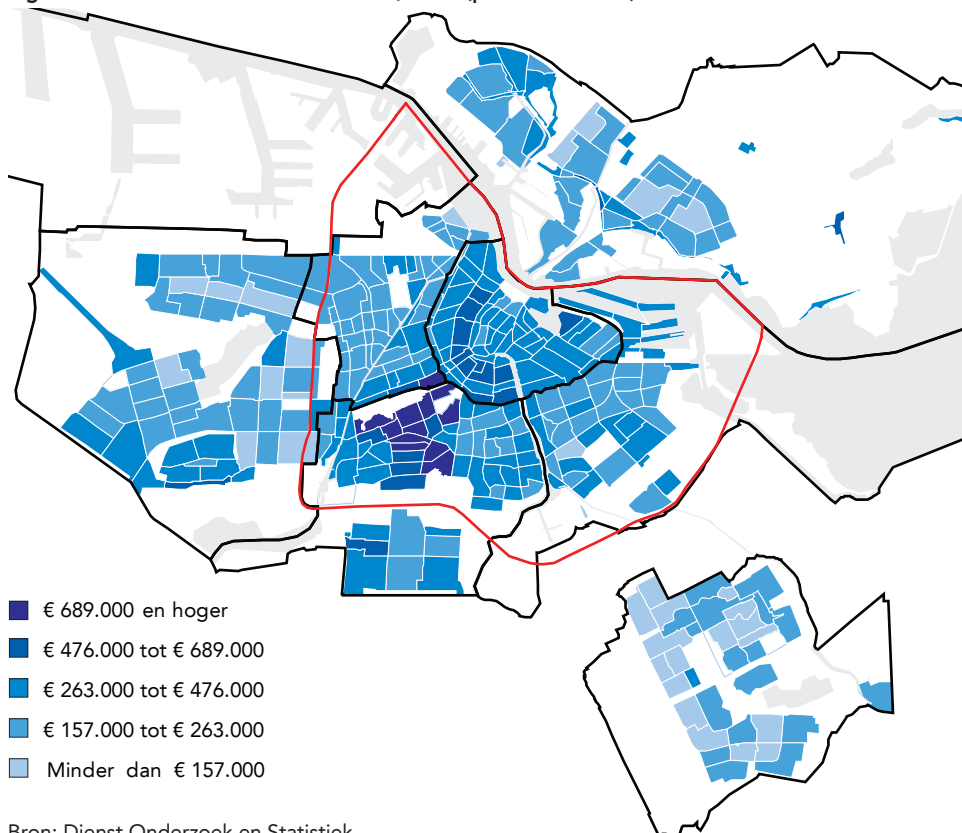
In stedelijke agglomeraties van Amsterdam en Den Haag ligt het gemiddelde loonpeil 10% hoger (gecorrigeerd voor de bevolkingssamenstelling) dan in de regio's met de laagste lonen. Die worden vooral veroorzaakt door opleidingsverschillen en voordelen voortvloeiend uit stedelijke concentratie (urbanisatie).

Grond onder de duurste woonplek in de stadscentra is echter niet 10% duurder maar ruim tweehonderd maal zo duur als grond onder de goedkoopste woonplek in het landelijk gebied van Groningen. In de stad valt meer te verdienen, maar dat verklaart lang niet alles. In Amsterdam bieden de economische kansen (bereikbaarheid van werk, variëteit aan banen) maar voor een kwart verklaring voor de hogere grondprijzen. Amsterdam heeft zijn hogere grondprijzen vooral te danken aan de aanwezige omgevingskwaliteiten (Engelse term: amenities) in de stad, vooral het culturele aanbod.

Op de kaart van Amsterdam tekenen zich amper verschillen af in de bereikbaarheid van banen; de bereikbaarheid van culturele voorzieningen vertoont echter een sterke gradiënt van centrum naar stadrand.

Het is dit samenvallen van een grote dichtheid van culturele voorzieningen en een hoge waardering voor de woonomgeving die maken dat er een hoge druk op de woningmarkt heerst in het centrum van Amsterdam. De studie van het CPB benadrukt dat onroerendgoedprijzen het best uitdrukking geven aan de verschillen in woningmarktdruk. Deze gradiënt is makkelijk zichtbaar te maken door te werken met de waarde voor de onroerende zaakbelasting (WOZ) in 2010.

Figuur 4.2 Gemiddelde WOZ-waarden, 2010 (peildatum 2009)



5

Stedelijke groei, verhuisketens en woningaanbod

5.1 Introductie

Is er uit de cijfers nu op te maken dat de Amsterdamse woningmarkt stagneert? Er kan op verschillende manieren naar deze vraag gekeken worden. In de volgende paragraaf komt aan de orde dat Amsterdam een sterke bevolkingsgroei doormaakt de afgelopen drie jaar. Om welke groepen gaat het die hier in versterkte mate binnenkomen of juist blijven wonen? De derde paragraaf gaat over de verhuisketens. De totale verhuisdynamiek is sterk gerelateerd aan de hoeveelheid opgeleverde nieuwbouwwoningen, maar tegelijkertijd zijn in Amsterdam de verhuisketens kort. De verandering van het woningaanbod in de verschillende sectoren is het onderwerp van de vierde paragraaf.

5.2 Stedelijke groei

Steden nemen in populariteit toe en ook Amsterdam is een populaire vestigingsplek voor zowel studenten als mensen die voor werk naar Amsterdam komen. De groei van de bevolking was in de afgelopen drie jaar groot, sinds 2007 kwamen er 37.000 mensen bij (Jansen en Slot, 2011). Vanaf 2008 groeit Amsterdam ook sterker dan Nederland gemiddeld. Dit geldt ook voor Rotterdam en Den Haag.² De stad groeit vooral door de instroom van studenten en pas afgestudeerden, waarvan een deel ook uit het buitenland afkomstig is. Vergelijken we het met de populatie van Nederland dan zijn de twintigers en dertigers oververtegenwoordigd in Amsterdam. Bijna 8% van de eind twintigers/begin dertigers in Nederland woont in Amsterdam. Gemiddeld woont 4,7% van de Nederlanders in Amsterdam. Deze oververtegenwoordiging van jongvolwassenen neemt de laatste jaren alleen maar toe. Ook blijven zij iets langer dan voorheen in Amsterdam wonen. Het aantal geboortes in de stad neemt toe: er wonen inmiddels ook relatief veel jonge kinderen (0-4 jaar) in Amsterdam. Jaarlijks verlaat een deel van de gezinnen met jonge kinderen de stad, maar dit is de laatste jaren iets afgenomen, ook hierdoor groeit de bevolking van Amsterdam.

Voor de laatste jaren is de toename van eind twintigers/begin dertigers hard gegaan, de leeftijdscategorie hierboven gaat hier in echter niet volledig mee. De potentie is er om ook deze groep te laten groeien, maar dit gebeurt nog niet. Dit kan er op de duiden dat juist deze leeftijdscategorie weinig aan zijn trekken komt op de Amsterdamse woningmarkt.

Wellicht volgt deze leeftijdsgroep ook pas later, de groei is vooral de laatste drie jaar sterk, en daarin komen de veertigers niet mee, het effect is dan pas te zien als de instromers van de afgelopen drie jaar, ook langer blijven.

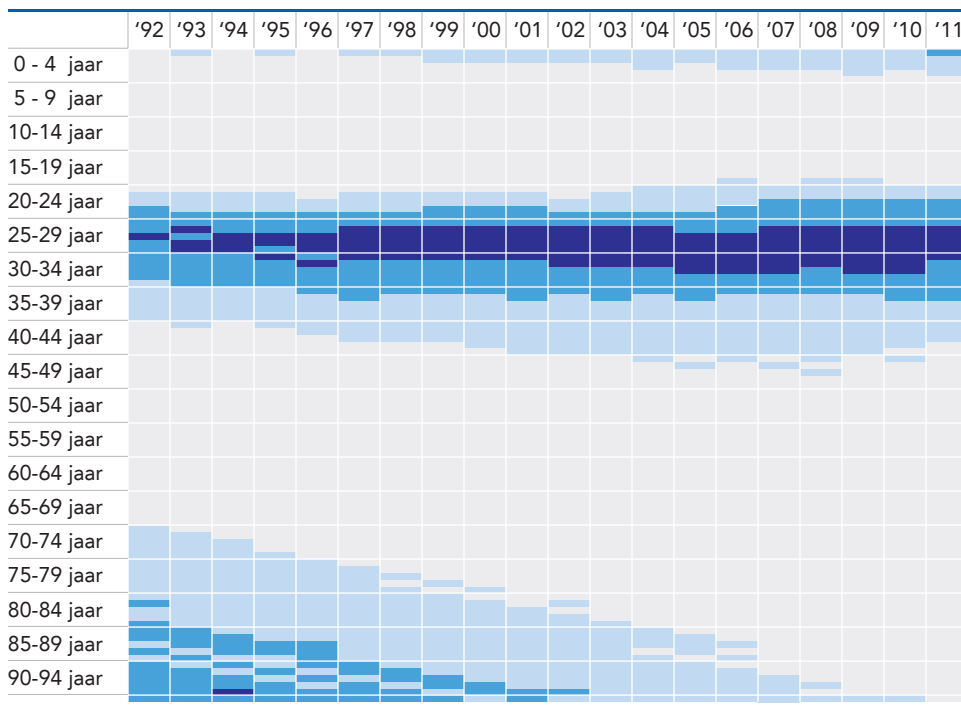
Een andere demografische trend die van invloed is op de dynamiek in de stad is het aandeel ouderen dat gestaag is afgenomen in Amsterdam. Na jarenlang een stad geweest te zijn met relatief veel ouderen, is dit niet meer het

² CBS webmagazine, 'grote steden sneller dan gemiddeld gegroeid', juli 2011.

geval. Sinds 2008 wonen er minder ouderen in Amsterdam dan gemiddeld in Nederland.

In de periode 2006-2010 is er veel nieuwbouw opgeleverd in Amsterdam, maar de laatste drie jaar is dat niet meer de enige verklaring voor de groei in de bevolking. Na een vrijwel ononderbroken daling van de gemiddelde woningbezetting sinds 1950 (Wintershoven, 2000), is het gemiddelde aantal personen per woning gestegen van 1,94 in 2009 naar 1,98 in 2011. Ook is de (fictie)leegstand afgenomen. De woningvoorraad wordt de laatste jaren dus 'efficiënter' benut, maar dit kan niet eindeloos doorgaan. De vraag naar woonruimte is groter dan het aanbod en dit gaat op den duur ten koste van de toegankelijkheid van de stad.

Figuur 5.1 Leeftijden die in Amsterdam oververtegenwoordigd zijn (t.o.v. heel Nederland), 1992-2011



Hoe donkerder hoe sterker oververtegenwoordigd.

5.3 Amsterdamse verhuisketens: kort maar talrijk

Om te kunnen verhuizen moet er woonruimte vrijkomen, waarbij de verhuizer zelf ook weer een woning achterlaat. Verhuizen gaat daarmee in ketens. Een keten begint bij oplevering van nieuwbouw, of bij een vrijkomende woning door overlijden van de bewoner of wanneer iemand vertrekt uit de stad. De keten loopt door wanneer deze vrijkomende woning wordt betrokken door iemand die op zijn beurt ook weer een woning leeg achterlaat. Wanneer deze woning wordt betrokken door iemand van buiten de stad, stopt de keten. Ook als de nieuwe bewoner de vorige woning niet leeg achterlaat, bijvoorbeeld een jongere die het huis uitgaat, of bij een scheiding waarbij de partner in het oude huis blijft wonen, stopt de keten. Het blijkt dat deze verhuisketens in Amsterdam erg kort zijn, een woning wordt al snel bewoond door iemand van buiten Amsterdam. Daar tegenover staat dat er ook veel ketens ontstaan, doordat mensen de stad verlaten (Buys, 2005).

Met de afname van ouderen in de stad, neemt het aantal woningen dat vrijkomt vanwege een verhuizing naar het verzorgingstehuis of vanwege overlijden af.

Daarnaast zijn er ook veel verhuizingen in de stad waarbij er geen sprake is van een keten. Iemand die verhuist van een bewoonde woning naar een volgende bewoonde woning (bijvoorbeeld iemand die vanuit het ouderlijk huis intrekt bij vrienden), laat geen lege woning achter, en betreft niet een woning die vrij is gekomen. Het aantal vrijkomende woningen is in Amsterdam dan ook veel lager dan het aantal verhuisde personen.

5.4 Woningaanbod neemt af, maar minder in de vrije sector huur

Het woningaanbod van bestaande koopwoningen, nieuwboukoopwoningen, vergunningplichtige particuliere huurwoningen en corporatiewoningen is in kaart te brengen via registraties. Onbekend is hoeveel particuliere huurwoningen in de vrije sector muteren evenals onzelfstandige eenheden waar geen vergunning voor nodig is. Hiervan is een schatting gemaakt op basis van enquêtegegevens (Wonen in Amsterdam). Uit de cijfers die wel beschikbaar zijn, blijkt dat de teruggang in het aanbod in 2009 niet in alle segmenten zich voordoet. Het aanbod aan opgeleverde nieuwboukoopwoningen en particuliere huur is gelijk gebleven. In 2010 is er wel een daling in het aantal nieuw opgeleverde koopwoningen. Het aantal bestaande koopwoningen dat verkocht werd neemt sinds 2008 af, al is het in 2010 weer iets hoger dan in 2009. Het aantal sociale corporatiehuurwoningen dat nieuwe verhuurd wordt neemt af. De verhuringen van vrije sector corporatiewoningen nemen iets toe.

Tabel 5.2 Woningaanbod in Amsterdam, 2006-2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Bestaande koopwoningen (o+s jaarboek)	9.518	9.017	8.443	6.938	7.794
Nieuwbouw koop (basismeetset)	1.734	1.356	2.307	2.282	1.409
Vergunningplichtige particuliere huur (o+s jaarboek)	3.891	3.954	3.691	3.794	3.545
Sociale huur (afwc jaarboek) (2006 incl. vrije sector)	10.514	9.517	9.265	9.592	8.755
Vrije sector corporatie (afwc)		790	983	968	1.393
Vrije sector particulier (schatting wia)	3.300	3.600	3.600	3.300	3.300
Onzelfstandige eenheden (schatting wia)	2.300	3.100	3.100	2.500	2.500
Totaal	31.257	31.334	31.389	29.374	28.696

Op basis van deze gegevens over het vrijkomende aanbod aan woningen komt de mutatiegraad van de Amsterdamse woningvoorraad op 7%. De mutatiegraad is in de koopsector het grootst: 9%. Dit is tegen de verwachting in, mensen in een koopwoning zijn over het algemeen weinig verhuiscgenigd.

Het gaat echter voor een deel om nieuw aanbod: deels nieuwbouw, deels voormalige huurwoningen die worden verkocht. In de corporatiesector is de mutatiegraad het laagst: in 2010 5%.

Tabel 5.3 Mutatiegraad woningen in Amsterdam, 2009 en 2010

	2009		2010	
	Voorraad 2010	Vrijgekomen in 2009	Voorraad 2011	Vrijgekomen in 2010
Koopwoningen	104.180	9.220 (9%)	107.138	9.203 (9%)
Particuliere huur	97.473	7.100 (7%)	100.023	6.800 (7%)
Corporatiehuur (incl. onzelfst. eenh.)	195.983	11.667 (6%)	195.840	11.380 (6%)
Sociale huur corp. (incl. onzelfst. eenh.)	190.830	9.592 (5%)	189.503	8.755 (5%)
Totaal (incl. onzelfst. eenh. corporaties)	397.636	26.249 (7%)	403.001	27.383 (7%)

Met gemiddeld twee personen in een huishouden, biedt het vrijkomende aanbod woonruimte aan +/- 60.000 mensen. De woningmarkt is complex, veranderingen in het ene segment kunnen (onvermoede) veranderingen in een ander segment tot gevolg hebben. Dat een groot deel van de verhuizingen buiten het 'officiële' vrijkomende woningaanbod om gaat, maakt deze complexiteit nog groter. Er is weinig over bekend hoe mensen reageren op veranderingen in de woningmarkt.

Een sector die nog buiten beeld blijft is de tijdelijke verhuur. Via corporaties worden jaarlijks rond de 2.000 woningen verhuurd met tijdelijke contracten. Verhuringen van studentenwoningen via studentenwoningweb zijn altijd met een contract voor bepaalde tijd. Studenten moeten na hun studie hun woonruimte verlaten. De verhuringen via studentenwoningweb nemen toe: van 503 in 2007 naar 1.232 in 2010.³

³ bron: AFWC, onbekend is of de tijdelijke verhuringen die de AFWC publiceert inclusief verhuringen via studentenwoningweb zijn of exclusief.

6

Verhuisdynamiek

'Elementaire natuurkunde: hoe minder schotten, hoe meer doorstroming'
(J.P.J. Singelenberg, 1996).

6.1 Dynamiek op basis van verhuizingen en migratie

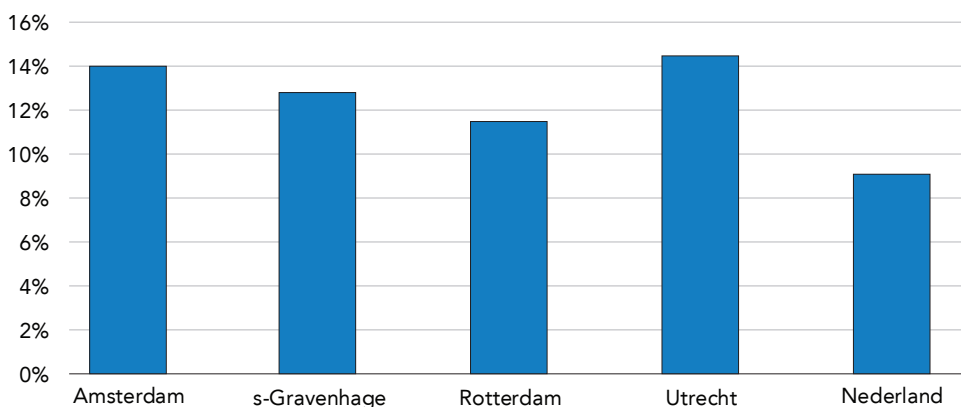
Dynamiek kan het best beschreven worden met gegeven over verhuizingen en migratie. Dan blijkt dat bijna één op de vijf mensen jaarlijks verhuist, maar daar komt niet altijd een woning bij vrij. Dat verhuisdynamiekcijfer is overigens in 2010 nog altijd aan de hoge kant. De recente nieuwbouwgolf van het eerste decennium werkt nog door. Dan blijkt ook dat de particuliere huursector het meest dynamische segment te zijn in Amsterdam (paragraaf 6.2). De laatste paragraaf koppelt verhuishwensen uit de grote enquête Wonen in Amsterdam aan de gegevens over het verhuizen zelf. Dan blijkt dat het met de slaagkansen aan het eind van het decennium zelfs nog wat beter gesteld is dan aan het begin.

In deze paragraaf wordt in beeld gebracht welke verhuisbewegingen er zijn, van wie en tussen welke gebieden en sectoren. Daarmee komt in beeld waar de gaten zitten, waar niet of minder verhuisd wordt dan verwacht. Dit kan duiden op schotten in de woningmarkt, barrières die de doorstroming belemmeren.

Een groeiende bevolking duidt altijd op dynamiek. Amsterdam is aantrekkelijk voor veel mensen en zij weten de weg naar de stad in te vinden. In 2010 kwamen er 59.900 personen de stad in vanuit Nederland en het buitenland. Een nog grotere groep verhuisde binnen de stad, 81.677 personen. De bevolking is gegroeid, mede omdat er meer mensen zich vestigen in de stad dan dat er vertrekken. In 2010 vertrokken er 52.774 personen. De mutatiegraad, (het aandeel verhuisde personen op de totale bevolking) komt daarmee uit op 17,7%. Dit betekent dus dat bijna één op de vijf Amsterdammers verhuisd is dat jaar.

Vergelijken we dit aantal verhuisde personen (totaal 140.000) met de schatting van het vrijkomende woningaanbod (+/-30.000 woningen, wat plaats biedt aan +/- 60.000 personen) dan blijkt dat vrijkomend aanbod niet de enige manier is om woonruimte te vinden in de stad.

Figuur 6.1 Mutatiegraad G4 en Nederland, 2009 1)



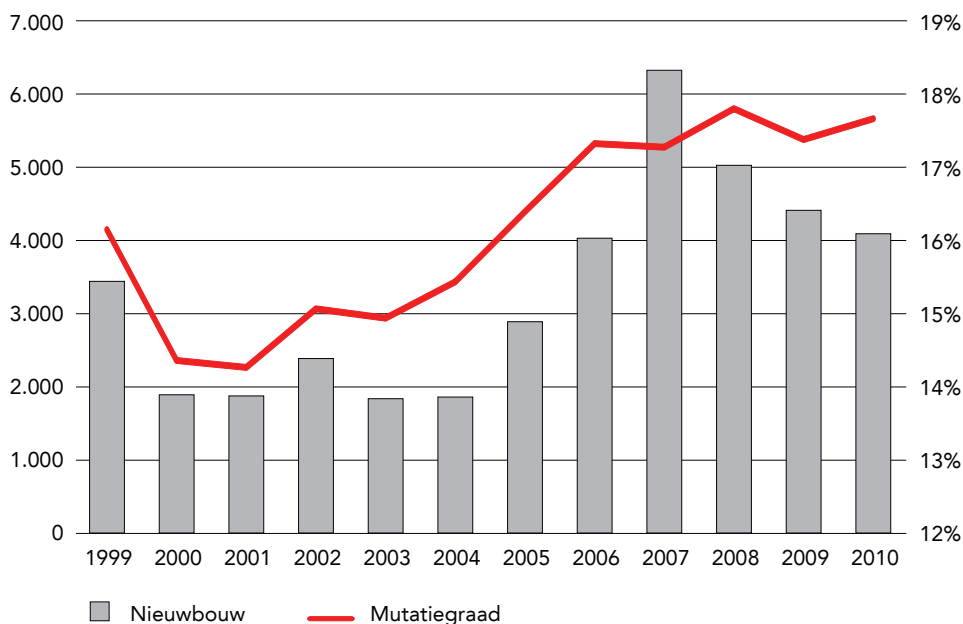
1) Bron: CBS.

De percentages liggen lager omdat het CBS de buitenlandse migratie niet meetelt.

Vergelijken we de Amsterdamse verhuiscbewegingen met die van andere grote steden in Nederland dan is deze vergelijkbaar met Utrecht en hoger dan in Rotterdam en Den Haag (figuur 6.1). In alle vier de steden ligt de dynamiek hoger dan gemiddeld in Nederland.

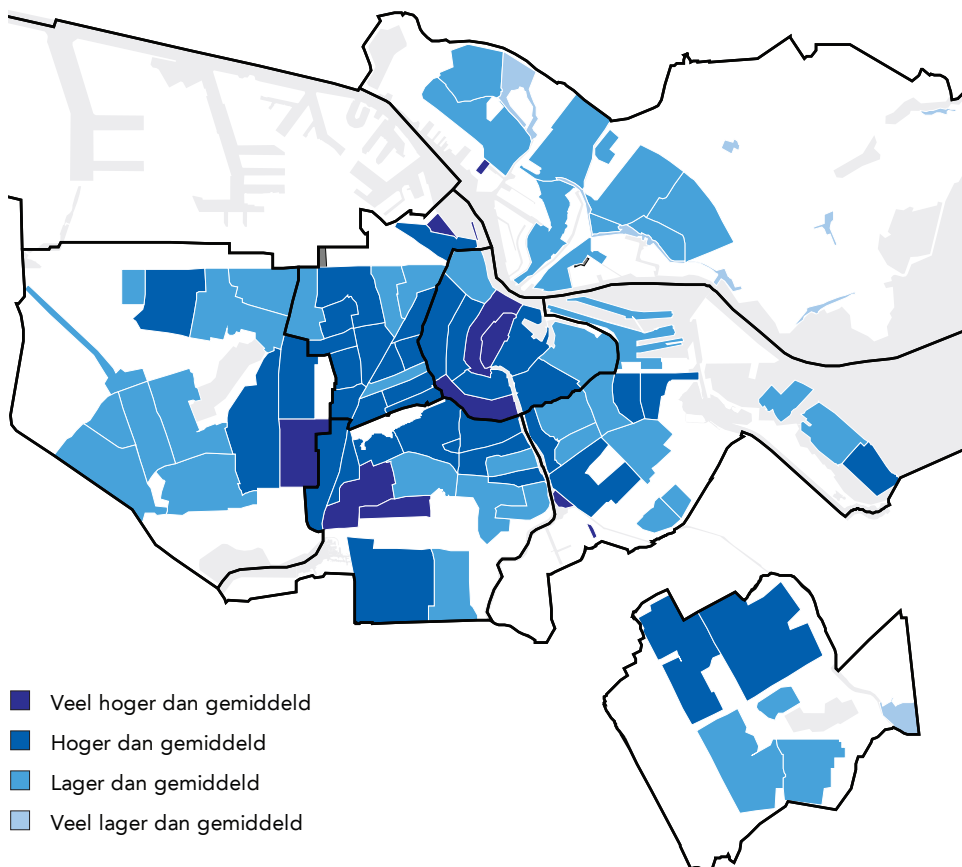
De opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn een belangrijke motor achter de verhuizingen in de stad. Hoe meer nieuwbouw hoe hoger de mutatiegraad. In de periode 2000-2004 is er weinig nieuwbouw opgeleverd en werd er weinig verhuisd. De mutatiegraad lag op 14%, wat nog steeds neerkomt op jaarlijks ruim 65.000 verhuizers en 40.000 vestigers in de stad. In de periode daarna nam de nieuwbouw toe en daarmee ook de mutatiegraad. In de periode 2006-2010 schommelt de mutatiegraad tussen de 17% en 18%. Er is (nog) geen sprake van een daling in mutatiegraad als gevolg van de crisis. Het aantal nieuwbouwopleveringen is met 4.000 per jaar dan ook nog hoog. De nieuwbouw is de laatste jaren wel iets afgenomen, maar dit lijkt te zijn opgevangen door een hogere gemiddelde woningbezetting.

Figuur 6.2 Nieuwbouwopleveringen en mutatiegraad



De dynamiek in de stad is niet overal gelijk, tussen gebieden in de stad en tussen groepen bewoners zijn er grote verschillen. Een hoge dynamiek in een buurt geeft aan dat een buurt goed toegankelijk is voor instroom van buiten, maar ook dat de buurt weinig stabiel is. In de Bijlmermeer was de hoge dynamiek in de jaren zeventig en tachtig juist een van de redenen om de buurt te vernieuwen. Een lage dynamiek in een buurt maakt de buurt ontoegankelijk, maar dit zien we vooral in gebieden als Driemond en de dorpen in Waterland waar bewoners zeer tevreden zijn over het wonen, en daar dus ook niet weg willen.

Figuur 6.3 Mutatiegraad per buurtcombinatie, 2010



Buurtten met een hoge dynamiek zijn te vinden in het Centrum: De Wallen met een mutatiegraad van boven de 30% en de Grachtengordel, de Jordaan, Weteringschansbuurt en Plantagebuurt met een mutatiegraad tussen 23% en 26%. Ook in buurten waar recent nieuwbouw is opgeleverd is de mutatiegraad hoog: rond de Zuidas en in de Stadionbuurt met het Olympisch Kwartier, de Westlandgracht met het Andreasterrein en Overhoeks in Noord. Jongeren verhuizen veel, dit is terug te zien in buurten met veel studentenhuysvesting: de Omval en de Houthavens.

De meeste mensen verhuizen over een kleine afstand en ook in Amsterdam geldt dit. Wanneer mensen wel over de stadsdeelgrenzen heen verhuizen, dan gaat dit ook via een specifiek patroon. Vanuit Centrum en Zuid verhuizen mensen voornamelijk binnen de ring en ook West en Oost hebben sterke verhuisrelaties met de stadsdelen binnen de ring. West en Oost zijn onderling zwakker verbonden: weinig mensen verhuizen tussen de west- en de oostkant van de stad.

Tussen de stadsdelen Noord, Zuidoost en Nieuw-West bestaan sterke verhuisrelaties. Ieder van deze drie stadsdelen is op zich weer verbonden met een ander stadsdeel binnen de ring: Nieuw-West is vooral verbonden met West en de stadsdelen Noord en Zuidoost vooral met Oost. Amsterdam heeft

Tabel 6.4 Verhuisintensiteit naar stadsdeel, 2009

Van ↓ Naar →	Centrum	Zuid	West	Oost	Noord	Zuidoost	Nw-West
Centrum		1,6	1,5	1,3	0,9	0,5	0,6
Zuid	1,5		1,4	1,3	0,7	0,8	0,9
West	1,3	1,3		1,0	0,9	0,8	1,8
Oost	1,3	1,4	1,1		1,5	1,6	1,0
Noord	0,9	0,7	1,0	1,3		1,8	1,3
Zuidoost	0,8	0,9	0,8	1,4	1,6		1,2
Nieuw-West	0,8	1,0	1,7	0,9	1,4	1,6	

De verhuisintensiteit wordt berekend de door de werkelijke verdeling van de verhuizingen over de stadsdelen te delen door de verhuizingen bij een evenredige verdeling over de stadsdelen.

dus twee woningmarktgebieden, de stadsdelen binnen de ring (Centrum, Zuid, Oost en West) vormen één gebied en de stadsdelen buiten de ring (Nieuw-West, Zuidoost en Noord) vormen een gebied. Deze gebieden zijn wel onderling met elkaar verbonden. De ring vormt een schot in de woningmarkt, de doorstroming zou verbeteren als Amsterdam één woningmarkt gebied zou zijn.

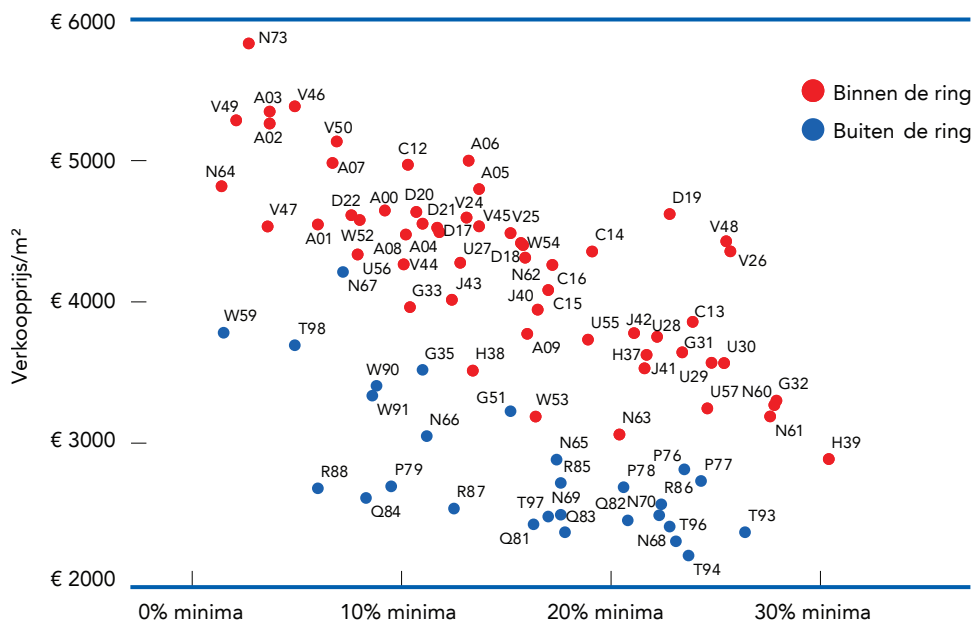
Een reden van deze tweedeling is het verschil in populariteit van de gebieden binnen en buiten de ring. Deze tweedeling komt naar voren in de verkoopprijzen van woningen. De verkoopprijzen nemen af naarmate de sociaal-economische status van een buurt lager is. Dit geldt zowel voor buurten

In onderstaande figuren vallen binnen de ring: stadsdeel Centrum, West, Oost excl IJburg, Zuid excl. Buitenveldert, Oud-Noord (N60, N61, N62, N63, N64, N73).

Buiten de ring vallen: stadsdeel Nieuw-West, Zuidoost, rest Noord (N65, N66, N67, N68, N69, N70), IJburg, Buitenveldert.

Figuur 6.5 Scheiding van binnen en buiten de ring

Verkoopprijzen per m² naar aandeel minima per buurt, 2009

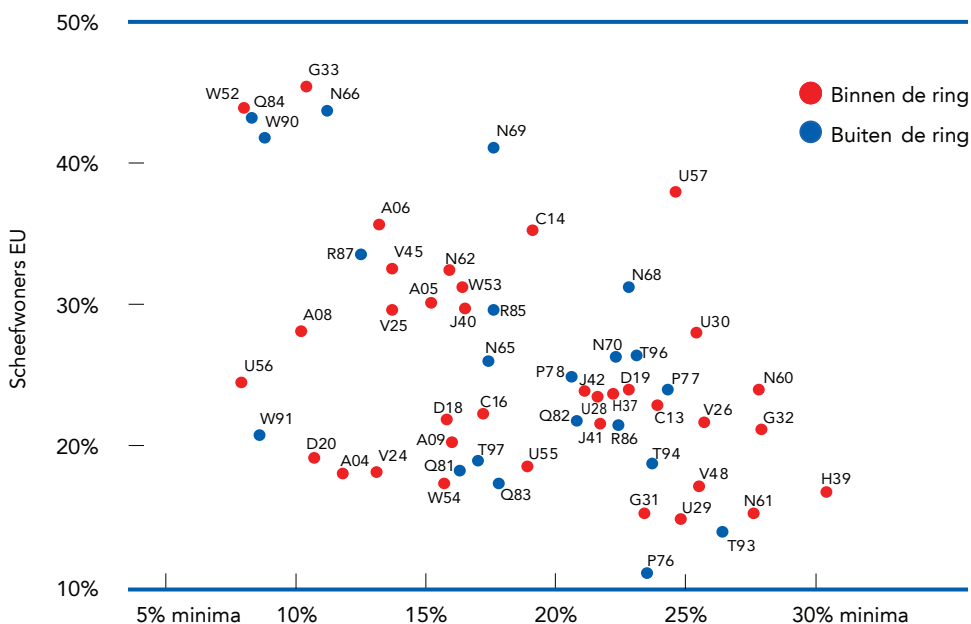


binnen als buiten de ring, maar het niveau van de prijzen buiten de ring ligt over de hele linie lager. De gebieden buiten de ring zijn veel minder populair. Wanneer het 'populaire' gebied groter wordt, en mensen een groter gebied in beschouwing nemen om eventueel een woning te kopen neemt het aanbod en daarmee de doorstroming toe.

Ook het aandeel hogere inkomens (meer dan 33.000 bruto per jaar, de zogenoemde 'scheefwoners') in corporatiewoningen neemt af met de sociaal-economische status van een buurt. Hier is geen sprake van een tweedeling binnen en buiten de ring.

Bij verhuizingen binnen de ring gaat het voornamelijk om autochtonen, bij verhuizingen buiten de ring voornamelijk om niet-westerse allochtonen. Beide groepen steken de ring niet over. Uitzondering hierop vormt de westkant van de ring: met name Turkse en Marokkaanse Amsterdammers gaan hier wel van buiten de ring (Nieuw-West) naar binnen de ring (West).

Hogere inkomens in corporatiewoningen naar aandeel minima per buurt, 2009

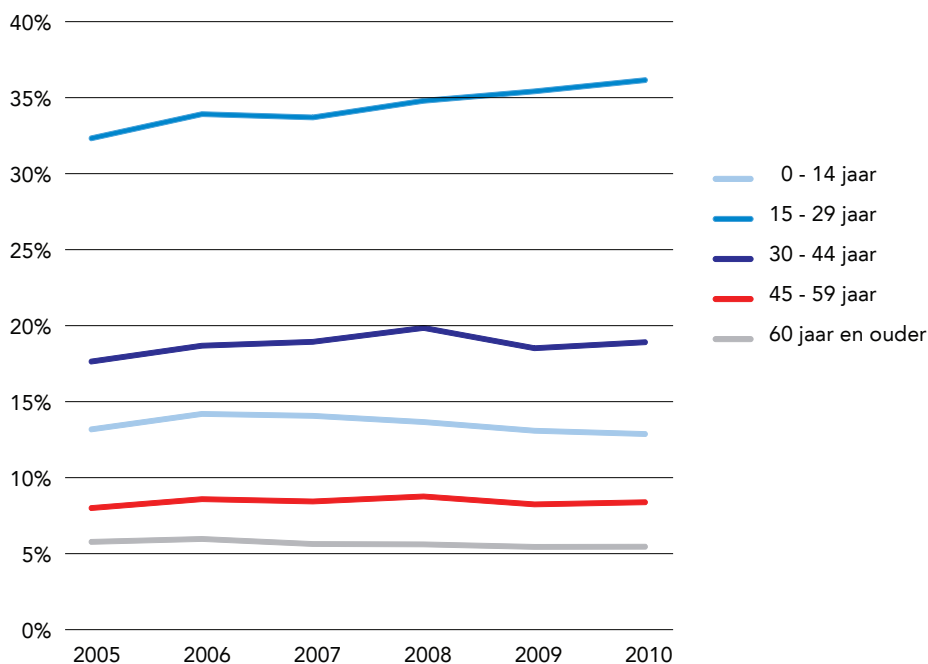


Groeiende groepen in de stad hebben de hoogste dynamiek

In de leeftijdsgroep 15-34 jaar wordt het meest verhuisd, de mutatiegraad ligt bij deze groepen tussen de 25% en 41%. De toename aan verhuizingen die er was in de periode tot 2008 is vooral bij deze leeftijdsgroep te zien. Bij de 25-29 jarigen was de toename het sterkst (van 31% in 2005 naar 35% in 2008).

Het zijn dus vooral jonge mensen die verhuizen. Zij gaan het huis uit en op zoek naar een eigen plek, of komen vanuit een andere (studenten)stad naar Amsterdam toe voor werk. De eerste woning is zelden ideaal, er valt nog veel te verbeteren in woonkwaliteit. Een hoge mutatiegraad bij jonge mensen in de stad is een teken van vitaliteit. Zij moeten de stad in kunnen komen en door kunnen stromen om plaats te maken voor nieuwe instroom om de roltrap gaande te houden.

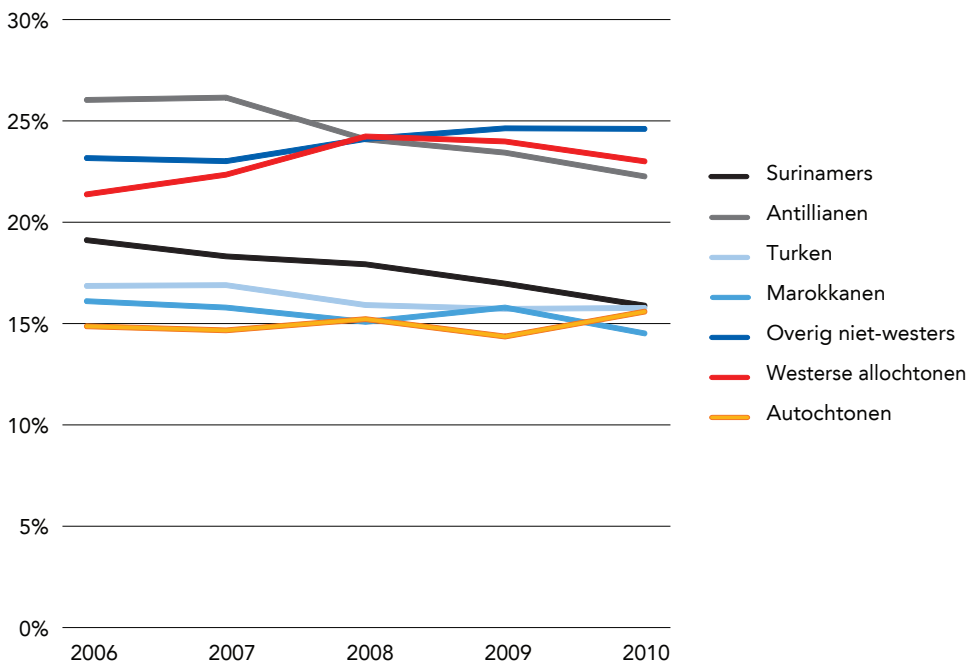
Figuur 6.6 Mutatiegraad naar leeftijdsgroepen, 2005-2010



Naar herkomstgroep zijn er grote verschillen in mutatiegraad. De groeiende groepen in de stad, westerse en overige niet-westerse allochtonen, hebben ook de hoogste mutatiegraad, boven de 20%. Daarbij lijkt de mutatiegraad van de westerse allochtonen mee te bewegen met het economisch tij: in 2008 toen het economisch zeer goed ging en er veel werk was voor expats, was de mutatiegraad het hoogst.

Ook Antillianen verhuizen veel, al neemt dit vanaf 2007 wat af. De daling zette ruim voor de crisis in, en kan daarmee dus niet in verband worden gebracht. De Surinaamse groep krimpt in Amsterdam en dit is ook terug te zien in een dalende mutatiegraad van deze groep. Deze lag hoog, tegen de 20%, en ligt in 2010 op 15%. Dit is vergelijkbaar met de mutatiegraad van autochtonen, Turken en Marokkanen. Turkse en Marokkaanse Amsterdammers verhuisden iets vaker dan autochtonen, maar dit is in 2010 niet meer het geval. De mutatiegraad van de Marokkaanse Amsterdammers daalde en die van autochtonen steeg.

Figuur 6.7 Mutatiegraad naar herkomstgroep, 2006-2010



De daling van de mutatiegraad bij de Marokkaanse groep heeft waarschijnlijk te maken met hun huisvestingssituatie. Marokkaanse Amsterdammers wonen voornamelijk in de corporatiesector en, anders dan bij andere niet-westerse groepen, neemt dit ook nauwelijks af. Waarschijnlijk merken zij het meest dat er weinig beweging meer zit in de sociale voorraad van de corporatiesector en komen zij moeilijker aan een nieuwe woning.

De toename van de mutatiegraad bij autochtonen is waarschijnlijk een gevolg van de groei van de groep, na jarenlange daling is de groep autochtonen de laatste twee jaar in absolute zin weer gegroeid.

6.2 Particuliere huursector belangrijkste instroom- en doorstroomsegment

Instroom van de buiten de stad is de motor achter de roltrap. De particuliere huursector speelt hier een grote rol in. Van de 57.117 mensen die van buiten de stad naar Amsterdam kwamen in 2009, kwam 43% in een particuliere huurwoning terecht. 36% Kwam in een sociale huurwoning te wonen en 21% in een koopwoning.

De mutatiegraad (op basis van verhuisde personen) is in de particuliere huursector dan ook hoog, in 2009 29%. In de koop- (13%) en de sociale huursector (16%) is het de helft lager.

Tabel 6.8 Verhuisintensiteit 2009 (alleen verhuizingen binnen de stad)

Van ↓	Naar →	Eigenaar-bewoner	Particulier verhuur	Sociale verhuur
Eigenaar-bewoner		1,7	1,2	0,5
Particulier verhuur		1,1	1,4	0,6
Sociale verhuur		0,6	0,6	1,5

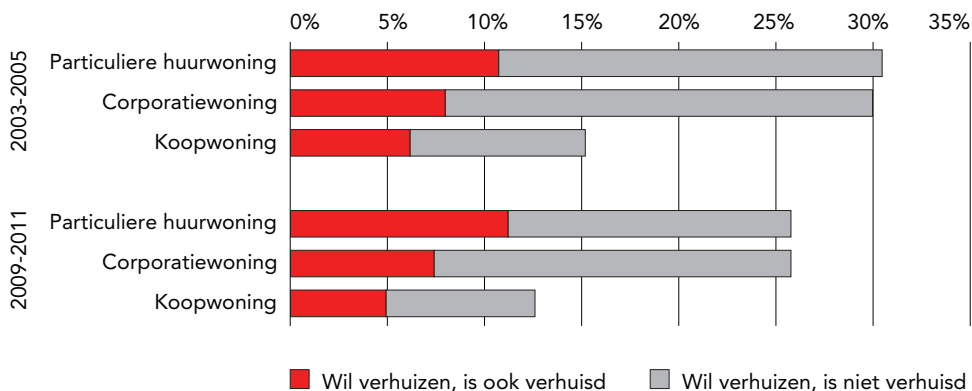
Vergelijking van de verhuisintensiteit tussen de verschillende segmenten laat zien dat de sociale huursector losstaat van de particuliere huur- en de koopsector. Mensen verhuizen vaker tussen de koop- en de particuliere huursector dan tussen deze sectoren en de corporatiesector. Ook hier bevindt zich dus een schot in de woningmarkt dat de doorstroming belemmert.

De gemiddelde woningbezetting neemt de laatste drie jaren toe. Dit is alleen in de koop- en particuliere huursector het geval, in de sociale sector neemt de woningbezetting nog af. In de koopsector is de bezettingsgraad het hoogst: 2,1 personen per woning in 2010. Daarna volgt de sociale sector met 1,9 en de particuliere huursector met 1,5 personen per woning. Dit verschil heeft natuurlijk te maken met de verschillen naar woninggrootte tussen de sectoren. Met name de particuliere huursector kent veel kleine woningen die veel één- en tweepersoonshuishoudens trekken. Koopwoningen zijn vaak groot van omvang en aantrekkelijk voor gezinnen.

6.3 Verhuisrealisaties: verhuiscapaciteit afgenomen, slaagkansen toegenomen

Voorgaande gegevens gaan over verhuizingen van personen, waarbij alle mogelijke verhuizingen zijn meegenomen, ook de ongeplande, tijdelijke en onvoorziene verhuizingen. Wanneer in het algemeen over woningzoekenden wordt gesproken dan gaat dit over huishoudens die bewust bezig zijn met het vinden van andere woonruimte. In deze paragraaf wordt op de slaagkansen van woningzoekenden ingegaan.

Figuur 6.9 Verhuishwens en verhuisrealisatie naar eigendomsvorm van de woning

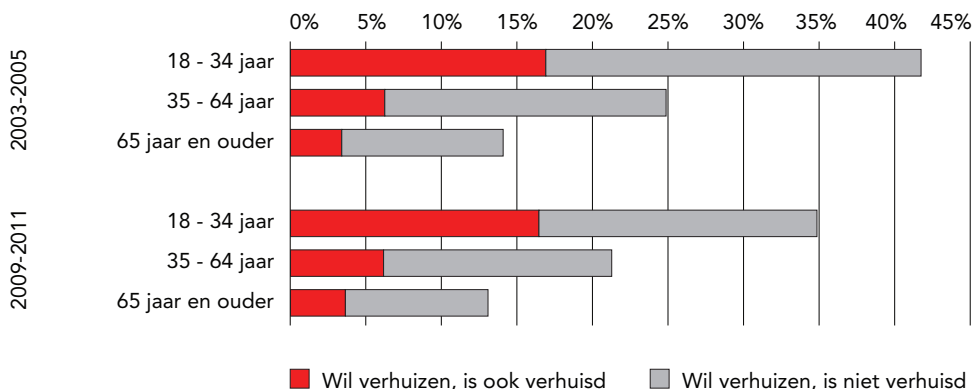


22% Van de Amsterdamse huishoudens gaf in 2009 aan te willen verhuizen, dit is iets lager dan in voorgaande jaren. In 2003 was het 27%. De kans dat daarna iemand ook werkelijk verhuisd is, is juist iets groter geworden. In de periode 2003-2005 verhuisde 31% van de verhuigeneigden, in 2009-2011 was dit 34%.

Huurders hebben vaker verhuisplannen dan mensen met een koopwoning. Zowel bij de kopers als bij de huurders is de wens tot verhuizen afgenomen in 2009. In 2003 wilde ongeveer 30% van de huurders verhuizen en 15% van de kopers, in 2009 lag dit op ruim 25% bij de huurders en 12% bij de kopers.

Het aandeel dat daarna ook werkelijk verhuist is iets toegenomen, met name bij de particuliere huurders. De verhuiskansen namen hier toe van 35% naar 44%. In de corporatiesector namen de verhuiskansen licht toe (van 27% van 29%) en in de koopsector daalden de verhuiskansen iets (van 41% naar 39%).

Figuur 6.10 Verhuiscwens en realisatie naar leeftijdsgroep van de hoofdbewoner

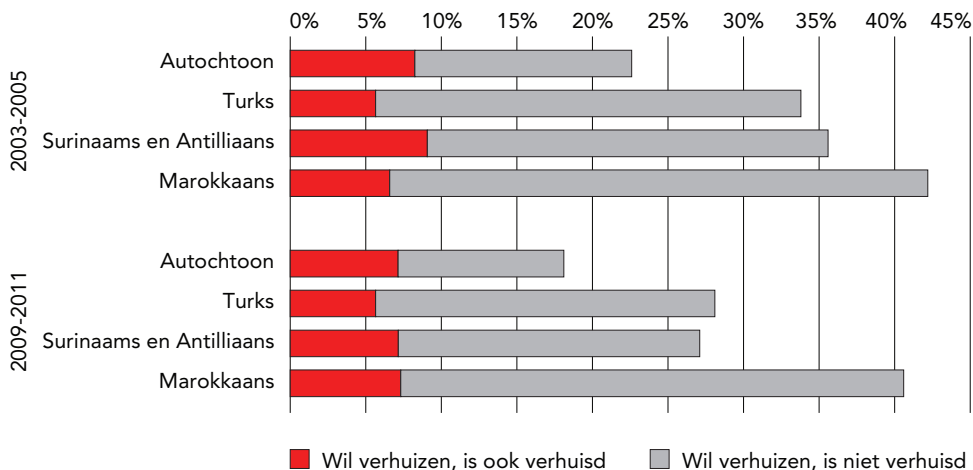


Jongeren hebben vaker verhuisplannen dan ouderen. Zij hebben vaak nog niet de ideale woning en hebben nog veel te verbeteren in woonkwaliteit. Ook loopt hun inkomensniveau nog sterk op, wat de woonambities verder doet stijgen. Als student stel je andere eisen, dan wanneer je werkt. Daarnaast verandert de huishoudensituatie. Als student is wonen in een groep vaak acceptabel, als werkende gaat de voorkeur vaker uit naar een zelfstandige woning en vervolgens komt de gezinsfase in beeld.

Ook bij de leeftijdsgroepen zien we een afname aan verhuisplannen tussen 2003 en 2009. Van de jongste groep wilde 42% in 2003 verhuizen, in 2009 is dit 35%. Bij Amsterdammers van middelbare leeftijd ging de verhuiscijfer van 25% naar 21% en bij de 65-plussers bleef het nagenoeg gelijk (14% in 2003 en 13% in 2009).

Het aandeel dat de verhuisplannen ook realiseert is per leeftijdsgroep groter in 2009 dan in 2003. De kansen voor jongeren zijn veel groter dan voor mensen van middelbare leeftijd. Bij de jongeren namen de verhuiskansen toe van 41% naar 47%. Ook bij de andere leeftijdsgroepen was er een toename (35-64 jaar: van 25% naar 29%; 65 jaar en ouder: van 24% naar 28%).

Figuur 6.11 Verhuishwens en realisatie naar herkomstgroep van de hoofdbewoner



Ruim 40% van de Marokkaanse huishoudens wil verhuizen, dit was zowel in 2003 als in 2009 het geval. De verhuiskansen zijn laag en gingen van 16% naar 18%. Bij alle andere herkomstgroepen is de verhuigeneigdheid afgenomen: autochtonen van 23% naar 18%, Surinamers en Antillianen van 36% naar 27% en Turken van 34% naar 28%. Het aandeel dat ook werkelijk verhuist is gelijk gebleven bij de Surinamers en Antillianen (26%) en toegenomen bij de Turken (van 17% naar 20%) en autochtonen (van 37% naar 39%).

7

Metropoolregio Amsterdam

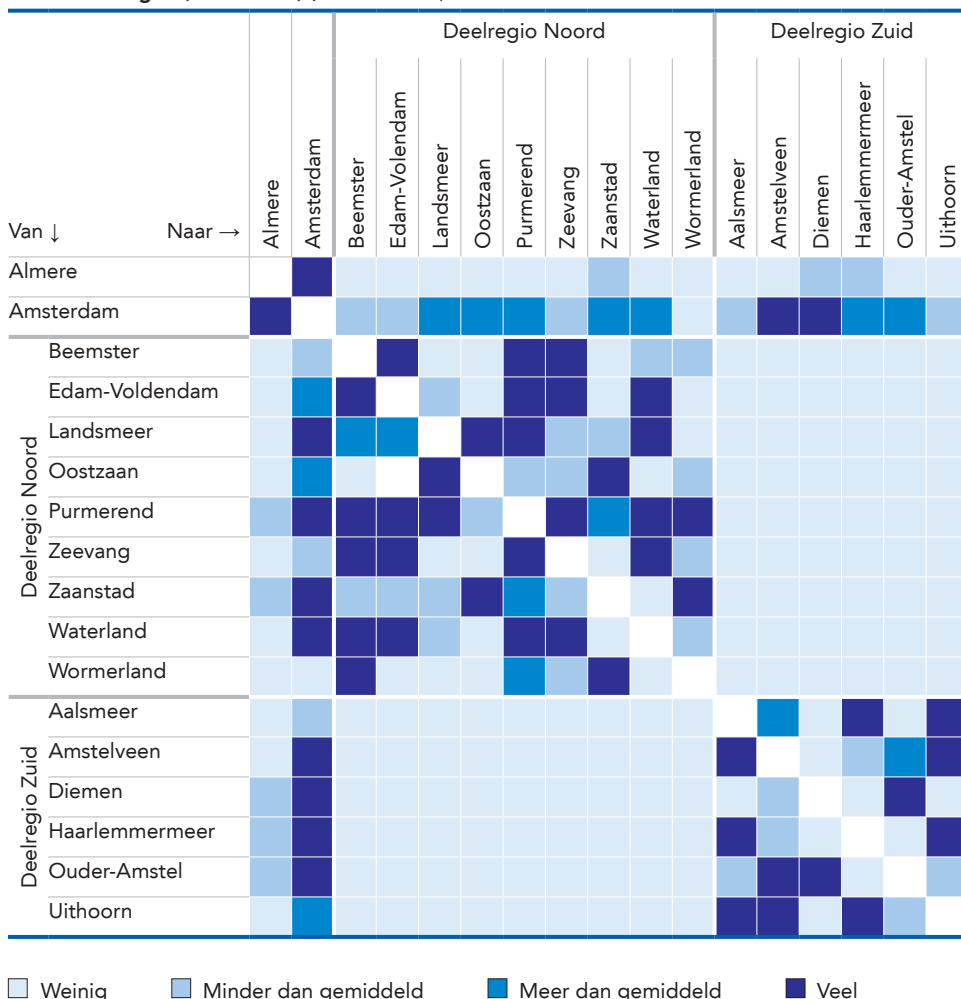
7.1 Amsterdam in de regio

De Amsterdamse woningmarkt is onderdeel van een grotere regio met sterke woningmarktrelaties. De instroom in de stad is alleen mogelijk als er ook mensen de stad uit gaan. Hoe meer goed opgeleiden in de regio vastgehouden kunnen worden, hoe sterker de regio economisch staat.

Voor de stadsregio Amsterdam is uitgezocht hoe de verhuisrelaties liggen tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat de gemeenten binnen de deelregio Noord intensieve verhuisrelaties kent evenals de gemeenten binnen de deelregio Zuid.

Almere staat op zich zelf en heeft alleen intensieve verhuisrelaties met Amsterdam. De deelregio's onderling hebben geen intensieve verhuisrelaties. Amsterdam heeft zowel met de deelregio Noord als de deelregio Zuid en met Almere intensieve verhuisrelaties. Amsterdam verbindt de drie deelregio's met elkaar. Zij vormen één woningmarkt met Amsterdam.

Figuur 7.1 Aantal verhuizingen tussen gemeenten van de stadsregio en Almere, in relatie tot alle verhuizingen (2000-2008) (CBS StatLine)



Weinig

 Minder dan gemiddeld

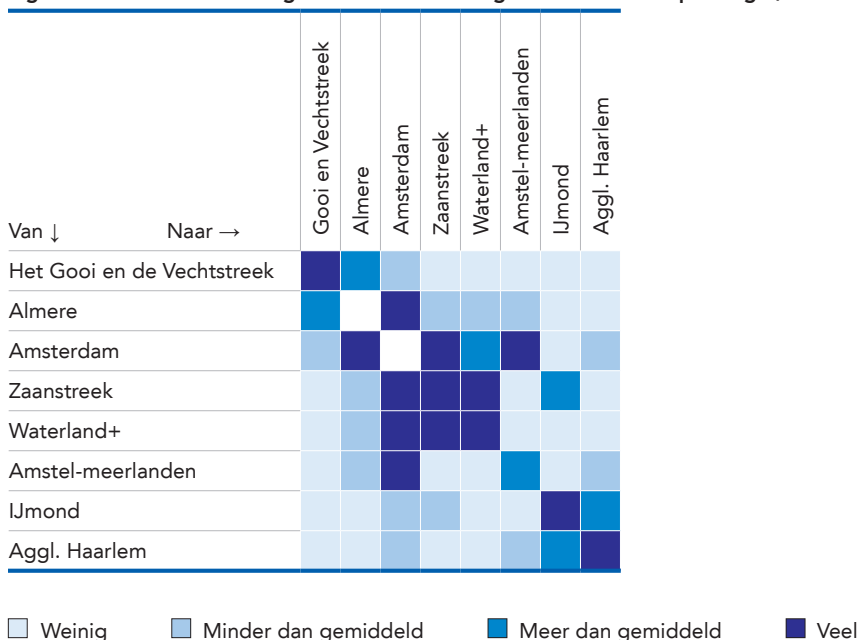
 Meer dan gemiddeld

 Veel

Bron: RIGO. De woningmarkt in Stadsregio Amsterdam Noord en Zuid, 2011

Figuur 7.2 laat de verhuisrelaties zien tussen deelregio's binnen de metropoolregio. Ook dan blijkt dat Amsterdam met bijna alle deelgebieden van de metropoolregio verhuisrelaties kent. Alleen met IJmond en agglomeratie Haarlem zijn de verhuisrelaties minder intensief. Zij vormen een op zichzelf staand woningmarktgebied. IJmond is wel weer verbonden met Zaanstreek en is zo toch aangehaakt op de rest van de regio. Het Gooi en Vechtstreek heeft wel verhuisrelaties met Amsterdam en Almere, maar niet met de andere deelgebieden.

Figuur 7.2 Aantal verhuizingen tussen de deelregio's van de metropoolregio, 2009

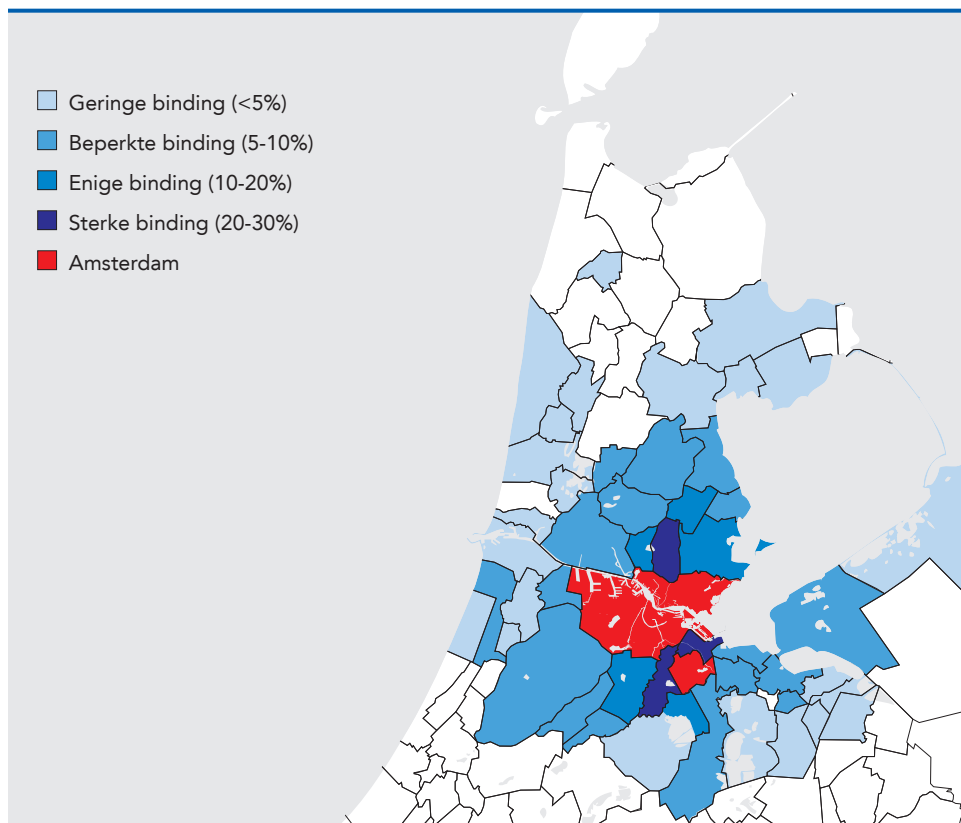


Bron: CBS

In een studie naar regionale profielen, waarbij naast verhuizingen ook forenzenstromen zijn meegenomen, komt ook de metropoolregio naar voren. De agglomeratie Haarlem valt er grotendeels buiten, maar de gemeente Bloemendaal kent wel weer sterke bindingen met Amsterdam. Ook gaat het niet om de gehele Gooi en Vechtstreek, maar om de gemeenten meer aangrenzend aan Amsterdam. Gemeenten die buiten de metropoolregio vallen, maar wel sterke binding hebben zijn Abcoude en Loenen.

De woningmarkt is dus groter dan de stadsregio en omvat ook delen van het Gooi, Almere en de IJmond.

Figuur 7.3 Bindingsscore met Amsterdam op basis van verhuizingen en forenzenstromen



Bron: Schuilenberg, R., J. van Iersel, P. Burger en R. Wouters (2008), Verkenning regionale profielen.

7.2 Woningaanbod in de regio

Het woningaanbod in de regio is daarmee van belang voor de doorstroomkansen van Amsterdammers. Op het niveau van de stadsregio is bekend hoeveel verhuringen er zijn in de sociale sector, hoeveel bestaande koopwoningen er worden verkocht per jaar en hoeveel nieuwbouw koop wordt opgeleverd. Hieruit blijkt dat het aantal verhuringen in de sociale sector maar weinig afneemt in de stadsregio. De afname die in Amsterdam te zien is, heeft wellicht minder met de stilvallende woningmarkt als gevolg van de crisis te maken en meer met de afname van corporatiewoningen in Amsterdam. Ook kan meespelen dat het aandeel ouderen in de corporatiesector inmiddels gedaald is, waardoor er in het recente verleden meer woningen vrijkwamen.

Terwijl in Amsterdam het nieuwbouwaanbod nog groot is, is het aanbod aan nieuwbouwkooptwoningen in de stadsregio in 2010 beduidend lager dan in de voorgaande jaren. De hoogbouw in Amsterdam heeft vaak een bouwtijd van twee jaar, laagbouw die in de regio gebouwd wordt heeft vaak maar een jaar nodig. De gevolgen van de stilgevallen markt zijn in de regio daardoor een jaar eerder zichtbaar.

Het aanbod uit de bestaande koopsector is sterk teruggelopen, van ± 7.500 woningen per jaar naar 4.500.

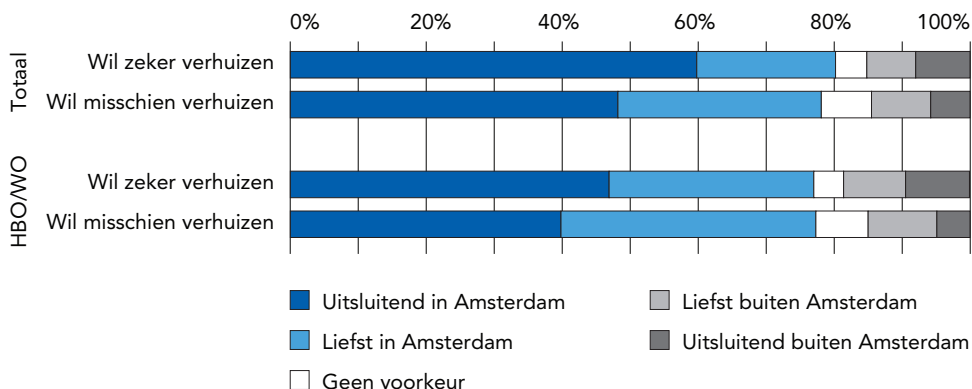
Tabel 7.4 Woningaanbod stadsregio (excl. Amsterdam), 2005-2010

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bestaande koopwoningen (CBS)	7.401	7.804	7.304	6.789	4.666	4.639
Nieuwbouw koop (CBS)	2.325	2.735	2.568	3.302	2.782	1.125
Nieuwbouw huur (CBS)	835	995	1.048	640	750	712
Verhuringen sociale verhuur (AFWC)	5.885	5.503	6.097	5.103	5.077	5.140

7.3 Amsterdamse verhuishwensen naar de regio

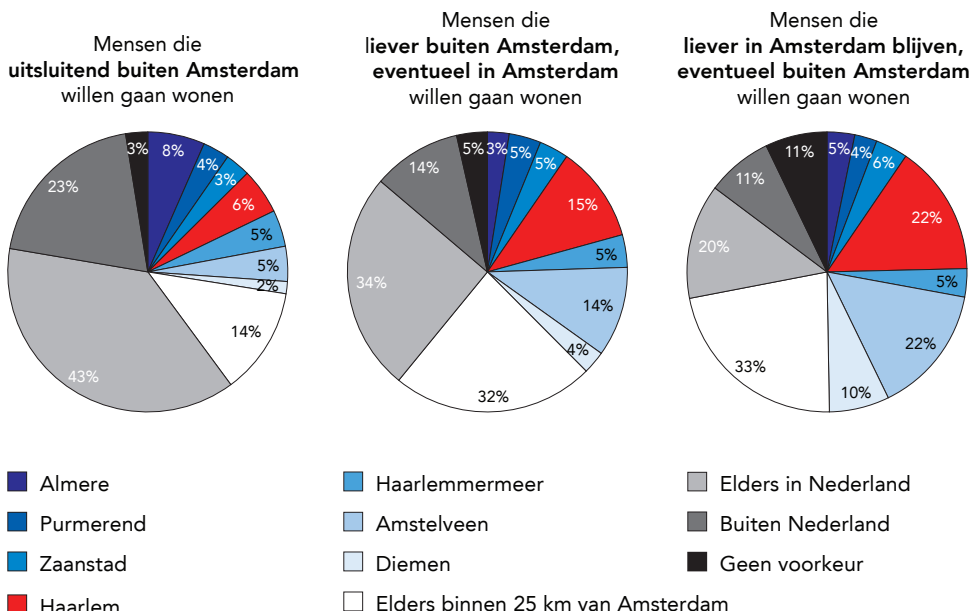
Dat de regio belangrijk is voor de roltrap van Amsterdam betekent niet dat iedereen uiteindelijk naar de regio wil verhuizen. De meeste Amsterdammers willen in Amsterdam blijven wonen. Tachtig procent heeft de voorkeur voor Amsterdam. Zestig procent van de Amsterdammers die zeker willen verhuizen, wil ook uitsluitend in Amsterdam wonen. Mensen die misschien willen verhuizen en mensen met een hoger opleidingsniveau overwegen vaker naast Amsterdam ook andere plekken. Vijftien procent van de Amsterdammers met verhuisplannen wil buiten Amsterdam wonen.

Figuur 7.5 Verhuishwensen binnen en buiten Amsterdam, totaal en hoger opgeleiden, 2009



Amsterdammers die zeker buiten Amsterdam willen wonen, willen ook vaak de regio of zelfs Nederland uit. Bij degenen die in de regio willen blijven, zijn Almere (8%), Haarlem (6%), Haarlemmermeer (5%) en Amstelveen (5%) populair. Amsterdammers die eigenlijk uit de stad weg willen, maar ook een woning in Amsterdam overwegen, geven veel vaker aan in de regio te blijven. Bij hen zijn Haarlem (15%), Amstelveen (14%) populair. Amsterdammers die het liefst in de stad blijven wonen, maar ook een woning buiten Amsterdam overwegen, willen dan vooral een woning in de regio. Ook bij hen zijn Haarlem en Amstelveen (beide 22%) favoriet. Ook wordt Diemen (10%) genoemd.

Figuur 7.6 Voorkeur vestigingsplaats buiten Amsterdam, 2009 1)



1) Percentages tellen tot meer dan 100 op omdat meerdere antwoorden mogelijk waren.

Voor Amsterdammers die willen verhuizen lijkt de regio dus eerder een alternatief voor Amsterdam dan een bewuste keuze. Voor hoger opgeleiden geldt dit nog iets sterker. Als zij weg willen uit Amsterdam, willen ze ook uit de regio weg (52% naar elders in Nederland en 29% naar het buitenland). Wanneer zij liever in Amsterdam willen blijven, maar eventueel ook de regio overwegen, dan gaat het voornamelijk om Haarlem (28%). Alle andere plaatsen worden door hen minder genoemd dan gemiddeld.

Hoger opgeleiden overwegen de regio wel vaker als potentiële woonplaats, maar dit gaat uitsluitend om Haarlem.

Het aandeel hoger opgeleiden in Amsterdam neemt gestaag toe. Wanneer zij de regio blijven zien als een tweede keus of de regio niet in overweging nemen, heeft dit gevolgen voor de metropoolregio Amsterdam als geheel. Een deel zal niet weg willen uit Amsterdam, waarmee de instroom van jonge mensen in de knel kan komen. Een ander deel kiest voor een woonplek buiten de metropoolregio, waarmee een kans verloren gaat voor het ontwikkelen van een krachtige metropool. De volgende stedelijke vernieuwingsopgave ligt in de regio. De wijken uit de jaren '70 van de vorige eeuw staan hier en een deel daarvan is aan vernieuwing toe. Dit kan een kans zijn om aantrekkelijke suburbane milieus te creëren.

Literatuur

Baaren, M. van (red). (2011) *A'dam en E.V.A. zoeken een woning! De aantrekkelijkheid van Amsterdam als vestigingsplaats voor kenniswerkers en mensen werkzaam in de creatieve sectoren, Derde meting monitor creatieve kennisstad*, Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening.

Booi, H., N. Laan, E. Lindeman en J. Slot (2011), *Diversiteits- en integratiemonitor 2010*. Gemeente Amsterdam, Dienst Onderzoek en Statistiek.

Buys, A. (2005). *Verhuisketens in Amsterdam, reconstructie en effectverkenningen*, RIGO Research en Advies BV.

Dignum, K. (2009), *Inkomensontwikkeling Amsterdamse buurten 2001-2009*. Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen.

Dignum, K. (2011), *De roltrap, voordelen van wonen in een metropool*. Plan Amsterdam, nr 5, 2011. dienst Ruimtelijke Ordening, Amsterdam.

Engelsdorp Gastelaars, R. van en D. Hamers (2006), *De nieuwe stad. Stedelijke centra als brandpunt van interactie*. RPB, Den Haag.

Fielding, A.J. (1992), Migration and social mobility: South East England as an escalator region. *Regional Studies* 26 (1), pp 1-15.

Glaeser, E. (2011). *Triumph of the city, how our greatest invention makes us richer, smarter, greener, healthier, and happier*, Mac Millan, London.

Groot, H.de , G. Marlet, C. Teulings en W. Vermeulen (2010), *Stad en Land*. Centraal Planbureau, 's-Gravenhage.

Iersel, J. van, A. Buys, E. Smeulders en A. Bogaerts (2011). *De woningmarkt in Stadsregio Amsterdam Noord en Zuid*. RIGO Research en Advies BV.

Jansen, J. en J. Slot (2011), *Van leeglop naar magneet: Dubbele aantrekkingskracht van Amsterdam*. Plan Amsterdam, nr 5, 2011. Dienst Ruimtelijke Ordening, Amsterdam.

Kan, S.Y., e.a. (2011), *Wonen in Amsterdam, 2009*. Gemeente Amsterdam, dienst Wonen, Zorg en Samenleven.

Lindeman, E., e.a. (2011), *De Staat van de Stad VI, Ontwikkelingen in participatie en leefsituatie*. Gemeente Amsterdam, Dienst Onderzoek en Statistiek.

Marlet, G. en C. van Woerkens (2011), *Atlas voor gemeenten 2011, de waarde van cultuur voor de stad*. VOC Uitgevers, Nijmegen.

Platvoet, L. en M. van Poelgeest (2005), *Amsterdam als emancipatiemachine*. THOTH, Bussum.

Ritsema Van Eck, e.a. (2006), *Vele steden maken nog geen Randstad*. RPB, Den Haag.

Schuilenberg, R., J. van Iersel, P. Burger en R. Wouters (2008), *Verkenning regionale profielen*.

Waal, J. van der (2010), *Stedelijke economieën in een tijd van mondialisering. Arbeidsmarktkansen en etnocentrisme van laaggeschoolden in Nederlandse steden*. AUP, Amsterdam

Wintershoven, L. (2000), *Demografisch eeuwboek Amsterdam. Ontwikkelingen tussen 1900 en 2000*. Gemeente Amsterdam, dienst Ruimtelijke Ordening.

