

platform
woningcorporaties
noordvleugel randstad
metropool
regio amsterdam



Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019 in perspectief



Colofon

Het onderzoek is uitgevoerd door Onderzoek, Informatie en Statistiek, gemeente Amsterdam in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad. Het onderzoek is begeleid door de deelnemende gemeenten en corporaties.

Begeleidingscommissie:

Lisan Wilkens, Metropoolregio Amsterdam

Jeroen van der Veer, Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad

Renée Kuit, gemeente Zaanstad

Kees Dignum, gemeente Amsterdam

Monique van Diest, gemeente Purmerend

Martine de Graaf, gemeente Haarlem

Marian Prins, regio Amstelland-Meerlanden

Betty Boerman, regio Gooi en Vechtstreek

Foto voorzijde:

Amsterdam Noorderkwartier, fotograaf Edwin van Eis

Auteurs:

Hester Booi, OIS Amsterdam

Laura de Graaff, OIS Amsterdam

Feiko de Grip, OIS Amsterdam

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)

Weesperstraat 113-117

1018 VN Amsterdam

020-2510333

data.amsterdam.nl

h.booi@amsterdam.nl

Alle publicaties en de onderzoeksverantwoording zijn te vinden op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019 in perspectief

Dit artikel geeft de stand van het wonen in de Metropoolregio Amsterdam weer in 2019, een periode waarin de economie hoogtij vierde en er van een coronacrisis nog geen sprake was. De pandemie als gevolg van het coronavirus heeft verregaande gevolgen voor de wereld. Sommige effecten hiervan zijn al direct merkbaar in de Metropoolregio Amsterdam. De economie stevent af op een recessie, maar hoe diep en lang deze zal duren is moeilijk te voorspellen.¹ Ook wanneer het virus onder controle is, zullen de effecten nog lang doorwerken, zowel op de economie als op de woningmarkt.

Kernpunten

- Het woningtekort in de MRA is groot, met name in sociale- en middenhuur en koopsector tot €409.000. Dit tekort is opgelopen ten opzichte van 2017. De mogelijkheden voor huishoudens met een laag- of middeninkomen op de woningmarkt zijn daarmee kleiner geworden.
- De corporatiesector kent een groeiende concentratie van huishoudens met lage inkomens, en een opeenstapeling van achterstanden vormen een constante zorg.
- De particuliere huursector is in toenemende mate een tijdelijke plek voor huishoudens die niet terecht kunnen in sociale huur of koop. Het segment heeft een hoge doorstroming en kent hoge prijzen.
- Er zijn veel huishoudens in de MRA die behoefte hebben aan een ruimere woning (vooral gezinnen) en daar ook geld voor beschikbaar hebben. In Amsterdam, en in mindere mate ook in de andere delen van de MRA, wordt die moeilijk gevonden en inmiddels verliest de MRA als geheel gezinnen aan de rest van Nederland.
- De woonwensen van doorstromers zijn divers en verschillen per levensfase; er is behoefte aan veel verschillende (rustig) stedelijke woonmilieus met zowel hoog- als laagbouw, vaak in nabijheid van voorzieningen.
- De leefbaarheid in de MRA wordt hoog gewaardeerd, maar er zijn grote verschillen tussen gebieden. In naoorlogse wijken met veel corporatiebezit en in het centrum van Amsterdam ligt de leefbaarheid lager.
- De helft van de 65-plussers geeft aan dat de huidige woning (nog) niet passend is om oud in te worden.
- De verduurzaming van de woningvoorraad staat nog maar aan het begin. De interesse voor duurzaamheidsmaatregelen is toegenomen, maar de bereidheid om hier in te investeren is nog beperkt.

¹ [SEO \(2020\). Impact coronacrisis op de economie van de MRA, tussenverslag.](#)

Onderstaand artikel beschrijft de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019' (WiMRA 2019) en verbindt deze met resultaten uit andere onderzoeken over de woningmarkt en economie van de MRA. De resultaten uit WiMRA 2019 zijn gepubliceerd in drie deelrapporten:

- Woningvoorraad en Bewoning
- Woonwensen en Recent Verhuisden
- Prettig Wonen, Leefbaarheid en Duurzaamheid

Daarnaast is er voor elk van de 31 deelnemende gemeenten een factsheet gemaakt met daarin de resultaten op gemeentelijk niveau en een factsheet op MRA niveau.

Meer over de achtergrond van het onderzoek is te vinden in de onderzoeksverantwoording.

Alle publicaties zijn te vinden op data.amsterdam.nl/dossier/wonen.

Woningmarkt onder druk

De Metropoolregio Amsterdam kent een sterke economie met een grote werkgelegenheid.² De economische groei in de MRA was in de afgelopen jaren, en dan met name in de deelregio's Amsterdam en Amstelland-Meerlanden, sterker dan gemiddeld in Nederland en sterker dan in veel andere stedelijke regio's in Europa. De vraag naar personeel was groot en werd in toenemende mate van buiten de MRA en van buiten Nederland aangetrokken. De MRA is niet alleen vanwege de sterke economie een aantrekkelijke vestigingsplaats maar ook vanwege de hoge leefkwaliteit. De instroom vanuit de rest van Nederland was de afgelopen jaren groot en de instroom vanuit het buitenland nam sterk toe.³ De groei van de werkgelegenheid in de MRA bestond voor een groot deel uit banen voor hoger opgeleiden met hogere salarissen. Dit is terug te zien in een groeiend aandeel hogere inkomens in de MRA.⁴ Deze ontwikkeling legt extra druk op de krappe woningmarkt. De toegankelijkheid van de woningmarkt van de MRA voor huishoudens met een laag- en middeninkomen is verder afgenomen.

Groeiende uitstroom naar rest van Nederland: huishoudens realiseren woonwensen vaker buiten MRA

De toegenomen instroom in de MRA vanuit het buitenland gaat gepaard met een afgenomen instroom vanuit de rest van Nederland en een toegenomen uitstroom van huishoudens naar de rest van Nederland. Met name gezinnen en oudere huishoudens verruilen hun woning in de MRA voor een woning elders in Nederland. In de meting van 2017 werd al geconstateerd dat de uitstroom van gezinnen uit Amsterdam naar de rest van de MRA was toegenomen.⁵ Na een periode van stagnatie tussen 2008 en 2013 kwam de doorstroming op de woningmarkt weer op gang en zagen gezinnen weer mogelijkheden om hun woonwensen te realiseren. De deelregio Almere/Lelystad kwam daarin nog niet mee, maar inmiddels is de instroom vanuit andere deelregio's in de MRA naar Almere/Lelystad ook sterk toegenomen.

WiMRA 2019 laat zien dat gezinnen in toenemende mate hun woonwensen buiten de MRA realiseren. Dit lijkt samen te hangen met het beperkte aanbod van passende woonruimte voor gezinnen in de MRA. Ook liggen de prijzen buiten de MRA lager, waarmee het relatief aantrekkelijk is daar een woning te kopen. Naarmate de afstand met Amsterdam groter wordt, kan men voor hetzelfde bedrag een grotere woning kopen.

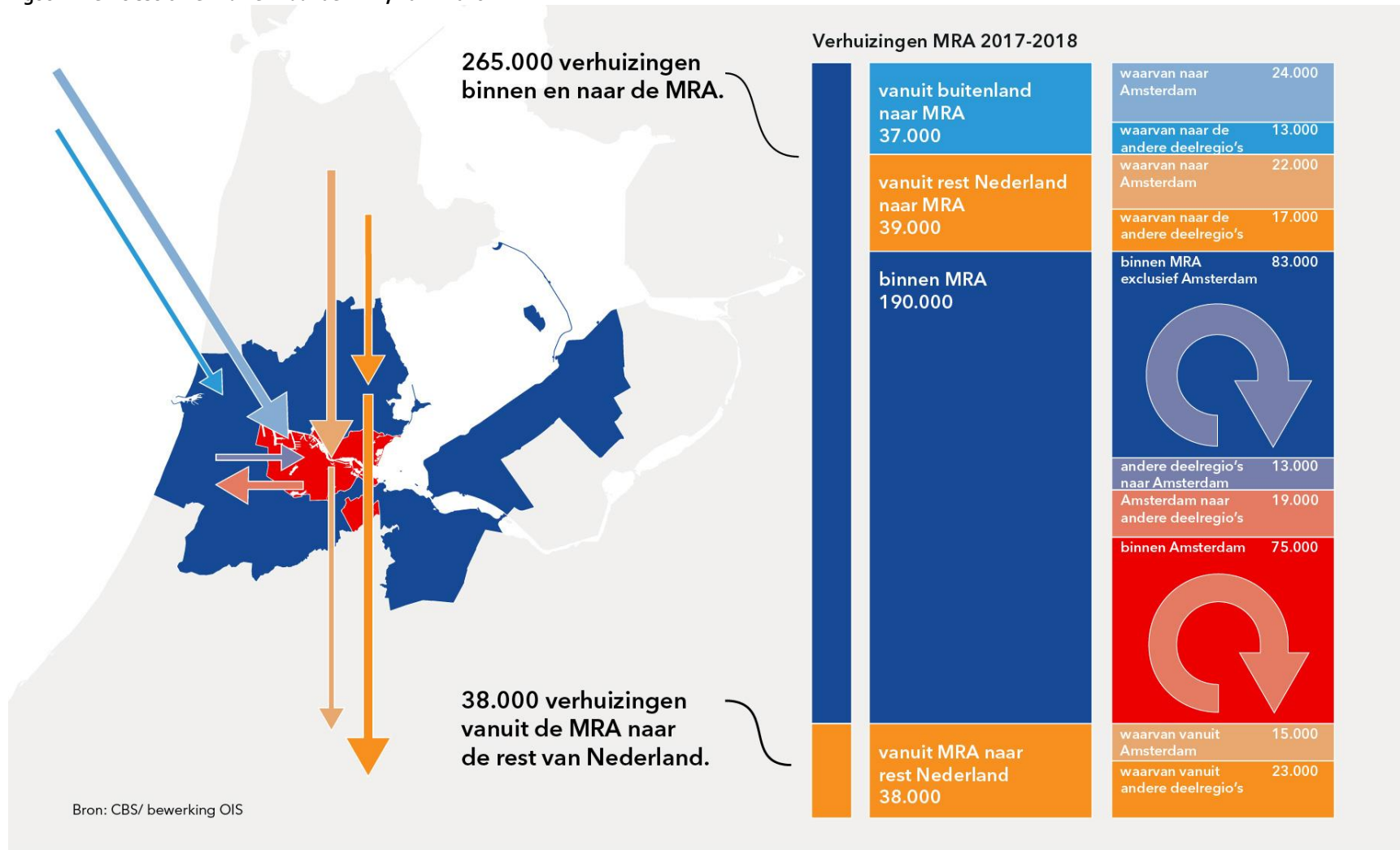
² [Gemeente Amsterdam \(2019\). Economische verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2019.](#)

³ [OIS \(2020\). Wonen in de Metropoolregio 2019, Woonwensen en recent verhuisden](#)

⁴ [OIS \(2020\). Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019, Woningvoorraad en bewoning.](#)

⁵ [OIS \(2018\). Wonen in de Metropoolregio 2017.](#)

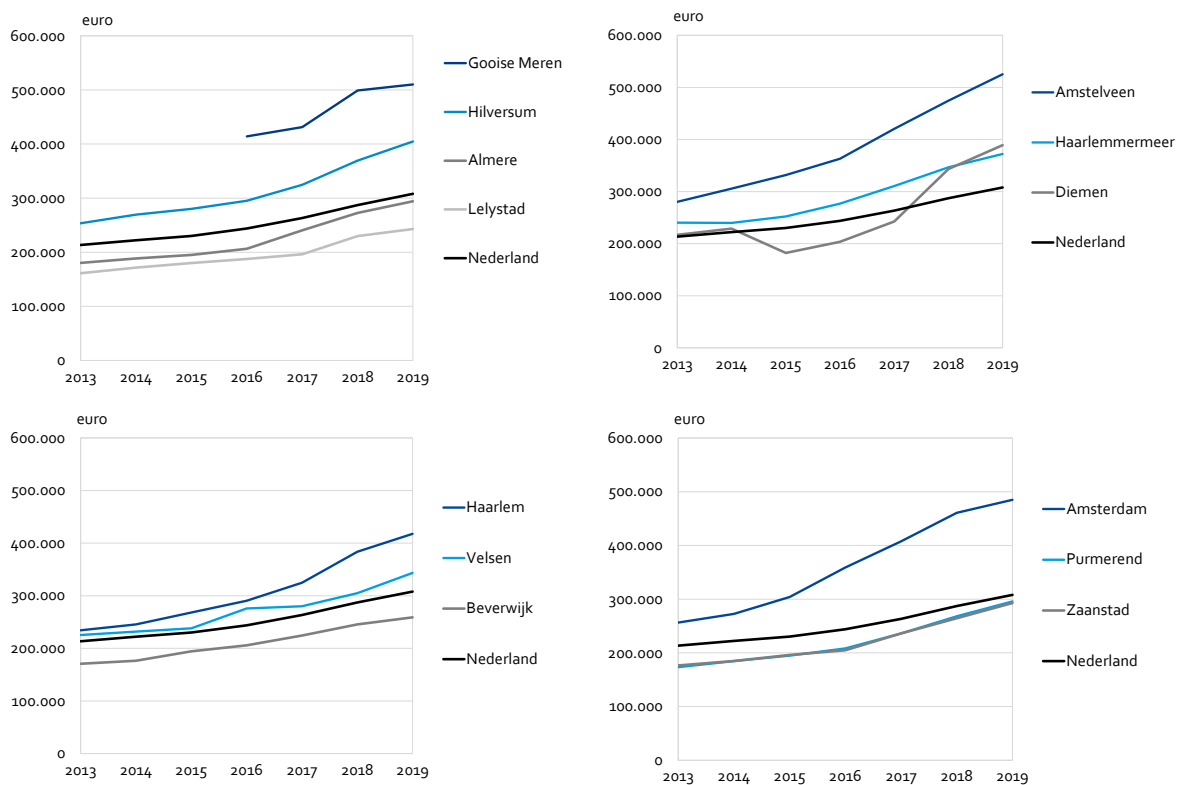
Figuur 1 Verhuistromen van en naar de MRA, 2017-2018



Door stijgende woningprijzen worden koopwoningen voor lage en middeninkomens minder bereikbaar

De woningprijzen in de MRA zijn sterk gestegen.⁶ Deze stijging is sterker dan gemiddeld in Nederland. De prijsontwikkeling van nieuwbouw volgt de bestaande voorraad en liggen doorgaans nog weer hoger dan bestaande koopwoningen. In de meeste gemeenten van de MRA liggen de gemiddelde verkoopprijzen boven het landelijk gemiddelde. De prijzen in gemeenten waar dit in 2019 nog niet voor geldt (Almere, Lelystad, Purmerend, Zaanstad en Beverwijk), stegen wel bovengemiddeld. Delen van de MRA die voorheen meer betaalbaar waren, worden daarmee eveneens snel duurder. De mogelijkheden voor huishoudens met een laag of middeninkomen om een woning te kopen in de MRA zijn beperkt en nemen af.

Figuur 2 Gemiddelde verkoopprijzen in enkele MRA gemeenten en Nederland, 2013-2019 (€)



Bron: CBS/statline

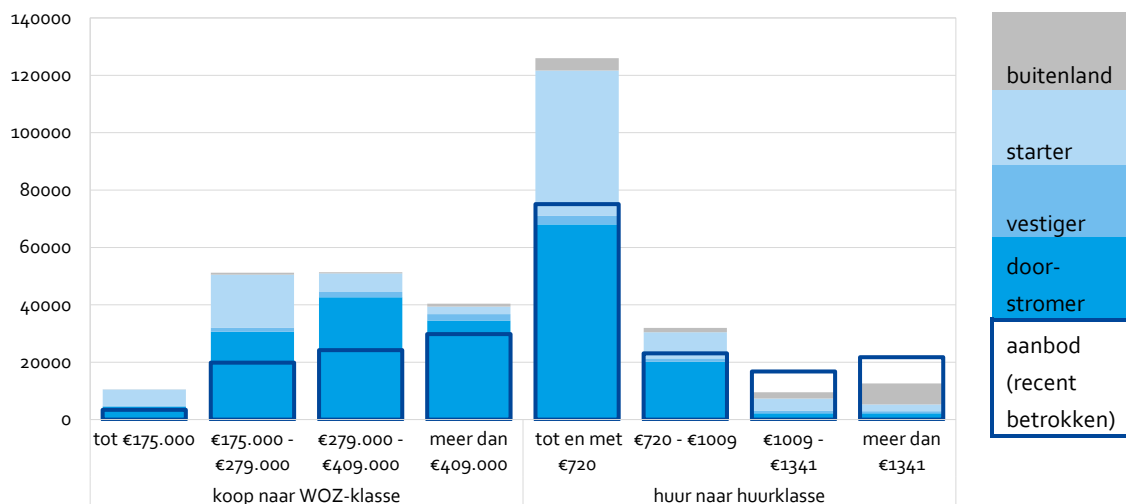
Woningproductie groeit, maar woningtekort loopt verder op

De woningproductie is na de economische crisis van 2008-2013 weer op gang gekomen en inmiddels vertaalt dit zich ook in een groter aantal opgeleverde woningen per jaar. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen en overige toevoegingen aan de woningvoorraad lag in 2019 op bijna 18.000 woningen, in 2014 was dit nog geen 12.000. In de meeste deelregio's wordt de nieuwbouw relatief vaak betrokken door gezinnen. Ook gaat het vaak om huishoudens uit de deelregio zelf. In Amsterdam, waar in absolute aantallen de grootste woningproductie plaatsvond, zijn de nieuwbouwwoningen echter vooral door jonge één- en tweepersoonshuishoudens betrokken. Dit houdt ook verband met het woningtype, in Amsterdam zijn met name kleine woningen opgeleverd.

⁶ [CBS \(2020\). Huizenprijzen in de meeste gemeenten opnieuw gestegen.](#)

Ondanks de toegenomen nieuwbouw is het tekort aan woningen verder opgelopen.⁷ De tekorten concentreren zich in de sociale- en middenhuur en in de koopsector. In de dure huursector is juist relatief veel aanbod.

Figuur 3 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en van woningzoekenden uit het buitenland, 2019 *



* Alle recent betrokken woningen (periode 2017-2018) vormen het woningaanbod. De WOZ-waarden van deze woningen zijn vermeerderd met 22%, om te corrigeren voor de prijsstijging tussen de bepaling van de WOZ-waarde (1/1/2018, op basis van verkoopwaarden in 2017) en het peilmoment van de woningvraag (voorjaar 2019). Bij de woningvraag van doorstromers gaat het om huishoudens uit de MRA die hebben aangegeven zeker te willen te verhuizen binnen de MRA. De woningvraag van starters en vestigers uit binnen- en buitenland is bijgeschat met behulp van het landelijke onderzoek 'WoON 2018'.

Sociale huursector krimpt, koopsector wordt duurder, vrije huursector groeiend uitwijksegment

De omvang van de sociale huursector (maandhuur < €720,-, zowel corporatiebezit als particulier) is gekrompen, van 40% in 2017 naar 38% in 2019.⁸ Het aandeel aan sociale huur komt daarmee lager uit dan het aandeel lage inkomens in de MRA (< €38.035, 42%). In de meting van 2017 werd al geconstateerd dat de ruimte voor lage inkomens op de woningmarkt in de MRA beperkt is. Deze meting laat zien dat de mogelijkheden voor lage inkomens op de woningmarkt verder afgenomen zijn.⁹

De koopsector is in omvang gelijk gebleven, maar wel in prijs gestegen. Lage en middeninkomens (< €57.053) kunnen daardoor op steeds minder plekken in de MRA een woning kopen. De vrije huursector is in omvang toegenomen tot 14% van de woningvoorraad. Dit komt deels door toevoegingen in de nieuwbouw, deels door liberalisering van (vooral particuliere) sociale huurwoningen, door verhuur van voormalige koopwoningen en door de aankoop van woningen om te verhuren ('buy-to-let').

In het vrijgekomen aanbod neemt de particuliere vrije huursector een grote plaats in: 25% van de recent verhuisde huishoudens betrok een particuliere vrije sectorwoning. De gemiddelde huren in de particuliere vrije sector liggen hoog in de MRA (gemiddeld €1183; €1290 voor recent verhuisden). Huishoudens die in de particuliere vrije huursector huren, zijn een groot deel van

⁷ OIS (2020). Wonen in de Metropoolregio 2019, Woonwensen en recent verhuisden

⁸ OIS (2020). Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019, Woningvoorraad en bewoning.

⁹ Zie voor een vergelijking van inkomensgroepen en welke segmenten in de woningvoorraad bereikbaar zijn de [onderzoeksverantwoording](#).

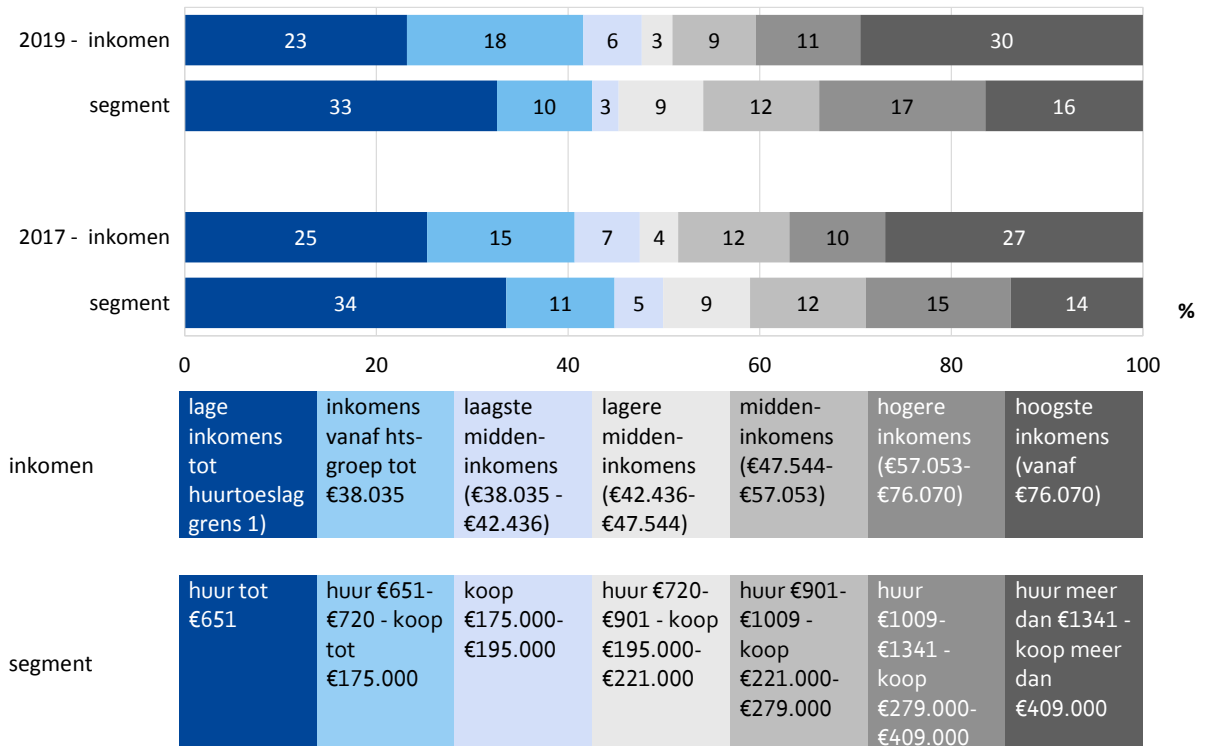
hun inkomen kwijt aan huur (gemiddeld 33%; 34% voor recent verhuisden). Zij wonen er vaak nog maar kort en een groot deel wil weer verhuizen. De belangrijkste redenen voor hen om te verhuizen zijn dat de huidige woning te duur is (38%) en dat zij liever willen kopen (48%). De vrije particuliere huursector is daarmee een groeiend uitwijksegment. Huishoudens die liever zouden kopen, zien zich genoodzaakt te huren (tegen een hoge huur) door een gebrek aan betaalbaar koop aanbod.

Hoge marktdruk doet huren middensegment stijgen naar dure segment

Er is zowel vanuit het rijk als op lokaal niveau in het beleid sterk ingezet op het vergroten van het aantal woningen in het middensegment huur (€720-€1009), onder andere door middel van nieuwbouw.¹⁰ De vraag naar dit segment is ook toegenomen ten opzichte van 2017. Ondanks dat er in het middensegment huurwoningen zijn bijgebouwd, is de omvang van het middensegment in de MRA als geheel niet toegenomen, maar gelijk gebleven op 7%. De marktdruk leidt namelijk tot hogere prijzen in het huursegment, waardoor middeldure huurwoningen in de bestaande voorraad naar het dure segment verschuiven. Per saldo is de omvang van het middensegment daardoor gelijk gebleven. Om te voorkomen dat de nieuwbouw huurwoningen in het middensegment ook doorschuiven naar het dure segment, worden voor deze nieuwbouw met ontwikkelaars vaak afspraken gemaakt over de hoogte van de huur op langere termijn.

Middeninkomens (€38.035 - €57.053; 18% van alle huishoudens) hebben een lastige positie op de woningmarkt. Zij komen veelal niet in aanmerking voor sociale huur en de marktprijzen (zowel koop als huur) liggen voor hen vaak te hoog. Recent verhuisde middeninkomens komen vaak in de particuliere vrije sector terecht.¹¹ Hun woonlasten zijn hoog, zij betalen gemiddeld €1098 aan kale huur per maand, 40% van hun maandelijkse inkomen.

Figuur 4 Inkomensverdeling en segmentverdeling, MRA, 2017-2019 (%)



1) eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

¹⁰ [Samenwerkingstafel middenhuur \(2018\). Samen bouwen aan middenhuur.](#)

¹¹ [OIS \(2020\) Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019, Woonwensen en recent verhuisden.](#)

Starters stellen begin zelfstandige wooncarrière uit en delen vaker woning met anderen

Zelfstandig wonen in de MRA lijkt voor een groeiende groep jongeren te duur te worden. Het aantal starters op de woningmarkt in de MRA is afgenomen naar 38.300 in 2017-2018 (-6% ten opzichte van 2015-2016). Jongeren staan aan de start van hun woon- en werkcarrière en hebben sterker te maken met de veranderingen op de woning- en arbeidsmarkt.¹² De verandering van de studiefinanciering naar een sociaal leenstelsel maakt het voor een deel van de studenten minder aantrekkelijk of niet mogelijk om tijdens de studie op kamers te gaan. Wanneer jongeren beginnen met werken, hebben zij vaker dan voorheen te maken met flexibele contracten en onzekere inkomens en met een hoge studieschuld. De mogelijkheden om een hypotheek te krijgen, nemen daarmee af. Dit –in combinatie met de gestegen koopprijzen- zorgt ervoor dat minder jongeren in staat zijn een woning te kopen. Starters zijn door hun financiële mogelijkheden gericht op huurwoningen met een huurprijs tot €720 en betaalbare koopwoningen tot €279.000.¹³ Wanneer jongeren uit huis willen gaan, is huren vaak de enige optie. Maar de mogelijkheden in de sociale huursector zijn beperkt en de prijzen in de vrije sector liggen hoog. Een groeiende groep jongvolwassenen kiest ervoor om een woning te delen met huisgenoten en de marktpartijen en verhuurders spelen hier op in. Met name in de particuliere huursector in Amsterdam is woningdelen een groeiend fenomeen. Ongeveer 4% van de bewoners geeft aan dat zij hun woning delen met meerdere huishoudens.¹⁴

Gezinnen zoeken meer woonkwaliteit en vinden dit in toenemende mate buiten de MRA

De uitstroom van gezinnen uit Amsterdam naar de rest van de MRA én vanuit de MRA naar de rest van Nederland is toegenomen. Een gebrek aan geschikt aanbod lijkt hier de belangrijkste rol in te spelen.¹⁵ In Amsterdam zijn het vooral gezinnen met een hoger inkomen die vertrekken.¹⁶ Zij zoeken meer woonkwaliteit, maar weten dit in afnemende mate in Amsterdam te vinden. Een deel van deze woningvraag wordt wel binnen de MRA gerealiseerd. De woonvoorkeuren van gezinnen in de MRA zijn divers. Er is bij hen zowel vraag naar rustig stedelijke woonmilieus als naar meer ruime woonmilieus en woonwijken. Zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen zijn in trek bij gezinnen. De woningen moeten vooral voldoende oppervlakte hebben: meergezinswoningen minimaal 80 m² en eengezinswoningen minimaal 100 m².¹⁷ De nieuwbouw in de MRA, uitgezonderd die in Amsterdam, wordt relatief vaak betrokken door gezinnen.

Helft van de 65-plussers moet huisvesting aanpassen om zelfstandig te kunnen blijven wonen

Ondanks de jonge instroom vergrijst de MRA. Senioren zijn vaak tevreden over de huidige woonsituatie. De verhuisdynamiek van deze oudere leeftijdsgroep is laag. Ouderen willen vaak, ook op hogere leeftijd, zelfstandig blijven wonen en worden vanuit de overheid daartoe gestimuleerd. Ouderen die aangeven zich thuis te voelen in hun buurt en vertrouwen hebben dat de buurt zich in de toekomst positief zal ontwikkelen, zijn vaker positief over het ouder worden in de eigen buurt. De bereidheid van burens om elkaar te helpen en de aanwezigheid van zorgvoorzieningen en winkels hangen eveneens positief samen met de geschiktheid van de buurt om ouder in te worden. Ongeveer de helft van de 65-plussers geeft aan dat de huidige woning geschikt is om oud in te worden.¹⁸ De andere helft moet dus nog actie ondernemen om

¹² [CBS \(2019\). Mijlpalen twintigers schuiven op; OIS \(2019\). Amsterdamse twintigers wonen vaker thuis dan 2 jaar geleden.](#)

¹³ [OIS \(2020\) Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019, Woonwensen en recent verhuisden.](#)

¹⁴ [OIS \(2020\). Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019, Woningvoorraad en bewoning.](#)

¹⁵ [Nio, I \(2019\) Is er leven buiten de stad;](#)

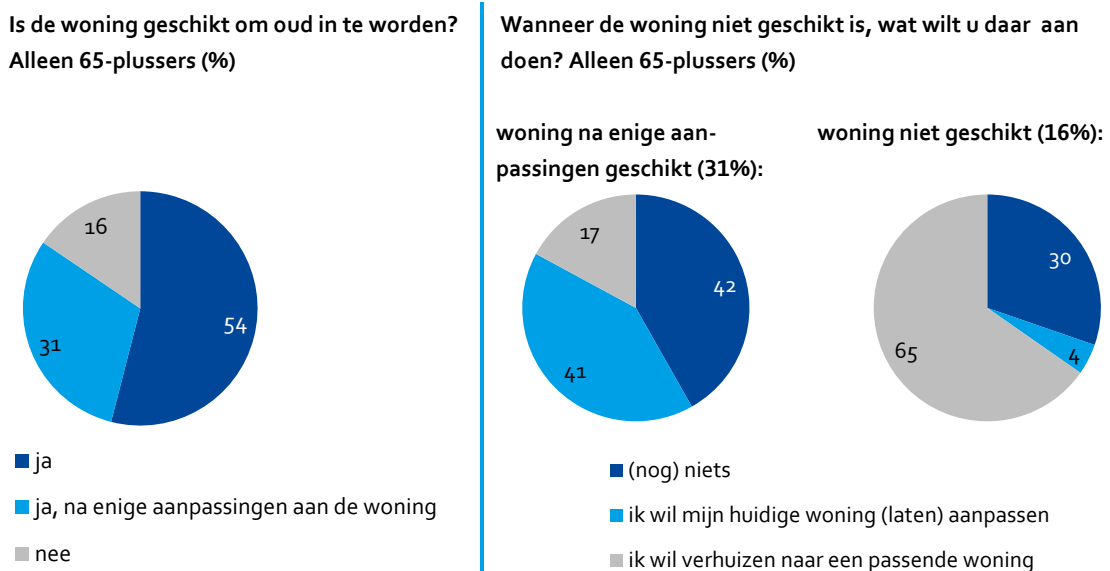
¹⁶ [OIS \(2019\). Gezinnen in Amsterdam: gaan ze weg of blijven ze?](#)

¹⁷ [OIS \(2020\) Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019, Woonwensen en recent verhuisden.](#)

¹⁸ [OIS \(2020\) Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019, Prettig wonen.](#)

de woonsituatie te verbeteren. De meesten denken dat de huidige woning wel aan te passen is (31%), maar 16% van de ouderen geeft aan dat dit geen optie is. Zij willen merendeels verhuizen naar een passende woning. Wanneer ouderen willen verhuizen, zoeken zij vaak naar een appartement met lift en een oppervlakte tussen de 60 en 100 m². Zij zijn daarbij vooral geïnteresseerd in meer rustig stedelijke woonmilieus met nabijheid van winkels en zorgvoorzieningen.

Figuur 5 Geschiktheid van de woning om oud in te worden en de wens om dit aan te passen of te verhuizen



Corporatiehuur: van brede volkshuisvesting naar vangnet voor de lage inkomens

De positie van de sociale huur van corporaties is sterk veranderd. Dit segment is in toenemende mate gericht op de lage inkomens (< €38.035). Sinds 2011 geldt er een algemene inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector, waarmee de instroom van middeninkomens in dit segment sterk beperkt is. Daarnaast leidt de extramuralisering in de zorg tot een grotere woningvraag van de laagste inkomens (tot de huurtoeslaggrens¹⁹). Dit betekent dat huishoudens met een bepaalde zorgbehoefte (o.a. ouderen, psychiatrische patiënten, dak- en thuislozen) die voorheen in een vroeger stadium opgenomen werden in een instelling (intramuraal), of daar langer verbleven, nu aangewezen zijn op de sociale huur van corporaties (extramuraal). De sociale huur van corporaties wordt daarmee in toenemende mate een vangnet voor de lage inkomens, bij wie armoede vaak structureel is. Dit heeft gevolgen voor dit segment zelf en voor de wijken waarin de sociale corporatiewoningen staan.

De vraag naar sociale huur is groot en de doorstroming is er beperkt. De wachttijd voor een sociale corporatiewoning is daardoor vaak lang. In de sociale corporatiesector is de toegankelijkheid daarmee een groot probleem. Wel zijn de huren in de sociale corporatiesector weinig gestegen tussen 2017 en 2019, de huurquote is zelfs iets gedaald (van 29% naar 28%).²⁰ De investeringsruimte van corporaties is beperkt, mede door de invoering van de verhuurderheffing, en er worden weinig nieuwe sociale huurwoningen gebouwd.²¹ De druk op het sociale segment neemt daarmee toe. De instroom in het segment bestaat goeddeels uit

¹⁹ eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

²⁰ OIS (2020). [Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019, Woningvoorraad en bewoning.](#)

²¹ Finance ideas (2020). [Operatieve kasstroom woningcorporaties sterk gedaald.](#)

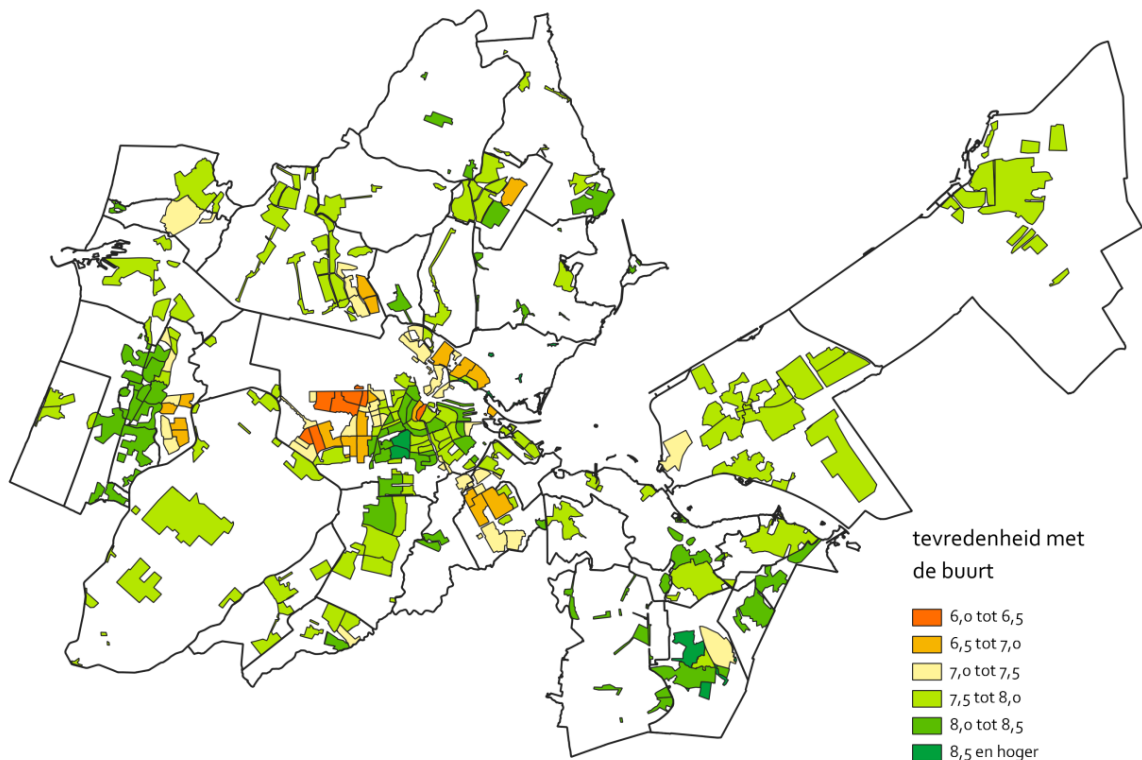
huishoudens met een laag inkomen tot €38.035 en hun aandeel in de sociale corporatievoorraad neemt toe (van 79% naar 82%).

Tegelijkertijd hebben huishoudens met een laag inkomen (< € 38.035) steeds minder mogelijkheden in andere segmenten van de woningmarkt. De huren in de particuliere sector en de kooprijzen liggen vaak te hoog voor hun inkomen. De aanwezigheid van sociale corporatiewoningen bepaalt steeds meer in welke wijken huishoudens met een laag inkomen kunnen wonen. Dit leidt tot sterkere segregatiepatronen.²²

Grote verschillen in leefbaarheid in de MRA

Over het algemeen zijn bewoners in de MRA tevreden over hun buurt. Bewoners geven hun buurt gemiddeld een rapportcijfer 7,7. De verschillen tussen wijken zijn groot, variërend van een 6,0 (Kolenkit Noord in Amsterdam) tot een 8,6 (landelijk Noord in Amsterdam en Villapark in Hilversum). In naoorlogse wijken met relatief veel corporatiebezit zoals Amsterdam-Nieuw-West, Zaanstad-Zuidoost en Haarlem-Zuidoost, maar ook op de Burgwallen in Amsterdam ligt de leefbaarheid relatief laag. In deze gebieden hebben buurtbewoners relatief weinig contact met elkaar en ervaren zij relatief veel overlast van andere mensen in de buurt en van criminaliteit. Op de Burgwallen is het vooral de drukte als gevolg van toerisme die een rol speelt in de lagere leefbaarheid.²³

Figuur 6 Tevredenheid met de buurt, 2019 (rapportcijfer)



Uit landelijk onderzoek blijkt dat de leefbaarheid in wijken met veel corporatiebezit de afgelopen jaren verslechterd is en er in toenemende mate overlastproblematiek speelt.²⁴ In de MRA lijkt dit

²² [Hochstenbach, C. en S. Musterd, \(2018\) Gentrification and the suburbanization of poverty: changing urban geographies through boom and bust periods, Urban Geography. 39\(1\), 26-53.](#)

²³ [OIS \(2020\). Toeristische draagkracht van wijken.](#)

²⁴ [RIGO \(2019\). Veerkracht in corporatiebezit.](#)

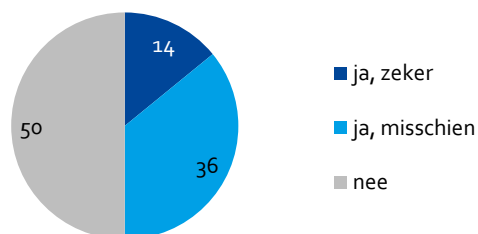
minder te spelen dan in andere delen van Nederland.²⁵ Dit sluit aan bij de resultaten van WiMRA 2019: de totale tevredenheid met de buurt in wijken met veel corporatiebezit (meer dan 50%) ligt op een 7,1 en dit is gelijk gebleven met 2017. Op deelaspecten van leefbaarheid is het verschil met wijken met minder corporatiebezit (< 25%) wel groter geworden ten opzichte van 2017. Met name de ervaren overlast van criminaliteit en van vervuiling loopt meer uiteen ten opzichte van 2017. De overlast van criminaliteit in wijken met veel corporatiebezit is iets toegenomen, terwijl deze in wijken met weinig corporatiebezit juist afgenomen is. Ook nam de overlast van vervuiling sterker toe in wijken met veel corporatiebezit dan in wijken met minder corporatiebezit.

De ontwikkelingen in de corporatiesector komen in toenemende mate los te staan van de ontwikkelingen in de overige woningvoorraad. Hiermee ontstaat in de MRA een huursector met twee snelheden: een corporatiesector met weinig dynamiek waar de opeenstapeling van achterstanden een constante zorg is, versus een vrije huursector die meegaat in de internationale dynamiek met een hoge doorstroming en grote prijsstijgingen.

Verduurzaming woningvoorraad staat nog aan het begin

De verduurzaming van de woningvoorraad is een grote opgave. Huishoudens in de MRA lijken zich meer bewust te raken van die opgave; de interesse in duurzaamheidsmaatregelen is toegenomen. Met name in het duurdere koopsegment worden stappen ondernomen om over te gaan op hernieuwbare energiebronnen. Huurders zijn minder bereid te investeren of een hogere huur te betalen voor duurzaamheidsmaatregelen aan de woning. Huishoudens met een laag- of middeninkomen in een koopwoning geven minder vaak aan bereid te zijn te investeren in de duurzaamheid van hun woning dan hogere inkomens. De kosten spelen hierin een rol. Maar ook hoge inkomens in een goedkopere koopwoning zijn minder bereid te investeren in de duurzaamheid van hun woning. De lagere bereidheid om te investeren in goedkopere koopwoningen komt dus niet alleen door de beperktere financiële middelen van de bewoners. Tegelijkertijd is er ook nog een deel van de woningvoorraad waarin nog nauwelijks is geïnvesteerd en waar de woningen nog worden verwarmd met een gaskachel en het water met een boiler of geiser. Dit speelt vooral in de sociale particuliere huur. Investerings in deze voorraad zullen er in de praktijk vaak toe leiden dat sociale huurwoningen doorschuiven naar de vrije sector. Daarmee is de kans reëel dat het verduurzamen van deze woningvoorraad zal leiden tot een afname aan sociale particuliere huur ten gunste van de vrije huursector.

Figuur 7 Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning (%)



²⁵ [RIGO\(2019\) Kwetsbare bewoners, krachtige buurten? Analyse van kwetsbare groepen en leefbaarheid in de regio Amsterdam.](#)

Van economische crisis naar een wooncrisis

De Metropoolregio Amsterdam is sterk uit de economische crisis (2008-2013) gekomen en de vraag naar woningen is daarmee sterk toegenomen. In Nederland, en in de MRA in het bijzonder, wordt in toenemende mate gesproken over een wooncrisis.²⁶ Voorbeelden hiervan zijn jongeren die geen woning kunnen vinden en noodgedwongen bij hun ouders blijven wonen; jonge gezinnen die veel te krap wonen; gescheiden stellen die noodgedwongen hun huis blijven delen en senioren die gelijkvloers willen wonen maar geen mogelijkheden zien om dat te bereiken. De dakloosheid is in de afgelopen 10 jaar verdubbeld.²⁷ In de sociale corporatiehuur zijn wachttijden een groot probleem. In de vrije huursector en koopsector lopen woningzoekenden aan tegen het gebrek aan betaalbaar aanbod.

Er zijn meer woningen nodig om deze problemen op te lossen. Het bouwen van meer woningen leidt echter niet direct tot prijsdalingen, zoals de situatie in de MRA met een hoge woningproductie en stijgende prijzen laat zien.²⁸ Directe sturing op betaalbaar nieuwbouwaanbod heeft wel positieve effecten op de betaalbaarheid, maar het aandeel nieuwbouw is bescheiden ten opzichte van de veel grotere bestaande voorraad. Bovendien levert dit vooral kleine woningen op vanwege de hoge vierkante meterprijzen. Dit beantwoordt aan een deel van de vraag van woningzoekenden, maar om in de totale vraag te voorzien, is variatie nodig, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad.

Coronacrisis zal wooncrisis niet opheffen

Diverse trends op de woningmarkt zullen beïnvloed worden door de recente ontwikkelingen rond de coronacrisis. De werkloosheid zal toenemen en een deel van de huishoudens zal er in inkomen op achteruit gaan. De hypotheekrentes lijken te gaan stijgen. De financiële zekerheden nemen daarmee af en dit kan gevolgen hebben voor de koopmarkt. Huishoudens zullen dan terughoudender zijn in het kopen of verkopen van een huis.²⁹ De instroom uit het buitenland kan, al dan niet tijdelijk afnemen. Internationale studenten zullen wellicht een studie in het buitenland even een jaar uitstellen. En de vraag naar internationale werknemers kan teruglopen. Wanneer dit het geval is, zal dit de druk op de woningmarkt tijdelijk verlichten. Ook het wegvallen van het toerisme kan effect hebben op de woningmarkt. De coronacrisis heeft mogelijk ook op de langere termijn gevolgen voor de huishoudsamenstelling in de MRA (sterfte, geboorte, echtscheidingen en veranderingen in vestiging en vertrek) en daarmee op de woningmarkt.

Hoe precies is nog onduidelijk, maar de coronacrisis zal effect hebben op de woningmarkt. Maar de vraag naar gevarieerd en betaalbaar aanbod zal blijven bestaan en de woningvraag in de MRA is groot. Veel huishoudens die echt niet naar wens of te duur wonen, net als mensen die door een verandering in hun situatie wel moeten verhuizen, zullen die stap in hun wooncarrière zetten als ze dat kunnen. Crisis of geen crisis. Het is en blijft daarom van belang dat er in de Metropoolregio Amsterdam voldoende en gevarieerd aanbod is in prijs en woningtype, zodat verschillende huishoudentypen met uiteenlopende budgetten een passende woning kunnen vinden. Het is daarvoor noodzakelijk om in de bestaande bouw het aanbod en de variatie te waarborgen en om de nieuwbouwproductie op peil te houden.

²⁶ www.wooncrisis.nl

²⁷ CBS (2019). *Aantal daklozen sinds 2009 meer dan verdubbeld*.

²⁸ Ryan-Collins, J. (2018). *Why can't you afford a home?* Cambridge (UK): Polity Press.

²⁹ Rabobank (2020). *De coronacrisis en de huizenmarkt*.