

Wonen in de regio Amsterdam

Een onderzoek naar woonsituatie, woonwensen en verhuisbewegingen van huishoudens

Om beter zicht te krijgen op de veranderende woningmarkt en de opgaven die dit met zich meebrengt, zijn de Stadsregio Amsterdam(waaronder Zaanstad), regio Zuid-Kennemerland/IJmond en de gemeente Almere samen met de woningcorporaties een gezamenlijk verhuisbewegingen/verhuishwensen-onderzoek gestart. De woningmarkt functioneert regionaal; consumenten trekken zich niets aan van gemeentegrenzen. Uniek aan dit onderzoek is dat nu voor het eerst een schat aan vergelijkbare woningmarktgegevens voor bijna alle gemeenten in de Metropoolregio beschikbaar is. De resultaten bieden een basis voor toekomstig woningmarktbeleid.

Hieronder een samenvatting, opgesteld door het Team Onderzoek & Statistiek van de gemeente Zaanstad.

Minder verhuizingen in regio Amsterdam

Het aantal verhuizingen in de regio Amsterdam is sinds 2008 afgenomen. De instroom van huishoudens van buiten de regio is op peil gebleven, maar vooral de doorstroming binnen en tussen gemeenten in de regio is flink afgenomen. Er is meer interesse in huren.

Woontevredenheid hoog

Bewoners in de Stadsregio Amsterdam, Zuid-Kennemerland, IJmond en Almere zijn tevreden met hun buurt en woning. Gemiddeld scoort de woonomgeving in de regio een 7,6. Dat wil niet zeggen dat er niets te wensen blijft. Bijna een kwart van de inwoners zegt zeker binnen twee jaar te willen verhuizen en een kwart misschien. Zij willen vooral verhuizen om groter of mooier te wonen.

Doorstroming stagneert, jonge instroom blijft op peil

Sinds het begin van de economische crisis in 2008 is de verhuisdynamiek in de Amsterdamse regio afgenomen. In Amsterdam, Amstelveen en Diemen groeide het aantal verhuizingen in deze periode nog wel licht. Dat komt door de blijvende instroom van studenten. Het aantal verhuizingen naar en binnen de andere gemeenten in de regio verminderde aanmerkelijk. Een belangrijke factor daarbij is dat (jonge)gezinnen minder vaak dan voor de crisis vanuit Amsterdam en Haarlem verhuisden naar een andere gemeente in de regio. Vooral de gemeenten die voorheen veel bouwden (Haarlemmermeer, Almere, Purmerend en Zaanstad), merken de gevolgen van verminderde doorstroming vanuit deze steden.

Inkomen en opleiding beïnvloedt verhuisrichting

Inkomen en opleiding blijken van invloed op de verhuisrichting. Het zijn vooral gezinnen met een hoger inkomen die Amsterdam verruilen voor de regio, daarbij hebben zij een voorkeur voor Haarlem en Amstelveen/Aalsmeer. De verhuisstroom vanuit Amsterdam naar gemeenten als Zaanstad, Haarlemmermeer en Almere is wat gemengder. Opvallend is dat veel lager opgeleide jongeren(in de leeftijd 26 tot 35 jaar) kiezen voor Zaanstad. Haarlem neemt een bijzondere positie in. Behalve de instroom van gezinnen vanuit Amsterdam is ook sprake van een uitstroom van gezinnen naar omliggende gemeenten.

Meer mensen willen huren

De afgelopen jaren zijn de verhoudingen tussen huren en kopen veranderd. Huren is weer meer in trek gekomen sinds de crisis op de koopmarkt. Het beeld dat mensen alleen van een huurwoning naar een koopwoning overstappen en niet vice versa, verschuift. Vooral huishoudens die van buiten de regio komen, huren(eerst) een woning.

Middeninkomens in de knel

Huishoudens met een middeninkomen (34.000-43.000 euro) hebben een moeilijke positie op de woningmarkt. De sociale huur is voor hen geen alternatief meer vanwege de ingevoerde inkomensgrens. Toch geeft een kwart van deze huishoudens aan te willen verhuizen naar een sociale huurwoning. Het vrijesector huursegment is beperkt beschikbaar en vaak te duur. In delen van de regio is goedkope koop een alternatief.

Rapport

De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn verder opgenomen in het rapport 'Wonen in de regio'. Het rapport is hieronder te downloaden.

Download: [Wonen in regio Amsterdam](#) (maart 2014, 19Mb)