



Haarlem

Bijlage A

“Wonen in de regio”

1. Highlights en rapport

Highlights “Wonen in de regio”

Het onderzoek “Wonen in de regio” is een onderzoek naar de woonsituatie, woonwensen en verhuisbewegingen van huishoudens. Uit het rapport blijkt dat Haarlem een belangrijke rol speelt in de regio. Haarlem is in dat opzicht een woonstad waar mensen, zowel jongeren en gezinnen, graag wonen en naar toe verhuizen.

Bewoners tevreden over woning en buurt

Bewoners zijn zeer tevreden over het wonen. Toch heeft circa de helft van de huishoudens interesse om te verhuizen. De meeste mensen met verhuisplannen, willen in de eigen gemeente blijven. Dit geldt zeer sterk voor Haarlem, vooral Oude stad, Noord en Zuidwest. Als men uit Haarlem wil verhuizen, dan vooral naar buiten de regio. Andersom geldt dat vanuit Zuid-Kennemerland, IJmond, Haarlemmermeer en Amsterdam belangstelling is voor Haarlem, vooral vanwege de historie en/of sfeer van de stad. Het grootstedelijk wonen, gevarieerd woonmilieu en rustig stedelijk woonmilieu, de meest gewenste milieus zijn in Haarlem ruim voorhanden.

Afname verhuizingen binnen de regio

Er wordt minder tussen gemeenten en binnen de eigen gemeenten in de regio verhuisd. Het aantal huishoudens in de gehele regio is wel toegenomen omdat nog wel huishoudens naar de regio blijven verhuizen. Amsterdam, Amstelveen, Diemen en Haarlem zijn de belangrijkste instroomgemeenten van de regio. Hier vandaan trekken vooral jongere huishoudens naar de regio.. Ook binnen de regio zijn er veel jonge huishoudens die naar deze gemeenten toe verhuizen. Het zijn vooral de hoger opgeleide jongeren en boven modaal verdienende gezinnen die kiezen voor Haarlem (m.n. uit Amsterdam). Er komen evenveel gezinnen Haarlem in vanuit de regio als er weggaan. Wanneer huishoudens (waaronder gezinnen) Haarlem verlaten, gaan zij vaak naar overig- Zuid-Kennemerland en IJmond toe. Naar Haarlemmermeer vertrekken vooral lager opgeleide jongeren. Vanuit overig Zuid-Kennemerland en IJmond verhuizen vooral lager opgeleide jongeren en gezinnen met een beneden modaal inkomen relatief veel naar Haarlem.

Op dit moment is de trend dat gezinnen langer in de stad blijven wonen. Gezinnen die willen verhuizen om hun woonsituatie te verbeteren, lijken dit nog even uit te stellen. Deze trend is al langer gaande en wordt versterkt, sinds het stilvallen van de koopwoningenmarkt.

Gevolgen crisis op woonwensen verschillen

Een deel van de huishoudens dat wil verhuizen, ervaart belemmeringen door de crisis. Voor ongeveer 30% van de huishoudens met een laag inkomen is de eigen financiële situatie een reden om niet te verhuizen. Dit geldt bij hogere inkomens veel minder. Voor hen is de situatie op de woningmarkt vaker een reden om niet te verhuizen. Verder willen hogere inkomens vooral verhuizen om mooier te wonen en willen lage inkomens juist groter wonen.



Haarlem

Highlights “Wonen in de regio”

Belangstelling voor huren vanuit de koopsector

Er is momenteel meer aandacht voor huren in het middensegment. Huishoudens die een koopwoning bezitten, verhuizen relatief vaak naar een huurwoning. Vooral huishoudens die van buiten de regio komen, huren (eerst) een woning. Slechts 45% betrok opnieuw een koopwoning. Ook bij de eigenaren die willen verhuizen, is huren sterk in beeld. De verwachting is wel dat deze voorkeur weer zal afnemen als de koopmarkt aantrekt.

Huren is weer meer in beeld gekomen op het moment dat de koopmarkt stil viel.

Tegelijkertijd blijft vrije sector huur relatief duur en betaalbare koop een sterk alternatief.

Sinds 2008 zijn de woningprijzen gedaald. Zolang prijzen niet stijgen, zal de mobiliteit op de koopmarkt niet toenemen is het de vraag of de sterke voorkeur voor kopen terug zal keren.

Kleiner willen wonen, betekent niet altijd klein wonen

De wens om kleiner te wonen wordt vaak genoemd door medioren en senioren. Toch zoekt een derde van deze groep een woning groter dan 100 m². Ouderen verhuizen niet vaak. Als zij verhuizen is dit vaak vanwege beperkingen. Zij gaan meestal naar een appartement met lift.

Interesse in nieuwbouw en zelfbouw selectief

Huishoudens die een duurdere woning zoeken, geven de voorkeur aan bestaande bouw.

Huishoudens die een sociale huurwoning zoeken, hebben voorkeur voor nieuwbouw, vanwege de kwaliteit van de woning. De interesse is relatief groot en vooral bij hoger opgeleide jongeren en huishoudens met een bovenmodaal inkomen. Kluswoningen zijn vooral in Amsterdam en Haarlem populair.

Middensegment in de knel

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de groep met modaal inkomen en net onder modaal de minste keuze hebben. De huishoudens in de sociale corporatiesector zijn, in gelijke mate blijven verhuizen in 2011/2012. Hun ruimte op de woningmarkt is toegenomen door de ingestelde inkomensgrens. De groep met een modaal inkomen (€ 34.000 tot € 43.000) verhuisde voorheen vaak naar een sociale corporatiewoning. Sinds 2011 hebben zij geen toegang meer tot deze sector. Zij zijn sinds 2007/2008 minder verhuisd. Ook de verscherpte hypotheekregels lijkt bij deze groep te merken, zij zijn minder vaak naar koopwoningen verhuisd. Toch geeft 25% van deze huishoudens aan, een woning te zoeken met een sociale huur. Voor huishoudens met een inkomen net boven modaal blijven de mogelijkheden dus beperkt. Opvallend is dat modale en bovenmodale huishoudens bij een verhuishwens ook in het sociale huursegment zoeken.

Verder blijkt uit het onderzoek dat huishoudens met een inkomen net onder modaal komen eerder in een koopwoning dan in een vrije sector huurwoning. Een huurwoning in de vrije sector komt pas in beeld bij een inkomen tussen € 34.000, - en € 43.000, -. De vrije sector functioneert dus niet als overgang van sociale huur naar koop. Binnen de regio zijn er grote verschillen in koopwoningbezit onder lagere inkomens. In de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is kopen voor de middeninkomens minder dan in andere regio's, 57% heeft een

Highlights “Wonen in de regio”

koopwoning. Zij wijken vaker uit naar de sociale corporatie sector (29%) en overige huur (14%). Overig Zuid-Kennemerland en IJmond kennen een hoog aandeel hoge inkomens in de sociale corporatie-sector: respectievelijk 21% en 17%. Voor Haarlem is deze 13%. Een laag koopwoningbezit bij modale inkomens gaat dus gepaard met een grote groep bovenmodale inkomens in de corporatie-sector.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de verschillen in verhuisgeneigdheid tussen huishoudens met een beneden of bovenmodaal inkomen minimaal zijn. In Haarlem (en IJmond) lijkt verhuisgeneigdheid onder de groep met een beneden modaal inkomen iets hoger dan met een bovenmodaal inkomen. De huidige maatregel van mogelijke huurverhogingen voor bovenmodale inkomens lijkt nog niet tot een verhuistrend.

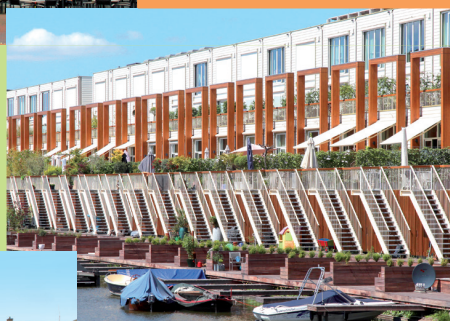
Betaalbaarheid huurwoningen

De meeste sociale corporatiewoningen worden bewoond door de doelgroep. 75% van de bewoners heeft een inkomen lager dan modaal, 13% net er boven en 12% een hoger inkomen. Hoe lager het inkomen, hoe hoger de huurquote (netto huur als % van het netto besteedbaar huishoudeninkomen) en hoe hoger de huur, hoe hoger de huurquote.

Woonwensen thuiswonende kinderen

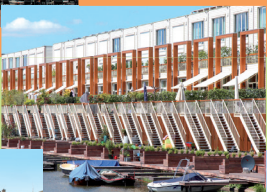
Wanneer jongeren weg willen uit hun eigen woonplaats dan wil de helft naar Amsterdam, veelal vanwege studie of werk. Een meerderheid van de jongeren in Haarlem is nog niet op zoek. Als men wil verhuizen dan bij voorkeur binnen Haarlem. Vanuit overig Zuid-Kennemerland en IJmond trekt Haarlem ook sterk, dat geldt ook voor jongeren uit Haarlemmermeer. Wanneer jongeren uit overige Zuid-Kennemerland en Haarlem verhuizen, dan willen deze jongeren vooral een (studenten)kamer.

Wonen in de regio



Stadsregio Amsterdam, gemeente Almere,
regio Zuid-Kennemerland/ IJmond

maart 2014





Gemeente Amsterdam
Bureau Onderzoek en Statistiek

Wonen in de regio

Stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, Zuid-Kennemerland/IJmond

Een onderzoek naar woonsituatie, woonwensen en verhuisbewegingen van huishoudens

In opdracht van:

Stadsregio Amsterdam

Gemeente Almere

Regio Zuid-Kennemerland/IJmond

Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR): Alliantie, AWM, DUWO,
Eigen Haard, Intermaris, De Key, Parteon, Rochdale, Stadgenoot, Wooncompagnie,
Woonzorg Nederland, Wormerwonen, Ymere, ZVH.

Woningcorporaties Zuid-Kennemerland/IJmond: Stichting Wooncorporatie

Kennemerhave, Elan Wonen, Pré wonen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen.

Met cofinanciering uit het Provinciaal Woonfonds van de provincie Noord-Holland

Gemeente Amsterdam

Bureau Onderzoek en Statistiek (O+S)

Bezoekadres: Oudezijds Voorburgwal 300

Postbus 658, 1000 AR Amsterdam

algemeen@os.amsterdam.nl

Telefoon 020 251 0333

www.os.amsterdam.nl

Auteurs:

ir. H. Booi

D. Stojmenovska BA

drs. J. Slot

Amsterdam, maart 2014

Inhoud

Inleiding	5
Samenvatting	9
1 Woningvoorraad en bewoners	15
1.1 Woongebied verschilt naar levensfase en inkomen	20
1.2 Tevredenheid met woning en buurt groot	31
1.3 Woonlasten in de huur- en koopsector verschillen per deelgebied	34
1.4 Woonlasten recent verhuisden hoger	39
1.5 Huurders betalen 28% van hun inkomen aan huur	41
2 Verhuizingen in de regio	43
2.1 Instroom in Amsterdam, Amstelveen, Diemen en Haarlem	44
2.2 Doorstroming afgenomen, vooral hogere inkomens verhuizen minder	46
2.3 Doorstroming vanuit Amsterdam en Haarlem afgenomen	49
2.4 Verhuisstromen vanuit Amsterdam	51
2.5 Particuliere huurmarkt belangrijk voor vestigers	59
2.6 Mooier en groter wonen belangrijk motief om door te stromen in de regio	62
3 Verhuishwensen	67
3.1 Helft van de huishoudens heeft verhuishwensen	67
3.2 Gevolgen crisis werken door in verhuishwensen	69
3.3 Groter en mooier wonen belangrijkste redenen om te verhuizen	72
3.4 Liever in de eigen gemeente blijven	76
3.5 Middeninkomens nog vaak op zoek naar sociale huurwoning	79
3.6 Kleiner willen wonen, betekent niet een kleine woning	81
3.7 Gezinnen zoeken eengezinswoningen, 55+-ers appartementen	82
3.8 Rustig stedelijk wonen meest geliefd	85
3.9 Zelfbouw in trek bij hoog opgeleide jongeren en hogere inkomens	87
4 Woonwensen thuiswonende kinderen	91

Inleiding

De woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam is sterk in beweging. De economische crisis heeft gezorgd voor een aantal veranderingen die mogelijk ook deels structureel zijn. Voor wat betreft de koopmarkt is de aanbodmarkt van voor de crisis veranderd in een vragersmarkt. Woningen zijn in prijs gedaald, staan langer te koop en nieuwbouwprojecten komen moeilijker van de grond. De tijd van grootschalige gebiedsontwikkelingen lijkt voorbij. Het accent komt meer te liggen op vraaggericht bouwen, waarbij de consument meer invloed krijgt op de woning.

Ook het rijksbeleid heeft een flinke impact op de woningmarkt. Woningcorporaties moeten een verhuurderheffing gaan betalen, oplopend tot circa € 800 per jaar per woning in 2017. Corporaties hebben aangegeven inkomsten te moeten verhogen en uitgaven te verlagen. Dat betekent dat wonen duurder wordt, dat corporaties meer woningen moeten verkopen en investeringen worden verlaagd. De sociale huursector staat onder druk.

Vanaf 2011 wordt de toegang tot de sociale huursector bijna geheel beperkt tot huishoudens met een inkomen tot € 34.000. Middeninkomens hebben daardoor nauwelijks nog mogelijkheden een sociale huurwoning te betrekken. Verder wordt een huurverhoging boven inflatie doorgevoerd en betalen hogere inkomens een hogere (inkomensafhankelijke) huurverhoging in de sociale huursector. De EU-norm als gevolg waarvan inkomens boven de € 34.000 nog maar zeer beperkt toegang hebben tot de sociale huurmarkt en – recentelijk – op de koopwoningmarkt zijn de hypotheeknormen aangescherpt waardoor consumenten minder kunnen lenen. Als gevolg van deze ontwikkelingen is de vraag naar het vrije sector huursegment toegenomen, waarbij het middensegment een belangrijk aandachtspunt blijft.

Inmiddels lijkt er sprake te zijn van een voorzichtig herstel op de woningmarkt. Dit herstel verloopt niet overal in een gelijk tempo en sommige delen van de regio blijven achter bij de rest. De vraag is wat dit betekent voor de verhuishwensen en verhuisdynamiek op de woningmarkt en wat dit betekent voor de vraag naar woningen. Wie is de afgelopen tijd verhuisd, wie heeft verhuisplannen en welke woningen in welke prijsklasse zijn in trek?

Om beter zicht te krijgen op de veranderende woningmarkt en de opgaven die dit met zich meebrengt, zijn de Stadsregio Amsterdam, regio Zuid-Kennemerland/IJmond en de gemeente Almere samen met de woningcorporaties een gezamenlijk verhuisbewegingen- en 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.

Om een beeld te vormen hoe het beste ingespeeld kan worden op de actuele behoefte is het belangrijk om te weten hoe de woningmarkt op dit moment werkt. De huidige woningmarkt laat zich het beste typeren als een 'roltrap'.

Roltrapregio

Er is sprake van één samenhangende woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam¹. Vanuit heel Nederland en daarbuiten stromen jonge huishoudens, meestal studenten, maar ook jonge afgestudeerden, de regio in, voor het overgrote deel in Amsterdam, maar ook in Haarlem, Diemen en Amstelveen. Eenmaal in Amsterdam of Haarlem gevestigd maken zij een inkomensontwikkeling door, nadat ze zijn afgestudeerd en een baan hebben gevonden. Dat is ook het moment dat een deel van de huishoudens, vaak in de gezinsfase, weer vertrekt naar de regio of daarbuiten. Haarlem trekt dan op haar beurt ook weer gezinnen uit Amsterdam. Amsterdam en Haarlem vormen zo als centrumgemeenten de verbindende schakels tussen de gemeenten in de Metropoolregio. Op een kleiner schaalniveau vervullen ook gemeenten als Zaanstad en Purmerend deze functie.

De regiogemeenten die onderdeel zijn van het regionaal woononderzoek

¹ De Metropoolregio Amsterdam bestaat uit de gemeenten Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Bussum, Diemen, Edam-Volendam, Haarlem, Haarlemmerliede-Spaarnwoude, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Hilversum, Huizen, Landsmeer, Laren, Lelystad, Muiden, Naarden, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uitgeest, Uithoorn, Velsen, Waterland, Weesp, Wijdemeren, Wormerland, Zaanstad, Zandvoort, Zeevang. De gemeenten van Gooi- en Vechstreek (Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden Weesp en Wijdemeren) en Lelystad maken geen deel uit van dit onderzoek.

Voor het goed functioneren van de woningmarkt is het belangrijk dat de roltrap in beweging blijft. De instroom van studenten en jonge hoogopgeleiden in de regio is daarnaast belangrijk voor het vestigingsklimaat en de internationale concurrentiepositie van de Metropoolregio. Zij zorgen immers voor de aanwezigheid van voldoende hoogopgeleid arbeidspotentieel. In een later stadium moeten er voldoende aantrekkelijke woningen zijn om deze huishoudens ook vast te houden in de regio. Hierin vervullen de regiogemeenten een belangrijke rol. De doorstroom van de huishoudens uit Amsterdam, maar ook uit de andere centrumgemeenten, is verder belangrijk voor een evenwichtige demografische opbouw van veel regiogemeenten. Zonder die doorstroom neemt de vergroening af en komt de vergrijzing sneller in beeld, is er minder draagvlak voor voorzieningen en neemt daarmee de leefbaarheid af. Binnen de regio heeft elke gemeente een eigen functie en profiel. Dit bepaalt ook de plaats van deze gemeenten binnen de roltrap en heeft gevolgen voor de mate waarin de impact van de veranderingen op de woningmarkt voelbaar zijn.

Om een beeld te krijgen van de verhuishwensen en verhuisdynamiek worden in dit onderzoek de verschillende typen huishoudens gevolgd met extra aandacht voor de belangrijkste roltrapgroepen, de *young professionals*/studenten en de gezinnen. Zij zijn de groep die het meest (intergemeentelijk) verhuizen. Ook is er extra aandacht voor de medioren/senioren, om een beeld te krijgen van de toekomstige woonopgave voor deze groep.

Onderzoeksvragen

Deze rapportage geeft in hoofdlijnen weer hoe de woningmarkt er in deze regio voor staat. Er wordt gekeken naar de huidige woonsituatie, de werkelijke verhuizingen in de afgelopen jaren en de verhuis- en woonwensen voor de toekomst. Speciale aandacht gaat uit naar de gevolgen van de crisis op de verhuisstromen: wie verhuist er nog wel en waar is de markt stilgevalen? Welke belemmeringen worden er ervaren om te verhuizen? En wanneer de woningmarkt weer aantrekt, wie zullen er dan weer verhuizen en welke woonwensen hebben zij?

De afgelopen jaren zijn er een aantal ingrijpende maatregelen genomen in de regelgeving op zowel de koop- als de huurmarkt. Dit heeft onder andere gevolgen voor de positie van de huurmarkt, waarbij met name het middensegment belangrijker is geworden. De woonlasten lijken voor veel huishoudens te stijgen, maar bij welke groepen leidt dit tot knelpunten in de betaalbaarheid?

Opzet onderzoek

Voor dit onderzoek is een enquête uitgezet in de deelnemende gemeenten. Hierin zijn vragen opgenomen over de huidige woonsituatie, de voorgaande woonsituatie en de verhuis- en woonwensen van huishoudens. Daarnaast is op basis van CBS-data een verhuizingenbestand gemaakt van alle werkelijke verhuizingen in de periode 2007/2008 en de periode 2011/2012. Het gaat hierbij dus om de verhuizingen over de twee jaren samen. Beide bestanden zijn huishoudenbestanden. In deze rapportage is een deel uitgewerkt van de informatie die deze beide bronnen bevatten. Met deze bestanden kunnen echter nog veel meer onderzoeksvragen beantwoord worden die spelen op gemeentelijk en regionaal niveau.

Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk gaat in op de huidige woonsituatie in de regio. Het geeft een beeld welke type huishoudens waar in de regio wonen en hoe de woningmarkt verschilt per gemeente en deelgebied. Wie woont waar in de regio en hoe tevreden zijn zij met hun huidige woonsituatie? Het tweede hoofdstuk gaat in op de verhuisstromen in de regio. Wie verhuizen er, welke verhuisrelaties bestaan er tussen gemeenten, en welke veranderingen zijn hierin opgetreden sinds de crisis? Het derde hoofdstuk gaat in op de verhuis- en woonwensen van huishoudens. Wie willen er verhuizen, en als zij willen verhuizen, welke woonwensen hebben zij dan? Het laatste hoofdstuk geeft een beeld van de verhuis- en woonwensen van thuiswonende jongeren. Willen zij in de eigen gemeente blijven, of juist weg, en wat voor woonruimte zoeken zij dan?

Samenvatting

De financiële en economische crisis, die inmiddels ruim vijf jaar duurt, heeft grote gevolgen voor de woningmarkt. In deze rapportage zijn de eerste resultaten van het Regionaal Woononderzoek 2013 beschreven. Het onderzoek omvat de gemeenten van de Stadsregio Amsterdam, regio Zuid-Kennemerland/IJmond en gemeente Almere en geeft een nauwkeurig beeld van de huidige toestand van de woningmarkt. Door de actuele situatie te verbinden met de ontwikkeling van de afgelopen jaren, biedt de rapportage een basis voor toekomstig woningmarktbeleid in de Metropoolregio.

Het aantal huishoudens in de regio is aanzienlijk toegenomen. Er wonen nu 968.000 huishoudens, en dit aantal groeit: in 2008 ging het nog om 930.000 huishoudens. Tegelijkertijd geldt dat de verhuisdynamiek sinds 2008 is afgenomen. Toch is de roltrap van de Metropoolregio Amsterdam niet stil gevallen. Studenten weten nog altijd woonruimte te vinden, niet alleen in Amsterdam, maar ook in Haarlem en omgeving. De doorstroming binnen de regio is wel sterk afgenomen. Beide ontwikkelingen samen spelen een belangrijke rol in de bevolkingsgroei die sinds 2008 is te zien in Amsterdam en Haarlem. Ook veel andere grote steden in Nederland groeien sinds de kredietcrisis.² Jongeren komen de steden nog wel in, maar de uitstroom van huishoudens uit de stad gaat daar niet in mee. In vergelijking met Nederland wordt er in Amsterdam nog steeds meer verhuisd dan elders en is de teruggang minder. In de regio rond Amsterdam is die teruggang juist sterker dan gemiddeld in Nederland.³

Jongeren weten nog woonruimte te vinden in de stad, zeker zolang zij weinig eisen stellen. Er worden meer woningen gedeeld dan voor 2008 en ruimtes, zoals zolders, die voorheen leegstonden worden bewoonbaar gemaakt. Naast voor studenten blijft de regio aantrekkelijk voor hoogopgeleide jongeren, Amsterdam en Haarlem voorop. Hun vestiging neemt nog steeds toe. Wel blijkt dat zich sinds 2008 minder hoogopgeleide jongeren tussen 30-34 jaar uit andere universiteitssteden in Amsterdam vestigen.⁴ Zij zullen minder snel genoeg nemen met een bovenkamertje en willen vaker samenwonen dan een woning delen met vrienden. Het vinden en financieren van een eerste woning is voor hen moeilijker geworden. Ook de teruggelopen arbeidsmarkt zal hier een rol in spelen. Hiermee loopt de regio een kansrijke groep bewoners mis, die zowel voor de stedelijke als de regionale economie belangrijk is.

Tegelijkertijd blijven gezinnen langer in de stad wonen. Dit is een trend die al langer gaande is, maar versterkt wordt sinds het stilvallen van de koopwoningmarkt. Gezinnen die voorheen kozen voor een woning in de regio of daarbuiten, stellen hun verhuizing nu uit. De regiogemeenten hebben in verschillende mate te maken met een verminderde

² Manting, D. & M. ter Veer (2012). Bevolkingsgroei in de grote steden, *Demos*, jaargang 28, nr 3.

³ Statline,cbs.nl: tabel kerncijfers verhuisde personen, verhuismobiliteit.

⁴ Booi, H., J. Slot (2012). De roltrap hapert, fact sheet nr 4, Bureau onderzoek en statistiek, gemeente Amsterdam.

instroom van jonge gezinnen. De vergrijzing in de regio zal daarmee eerder in beeld komen.

De voorkeuren voor kopen of huren zijn sterk veranderd, huren is weer meer in beeld gekomen op het moment dat de koopmarkt stil viel. Tegelijkertijd blijft vrije sector huur relatief duur, en betaalbare koop een sterk alternatief. In de Metropoolregio Amsterdam hebben huishoudens met een inkomen net onder modaal eerder een koopwoning dan een vrije sector huurwoning. Sinds 2008 heeft Nederland te maken met dalende woningprijzen en was van het opbouwen van vermogen geen sprake. Zolang prijzen niet stijgen zal de mobiliteit op de koopmarkt niet weer terug gaan naar het oude niveau van voor 2008. Er wordt nu geen vermogen opgebouwd om te kunnen doorverhuizen naar een duurdere koopwoning. En het is maar de vraag of verbetering van de economische conjunctuur ook leidt tot terugkeer naar het patroon van voor 2008. Wellicht is er sprake van een meer structurele verandering waarbij een deel van de koopmarkt als 'keuze voor het leven' gaat functioneren.

Ook in andere opzichten is de vraag welke trends van blijvende aard zullen zijn, en welke weer zullen ombuigen zodra de economie en de woningmarkt aantrekt. Door deze ontwikkelingen te blijven volgen, kan hier meer duidelijkheid over ontstaan. Zeker is dat de huidige verhuispatronen en verhuis- en woonwensen daarvoor het uitgangspunt vormen. Deze geven inzicht in de mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste resultaten uit het onderzoek.

Bewoners tevreden over woning en buurt

Bewoners van de stadsregio Amsterdam, Almere, Zuid-Kennemerland en IJmond zijn in het algemeen zeer tevreden over het wonen. Hun woning geven ze gemiddeld een 7,7 en hun buurt kan gemiddeld op een rapportcijfer 7,6 rekenen. Dat betekent niet dat ze ook niets meer te wensen over hebben: ongeveer de helft van de huishoudens heeft in enige mate interesse om te verhuizen. Een kwart van de huishoudens wil zeker binnen twee jaar verhuizen.

In- en doorstroom in de regio

Amsterdam, Amstelveen, Diemen en Haarlem zijn de belangrijkste instroomgemeenten van de regio. Zij trekken vooral jongere huishoudens aan. Ook intern zijn er veel jonge huishoudens die naar deze gemeenten verhuizen. Vanuit Amstelveen en Diemen verhuizen deze jongeren vaak door naar Amsterdam. Wanneer gezinsvorming in beeld komt, besluit een deel van de huishoudens de stad weer te verlaten en verhuist door naar een regiogemeente of daarbuiten. Waar zij in de regio heen gaan verschilt sterk naar sociaal-economische status. Het zijn vooral de hoger opgeleide jongeren en boven modaal verdienende gezinnen die kiezen voor Haarlem en Amstelveen/Aalsmeer. Lager opgeleide jongeren en gezinnen met een beneden modaal inkomen (minder dan €34.000,- bruto per jaar) komen eerder in Zaanstad terecht.

Haarlem trekt net als Amsterdam jonge huishoudens, maar kent niet een trek van gezinnen de stad uit. Er komen evenveel gezinnen de stad Haarlem in vanuit de regio als er weggaan. Wanneer huishoudens Haarlem verlaten, gaan zij vaak naar de buurgemeenten in overig Zuid-Kennemerland en IJmond.

Daarnaast is er vanuit Amsterdam een kleine, maar opvallende stroom ouderen richting Almere, Purmerend en Haarlemmermeer. Het gaat vooral om medioren met een beneden modaal inkomen en 75+-ers. Zij lijken ervoor te kiezen dichterbij hun kinderen te gaan wonen.

Afname verhuizingen binnen de regio

De verhuizingen tussen gemeenten zijn afgenomen in de periode 2011 tot en met 2012 ten opzichte van de periode 2007 tot en met 2008. Was in de periode 2007/2008 nog 23% verhuisd, in de periode 2011/2012 is dit afgenomen tot 20%. De instroom van buiten de regio is in deze periode weinig afgenomen, in Amsterdam was er zelfs een kleine groei in de instroom van buiten de regio. Het gaat echter vooral om studenten en jonge afgestudeerden tot 26 jaar, de instroom van oudere afgestudeerden naar de regio is wel afgenomen. Er wordt vooral minder binnen gemeenten en tussen gemeenten in de regio verhuisd. Terwijl er in 2007/2008 nog 35.000 huishoudens verhuisden tussen regiogemeenten, was dit in 2011/2012 nog 31.000.

De verhuisstroom vanuit Amsterdam en Haarlem naar de regiogemeenten is verminderd. Deze verminderde doorstroom merken vooral de gemeenten die voor nieuwe aanwas van hun bewoners afhankelijk zijn van de doorstroom in de regio. Met name de gemeenten Almere, Purmerend, Haarlemmermeer en Zaanstad hebben daardoor te maken met minder nieuwe aanwas. Vertrokken er in 2007/2008 nog 5540 huishoudens vanuit Amsterdam naar deze vier gemeenten, in 2011/2012 was dit nog 4270. De uitstroom vanuit Haarlem naar Haarlemmermeer, IJmond en overig Zuid-Kennemerland nam eveneens af: van 2280 huishoudens naar 1630 huishoudens. Haarlemmermeer krijgt dus zowel vanuit Amsterdam als vanuit Haarlem minder nieuwe aanwas.

Ongeveer de helft van de jongeren in Zaanstad, Purmerend en Almere geeft aan in de eigen gemeenten te willen blijven. Deze gemeenten kunnen dus in enige mate rekenen op nieuwe aanwas uit de eigen gemeente. In Haarlemmermeer is dit aandeel veel kleiner, ongeveer een derde deel van de jongeren zoekt in de eigen gemeente.

Gevolgen crisis op woonwensen verschillend voor hoge en lage inkomens

Een deel van de huishoudens zou wel willen verhuizen, maar ervaart belemmeringen die verband houden met de crisis. De aard van deze belemmeringen verschilt naar gelang het inkomen, voor ongeveer 30% van de huishoudens met een laag inkomen is de eigen financiële situatie een reden om niet te verhuizen, dit geldt bij hogere inkomens veel minder (15%). Voor hen is de situatie op de woningmarkt vaker een reden om niet te verhuizen (25%), iets wat bij lagere inkomens minder speelt (14%). Bij de redenen om wel te verhuizen zijn deze verschillen er niet tussen inkomensgroepen.

Gezinnen die recent verhuisd zijn, deden dit overwegend vanwege omstandigheden in het huishouden. Het huis werd bijvoorbeeld te klein voor de gezinsuitbreiding en er moest wel naar andere woonruimte gezocht worden. Bij de verhuishwensen van gezinnen is dit echter niet de dominante reden: met name hoge inkomens geven aan te willen verhuizen om *mooier* te kunnen wonen, lage inkomens om *groter* te kunnen wonen. Omstandigheden in het huishouden komen pas op de derde plek. Gezinnen willen graag verhuizen om hun woonsituatie te verbeteren, maar lijken dit nog even uit te stellen tot de markt het weer toe laat.

Belangstelling voor huren vanuit de koopsector groot

De afgelopen jaren zijn de verhoudingen tussen huren en kopen veranderd. Er is meer aandacht voor huren in het middensegment. Het beeld dat mensen alleen van een huurwoning naar een koopwoning overstappen en niet vice versa lijkt te verschuiven. Huishoudens die een koopwoning bezitten stappen opvallend vaak over op een huurwoning. Ongeveer 40% van de huishoudens die een koopwoning hadden, zijn bij verhuizing overgestapt op een huurwoning. Vooral huishoudens die over langere afstand verhuizen (die van buiten de regio komen) huren (eerst) een woning. Slechts 45% betrok opnieuw een koopwoning. Ook bij de koopwoningbezitters die aangeven te willen verhuizen, is huren sterk in beeld. Een kwart geeft aan te willen kopen, maar ook een huurwoning te overwegen. De verwachting is wel dat deze voorkeur voor huren weer wat zal afnemen als de koopmarkt weer aantrekt.

Kleiner willen wonen betekent niet altijd klein wonen

De wens om kleiner te wonen wordt vaak genoemd door medioren en senioren, voor ongeveer een kwart van de 55+-ers is dit de reden om te willen verhuizen. Dit betekent echter niet dat zij ook werkelijk klein willen wonen, een derde deel zoekt dan nog altijd een woning groter dan 100 vierkante meter.

Ouderen verhuizen niet vaak, ongeveer 5% van de 55+-ers is in de periode 2011/2012 verhuisd. Als zij verhuizen dan is dit vaak vanwege beperkingen, driekwart van de 75+-ers is verhuisd omdat het vorige huis niet gelijkvloers was en de helft van de medioren verhuisde om die reden. Zij gingen over het algemeen naar een appartement met lift toe.

Interesse in nieuwbouw en zelfbouw selectief

Huishoudens die een duurdere woning zoeken, zowel in de huur als in de koopsector, geven de voorkeur aan bestaande bouw, nieuwbouw wordt door hen minder aantrekkelijk gevonden. Het zijn met name huishoudens die een sociale huurwoning zoeken, die aangeven de voorkeur te hebben voor nieuwbouw. Waarschijnlijk speelt de kwaliteit van de woning hier een rol, een nieuwbouw sociale huurwoning is vaak van goede kwaliteit. Nu de nieuwbouw op een laag pitje staat en weinig projecten van de grond komen, is zelfbouw weer meer in de belangstelling gekomen. De interesse daarvoor is beperkt – het gaat om minder dan 10% van de verhuiscandidate - en bovendien zeer specifiek. De interesse is vooral aanwezig bij hoger opgeleide jongeren en huishoudens met een bovenmodaal inkomen. Een kwart van de hoger opgeleide jongeren die willen verhuizen zou wel een kluswoning willen. Ongeveer 20% van de huishoudens met een bovenmodaal inkomen blijkt een zelfbouw woning te overwegen als zij aangeven wat hun verhuiscriteria zijn.

Middeninkomens in de knel

De groep met een modaal inkomen (€34.000,- tot €43.000,-) verhuisde voorheen vaak naar een sociale corporatiewoning. Sinds 1 januari 2011 hebben zij echter geen toegang meer tot deze sector. Zij zijn ten opzichte van 2007/2008 minder verhuisd en ook minder ingestroomd in het sociale corporatiesegment. Ook de verscherpte hypotheekregels lijkt deze groep te merken, zij zijn minder vaak naar koopwoningen verhuisd met hoge woonlasten. Toch geeft een kwart van deze huishoudens met een modaal inkomen aan, wanneer zij willen verhuizen een woning te zoeken met een sociale huur. Met een inkomen net boven modaal inkomen (€43.000,-; 2480 netto per maand) is een kale huur van €665,- al een kwart van het inkomen. Daar komen dan nog servicekosten en gas,

water en licht bij. De financiële ruimte voor een vrije sector huurwoning of een koopwoning is beperkt.

Wanneer de woningmarkt weer aantrekt zal de groep met een hoger inkomen waarschijnlijk weer gaan verhuizen. De groep met verhuishensen is groot en zij hebben de middelen om deze ook waar te maken. Voor de groep met een inkomen net boven modaal, de groep met een inkomen tussen €34.000,- en €43.000,-, is dit minder waarschijnlijk. Hun mogelijkheden op de woningmarkt blijven beperkt. De huishoudens die wel toegang hebben tot de sociale corporatiesector zijn, ondanks de lage mutatiegraad in deze sector, wel in gelijke mate blijven verhuizen in 2011/2012. Hun ruimte op de woningmarkt is toegenomen door de ingestelde inkomensgrens. Al lijken de huishoudens zonder kinderen hier meer van te profiteren dan huishoudens met kinderen. Deze laatste groep is wel minder verhuisd in 2011/2012 (22%) dan in 2007/2008 (25%).

Koopwoningbezit modale inkomens en inkomens beneden modaal

Huishoudens met een inkomen net onder modaal (tot €34.000,-) komen eerder in een koopwoning terecht dan in een vrije sector huurwoning. Een huurwoning in de vrije sector komt pas in beeld bij de inkomensgroep daarboven, tussen modaal en €43.000,-. De vrije sector functioneert tot nog toe niet als tussensegment tussen sociale huur en koop. Wel zijn er binnen de regio grote verschillen in koopwoningbezit onder lagere inkomens. In Amsterdam hebben huishoudens met een beneden modaal inkomen zelden een koopwoning (12%), zij zijn sterker aangewezen op de sociale corporatiesector (69%). Buiten Amsterdam heeft ongeveer een derde deel van de huishoudens met een laag inkomen een eigen woning. Buiten Amsterdam woont 60%-70% van de middeninkomens (€34.000,- tot €43.000,-) in een koopwoning, in Amsterdam is dit aandeel 40%. In Amsterdam is kopen voor hen vaak niet betaalbaar, zij huren vaak bij een corporatie (38%) of elders (24%). Ook in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is kopen voor deze middeninkomens minder vanzelfsprekend dan in andere regio's, 57% heeft een koopwoning. Zij wijken vaker uit naar de sociale corporatie sector (29%) en overige huur (14%). Een vergelijkbaar patroon is te zien in de Stadsregio Zuid (62% koop, 23% sociale corporatiehuur en 15% overige huur). Tegelijkertijd kent zowel de Stadsregio Zuid als de regio Zuid-Kennemerland/IJmond een hoog aandeel hoge inkomens in de sociale corporatiesector: respectievelijk 19% en 15% van de sociale corporatiewoningen wordt bewoond door een huishoudens met een inkomen boven modaal (> €43.000,-). In de andere gebieden ligt dit 'scheefwonen' tussen de 8%-12%.

Betaalbaarheid huurwoningen

De meeste sociale corporatiewoningen worden bewoond door de doelgroep, 75% van de bewoners heeft een inkomen lager dan modaal (€34.000,-), 13% zit daar net boven (€34.000,- tot €43.000,-). Twaalf procent van de sociale corporatiewoningen wordt bewoond door een huishouden met een hoger inkomen (meer dan €43.000,-). Gemiddeld zijn huishoudens 27,8% van hun netto maandinkomen kwijt aan huur (netto huurquote: kale huur verminderd met de huurtoeslag als percentage van het inkomen). Hoe lager het inkomen, hoe hoger de huurquote. Huishoudens met de laagste inkomens (tot 1330,- netto per maand) zijn 33,4% van hun inkomen kwijt aan huur, de hoogste inkomens (meer dan 3360,- netto per maand) besteden 19,9% van hun inkomen aan huur. Andersom geldt: hoe hoger de huur, hoe hoger de huurquote: huishoudens die in de vrije sector huren zijn 33,8% van hun inkomen kwijt aan huur, voor de lagere huren (tot

€561,-) is dit 25,8%. De regionale verschillen zijn klein, de meeste gemeenten hebben een netto huurquote rond het gemiddelde van 28%. Uitschieters zijn Amstelveen en Almere met relatief hoge huurquotes (31%), in Beemster/Wormerland/Oostzaan/Landsmeer is de huurquote met 25% relatief laag.

1 Woningvoorraad en bewoners

Dit hoofdstuk geeft een beeld van wie waar woont in de regio en hoe zij wonen. Welke type huishoudens woont waar? Hoe tevreden zijn bewoners met hun woning en hun buurt? Huren zij hun woning, of wonen ze in een eigen woning en hoeveel betalen zij hiervoor?

Er wonen bijna 970.000 huishoudens in de regio. Daarvan woont bijna de helft, 432.000, in Amsterdam. De situatie van Amsterdam wijkt vaak sterk af van de rest van de regio. Vergelijkingen van een gemeente met de hele regio zijn dan ook niet altijd informatief. Waar mogelijk wordt dan ook een gemiddelde gegeven van de gemeenten buiten Amsterdam.

Na Amsterdam is Almere de grootste plaats in de regio, hier wonen 80.000 huishoudens. Haarlem is net iets kleiner, met 74.000 huishoudens. Zaanstad en Haarlemmermeer zijn eveneens grote plaatsen met respectievelijk 66.000 en 59.000 huishoudens. Daarna volgen Amstelveen (40.000), Purmerend (35.000) en Velsen (29.000).

In Amsterdam is 31% van de huishoudens jonger dan 35 jaar. Ook in Diemen (26%) en Amstelveen (21%) is het aandeel hoog, mede door de studentenhuisvesting die hier aanwezig is. Haarlem is eveneens een jonge stad, 22% is hier onder de 35 jaar, net als Almere (21%). In gemeenten waar weinig jongeren wonen, wonen vaak veel 55-74 jarigen. Het gaat bijvoorbeeld om de kleinere gemeenten in de Stadsregio Noord, zoals Zeevang en Waterland (beide 41% 55-74 jarigen) en om Bloemendaal (41%) en Heemstede (38%) in Zuid-Kennemerland. In deze twee laatste gemeenten wonen ook veel 75+ers, in Bloemendaal is 18% van de huishoudens 75 jaar of ouder, in Heemstede is dit 20%.

Tabel 1.1 Huishoudens naar leeftijdsgroepen per gemeente (procenten)

	18-34 jaar	35-54 jaar	55-74 jaar	75 jaar en ouder	totaal (=100%)
Zaandstad	17	41	31	11	66107
Purmerend	15	41	32	12	34604
Beemster	10	38	38	14	3613
Wormerland	10	41	36	14	6734
Oostzaan	10	42	35	13	3784
Landsmeer	9	38	38	14	4382
Zeevang	9	39	41	11	2566
Waterland	9	37	41	13	7219
Edam-Volendam	12	42	37	10	11319
Stadsregio Noord	15	41	33	12	140328
Aalsmeer	13	44	31	12	12380
Amstelveen	21	36	29	15	40531
Haarlemmermeer	15	45	31	9	59137
Uithoorn	13	42	31	13	12180
Ouder-Amstel	12	39	36	13	5783
Diemen	26	36	29	10	12253
Stadsregio Zuid	17	41	30	12	142264
Haarlem	22	38	28	11	73841
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	10	42	35	13	2287
Zandvoort	12	36	37	15	8236
Heemstede	7	35	38	20	11418
Bloemendaal	6	35	41	18	7137
Velsen	14	40	32	14	29742
Beverwijk	19	40	29	12	18215
Uitgeest	15	43	32	11	5265
Heemskerk	13	39	33	15	16945
IJmond, Zuid-Kennemerland	17	39	31	13	173086
Amsterdam	31	38	24	7	431697
Almere	21	47	26	6	79845
regio zonder Amsterdam	17	41	31	11	535523
regio met Amsterdam	23	40	28	9	967220

bron: CBS/bewerking O+S

Iets minder dan de helft van de huishoudens is een eenpersoonshuishouden. Ook hierin wijken Amsterdam, Diemen, Amstelveen en Haarlem af van de andere gemeenten. In Amsterdam is het aandeel alleenwonenden 55%, in Diemen 45% en in Amstelveen en Haarlem 44%. In de meeste andere gemeenten ligt het aandeel alleenwonenden rond de 30%. Uitzondering vormt Zandvoort, hier is het aandeel alleenwonenden ook hoog (43%). Gezinnen met kinderen zijn sterk ondervertegenwoordigd in Amsterdam (16%), gemiddeld ligt dit aandeel buiten Amsterdam op 30%. Enkele uitschieters zijn Edam-Volendam (39%), Aalsmeer (36%), Haarlemmermeer en Uitgeest (35%). Ook Almere telt veel gezinnen,

34%, maar valt vooral op door het hoge aandeel eenoudergezinnen, 12% van de huishoudens vormt hier een eenoudergezin.

Tabel 1.2 Huishoudens naar huishoudentype per gemeente (procenten)

	alleen- wonend	stel zonder kinderen	stel met kinderen	eenouder- gezin	totaal
Zaandstad	35	28	28	9	100
Purmerend	33	28	30	9	100
Beemster	28	33	33	5	100
Wormerland	29	32	31	7	100
Oostzaan	27	32	34	7	100
Landsmeer	28	32	32	8	100
Zeevang	25	36	34	5	100
Waterland	29	33	31	6	100
Edam-Volendam	26	29	39	5	100
Stadsregio Noord	32	29	30	8	100
Aalsmeer	28	30	36	6	100
Amstelveen	44	24	24	7	100
Haarlemmermeer	29	28	35	8	100
Uithoorn	32	29	31	8	100
Ouder-Amstel	35	27	30	8	100
Diemen	45	23	22	9	100
Stadsregio Zuid	35	26	31	8	100
Haarlem	44	25	23	7	100
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	28	31	33	8	100
Zandvoort	43	28	20	8	100
Heemstede	35	30	28	7	100
Bloemendaal	32	32	30	6	100
Velsen	35	29	29	7	100
Beverwijk	38	27	27	8	100
Uitgeest	27	32	35	6	100
Heemskerk	32	31	29	8	100
IJmond, Zuid-Kennemerland	39	27	26	7	100
Amsterdam	55	19	16	9	100
Almere	31	24	34	12	100
regio zonder Amsterdam	35	27	30	8	100
regio met Amsterdam	44	23	23	9	100

bron: CBS/bewerking O+S

Er is gekozen in dit onderzoek te werken met twee inkomensgrenzen: €34.000 en €43.000 bruto per jaar. De eerste vormt de grens voor de doelgroep van de sociale huursector. Inkomens boven dit modale inkomen, hebben in principe geen toegang meer tot de sociale huursector. De tweede inkomensgrens, van 43.000, is gekozen om inzicht te krijgen in de mogelijkheden en wensen van huishoudens die net buiten de sociale huursector vallen.

In de meeste gemeenten ligt het aandeel huishoudens met een beneden modaal inkomen rond de 30%. In Amsterdam is deze groep veel groter, 49%. In de regio Zuid-

Kennemerland/IJmond zijn de verschillen het grootst: in Zandvoort (41%), Haarlem (38%) en Beverwijk (37%) moeten veel huishoudens rondkomen van een beneden modaal inkomen, in Uitgeest, Bloemendaal, Heemstede en Haarlemmerliede/Spaarnwoude (24-28%) is deze groep juist relatief klein.

De middeninkomens met een inkomen tussen 34.000 en 43.000 zijn iets vaker te vinden in Zaanstad, Purmerend en in de regio IJmond.

Tabel 1.3 Inkomensgroepen per gemeente (procenten)

	inkomen tot 34.000	34.000-43.000	43.000 en hoger	totaal
Zaanstad	36	11	53	100
Purmerend	33	11	56	100
Beemster	30	8	62	100
Wormerland	31	11	58	100
Oostzaan	28	10	63	100
Landsmeer	27	9	63	100
Zeevang	27	10	63	100
Waterland	28	10	62	100
Edam-Volendam	27	9	64	100
Stadsregio Noord	33	10	57	100
Aalsmeer	27	9	64	100
Amstelveen	36	10	55	100
Haarlemmermeer	27	9	64	100
Uithoorn	29	10	61	100
Ouder-Amstel	28	9	63	100
Diemen	43	8	48	100
Stadsregio Zuid	31	9	60	100
Haarlem	38	10	52	100
H'liede en Spaarnwoude	28	8	63	100
Zandvoort	41	10	49	100
Heemstede	27	9	64	100
Bloemendaal	25	7	68	100
Velsen	34	11	56	100
Beverwijk	37	11	52	100
Uitgeest	24	10	66	100
Heemskerk	32	11	57	100
IJmond, Zuid-Kennemerland	35	10	55	100
Amsterdam	49	9	42	100
Almere	32	10	59	100
regio zonder Amsterdam	33	10	57	100
regio met Amsterdam	40	10	50	100

bron: CBS/bewerking O+S

In de gemeenten buiten Amsterdam overheerst de koopsector, 62% van de huishoudens woont in een koopwoning. In Amsterdam is dit veel lager, 32%. Het gemiddelde van de hele regio komt daarmee uit op 49% eigen woningbezit. Het koopwoningbezit is het hoogst in de kleinere gemeenten ten noorden van Amsterdam (bijv. Zeevang, Edam-Volendam, beide 82% en Beemster, 78%), in delen van Zuid-Kennemerland (Bloemendaal, 74%, Haarlemmerliede 72%) en Uitgeest (73%).

Ongeveer een derde deel van de huishoudens woont in een corporatiewoning met een sociale huur. In Amsterdam is dit aandeel 44%, daarbuiten is het 28%. Naast Amsterdam heeft ook Zaanstad een grote corporatievoorraad, 40% woont hier in een sociale corporatiewoning. Andere opvallende gemeenten zijn Beverwijk (36%), Purmerend (33%), Zandvoort (33%) en Velsen (33% + 4% corporatiewoningen waarvan de huurhoogte onbekend is).

In de meeste gemeenten is de voorraad buiten de sociale corporatiesector, namelijk de particuliere huursector en de vrije sector in bezit van corporaties, beperkt. In de Stadsregio Zuid (met name Diemen en Amstelveen), Haarlem en Heemstede spelen deze huursegmenten wel een belangrijke rol (meer dan 10%).

Tabel 1.4 Woningsegmenten per gemeente (procenten)

	corporatie			particuliere verhuur			koop	totaal
	< €665,-	vrije sector	onbekend	< €665,-	vrije sector	onbekend		
Zaanstad	40	2	*	1	3	*	53	100
Purmerend	33	2	*	1	*	*	61	100
Beemster	18	*	*	*	*	*	78	100
Wormerland	31	*	*	*	*	*	65	100
Oostzaan	25	*	*	*	*	*	68	100
Landsmeer	24	*	*	*	*	*	70	100
Zeevang	18	*	*	*	*	*	82	100
Waterland	26	*	*	*	*	*	70	100
Edam-Volendam	16	*	*	*	*	*	82	100
Stadsregio Noord	33	2	1	1	2	0	61	100
Aalsmeer	24	*	*	4	2	*	68	100
Amstelveen	32	3	*	5	7	*	51	100
Haarlemmermeer	21	4	*	1	2	*	72	100
Uithoorn	31	3	*	*	3	*	61	100
Ouder-Amstel	30	3	*	3	4	*	60	100
Diemen	22	4	*	5	13	*	52	100
Stadsregio Zuid	26	3	0	3	5	1	62	100
Haarlem	30	3	*	6	4	1	57	100
H'Iede en Spaarnwoude	20	*	*	*	*	*	72	100
Zandvoort	33	1	*	*	2	*	61	100
Heemstede	19	3	*	4	3	*	69	100
Bloemendaal	14	3	*	*	4	*	74	100
Velsen	32	*	4	*	*	*	60	100
Beverwijk	36	4	*	*	*	*	56	100
Uitgeest	19	*	4	*	*	*	73	100
Heemskerk	28	3	5	*	*	*	59	100
IJmond, Z-Kennemerland	29	3	2	4	3	1	60	100
Amsterdam	44	2	0	13	7	3	32	100
Almere	24	4	2	1	2	*	67	100
regio zonder Amsterdam	28	3	1	2	3	1	62	100
regio met Amsterdam	36	3	1	6	4	1	49	100

* minder dan 10 respondenten.

bron: enquête

1.1 Woongebied verschilt naar levensfase en inkomen

In dit rapport wordt gewerkt met een indeling van huishoudentype op basis van leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen. In de Stadsregio Amsterdam worden deze groepen 'roltrapgroepen' genoemd. Bij verschillende levensfasen en inkomensniveaus worden vaak andere keuzes gemaakt in woonmilieu en woningtype. Met deze 'roltrapgroepen' kan dit inzichtelijk gemaakt worden. Het gaat om de volgende groepen:

- Jongeren tot en met 34 jaar zonder kinderen, waar mogelijk uitgesplitst naar
 - Studenten (HBO en WO)
 - afgestudeerden (HBO en WO)
 - lager opgeleide jongeren
- Gezinnen met kinderen (leeftijd hoofdbewoner tot 55 jaar)
 - laag inkomen⁵
 - modaal inkomen⁶
 - bovenmodaal⁷
- Huishoudens tussen 35-54 jaar oud, zonder kinderen
 - laag inkomen
 - modaal inkomen
 - bovenmodaal
- Huishoudens tussen 55-74 jaar oud
 - laag inkomen
 - modaal inkomen
 - bovenmodaal
- Huishoudens van 75 jaar en ouder

De groepen zijn ingedeeld op basis van de kenmerken van de hoofdbewoner. Zowel in de enquête als in de CBS-data is deze huishoudenindeling aangemaakt. In de enquête vormen de huishoudenssamenstelling, leeftijd, opleidingsniveau en inkomen dat de respondent zelf heeft ingevuld de basis van de indeling.⁸

In de CBS-data zijn de leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomens- en opleidingsniveau van de referentiepersoon (=hoofdbewoner) bekend uit registraties. Op basis hiervan is de huishoudenindeling samengesteld.

De inkomensgrenzen zijn gekoppeld aan het huidige huurbeleid. Huishoudens met een modaal inkomen (tot €34.000,-) hebben toegang tot de sociale corporatiesector.

Huishoudens die meer verdienen en al in een sociale corporatiewoning wonen, krijgen te maken met grotere huurverhogingen. De maximum huurverhoging verschilt daarbij tussen de groep met een inkomen van €34.000,- en €43.000,- en een inkomen boven de 43.000,-. In de CBS-dataset is deze grens gehanteerd. In de enquête was het niet mogelijk met deze kleine inkomensgroep van €34.000,- tot €43.000 te werken, omdat het aantal respondenten (per huishoudentype) met een dergelijk inkomen te laag was. Om

⁵ laag inkomen: tot €34.000 bruto per jaar.

⁶ CBS data: €34.000 – €43.000 bruto per jaar; enquête data: €34.000 – €51.000 bruto per jaar.

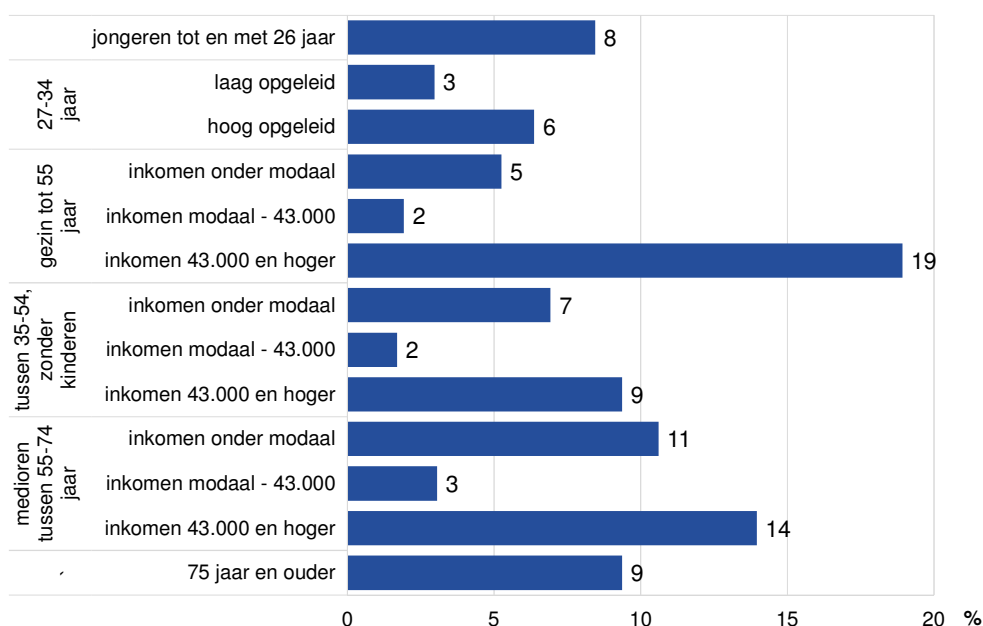
⁷ CBS data: meer dan €43.000 bruto per jaar; enquête data: meer dan €51.000 bruto per jaar.

⁸ Respondenten die geen inkomen hebben ingevuld zijn waar mogelijk wel ingedeeld in de huishoudenindeling, op basis van opleiding (hoger opgeleiden hebben vaker een bovenmodaal inkomen dan lager opgeleiden) en het aantal inkomens in een huishouden (tweeverdieners hebben eerder een bovenmodaal inkomen dan eenverdieners).

voldoende mogelijkheden te hebben deze middeninkomens te analyseren is de grens opgetrokken tot €51.000 (=1,5 x modaal).

Met deze groepen is het ook mogelijk de verschillende gemeenten in de regio te typeren. Waar wonen relatief veel jongeren, waar vinden gezinnen met een laag inkomen woonruimte in de regio en welke gemeenten zijn relatief vergrijsd? Vervolgens wordt per groep ingegaan op hun huidige woonsituatie, hebben zij een huur- of een koopwoning? De beschrijvingen van de groepen naar gebied zijn gebaseerd op de CBS-data, de woonsituatie van de huishoudensgroepen is in beeld gebracht op basis van de enquête-data.

Figuur 1.5 Aandelen roltrapgroepen totaal (procenten)

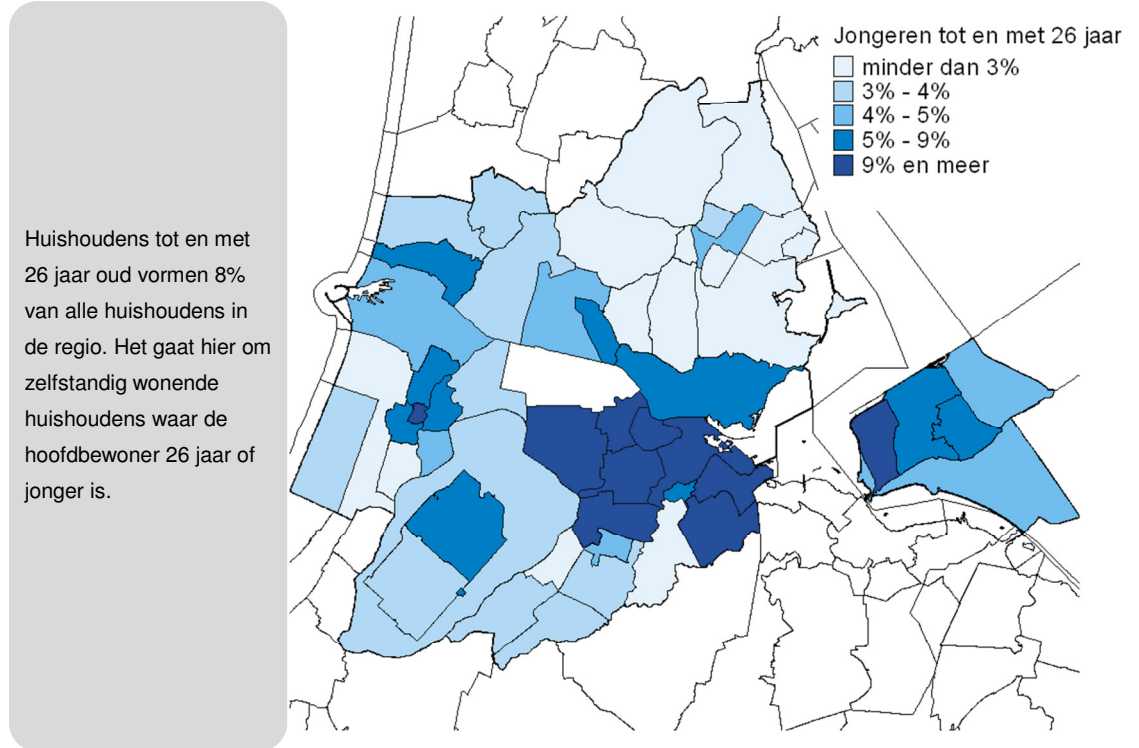


bron: CBS/bewerking O+S

Jongeren

Inkomen speelt een belangrijke rol in de woonvoorkeuren van huishoudens, maar bij jongeren is dit minder het geval. Hier is opleiding een meer bepalende factor. Waar mogelijk worden deze jongeren uitgesplitst naar studenten, afgestudeerden en lager opgeleide jongeren. De totale groep huishoudens tot 35 jaar zonder kinderen beslaat 19% van de huishoudens in de regio. Uit de enquête blijkt dat ongeveer de helft van deze jongeren in de regio een HBO of een WO diploma bezit, zij vallen onder de *young professionals*. De studenten en de lager opgeleide jongeren vormen beide een kwart van deze groep jongeren tot 35 jaar.

In de CBS-data is een onderscheid gemaakt op basis van het hoogst behaalde diploma. Jongeren tot en met 26 jaar zijn daarmee niet goed in te delen, zij studeren vaak nog. Huishoudens van 26 jaar of jonger vormen 8% van de huishoudens in de regio. Zij wonen relatief vaak in de grotere plaatsen, naast Amsterdam, Almere en Haarlem gaat het dan ook om Hoofddorp (Haarlemmermeer), Beverwijk en in iets mindere mate Purmerend.

Figuur 1.6 Huishoudens van 26 jaar of jonger

bron: CBS/bewerking O+S

Jongeren tussen 27-34 jaar zonder een diploma in het hoger onderwijs wonen wat vaker in delen van Zaanstad, Amsterdam-Noord, delen van Almere, Haarlem, Purmerend en in Beverwijk.

Ten opzichte van de hoger opgeleide jongeren wonen lager opgeleide jongeren vaker in een koopwoning (45%), en minder vaak in de particuliere huursector (13%). Met name de lager opgeleide jongeren in Almere en Purmerend hebben vaak een eigen woning (ongeveer 70%), in Amsterdam is het juist lager (33%).

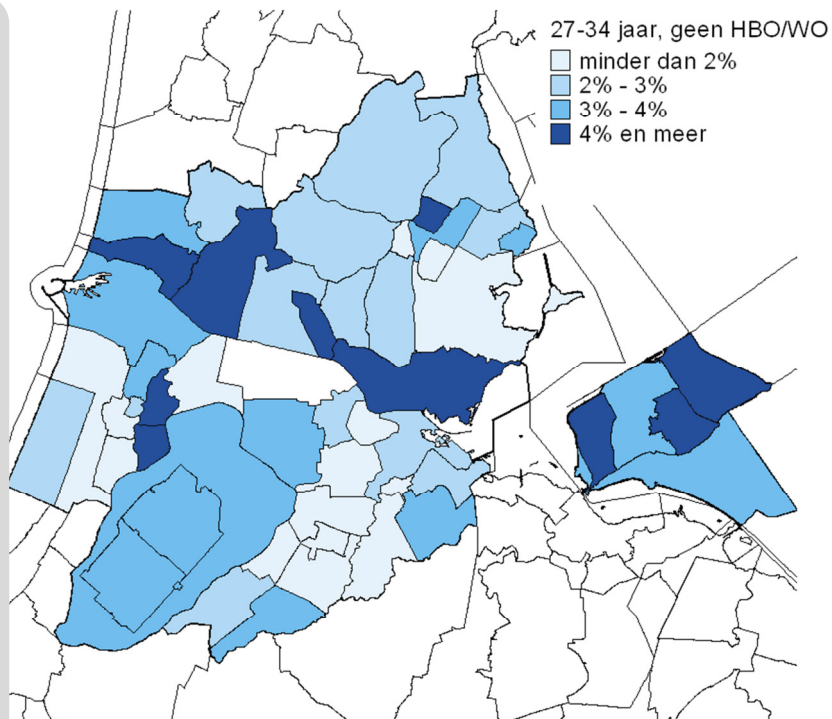
De groep hoger opgeleide (oudere) jongeren (27-34 jaar) zijn veel te vinden in Amsterdam en Haarlem en dan met name de centrale delen. Ook Almere Poort valt op, hier wonen voornamelijk jonge huishoudens (39% is jonger dan 35 jaar), waardoor ook het aandeel hoger opgeleiden hoog uitkomt. Er wonen echter evenveel hoger als lager opgeleide huishoudens in deze nieuwe wijk.

De groep hoog opgeleide jongeren huurt relatief vaak, zowel in de particuliere (31%) als in de corporatiesector (32%). Ruim een derde deel (35%) heeft een koopwoning.

In Amstelveen is het koopwoningbezit bij deze groep wat lager (20%), de studenten en *young professionals* die hier wonen, huren relatief vaak bij een corporatie (68%), het gaat hier merendeels om de studentenhuisvesting Uilenstede. In Amsterdam en Haarlem valt de nadruk op de particuliere huursector op: respectievelijk 36% en 42% van de studenten en *young professionals* huurt in deze steden van een particulier.

Figuur 1.7 Jongeren 27-34 jaar, geen HBO/WO

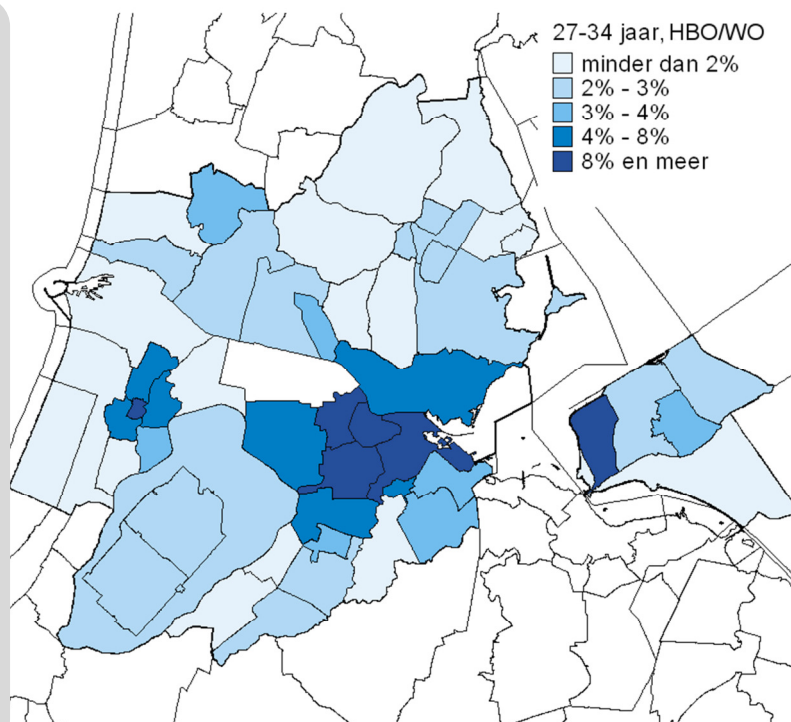
Huishoudens vanaf 27 jaar zijn in te delen naar behaald opleidingsniveau, de meeste jongeren hebben dan hun opleiding afgerond. Jongeren van 27-34 jaar zonder HBO of WO diploma vormen 3% van alle huishoudens in de regio.



bron: CBS/bewerking O+S

Figuur 1.8 Jongeren 27-34 jaar, afgestudeerd HBO/WO

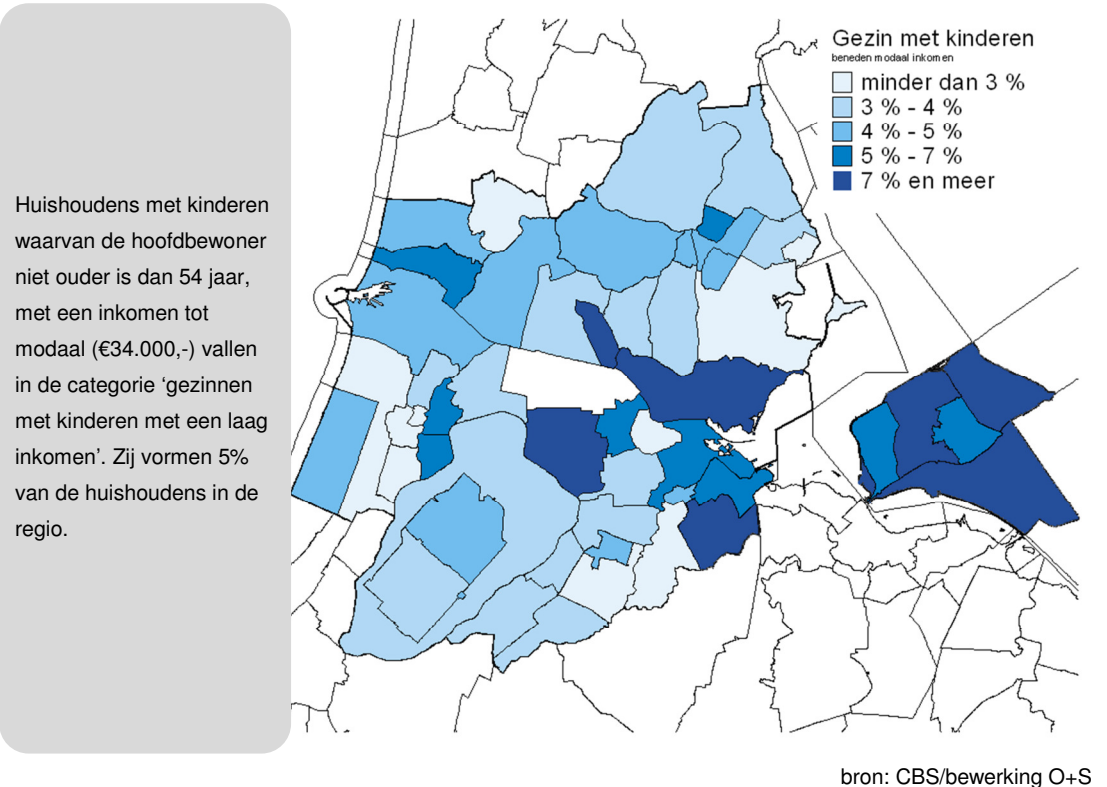
Huishoudens tussen 27 en 34 jaar, zonder kinderen en met een HBO of WO diploma vormen 6% van de huishoudens in de regio.



bron: CBS/bewerking O+S

Gezinnen met kinderen met een beneden modaal inkomen

In Almere wonen naast relatief veel laag opgeleide jongeren, ook veel gezinnen met een laag inkomen (7%). In Amsterdam Nieuw-West (8%), Noord (9%) en Zuidoost (10%) en Zaanstad Zuidoost (9%) is het aandeel gezinnen met lage inkomens het hoogst. De meeste gebieden zitten daar een stuk onder: rond 3%-4%. Andere gebieden waar een relatief grote groep gezinnen met een laag inkomen woont, zijn delen van Haarlem, Purmerend Overwhere/Wheermolen en Beverwijk (tussen 5% en 7%). Deze gezinnen vinden veelal woonruimte in de corporatiesector (ongeveer 74%), ongeveer 16% heeft een eigen woning. Dit verschilt per gemeente. In Amsterdam woont deze groep hoofdzakelijk in een corporatiewoning (81%), net als in Haarlem (84%). In overig Zuid-Kennemerland, IJmond en de gemeenten ten noorden van Amsterdam wordt er ook vaak een eigen woning gekocht (ongeveer een derde deel van de gezinnen met lage inkomens).

Figuur 1.9 Gezinnen met kinderen met een beneden modaal inkomen*Gezinnen met kinderen met een modaal inkomen*

Gezinnen met kinderen met een inkomen tussen de €34.000 en €43.000 vallen in de categorie modale inkomens. Gezinnen met een modaal inkomen vormen een kleine groep, 2% van de huishoudens behoort hiertoe. Ze zijn overal verspreid door de regio te vinden, maar wonen iets vaker in dezelfde gebieden als de groep gezinnen met lage inkomens (hier is geen kaart van opgenomen). Zij hebben buiten Amsterdam in de regel een koopwoning (rond de 70-80%) en met name in de dorpen ten noorden van Amsterdam is het eigenwoningbezit onder deze groep groot (88%). In Amsterdam is het eigenwoningbezit bij deze groep lager: 32%.

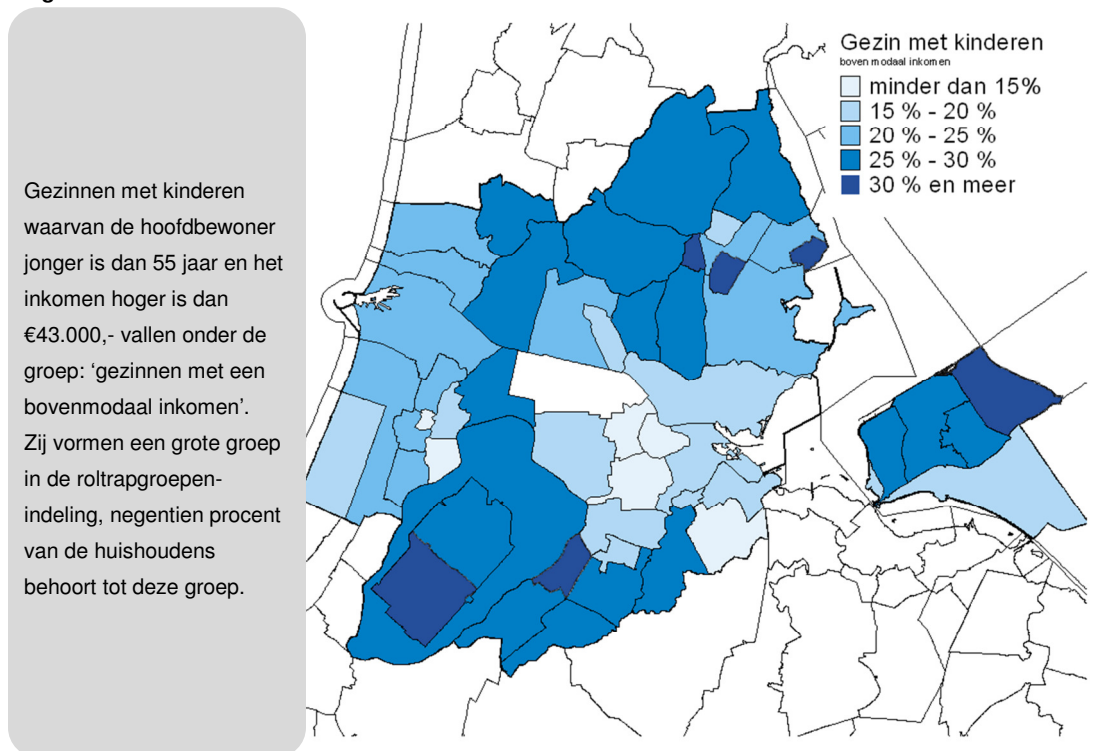
Gezinnen met kinderen met een bovenmodaal inkomen

Gezinnen met een bovenmodaal inkomen (meer dan €43.000,-) vormen een grote groep: 19% van de huishoudens behoort hiertoe. Zij zijn sterk vertegenwoordigd in delen van Almere, Purmerend en Haarlemmermeer, Aalsmeer en in Volendam. In Bloemendaal, Heemstede en Waterland is de groep bovenmodaal verdienende gezinnen niet veel groter dan in andere gemeenten, maar behoren wel nagenoeg alle gezinnen (meer dan 85%) tot deze inkomensgroep. Binnen de regio IJmond en Zuid-Kennemerland vallen Uitgeest en Haarlemmerliede/Spaarnwoude op: hier is het aandeel hoger dan in de rest van deze regio.

Alleen in Amsterdam Centrum, Zuid en West en Haarlem Oude Stad, waar sowieso weinig gezinnen wonen, komt het aandeel onder de 15% uit. Ook in Amsterdam Zuidoost, waar wel relatief veel gezinnen wonen, is het aandeel laag (13%).

Gezinnen met een hoger inkomen hebben vaak een koopwoning (78%). In de meeste gebieden van de regio ligt het aandeel rond de 85%, behalve in Amsterdam, hier ligt het aandeel op 60%.

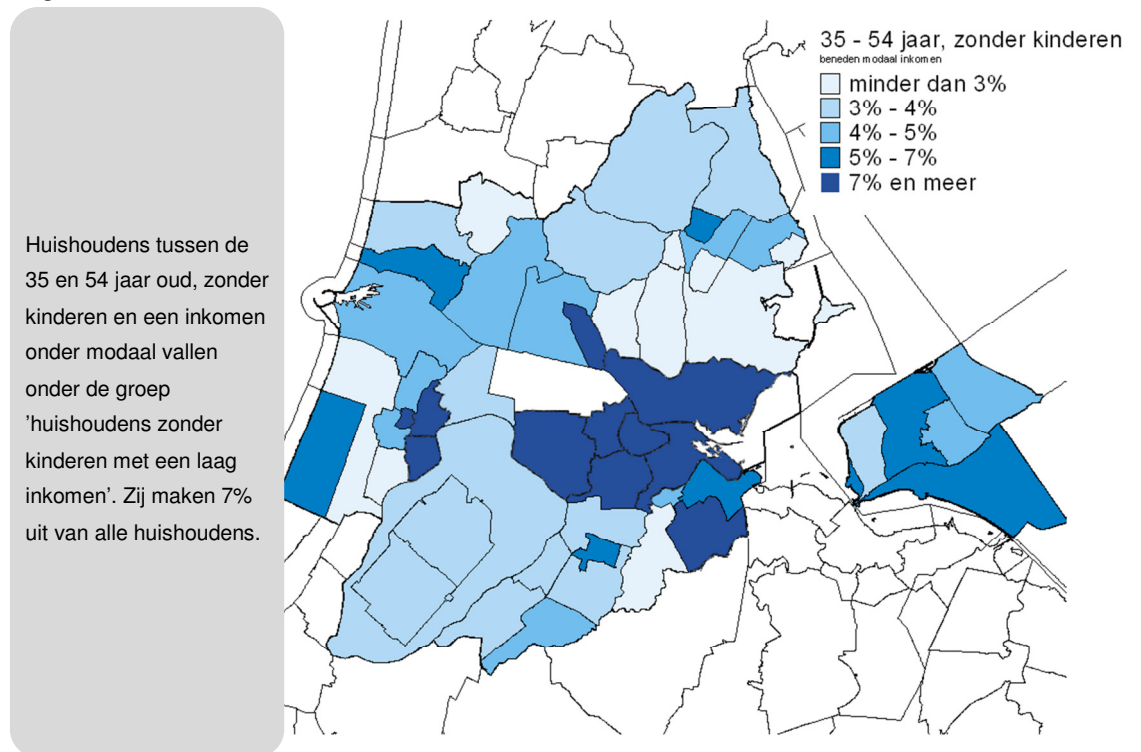
Figuur 1.10 Gezinnen met kinderen met een bovenmodaal inkomen



bron: CBS/bewerking O+S

Huishoudens tussen 35-54 jaar oud, zonder kinderen met een beneden modaal inkomen

Huishoudens zonder kinderen met een laag inkomen wonen relatief vaak in de grotere plaatsen Amsterdam (10%) en Haarlem (6%), maar ook in Zaanstad-Zuidoost (8%), Zandvoort, Beverwijk en delen van Almere, Purmerend, Diemen en Amstelveen (5%-7%). Zij hebben vaker een huur- dan een koopwoning (64% huurt bij een corporatie, 22% is eigenaar). In Haarlem heeft deze groep vaker een koopwoning (38%) dan in Zaanstad (23%) of Amsterdam (15%).

Figuur 1.11 Huishoudens tussen 35-54 jaar zonder kinderen en een beneden modaal inkomen

bron: CBS/bewerking O+S

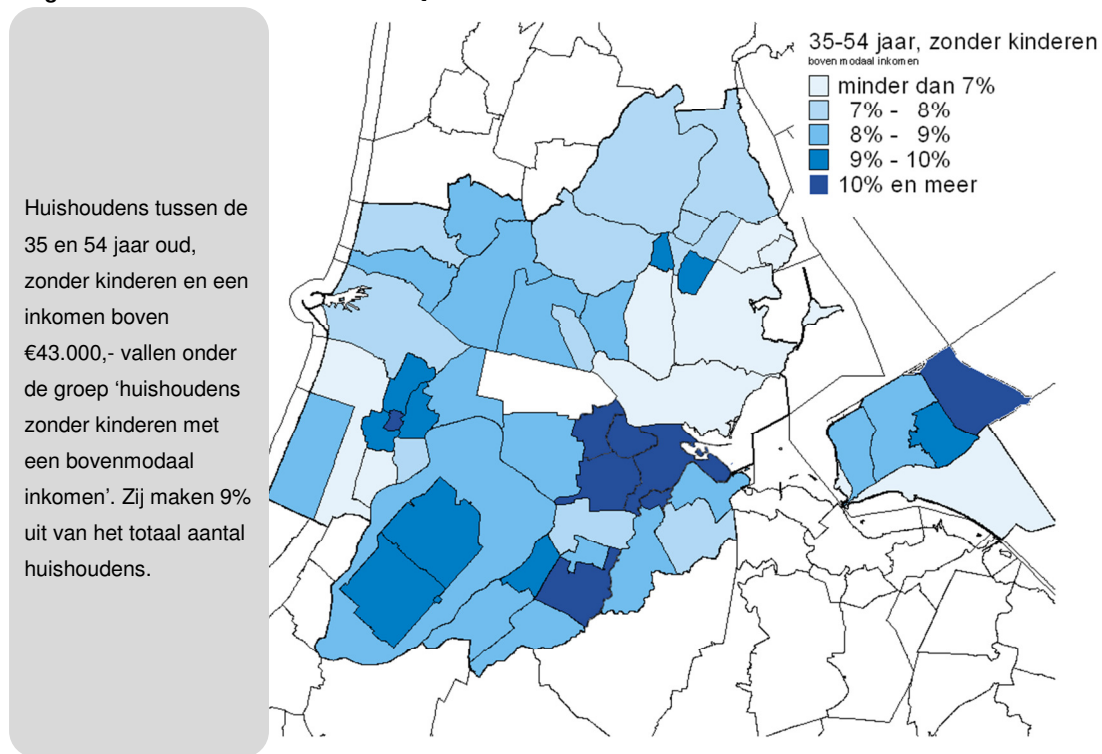
Huishoudens tussen 35-54 jaar oud, zonder kinderen met een modaal inkomen

Huishoudens tussen de 35-54 jaar, zonder kinderen, en met een inkomen tussen modaal en €43.000,- vallen onder de groep 'huishoudens zonder kinderen met een modaal inkomen'. Het is een kleine groep, 2% van de huishoudens valt hieronder. Zij wonen overal verspreid in de regio, er zijn geen specifieke gebieden aan te wijzen waar zij vaker dan gemiddeld woonruimte vinden (hier is geen kaart van opgenomen). Ongeveer 60% heeft een koopwoning, 26% huurt bij een corporatie. In Amsterdam is het aandeel dat een koopwoning heeft wat lager (55%), dan buiten Amsterdam (69%).

Huishoudens tussen 35-54 jaar oud, zonder kinderen met een bovenmodaal inkomen

Huishoudens zonder kinderen met een bovenmodaal inkomen wonen in deels dezelfde gebieden als de huishoudens in dezelfde leeftijdsgroep met een lager inkomen, namelijk in de centrale delen van Amsterdam en de binnen stad van Haarlem (meer dan 10%). Zij wonen vaak in een koopwoning (62%), maar wat minder vaak dan de gezinnen met kinderen in deze inkomensklasse. Bij deze huishoudengroep is het verschil tussen Amsterdam en de regio relatief klein, in Amsterdam is het koopwoningbezit relatief hoog: 53%.

Figuur 1.12 Huishoudens tussen 35-54 jaar zonder kinderen en een bovenmodaal inkomen

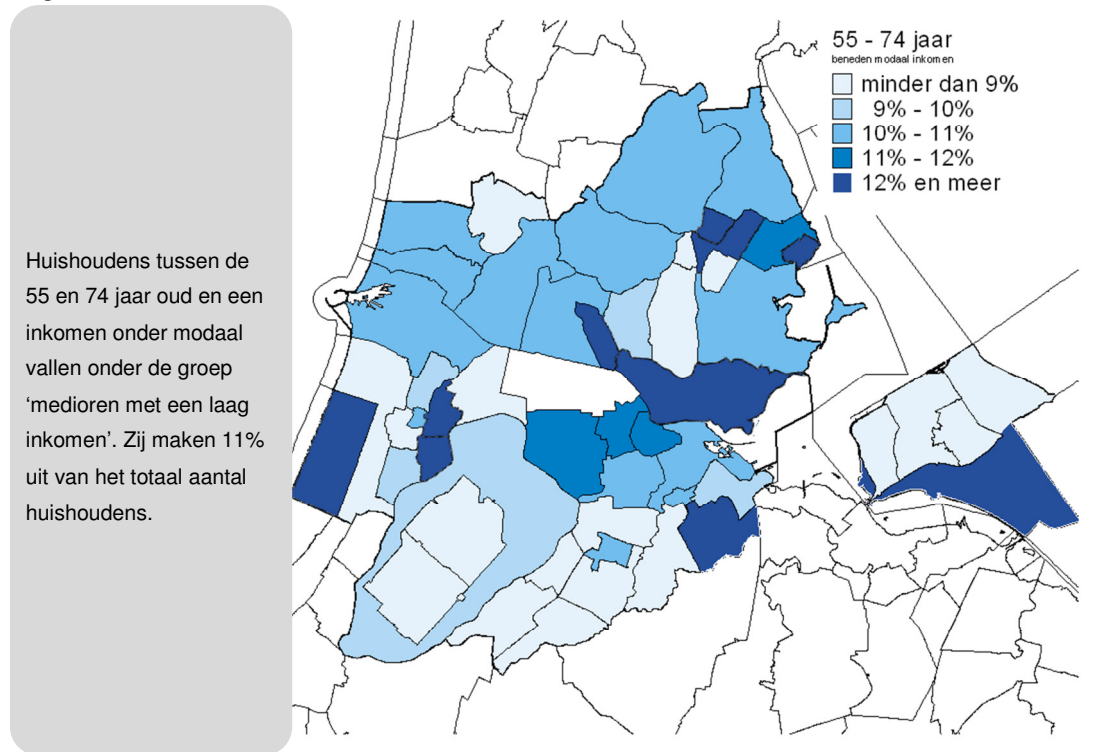


bron: CBS/bewerking O+S

Medioren met een beneden modaal inkomen

De groep medioren (55-74 jaar oud) met een laag inkomen is relatief groot, 11% van de huishoudens valt in deze groep. Het aandeel medioren met lagere inkomens is wat hoger in een aantal specifieke gebieden: Zandvoort (15%), Haarlem-Oost en -Schalkwijk (14%), Amsterdam- Noord en -Zuidoost (eveneens 14%), de oudste delen van Almere en Purmerend (Haven en Overwhere/Wheermolen, beide 13%). Daarna volgen Zaanstad-Zuidoost, andere delen van Purmerend en Volendam.

Medioren met een laag inkomen wonen vaak in een corporatiewoning (65%), en minder vaak een koopwoning (25%). Dit verschilt sterk tussen gemeenten. In Amsterdam heeft slechts 12% van deze groep een koopwoning. In de dorpen boven Amsterdam ligt dit rond de 55%. Ook in overig-Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer is deze groep wel in staat (geweest) een woning te kopen (beide 50%).

Figuur 1.13 Huishoudens tussen 55-74 jaar zonder kinderen en een inkomen beneden modaal

bron: CBS/bewerking O+S

Medioren met een modaal inkomen

De huishoudens tussen de 55-74 jaar oud, met een inkomen tussen modaal en €43.000,- vallen onder de groep 'medioren met een modaal inkomen'. Zij vormen 3% van het totaal aantal huishoudens. De modale inkomens zijn ook in deze leeftijdscategorie niet specifiek ergens in de regio te vinden. In tegenstelling tot de huishoudens jonger dan 55 jaar, wonen zij niet vaker in de gebieden waar ook de lagere inkomens uit die leeftijdscategorie vaker wonen.

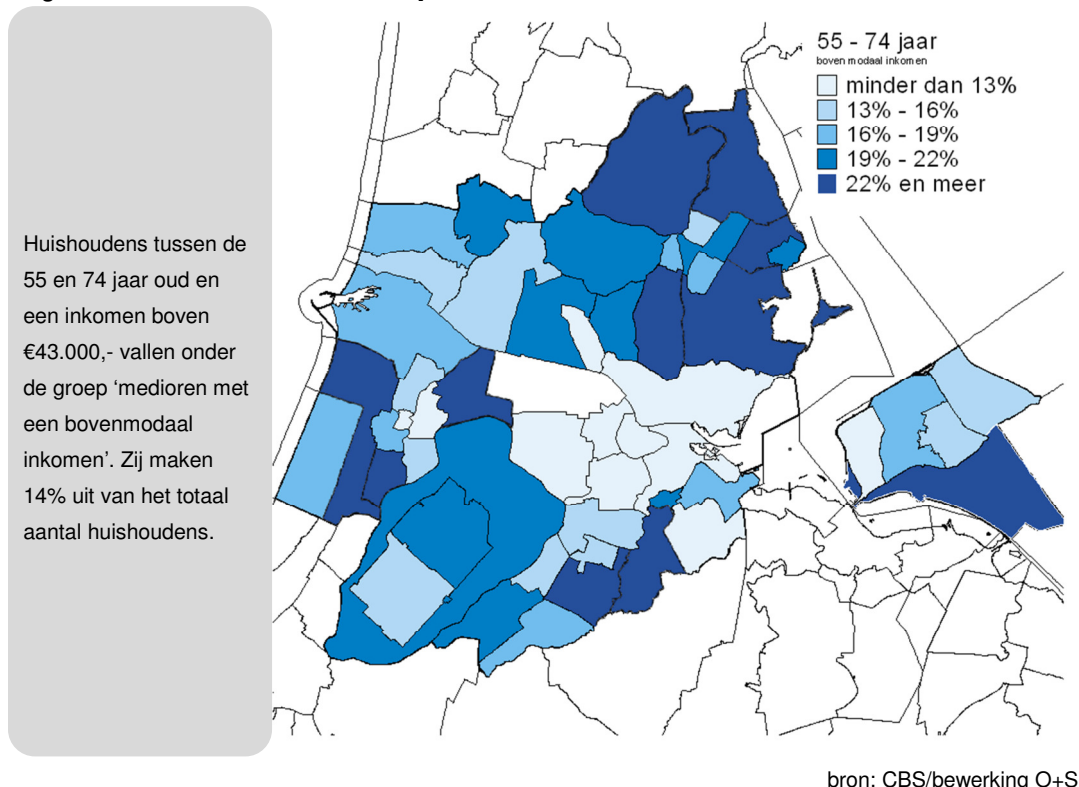
Ongeveer de helft van de medioren met een modaal inkomen heeft een koopwoning (53%), 36% huurt bij een corporatie. Dit is redelijk vergelijkbaar met de jongere leeftijdsgroep met een modaal inkomen. Wel zijn hier weer gelijke verschillen te zien tussen de gebieden: in Amsterdam is het koopwoningbezit relatief laag: 34%, in de dorpen boven Amsterdam hoog: 73% in het westelijk deel en 84% in het oostelijk deel.

Medioren met een bovenmodaal inkomen

Veertien procent van de huishoudens valt onder de groep 'medioren met een hoog inkomen'. Bloemendaal valt in deze categorie op: 29% van de huishoudens in Bloemendaal is tussen de 55 en 74 jaar oud en heeft een inkomen boven 1,5 x modaal. Ook het aanpalende Heemstede is een rijke vergrijsde gemeente (25%). Daarnaast vallen een aantal dorpen op: Zeevang, Waterland, Landsmeer en Ouderkerk (Ouder-Amstel) (25%). Gevolgd door Edam, Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Beemster (allen 23%). In de dorpen boven Amsterdam hebben zij in de regel een koopwoning (ruim 80%), net als in Haarlemmermeer, overig Zuid-Kennemerland, Purmerend en Almere (tussen de

70% en 80%). In Amsterdam en ten zuiden van Amsterdam is het koopwoningbezit lager (respectievelijk 38% en 60%) en huren zij vaker (zowel corporatie als particulier).

Figuur 1.14 Huishoudens tussen 55-74 jaar zonder kinderen en een bovenmodaal inkomen

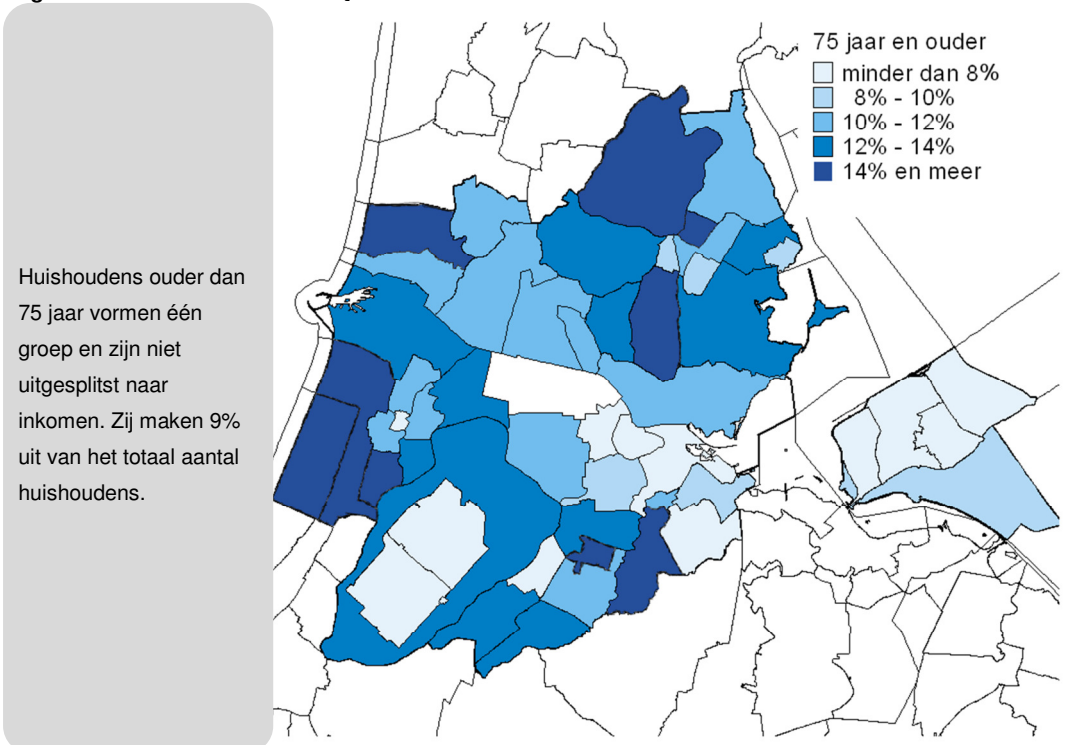


Huishoudens van 75 jaar en ouder

De 75+-ers maken 9% uit van het totaal aantal huishoudens. Heemstede, Bloemendaal, Amstelveen Midden en Purmerend Overwhere/Wheermolen hebben een groot aandeel 75+-ers (17%-21%). Ook in Heemskerk en Zandvoort is de groep groot (15%), gevolgd door Ouderkerk (Ouder-Amstel), Beemster en Landsmeer (14%).

Het koopwoningbezit onder deze groep is relatief laag, 32% bezit (nog) een eigen woning. In Amsterdam is dit het laagst met 15%. Ook in de groeikernen is dit aandeel nog laag bij de 75+-ers: minder dan een kwart (23% in Purmerend, 24% in Almere). In overig Zuid-Kennemerland (waar Heemstede en Bloemendaal van deel uit maken) is het aandeel hoger: 62%.

Figuur 1.15 Huishoudens van 75 jaar en ouder



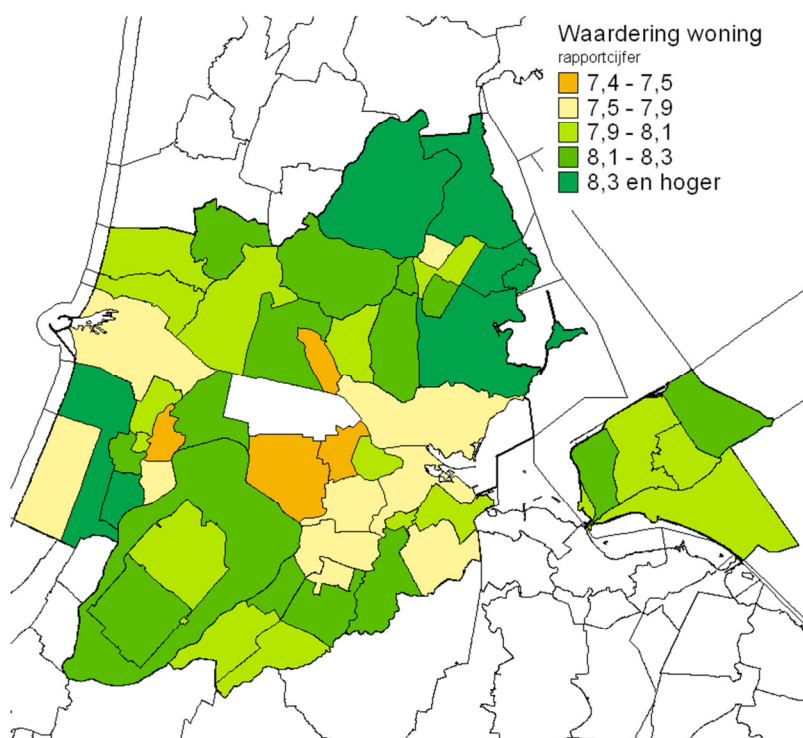
bron: CBS/bewerking O+S

1.2 Tevredenheid met woning en buurt groot

Hoe tevreden zijn bewoners met hun woning en hun buurt? De respondenten is gevraagd dit in een rapportcijfer uit te drukken.

Bewoners in de regio zijn in de regel tevreden over hun woning. Het gemiddelde rapportcijfer is een 7,7. De hoogste rapportcijfers worden gegeven in Zeevang, Bloemendaal, Beemster, Volendam en Waterland (8,3 en hoger). De laagste cijfers zijn te vinden in Zaanstad Zuidoost en Amsterdam-Nieuw-West (beide 7,4), Haarlem Oost, Amsterdam-Oost, -Noord en -Zuidoost (allen 7,5) en Haarlem Schalkwijk (7,6).

Figuur 1.16 Waardering van de woning naar gebied (rapportcijfer)



bron: enquête

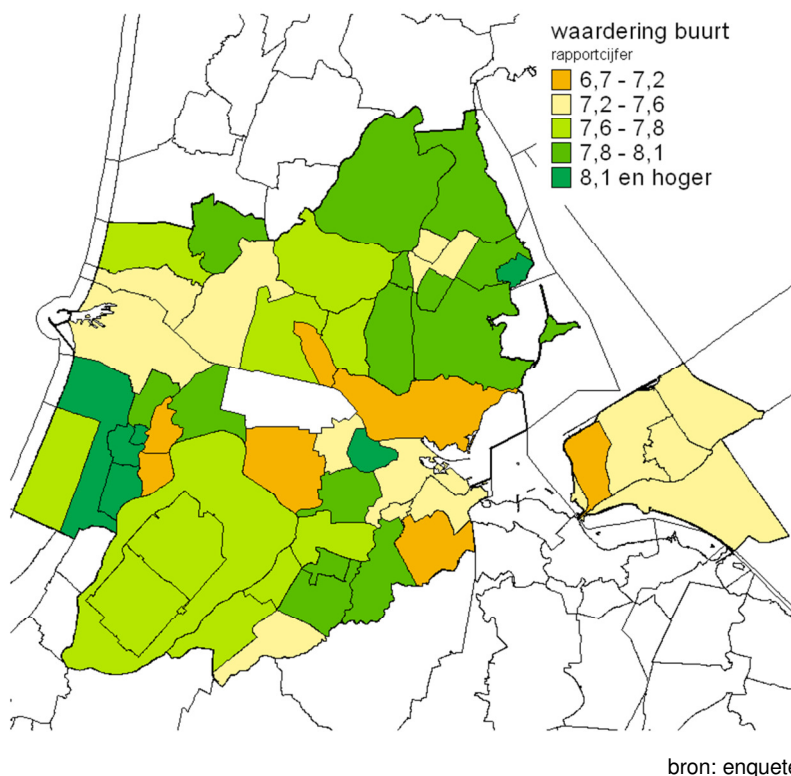
Koopwoningen worden in het algemeen hoger gewaardeerd (8,3) dan huurwoningen (7,2 voor corporatiewoningen; 7,3 particuliere huur). Per gebied verschilt de waardering voor een koopwoning ook weinig, van een 8,0 in Zaanstad Zuidoost en Haarlem Noord tot een 8,6 in Bloemendaal, Waterland, Zeevang en Edam.

Voor corporatiehuurwoningen loopt de beoordeling meer uiteen. Het minst tevreden zijn bewoners van corporatiewoningen in Zaanstad Zuidoost (6,7). Daarna volgen delen van Haarlem (Oost en Schalkwijk), delen van Amsterdam (Nieuw-West, West, Noord en Zuidoost), Haarlemmerliede, Velsen en Beverwijk (6,9-7,1). Het meest tevreden met hun woning zijn de corporatiebewoners in Haarlem Oude Stad, Purmer-Zuid/ Weidevenne, Heemstede en Amstelveen Zuid (allen 7,8).

Huurwoningen in de sociale particulier huursector worden in het algemeen lager (7,1) gewaardeerd dan huurwoningen in de vrije particuliere sector (7,4).

De buurt krijgt gemiddeld een 7,6 in de regio. Bloemendaal is niet alleen de gemeente waar bewoners het meest tevreden zijn over hun woning, maar ook waar bewoners het meest tevreden zijn over hun buurt (8,4). Daarna volgen Heemstede, Haarlem Zuidwest en de Oude Stad van Haarlem (allen 8,2). Het minst tevreden met hun buurt zijn de bewoners van Amsterdam Nieuw-West (6,7) en Haarlem Schalkwijk (6,9). Daarna volgt Haarlem Oost, Zaanstad Zuidoost en Amsterdam Noord (7,0). Ook Amsterdam Zuidoost en Almere Poort/Pampus scoren relatief laag (7,1).

Figuur 1.17 Waardering voor de buurt naar gebied (rapportcijfer)



De eigen woning wordt in de regel hoger gewaardeerd dan de buurt. Dit geldt niet voor de binnenstad van Haarlem, Amsterdam Centrum en Amsterdam Zuid. In deze gebieden wordt de buurt net wat hoger gewaardeerd dan de woning. Het grootste verschil tussen de woning en de buurt is te vinden in Almere: in alle vijf de wijken ligt de waardering voor de buurt er meer dan een halve punt onder de waardering voor de eigen woning.

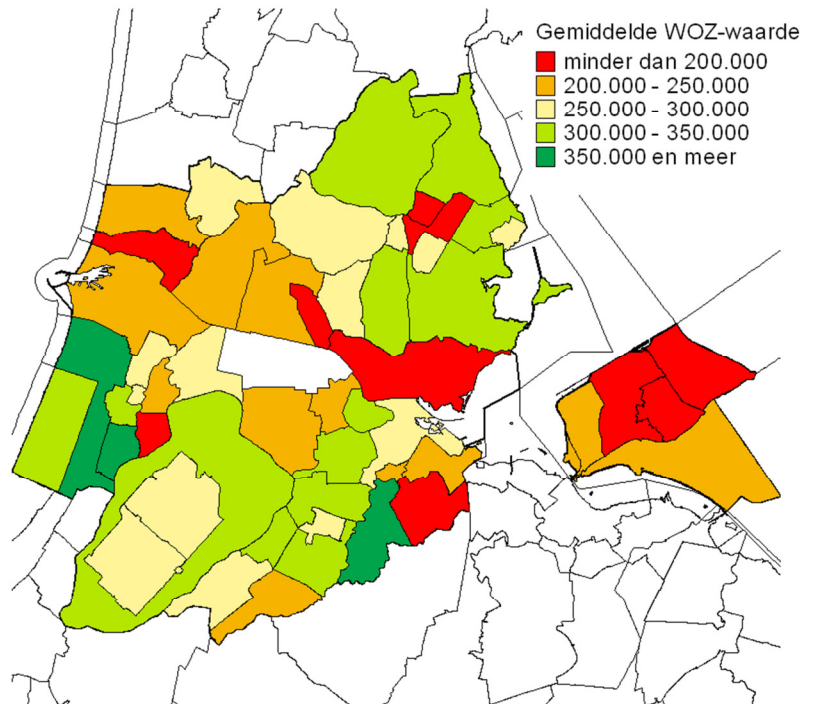
De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen geeft een beeld van de aantrekkelijkheid van een gebied. Hoe hoger de WOZ-waarde, hoe meer mensen bereid zijn om te betalen voor een woning. Ook hangt de tevredenheid met de buurt en de WOZ-waarde relatief sterk samen. Het verband met de tevredenheid over de woning is minder sterk.

Het gebied met de laagste gemiddelde WOZ-waarde is Zaanstad Zuidoost met €161.000,-. Daarna volgt Amsterdam Zuidoost met 164.000. Purmerend Overwhere/Wheermolen en Haarlem Schalkwijk zitten daar al weer een stuk boven met

gemiddeld €178.000,- en €180.000,-. Daarboven volgen delen van Almere, Purmerend en Amsterdam-Noord (190.000-195.000).

Heemstede en Ouderkerk (Ouder-Amstel) komen gemiddeld hoog uit, met €409.000,- en €428.000,-, maar Bloemendaal steekt daar nog ver boven uit: gemiddeld hebben de woningen daar een WOZ-waarde van €713.000,-.

Figuur 1.18 Gemiddelde WOZ-waarde van de woning naar gebied (euro's), 2012



bron: CBS-data

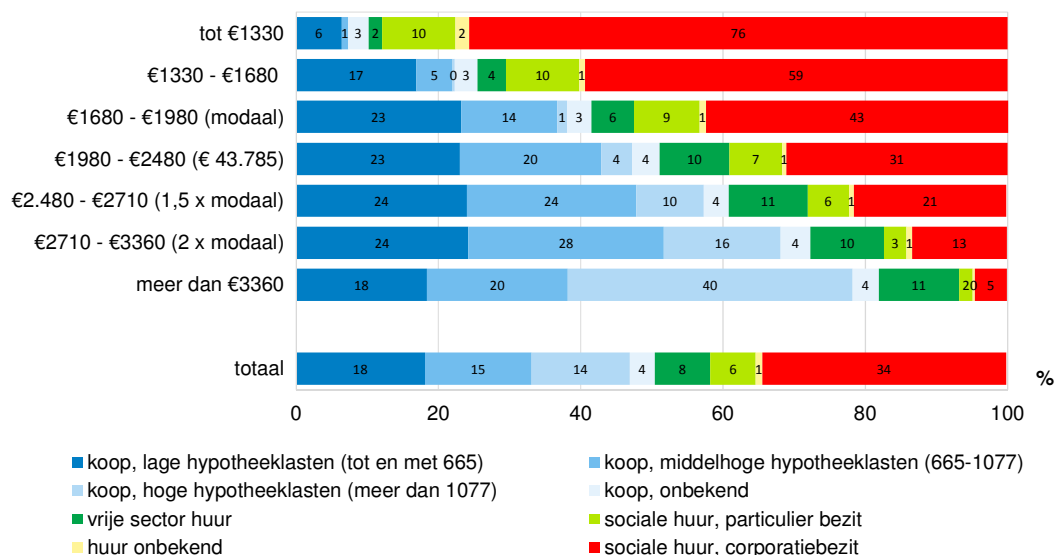
1.3 Woonlasten in de huur- en koopsector verschillen per deelgebied

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk is per gemeente aangegeven hoe de inkomens zijn verdeeld en hoe de woningvoorraad is opgebouwd. In deze paragraaf wordt gekeken naar woonlasten in de verschillende gebieden en de mate waarin de sociale corporatiewoningen worden bewoond door de doelgroep (huishoudens met een beneden modaal inkomen).

Huishoudens met een koopwoning zijn hiervoor verdeeld in drie groepen op basis van bruto hypotheeklasten: huishoudens met een bruto hypotheeklasten tot €665,- (gelijk aan de kale huurgrens in de sociale huursector (prijsspeil 2013), huishoudens met bruto hypotheeklasten tussen €665,- tot €1077,- en huishoudens met bruto hypotheeklasten van meer dan €1077,-. Het huursegment is onderverdeeld naar sociale corporatiehuur (tot €665,-), sociale huur in eigendom van particuliere verhuurders (tot €665,-) en vrije sector huur (zowel corporatie als particulier).

Hoe meer huishoudens te besteden hebben hoe vaker zij een (duurdere) koopwoning bezitten. De laagste inkomensgroepen huren in de regel bij een corporatie. Vanaf een inkomen net onder modaal komt een koopwoning in zicht. De vrije huursector, met huren boven de €665,- per maand is klein, met een inkomen vanaf modaal is dit een relevant segment. Voor huishoudens met een modaal inkomen is de koopsector dus tot nog toe belangrijker dan het huursegment in de vrije sector. Vanaf een inkomen boven 1,5x modaal komt een koopwoning in zicht met hogere bruto hypotheeklasten (meer dan €1077,- per maand).

Figuur 1.19 Inkomensgroepen naar woningmarktsegmenten, totale regio (procenten)



bron: enquête

De woonlasten verschillen sterk tussen Amsterdam en de rest van de regio. In eerste plaats vanwege de verschillende verhouding in koop- en huurwoningen maar ook binnen de koopsector is de verhouding anders. Buiten Amsterdam zijn de woonlasten in de koopsector lager dan in Amsterdam, 22% heeft een hypotheek van minder dan €665 bruto per maand, de groep met een middel hoge (€665-€1077,-, 13%) of hoge hypotheek (meer dan €1077,-, 12%) is kleiner. In Amsterdam is de koopsector kleiner, maar ligt de nadruk niet op het lage segment. De huishoudens met lage, middelhoge en hoge hypotheeklasten vormen gelijke groepen (9%-10%).

Opvallend is dat het aandeel middeldure huurwoningen niet veel verschilt in Amsterdam van de rest van de regio, in Amsterdam is dit aandeel 6%, daarbuiten 5%. Het verschil zit meer in de sociale huur in eigendom van particulieren (11%, buiten Amsterdam 2%) en in het dure huursegment (3%, buiten Amsterdam 1%).

Bijna twee derde deel van de huishoudens in de stadsregio Noord woont in een koopwoning. De woonlasten liggen relatief laag, 24% van de huishoudens heeft een koopwoning met bruto hypotheeklasten van minder dan €665,- per maand. Het gaat hier ook om mensen die hun hypotheek al hebben afbetaald. Met name in de kleinere gemeenten is de groep met lage hypotheeklasten groot, rond de 30%. Opvallend aan deze regio is dat ook hogere inkomensgroepen relatief vaak lage hypotheeklasten hebben.

Almere en Purmerend vallen op door een hoog aandeel huishoudens met een hypotheek in het middensegment, 20%-23% heeft hier een hypotheek van €665-€1077 bruto per maand.

De Stadsregio Zuid heeft een relatief groot huursegment in de vrije sector, 8% van de huishoudens woont in een vrije sector huurwoning, het merendeel valt in het middeldure segment. In Amstelveen beslaat dit segment 10%, en daar is ook een redelijke voorraad particuliere huur met een lagere huurprijs (5%).

In Haarlem is een relatief grote huurvoorraad buiten de sociale corporatiesector om. Zes procent huurt bij een particulier in het sociale segment en eveneens 6% huurt een middeldure huurwoning. Regio IJmond heeft een relatief grote sociale corporatiesector, ruim 30%, maar kent eveneens een huursector buiten dit segment om. In overig Zuid-Kennemerland ligt de nadruk meer op de koopsector met lage woonlasten (25%, inclusief afbetaalde woningen) of juist hoge woonlasten (17%).

Tabel 1.20 Woningsegmenten per gebied (procenten)

	koop, bruto hypotheeklasten				huur, kale huurprijs					totaal
	laag (≤ €665)	midden (€665- €1077)	hoog (> €1077)	hoogte onbe- kend	corporate , ≤ €665	particulier, ≤ €665	midden (€665- €1077)	duur (> €1077)	hoogte onbe- kend	
Zaansstad	20	15	9	9	40	1	5	*	*	100
Purmerend	22	20	11	9	33	1	4	*	*	100
Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	29	11	13	17	26	*	2	*	2	100
Stadsregio Noord	34	13	10	21	20	1	1	*	*	100
Amstelveen	24	15	10	12	33	1	4	0	1	100
Haarlemmermeer	17	10	14	11	32	5	8	2	2	100
Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn, Aalsmeer	25	16	16	15	21	1	6	*	*	100
Stadsregio Zuid	20	12	15	14	26	3	7	1	2	100
Haarlem overig Zuid- Kennemerland	21	13	15	13	26	3	7	1	1	100
IJmond	20	14	15	8	30	6	6	1	1	100
Z-Kennemerland /IJmond	25	11	17	16	22	3	4	1	2	100
Amsterdam	22	15	11	12	31	2	4	*	4	100
Almere	22	14	14	11	29	4	5	1	2	100
regio zonder Amsterdam	9	9	10	4	44	13	6	3	3	100
regio met Amsterdam	18	23	12	13	24	1	7	*	2	100
	22	15	13	12	28	2	5	1	2	100
	16	13	12	9	36	6	6	2	2	100

* minder dan 10 respondenten.

bron: enquête

Er gaat in het gemeentelijk woonbeleid veel aandacht uit naar de corporatiesector. Hoe groot is de doelgroep van de corporatiesector, in welke mate maken lagere inkomens gebruik van dit segment en in welke mate wordt de corporatiesector gebruikt door inkomens boven modaal? Hier wordt per deelregio verder op ingezoomd.

In Amsterdam heeft de helft van de huishoudens een inkomen onder modaal. De doelgroep van de sociale corporatiesector is hier dus groot. Het merendeel (69%) woont in een sociale corporatiewoning. Zij hebben zelden een koopwoning (12%). Ook de middeninkomens tot €43.000,- huren vaak in de corporatiesector, 38%. Hogere inkomens wonen minder vaak in een sociale corporatiewoning, 13%.

In Almere heeft ongeveer een derde deel van de huishoudens een beneden modaal inkomen en vormt daarmee de doelgroep voor de sociale corporatiesector. Iets meer dan de helft van deze huishoudens huurt ook daadwerkelijk in de sociale corporatiesector. In Almere heeft deze groep lage inkomens relatief vaak een eigen woning, 36%. Middeninkomens en hoge inkomens maken weinig gebruik van de sociale corporatiesector, respectievelijk 16% en 4% huurt bij een corporatie.

Tabel 1.21 Inkomens naar segment per deelgebied (procenten) 1)

		sociale corporatie- woning	overige huur	koopwoning	totaal
Amsterdam	inkomen tot €1980,- (modaal)	69	19	12	100
	€1980-€2480 (€43.785)	38	24	39	100
	meer dan €2480	13	25	63	100
	totaal Amsterdam	43	22	35	100
Almere	inkomen tot €1980,- (modaal)	54	10	36	100
	€1980-€2480 (€43.785)	16	15	69	100
	meer dan €2480	4	8	89	100
	totaal Almere	24	9	67	100
Stadsregio Noord	inkomen tot €1980,- (modaal)	61	6	33	100
	€1980-€2480 (€43.785)	30	9	61	100
	meer dan €2480	8	5	87	100
	totaal Stadsregio Noord	31	6	63	100
Stadsregio Zuid	inkomen tot €1980,- (modaal)	55	12	33	100
	€1980-€2480 (€43.785)	23	15	62	100
	meer dan €2480	8	11	81	100
	totaal Stadsregio Zuid	24	12	64	100
Zuid-Kenne- merland IJmond	inkomen tot €1980,- (modaal)	55	14	31	100
	€1980-€2480 (€43.785)	29	14	57	100
	meer dan €2480	9	8	84	100
	totaal Z-Kennemerland/IJmond	28	11	61	100

1) omdat niet van iedereen het inkomen bekend is, verschuiven de totaalpercentages per segment iets van voorgaande tabellen.

bron: enquête

Ongeveer een derde deel van de huishoudens in de Stadsregio Noord heeft een inkomen onder modaal en vormt daarmee de doelgroep voor de sociale corporatiesector. Ruim de helft van deze doelgroep woont in een sociale corporatiewoning (61%). Ook de inkomensgroep daar net boven maakt nog veel gebruik van deze sector, 30% van deze middeninkomens woont in een sociale corporatiewoning.

Een relatief groot deel van de lage inkomens heeft een koopwoning, dit geldt voor 33% van de huishoudens in de Stadsregio Noord. De overige huursector is klein, maar lijkt iets vaker gebruikt te worden door de middeninkomens.

Ongeveer 30% van de huishoudens heeft een inkomen onder modaal in Stadsregio Zuid. Zij vormen de doelgroep voor de sociale corporatiesector. Van hen woont iets meer dan de helft, 55%, in een sociale corporatiewoning. Zij wonen daarnaast relatief vaak in een huurwoning uit een ander segment (particulier en/of vrije sector). Het aandeel dat een koopwoning heeft is gelijk aan de situatie in de Stadsregio Noord (beiden 33%). Van de middeninkomens woont 23% in een sociale corporatiewoning, ook zij kiezen relatief vaak voor huur in een ander segment (15%).

Ongeveer 35% van de huishoudens heeft een inkomen onder modaal in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland. Ook in deze regio geldt dat iets meer dan de helft (55%) van deze doelgroep in een sociale corporatiewoning woont. Een deel komt in een ander huursegment terecht (14%) en een vergelijkbaar deel als in de Stadsregio Noord en Zuid heeft een koopwoning (31%). Ook middeninkomens maken relatief veel gebruik van de sociale corporatievoorraad, 29% huurt in dit segment.

Bewoning van corporatiewoningen

De meeste sociale corporatiewoningen worden bewoond door een huishouden uit de doelgroep, gemiddeld is dit 75%. In Amsterdam is dit aandeel nog iets hoger (77%). In Almere is dit nog sterker het geval: 83% van de bewoners van sociale corporatiewoningen heeft een beneden modaal inkomen.

Tabel 1.22 Inkomens bewoners sociale corporatiewoningen in Amsterdam, Almere en de regio (procenten)

	Amsterdam	Almere	regio zonder Amsterdam	regio met Amsterdam
inkomen tot €1980,- (modaal)	77	83	72	75
€1980-€2480 (€43.785)	12	10	14	13
meer dan €2480	11	8	14	12
totaal	100	100	100	100

bron: enquête

In de Stadsregio Noord geldt dat van de corporatiewoningvoorraad 72% bewoond wordt door de doelgroep, 16% van de bewoners heeft een middeninkomen en 12% heeft een inkomen van meer dan €43.000 bruto per jaar. Met name in de dorpen Beemster/Wormerland/Oostzaan/Landsmeer is er een relatief grote groep hogere inkomens in de sociale corporatiesector te vinden (20%).

Tabel 1.23 Inkomens bewoners sociale corporatiewoningen in Stadsregio Noord (procenten)

	Zaanstad	Purmerend	Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	Zeevang, Waterland, Edam- Volendam	Stadsregio Noord
inkomen tot €1980,- (modaal)	71	75	67	78	72
€1980-€2480 (€43.785)	17	16	13	12	16
meer dan €2480	13	9	20	10	12
totaal	100	100	100	100	100

bron: enquête

Het aandeel huishoudens met een hoger inkomen in een corporatiewoning is laag (8%) in de Stadsregio Zuid, de meesten bezitten een eigen woning (81%). Andersom geldt echter dat 19% van de corporatievoorraad bewoond wordt door een huishouden met een hoger inkomen. Een relatief groot deel van de corporatiewoningen wordt dus bewoond door een huishouden met een hoger inkomen, terwijl lage inkomens relatief vaak uitwijken naar de overige huursector. Met name in Haarlemmermeer is het aandeel hoge inkomens in de

corporatiesector groot (24%), maar ook in de andere gemeenten ligt het aandeel boven het gemiddelde van de gehele regio.

Tabel 1.24 Inkomens bewoners sociale corporatiewoningen in Stadsregio Zuid (procenten)

	Amstelveen	Haarlemmermeer	Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn, Aalsmeer	Stadsregio Zuid
inkomen tot €1980,- (modaal)	74	64	67	69
€1980-€2480 (€43.785)	10	12	19	13
meer dan €2480	16	24	15	19
totaal	100	100	100	100

bron: enquête

Van de sociale corporatievoorraad in Zuid-Kennemerland/IJmond wordt 70% bewoond door een huishouden met een beneden modaal inkomen, 15% heeft een inkomen daar net boven en 15% zit ruim boven modaal. Haarlem verschilt hierin van de andere gemeenten, in Haarlem is het aandeel lage inkomens in de corporatiesector hoger (74%). In zowel IJmond als in overig Zuid-Kennemerland wonen relatief veel hoge inkomens in de corporatiesector (respectievelijk 17% en 21%).

Tabel 1.25 Inkomens bewoners sociale corporatiewoningen in Zuid-Kennemerland en IJmond (procenten)

	Haarlem	overig Zuid-Kennemerland	IJmond	IJmond en Zuid-Kennemerland
inkomen tot €1980,- (modaal)	74	67	66	70
€1980-€2480 (€43.785)	13	13	18	15
meer dan €2480	13	21	17	15
totaal	100	100	100	100

bron: enquête

In Amsterdam, maar ook in andere delen van de regio wonen relatief veel middeninkomens in de sociale corporatiesector. Alleen in Almere is dit aandeel laag. Hogere inkomens maken er weinig gebruik van. Andersom geldt echter wel dat de corporatiewoningen in delen van de Stadsregio Zuid en Zuid-Kennemerland/IJmond relatief vaak bewoond worden door hogere inkomens.

1.4 Woonlasten recent verhuisden hoger

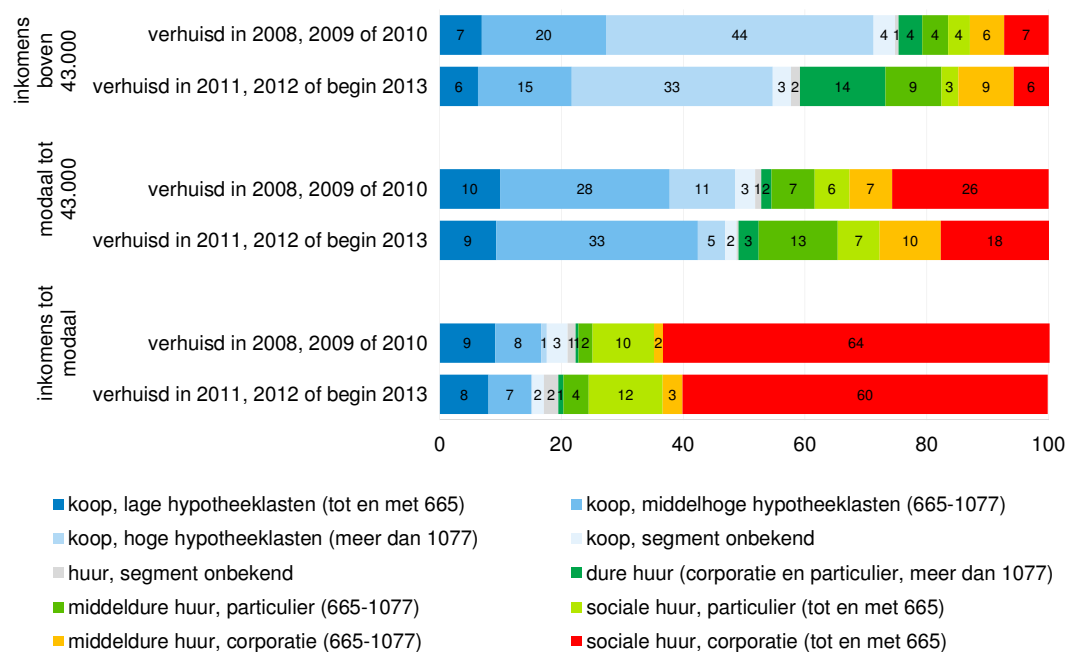
De nieuwe maatregelen op de woningmarkt maken het wonen duurder. Niet alle huishoudens merken dit (al), het komt bij specifieke groepen terecht. Voor huishoudens met een inkomen boven modaal geldt dat de huur meer verhoogd kan worden dan zij eerder gewend waren. Huurwoningen die in aantrekkelijke marktgebieden liggen kunnen via het puntenstelsel nu hogere huren krijgen. Voor huishoudens die nu een woning willen kopen, gelden er strengere hypotheekisen. In deze laatste twee gevallen kan dit betekenen dat nieuwe woningzoekenden minder woonkwaliteit kunnen krijgen bij een gelijke bestedingsruimte dan voorheen. Om te zien welke gevolgen hier van zichtbaar zijn,

wordt gekeken naar recent verhuisde huishoudens. Hoe verhouden hun woonlasten zich tot die van huishoudens die minder recent zijn verhuisd?

Omdat alleen de huidige inkomens bekend zijn, en niet de inkomens op het moment van verhuizen, is de vergelijking tussen huishoudens verhuisd in 2008-2010 en 2011-2012 niet direct te vertalen naar toe- of afnemende betaalbaarheid, maar het geeft een indruk van de ontwikkeling.

Bij de groep huishoudens met een inkomen onder modaal zijn de veranderingen het minst groot. Ongeveer 60% van hen die in de afgelopen jaren verhuisd zijn, zijn in een corporatiewoning terecht gekomen met een huur onder de sociale huurgrens. De groep net boven de toelatingsgrens voor de sociale huur, met een inkomen tussen de 33.000 en 43.000, merkt deze nieuwe regel. Minder dan 20% van de meest recent verhuisden betrok nog een sociale corporatiewoning, van de groep die in de periode daarvoor verhuisden, was dit nog 26% (2008-2010). Het gaat hier om de huidige inkomens, niet om de inkomens bij verhuizing. Deze middeninkomens zijn relatief vaker in de vrije sector gaan huren, met name in de middeldure particuliere voorraad. De hogere inkomens merken de gevolgen van de crisis op de koopwoningmarkt. Wanneer zij verhuisden, was dit minder vaak naar een koopwoning en vaker naar een vrije sector huurwoning. Een kwart van de meest recent verhuisde huishoudens met een bovenmodaal inkomen betrok een vrije sector huurwoning.

Figuur 1.26 Recent verhuisde huishoudens (2008-2010 of in 2011-2012) naar huidige inkomens en woonlasten (procenten)



bron: enquête

1.5 Huurders betalen 28% van hun inkomen aan huur

Met verrekening van de huurtoeslag bedraagt de gemiddelde netto huurquote van alle huurders in de regio 27,8% van het huishoudinkomen. De netto huurquote is de micro-quote die de netto huur (de kale huur verminderd met de huurtoeslag) als percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen geeft. De quoten worden eerst per huishouden berekend en vervolgens gemiddeld. De regiohuurquote komt hoger uit dan het landelijke gemiddelde: in 2012 was de landelijke netto huurquote 26%.⁹ Huurders die geen huurtoeslag ontvangen betalen relatief minder – namelijk 27,5%- aan huur, omdat zij hogere inkomens hebben, dan huurders met huurtoeslag (28,2%).

Huishoudens met hogere inkomens buiten Amsterdam hebben vaker een koopwoning. Het gemiddelde inkomen van huurders is binnen en buiten Amsterdam gelijk, maar in Amsterdam ligt de huurquote iets lager. De reden is dat de gemiddelde huurprijs in Amsterdam ook wat lager ligt: gemiddeld geeft een huishouden in de regio (incl. Amsterdam) per maand 477 euro uit aan huur. Zonder Amsterdam is dit bedrag 492 euro. De huurquote in Almere (30,8%) is opvallend hoger dan het gemiddelde. Naast Amsterdam ligt de huurquote in Stadsregio Noord (27,0%) onder het gemiddelde.

Tabel 1.27 Netto huurquoten van huurders met en zonder huurtoeslag per deelgebied (procenten)

	alle huurders	met huurtoeslag	zonder huurtoeslag
Zaandstad	26,5	26,6	26,2
Purmerend	28,5	28,3	28,2
Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	25,0	27,6	24,0
Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	27,6	28,5	26,9
Stadsregio Noord	27,0	27,3	26,7
Amstelveen	31,0	31,7	30,4
Haarlemmermeer	27,3	27,0	27,5
Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn, Aalsmeer	29,1	28,5	29,4
Stadsregio Zuid	29,2	29,1	29,2
Haarlem	29,4	29,6	29,3
overig Zuid-Kennemerland	29,7	31,1	29,7
IJmond	27,7	26,5	27,8
IJmond, Zuid-Kennemerland	28,8	28,7	28,8
Amsterdam	26,9	28,0	26,4
Almere	30,8	29,1	31,4
regio zonder Amsterdam	28,7	28,5	28,7
regio met Amsterdam	27,8	28,2	27,5

bron: enquête

Hoe lager het inkomen, hoe hoger de huurquote. De maandelijkse, netto huurquote van een huishouden in de regio met een besteedbaar maandelijks inkomen tot €1330 bedraagt gemiddeld 33,4%. Huishoudens met een inkomen hoger dan €3360 per maand betalen aanzienlijk minder (namelijk 19,9% van hun inkomen) aan huur.

⁹ Blijie, B., Groenemeijer, L., Gopal, K., & R. van Hulle (2012). Wonen in ongewone tijden: De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag.

Tabel 1.28 Netto huurquoten naar inkomensgroep (procenten)

	tot €1330	€1330 - €1680	€1680 - €1980	€1980 - €2480	€2480 - €2710	€2710 - €3360	meer dan €3360
Stadsregio Noord	33,0	27,9	26,5	24,2	21,7	18,3	15,9
Stadsregio Zuid	38,1	30,3	28,9	27,3	24,9	22,5	19,1
IJmond, Zuid-Kennemerland	35,0	29,9	30,5	25,2	23,8	22,6	17,7
Amsterdam	32,6	26,9	24,8	24,0	22,9	21,4	20,9
Almere	33,7	31,6	30,5	30,4	26,5	*	*
regio zonder A'dam	34,9	29,7	29,0	26,0	24,1	22,1	17,9
regio met A'dam	33,4	28,2	26,8	24,9	23,5	21,7	19,9

*minder dan 50 respondenten.

bron: enquête

De invloed van het inkomen zien we terug bij de indeling naar huishoudenstype.

Alleenwonenden – die in algemeen lagere inkomens hebben – geven ruim 30% van hun maandelijkse netto inkomen uit aan huur. Huishoudens met 3 en meer personen zijn meer kwijt aan wonen ten opzichte van 2-persoonshuishoudens.

Tabel 1.29 Netto huurquoten naar huishoudenstype (procenten)

	1-persoons	2-persoons	3- en meerpersoons
Stadsregio Noord	29,3	24,7	25,8
Stadsregio Zuid	32,6	25,7	28,3
IJmond, Zuid-Kennemerland	30,9	25,4	28,2
Amsterdam	29,1	24,8	25,7
Almere	34,0	26,8	30,4
regio zonder Amsterdam	31,3	25,5	28,0
regio met Amsterdam	29,9	25,1	26,6

bron: enquête

Hoe hoger de huurprijs, hoe hoger de huurquote. Huurders die minder dan €561 aan huur betalen, besteden 25,8% van hun inkomen aan huur. Boven de aftoppingsgrens tot de huurtoeslag grens is de huurquote voor alle huurders in de regio (incl. Amsterdam) 31,7%. Voor het middensegment gecombineerd met het dure segment is de huurquote het hoogst, namelijk 33,8%. De huurquoten voor de regio inclusief en zonder Amsterdam voor huishoudens die meer dan €665 aan huur betalen zijn hetzelfde.

Tabel 1.30 Netto huurquoten naar huur prijssegmenten (procenten)

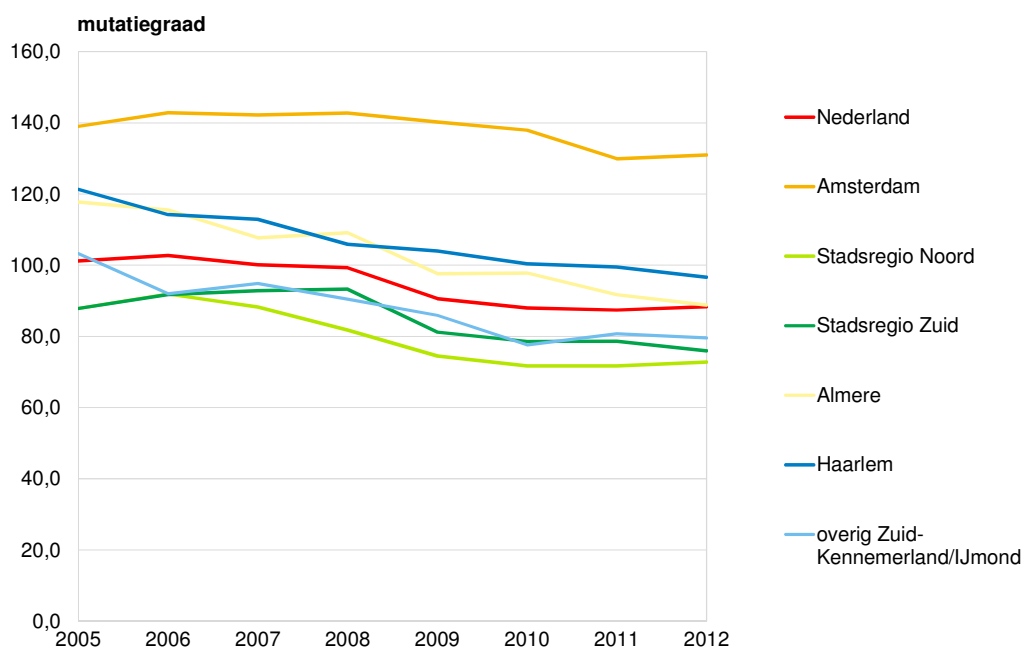
	tot €561	€561 - €665	boven €665
Stadsregio Noord	25,3	32,1	33,7
Stadsregio Zuid	27,2	29,6	33,7
IJmond, Zuid-Kennemerland	26,8	31,9	34,0
Amsterdam	25,2	31,8	33,8
Almere	28,9	33,2	33,7
regio zonder Amsterdam	26,7	31,5	33,8
regio met Amsterdam	25,8	31,7	33,8

bron: enquête

2 Verhuizingen in de regio

De dynamiek in de regio is afgenomen, dit geldt in alle deelgebieden. Onderstaande figuur laat de dynamiek over een langere periode zien, in vergelijking met Nederland gemiddeld. Deze data zijn op persoonsniveau. In de Stadsregio Noord en –Zuid en overig Zuid-Kennemerland/IJmond was de dynamiek al lager dan gemiddeld in Nederland en is gelijk met de landelijke trend afgenomen. In Almere was de dynamiek hoger, maar neemt al langer af en ligt nu op het gemiddelde van Nederland. Ook in Haarlem was er een afname, al lijkt deze af te vlakken. In Amsterdam is de dynamiek beduidend hoger dan gemiddeld in Nederland, maar ook hier is er een afname te zien.

Figuur 2.1 Mutatiegraad, verhuisde personen per 1000 inwoners, 2005-2012



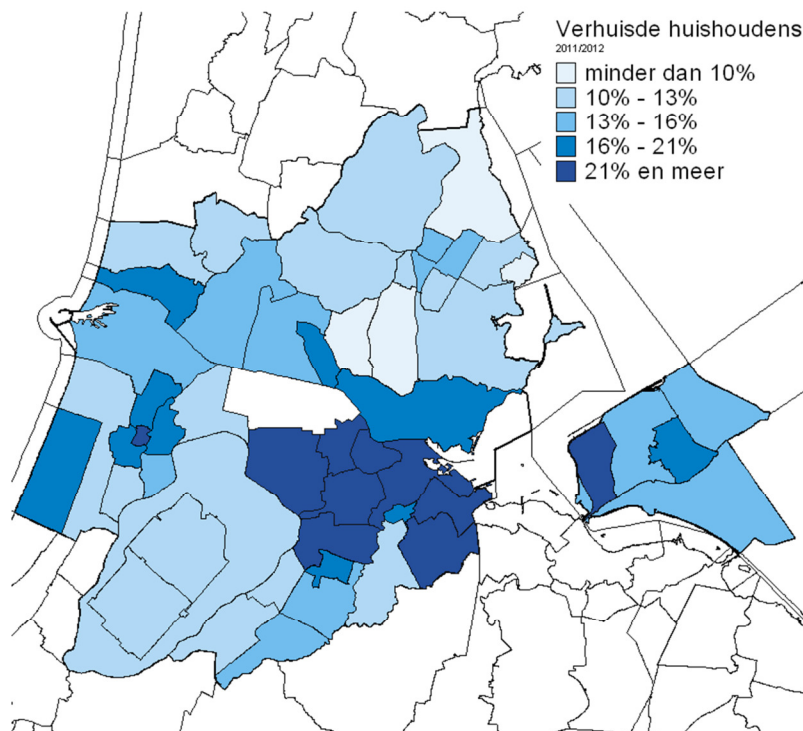
bron: CBS/bewerking O+S

In dit hoofdstuk wordt naar de werkelijke verhuizingen gekeken in de periode 2011/2012. Daarnaast wordt een vergelijking gemaakt met de periode voor de crisis, 2007/2008. Hoe verlopen de verhuisstromen in de regio, wie verhuist er nog wel en welke verhuisstromen zijn afgenomen ten opzichte van de periode voor de crisis? In welke mate zijn verschillende delen van de regio afhankelijk van elkaar in termen van verhuizingen? De gegevens hiervoor zijn gebaseerd op CBS-data van werkelijke verhuizingen, waaraan gegevens over inkomen, leeftijd en huishoudentype zijn gekoppeld. Vervolgens wordt gekeken welke wooncarrières er gemaakt worden in de regio. Wat waren de motieven om te verhuizen, welke stappen maakten huishoudens in woningtype en eigendomsvorm van de woning? Deze analyse is gebaseerd op gegevens uit de enquête.

2.1 Instroom in Amsterdam, Amstelveen, Diemen en Haarlem

In de periode 2011/2012 is 20% van alle huishoudens in de regio verhuisd. In Amsterdam, Amstelveen en Diemen wordt het meest verhuisd. Tussen 22%-25% van de huishoudens is in de periode 2011/2012 verhuisd. Ook in Almere, Haarlem, Beverwijk en Zandvoort wordt relatief veel verhuisd (tussen 16% en 21%). In de kleinere plaatsen boven Amsterdam, Landsmeer, Oostzaan, Edam-Volendam en Zeevang wordt weinig verhuisd.

Figuur 2.2 Recent verhuisde huishoudens per gebied, 2011/12 (procenten)



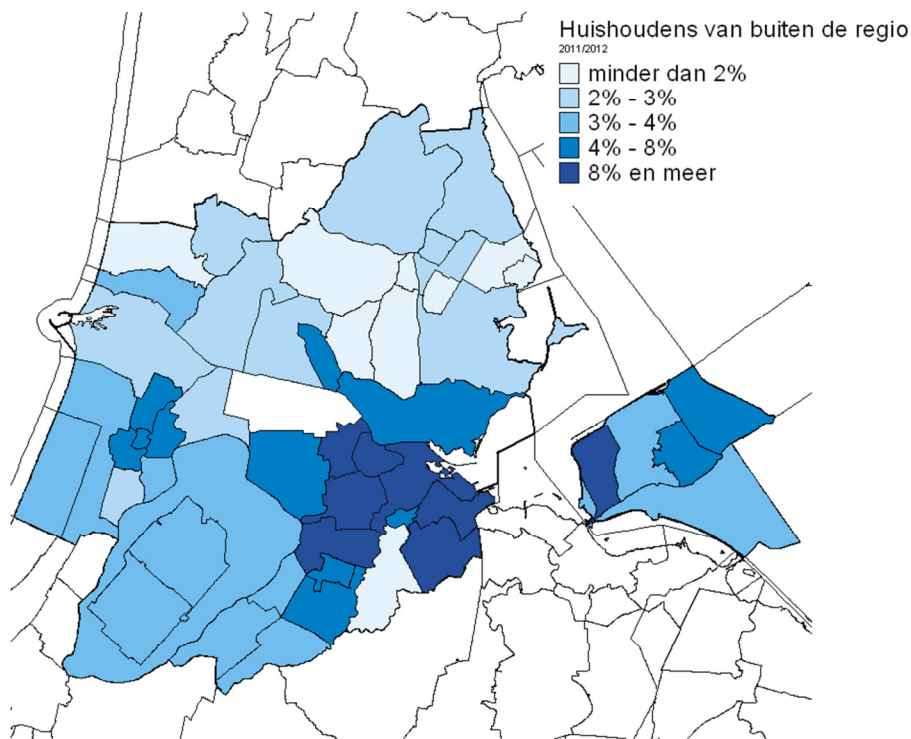
bron: CBS/bewerking O+S

Amsterdam, Amstelveen-Noord en Diemen trekken veel huishoudens van buiten de regio. 8%-9% van de huishoudens is hier recent komen wonen vanuit een plaats buiten de regio. Dit zijn in veel gevallen studenten die voor studie naar Amsterdam komen. Zij vinden deels huisvesting in Diemen en Amstelveen. Amsterdam trekt daarnaast ook veel pas afgestudeerden die voor werk naar Amsterdam komen.

Ook Haarlem trekt huishoudens van buiten de regio. Hier zal net als in Amsterdam, de aanwezigheid van onderwijsinstellingen en werkgelegenheid in de omgeving een rol spelen.

Almere heeft ook een instroom van buiten de regio, het kan hier ook gaan om huishoudens die uit de omliggende gemeenten (Lelystad, het Gooi) komen, maar geen deel uitmaken van de regio van dit onderzoek.

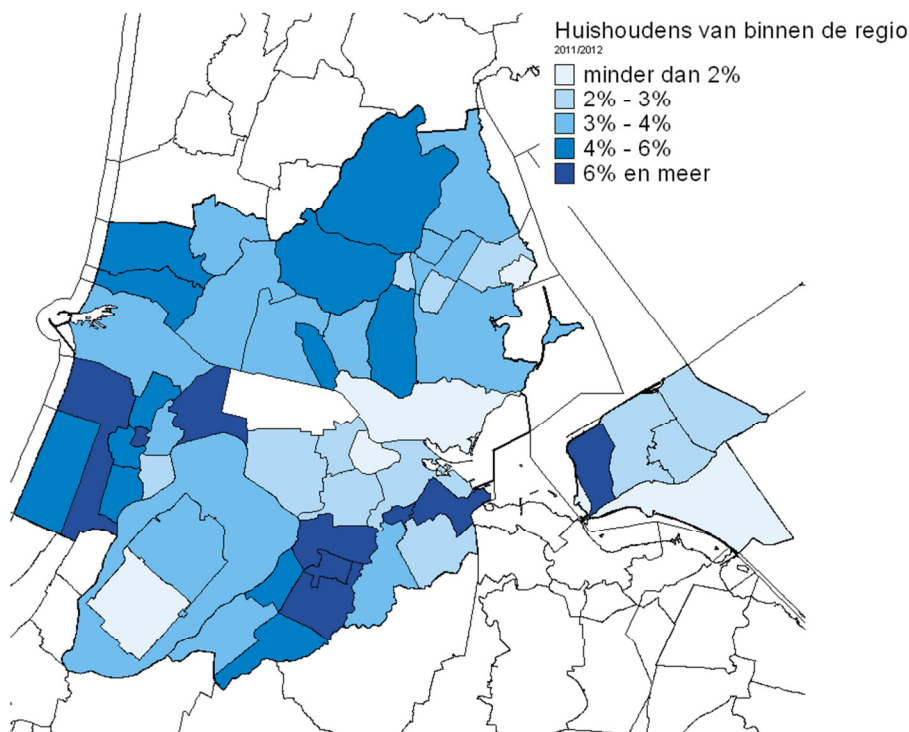
Figuur 2.3 Recent verhuisd van buiten de regio per gebied, 2011/12 (procenten)



bron: CBS/bewerking O+S

De gemeenten Beemster, Beverwijk, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en gemeenten van Zuid-Kennemerland (inclusief Haarlem) trekken relatief veel huishoudens van binnen de regio. In iets mindere mate is dit ook het geval voor Landsmeer, Heemskerk en Uithoorn. Deze plaatsen zijn dus afhankelijk van de doorstroom binnen de regio.

Over het algemeen zijn de gemeenten waar veel instroom is van buiten de regio, andere gemeenten dan die veel doorstroom kennen vanuit de regio. Dit geldt niet voor Haarlem, Haarlem trekt zowel relatief veel huishoudens van buiten de regio, als van binnen de regio. Ditzelfde geldt voor Diemen en Amstelveen.

Figuur 2.4 Recent verhuisd naar een andere gemeente binnen de regio, 2011/12 (procenten)

bron: CBS/bewerking O+S

2.2 Doorstroming afgenomen, vooral hogere inkomens verhuizen minder

In de periode 2011/2012 verhuisden er minder huishoudens dan in 2007/2008. In 2011/2012 verhuisde 20% van alle huishoudens in de regio. In 2007/2008 was dit 23%. Van alle huishoudens verhuisde 11% binnen de eigen gemeente (13% in 2007/08), 3% verhuisde tussen gemeenten binnen de regio (4% in 2007/08), en 6% kwam van buiten de regio (6% ook in 2007/08).

Jongeren verhuizen het vaakst, 71% van de jongeren tot 27 jaar zijn in de periode 2011/2012 verhuisd. Zij kwamen ook vaker dan andere groepen van buiten de eigen gemeente. De verhuizingen van deze jongste groep zijn niet afgenomen, de instroom van jongeren naar de regio is daarmee op peil gebleven.

De jongeren boven de 27 jaar zijn wel minder verhuisd dan in 2007/2008. Van de oudere *young professionals*, jongeren van 27 tot en met 34 jaar met een HBO of WO-diploma, verhuisde in 2007/2008 nog 45%, in 2011/2012 was dit 37%. Ook bij de jongeren tussen 27 en 34 jaar zonder diploma in het hoger onderwijs was er een afname: van 40% in 2007/2008 naar 32% in 2011/2012. De afname was er bij alle type verhuizingen, maar bij de oudere afgestudeerden valt op dat het aandeel dat van buiten de regio is gekomen, kleiner is geworden (van 13% naar 10%).

Met de stilgevallen woningmarkt komen er nog wel studenten en jongere *young professionals* de regio in, maar oudere afgestudeerden die elders gestudeerd hebben komen minder vaak naar de regio. Dit geldt ook voor Amsterdam zelf.

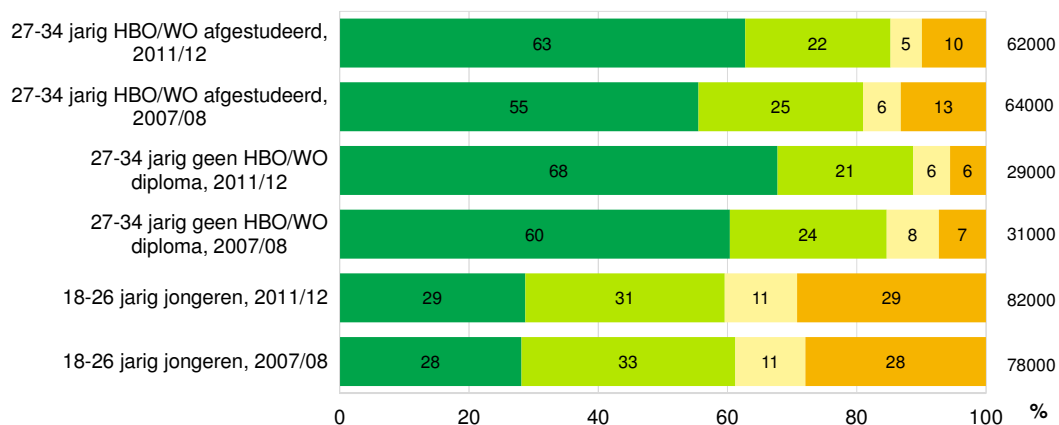
Gezinnen met kinderen verhuizen minder vaak dan jongeren; hoe hoger het inkomen, hoe minder er verhuisd wordt. 22% van de gezinnen met een laag inkomen en 11% van de gezinnen met een boven modaal inkomen is verhuisd. Wanneer zij verhuizen, is dit vaak binnen de eigen gemeente. Voor alle inkomensgroepen nam het aandeel verhuisden af ten opzichte van 2007/2008, met name de verhuizingen binnen de eigen gemeente daalden. Gezinnen verhuizen vaak vanwege de uitbreiding van hun gezin, het lijkt er op dat deze stap naar huisvesting die beter aansluit op hun gezinssituatie nu minder vaak gemaakt wordt.

Huishoudens in de leeftijdsgroep 35-54 jaar zonder kinderen verhuizen ongeveer even vaak als de gezinnen. Opvallend is dat de groep met een inkomen beneden modaal niet minder verhuisd is in de periode 2011/2012 dan in 2007/2008. In beide periodes verhuisde 23% van deze huishoudens. Bij de modale en bovenmodale inkomens nam het aandeel verhuizingen wel af.

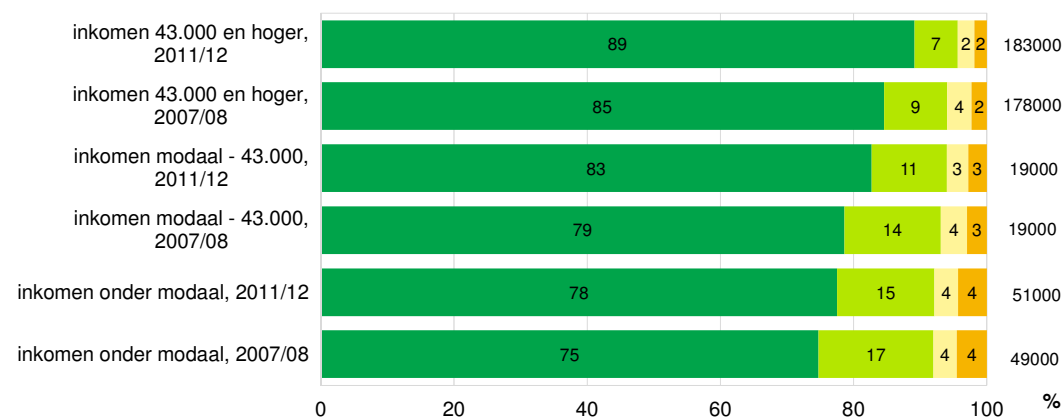
Hoe ouder, hoe minder huishoudens nog verhuizen. Zowel bij de medioren als de senioren is het aandeel verhuisden klein. Wel blijft inkomen een rol spelen, medioren met een benedenmodaal inkomen verhuizen vaker dan medioren met een bovenmodaal inkomen. Ook dit speelt vooral bij de binnengemeentelijke verhuizingen.

De instroom van buiten de regio blijft in vergelijking met 2007/2008 dus redelijk op peil. De instroom naar Amsterdam, Amstelveen en Diemen is zelfs iets toegenomen (+760 huishoudens). Het is met name de doorstroming, zowel binnen de gemeenten als tussen gemeenten, die verminderd is. Ook huishoudens met een inkomen beneden modaal wisten relatief vaak nog wel door te verhuizen naar een volgende woning. Bij de inkomensgroepen bovenmodaal nam het aandeel verhuizingen sterker af.

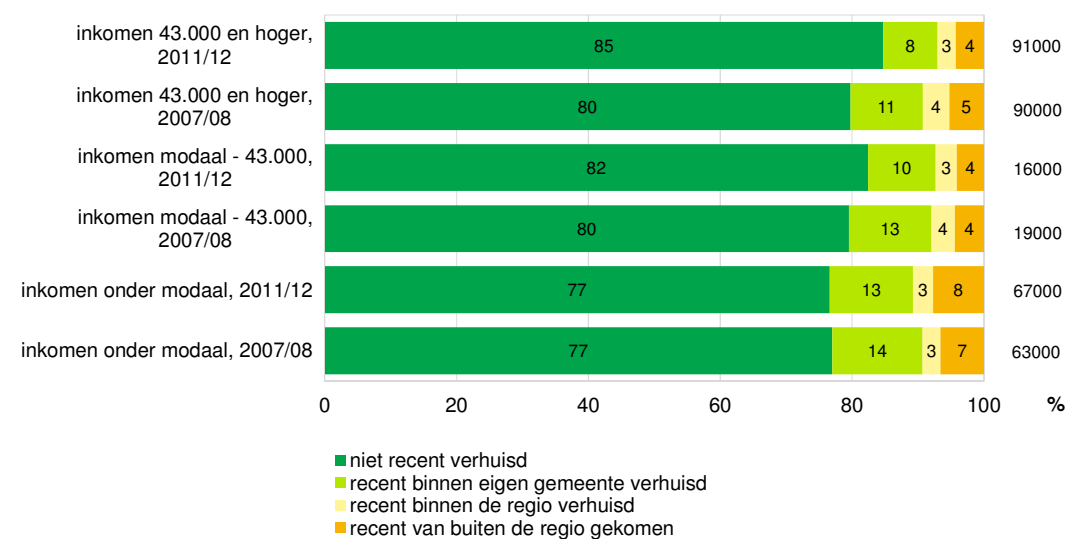
Figuur 2.5 Verhuizingen roltrapgroepen 2007/08 vs. 2011/12 (procenten)
jonger dan 35 jaar, zonder kinderen



gezinnen met kinderen



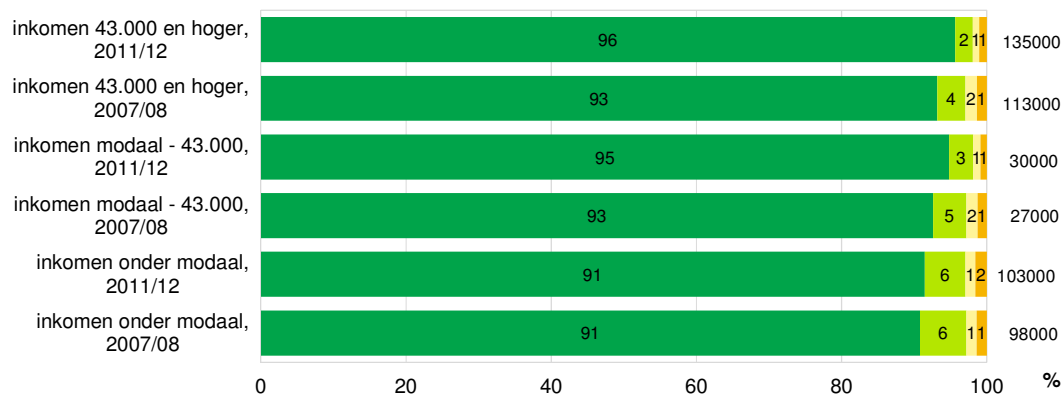
tussen 35-54 jaar, zonder kinderen



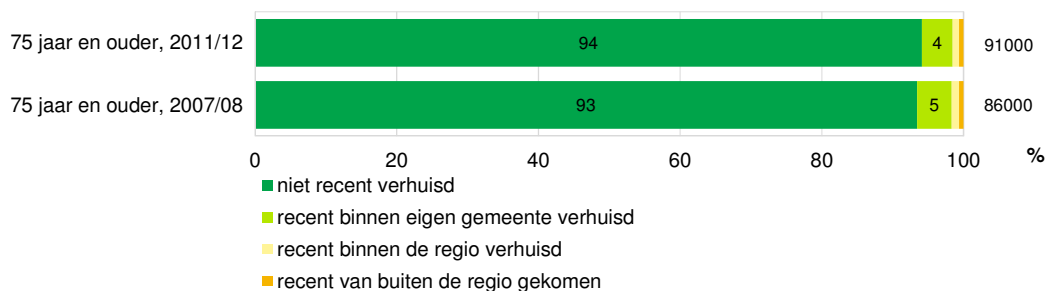
■ niet recent verhuisd
 ■ recent binnen eigen gemeente verhuisd
 ■ recent binnen de regio verhuisd
 ■ recent van buiten de regio gekomen

bron: CBS/bewerking O+S

Figuur 2.5 Verhuizingen roltrapgroepen 2007/08 vs. 2011/12 (procenten, vervolg) tussen 55-74 jaar



75 jaar en ouder



bron: CBS/bewerking O+S

2.3 Doorstroming vanuit Amsterdam en Haarlem afgenomen

In de volgende tabellen staan de verhuisstromen naar de gemeenten toe in percentages weergegeven. Hoe donkerder de grafiek hoe meer huishoudens hier verhuisden, hoe sterker de verhuisrelaties zijn tussen de betreffende gemeenten. Alle regio gemeenten hebben verhuisrelaties met Amsterdam. Dit geldt het sterkst voor Amstelveen/Aalsmeer en Diemen/Ouder-Amstel/Uithoorn, maar ook voor de andere gemeenten uit de Stadsregio en Almere. De verhuisrelaties van Amsterdam met overig Zuid-Kennemerland en IJmond zijn minder sterk. Zij hebben sterkere verhuisrelaties met Haarlem. Purmerend heeft daarnaast verhuisrelaties met de kleinere gemeenten eromheen, evenals Zaanstad. Echter, in 2011/2012 zijn deze verhuisstromen veel kleiner dan in 2007/2008. In 2011/2012 verhuisden er 31.000 huishoudens naar een andere gemeente binnen de regio. Dit zijn er 4000 minder dan in de periode 2007/2008. Alle regio gemeenten ontvingen minder nieuwe huishoudens uit Amsterdam dan in de periode voor de crisis. De afname is het grootst in Almere, Purmerend en Haarlemmermeer. Ook de verhuisstromen vanuit Haarlem naar de omliggende gemeenten zijn afgenomen. Het gaat dan om IJmond, overig Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer. Haarlemmermeer krijgt dus zowel minder huishoudens vanuit Amsterdam als vanuit Haarlem.

Tabel 2.6 Vorige woonplaats recent verhuisde huishoudens, 2007/08 (procenten)

Bestemming:	vorige woonplaats													niet verhuisd	totaal huishoudens
	Almere	Amsterdam	Amstelveen, Aalsmeer	Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn	Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	Purmerend	Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	Zaansstad	Haarlemmermeer	overig Zuid-Kennemerland	Haarlem	IJmond	buiten de regio		
Almere	12,1	2,3	0,1	0,2	0,0	0,1	0,0	0,2	0,1	0,0	0,1	0,1	5,6	79,1	100,0
Amsterdam	0,3	16,6	0,4	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	8,9	72,4	100,0
Amstelveen, Aalsmeer	0,2	4,7	8,4	0,7	0,0	0,1	0,0	0,1	0,6	0,0	0,2	0,1	7,1	77,7	100,0
Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn	0,4	4,7	1,6	7,1	0,0	0,1	0,0	0,1	0,4	0,0	0,1	0,0	5,6	79,8	100,0
Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	0,0	1,1	0,0	-	7,1	0,5	0,2	0,1	-	-	0,0	0,0	1,3	89,5	100,0
Purmerend	0,1	2,4	0,1	0,1	0,7	10,9	0,5	0,4	0,1	0,0	0,1	0,1	2,2	82,4	100,0
Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	0,1	2,1	-	0,1	0,2	0,7	5,4	1,4	0,1	-	0,1	0,1	1,7	88,2	100,0
Zaansstad	0,1	2,7	0,1	0,1	0,1	0,2	0,5	10,5	0,1	0,0	0,1	0,2	2,9	82,4	100,0
Haarlemmermeer	0,2	2,2	0,4	0,2	0,0	0,1	0,0	0,1	8,6	0,4	1,0	0,1	4,2	82,4	100,0
overig Zuid-Kennemerland	0,1	1,3	0,1	0,0	-	0,0	0,0	0,1	0,6	6,3	3,3	0,4	3,6	84,1	100,0
Haarlem	0,1	1,5	0,2	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1	0,6	1,3	11,3	0,7	5,3	78,7	100,0
IJmond	0,1	0,5	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,3	0,1	0,3	1,1	12,7	2,9	81,9	100,0
totaal regio	1,2	8,6	0,8	0,4	0,2	0,5	0,2	0,9	0,8	0,4	1,2	1,1	6,3	77,4	100,0

bron: CBS/bewerking O+S

Tabel 2.7 Vorige woonplaats recent verhuisde huishoudens 2011/12 (procenten)

bestemming	vorige woonplaats													niet verhuisd	totaal huishoudens
	Almere	Amsterdam	Amstelveen, Aalsmeer	Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn	Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	Purmerend	Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	Zaansstad	Haarlemmermeer	overig Zuid-Kennemerland	Haarlem	IJmond	buiten de regio		
Almere	10,1	1,6	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	4,4	83,2	100,0
Amsterdam	0,2	14,2	0,5	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	8,7	75,1	100,0
Amstelveen, Aalsmeer	0,2	4,4	6,1	0,6	0,0	0,0	0,0	0,1	0,5	0,0	0,1	0,1	6,9	80,9	100,0
Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn	0,2	4,2	1,0	5,2	0,0	0,1	0,0	0,1	0,3	0,0	0,1	0,1	5,3	83,3	100,0
Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	0,0	1,0	0,0	0,0	5,5	0,5	0,1	0,1	0,0	-	-	0,0	1,5	91,0	100,0
Purmerend	0,1	1,7	0,1	0,1	0,4	7,7	0,4	0,3	0,1	0,0	0,1	0,1	2,1	86,9	100,0
Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	0,1	1,8	0,1	0,1	0,2	0,8	4,9	1,4	0,1	-	0,1	0,1	1,8	88,7	100,0
Zaansstad	0,1	2,3	0,1	0,1	0,0	0,2	0,5	8,5	0,1	0,0	0,1	0,2	2,9	84,8	100,0
Haarlemmermeer	0,1	1,4	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0	0,1	6,0	0,2	0,5	0,1	3,4	87,6	100,0
Overig Zuid-Kennemerland	0,1	1,0	0,1	0,1	-	0,0	0,0	0,0	0,4	6,2	2,7	0,3	3,0	86,1	100,0
Haarlem	0,1	1,4	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,7	1,2	9,9	0,7	4,7	80,9	100,0
IJmond	0,1	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1	0,2	0,8	9,7	2,4	86,1	100,0
totaal regio	1,0	7,4	0,6	0,4	0,2	0,4	0,2	0,7	0,6	0,4	1,0	0,8	6,0	80,4	100,0

meer dan 4% tussen 2%- 4% tussen 1% en 2% tussen 0,5% en 1%

bron: CBS/bewerking O+S

2.4 Verhuisstromen vanuit Amsterdam

De instroom in de regio vindt voornamelijk in Amsterdam plaats. In deze paragraaf wordt gekeken wie er uit Amsterdam vertrekken hoe de verhuisstromen vanuit Amsterdam verder gaan.

Binnen de regio vertrekken er meer huishoudens uit Amsterdam, dan dat er zich vanuit de regio in Amsterdam vestigen. Dit geldt ook in de meeste deelgebieden, behalve IJmond en overig Zuid-Kennemerland: hier vertrekken meer huishoudens naar Amsterdam dan er zich vestigen vanuit Amsterdam.

De grootste stroom gaat vanuit Amsterdam naar de Stadsregio Zuid, in 2011/2012 ging het om 3940 huishoudens. Deels gaat het hier ook om studenten die vanuit Amsterdam naar de studentenhuisvesting in Amstelveen en Diemen verhuizen. Daarnaast is er een relatief grote groep huishoudens van 55 jaar en ouder jaar die vanuit Amsterdam naar Haarlemmermeer verhuizen en gezinnen met een hoger inkomen die naar Amstelveen/Aalsmeer verhuizen (zie tabel 2.14).

Er zijn in de periode 2011/2012 2560 huishoudens van Amsterdam naar de noordelijke Stadsregio verhuisd. Het gaat wat vaker om lager opgeleide jongeren en gezinnen met een modaal of beneden modaal inkomen. Zij verhuizen vaak naar Zaanstad. Van de lager opgeleide jongeren die Amsterdam verlieten, ging 40% naar Zaanstad.

De kleinere gemeenten in de Stadsregio Noord trekken meer medioren uit Amsterdam. Opvallend is verder de verhuisstroom van 75+-ers vanuit Amsterdam naar Purmerend, 23% van de 75+-ers die vanuit Amsterdam naar de regio vertrokken, ging naar Purmerend.

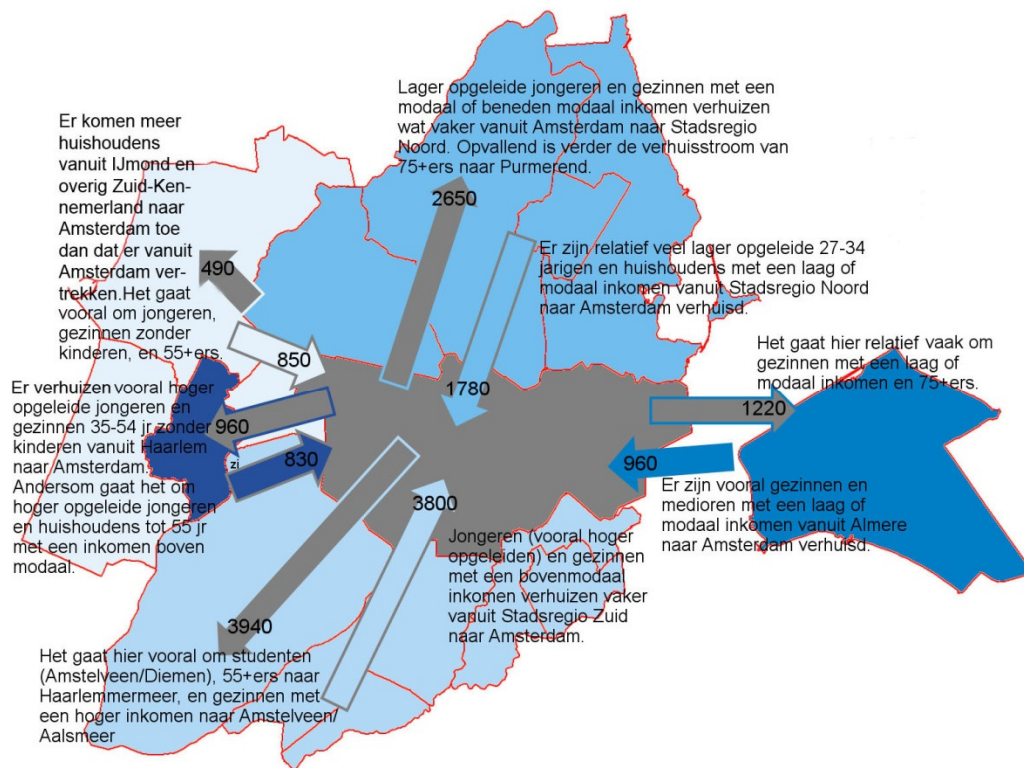
Er zijn 960 huishoudens van Amsterdam naar Haarlem verhuisd in 2011/2012. Het gaat voornamelijk om hoog opgeleide jongeren en huishoudens tot 55 jaar met een bovenmodaal inkomen, al of niet met kinderen. Van de hoger opgeleide jongeren die Amsterdam verlieten ging 23% naar Haarlem, van de bovenmodaal verdienende gezinnen ging 13% naar Haarlem toe.

Vanuit Amsterdam verhuisden er 1220 huishoudens naar Almere. Het gaat hier wat vaker om gezinnen met een laag, of modaal inkomen. Daarnaast is er ook een verhuisstroom van 75+-ers van Amsterdam naar Almere. Van de 75+-ers die Amsterdam verlieten ging 20% naar Almere.

De verhuisstroom vanuit Amsterdam naar overig Zuid-Kennemerland en IJmond is klein. Overig Zuid-Kennemerland trekt daarbij wel relatief veel gezinnen met een boven modaal inkomen. In 2011/2012 ging het om 490 huishoudens.

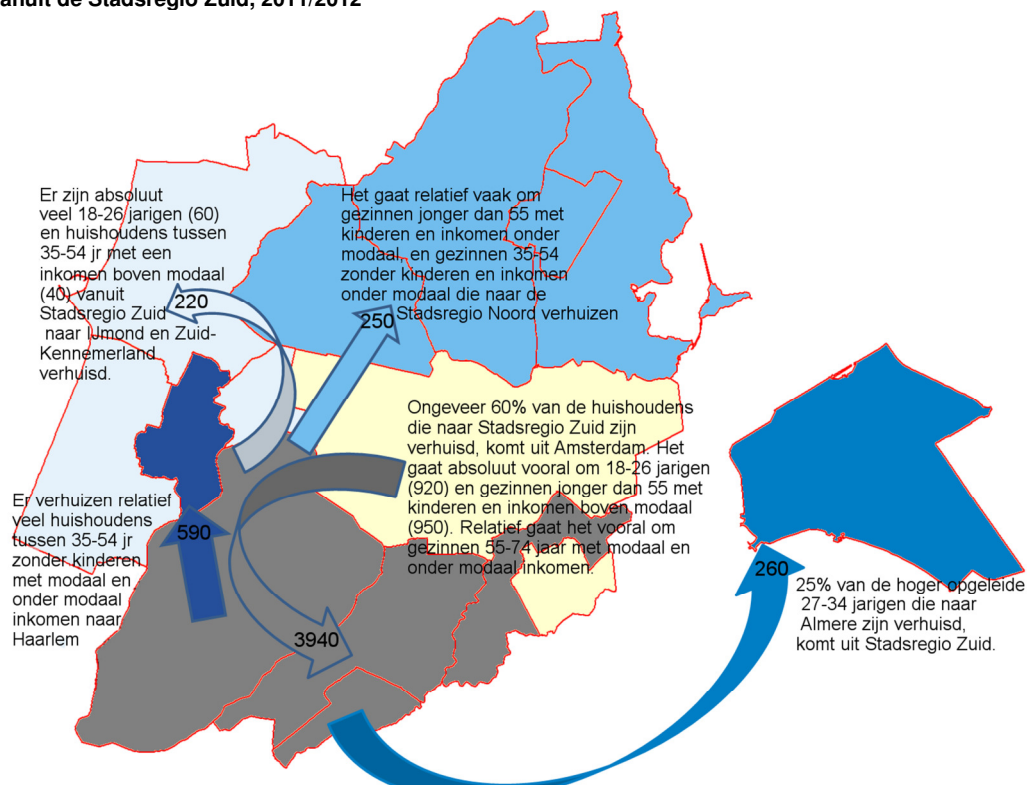
Figuur 2.8 Verhuisstromen van en naar Amsterdam, 2011/2012

Er vertrekken meer huishoudens uit Amsterdam naar de regio dan dat er huishoudens vanuit de regio naar Amsterdam toe gaan. Dit geldt niet voor overig Zuid-Kennemerland/IJmond, hier gaan relatief weinig Amsterdamse huishoudens heen. Er verhuizen vooral jongeren tussen 27-34 jaar en gezinnen vanuit Amsterdam naar de regio.



Figuur 2.9 Verhuisstromen vanuit de Stadsregio Zuid, 2011/2012

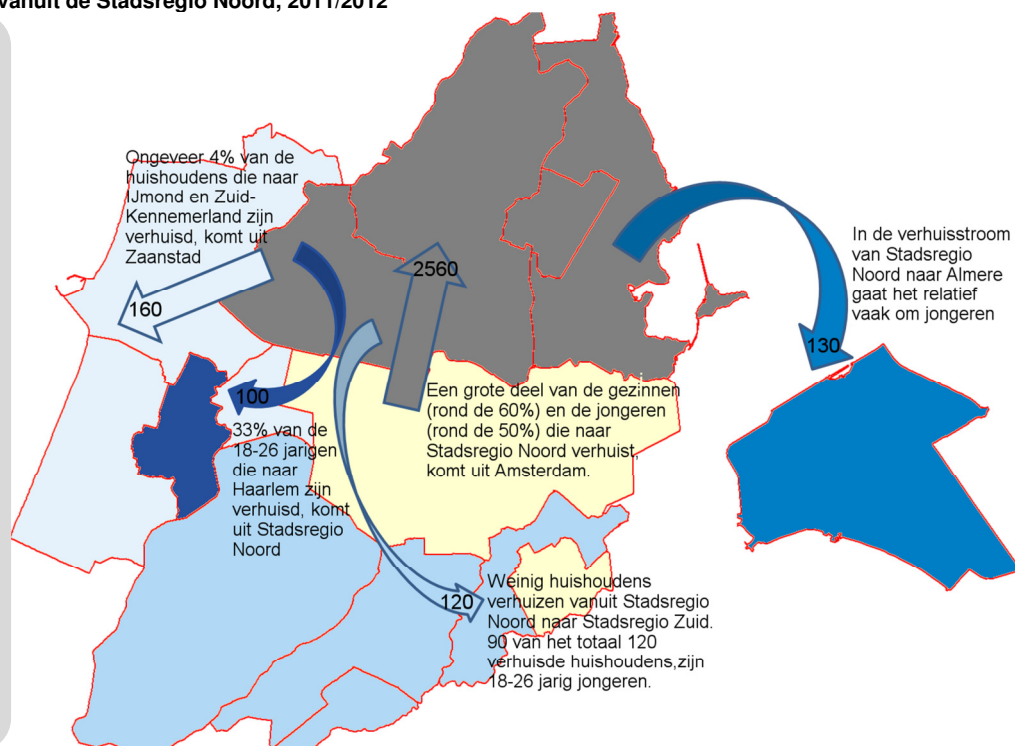
Vanuit de Stadsregio Zuid is er een verhuisstroom naar Haarlem, het zijn wat vaker gezinnen zonder kinderen met een modaal inkomen of lager die richting Haarlem verhuizen. De verhuisstromen vanuit de Stadsregio Zuid naar Almere, overig Zuid-Kennemerland/IJmond en Stadsregio-Noord zijn kleiner.



bron: CBS/bewerking O+S

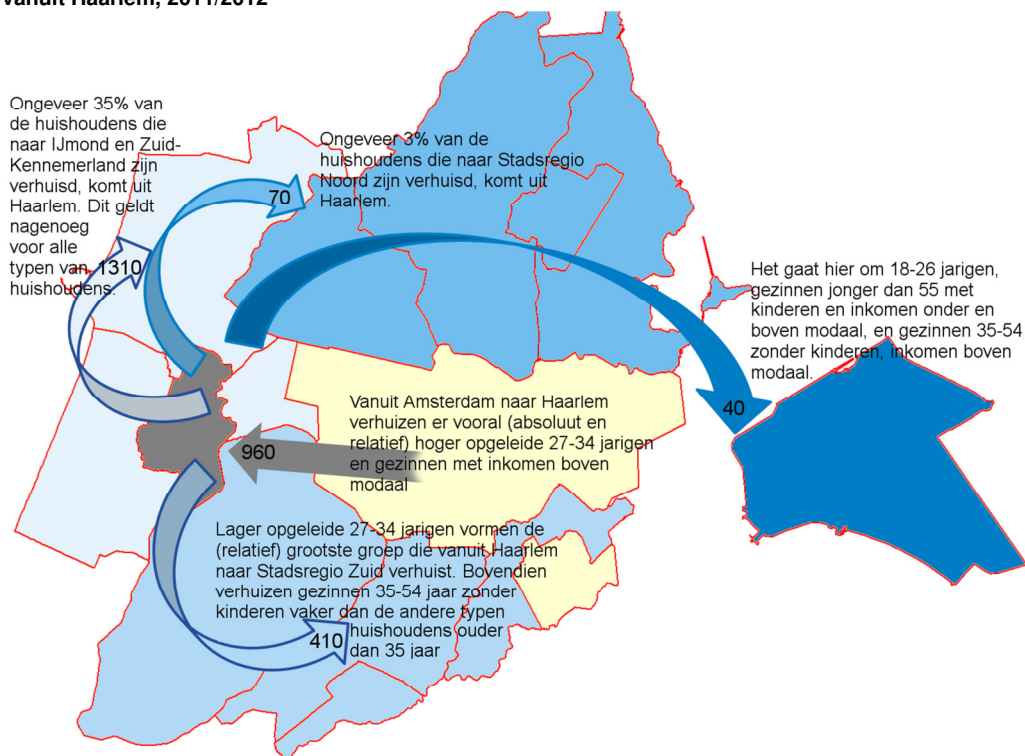
Figuur 2.10 Verhuissstromen vanuit de Stadsregio Noord, 2011/2012

Vanuit de Stadsregio Noord naar andere delen van de regio zijn de verhuissstromen klein. De verhuissstromen die er zijn, bestaan voornamelijk uit jongeren. Zij gaan dan naar Haarlem of Almere.



Figuur 2.11 Verhuissstromen vanuit Haarlem, 2011/2012

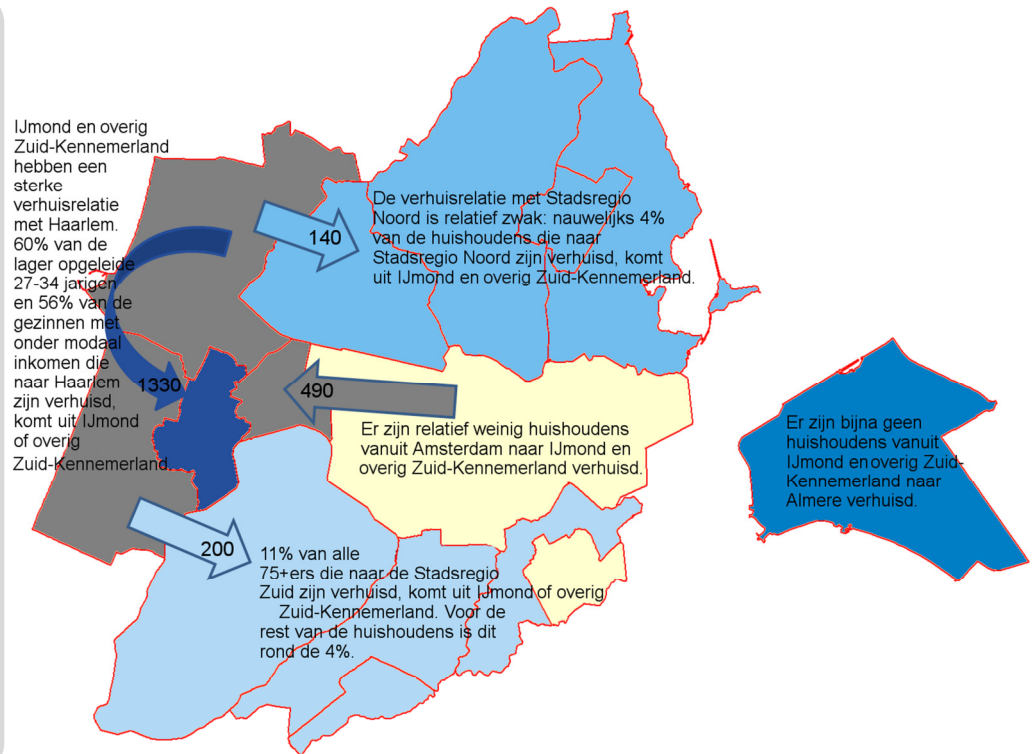
Vanuit Haarlem verhuizen huishoudens door naar overig Zuid-Kennemerland/IJmond en naar de Stadsregio Zuid. Het zijn relatief veel lager opgeleide jongeren die vanuit Haarlem naar Haarlemmermeer verhuizen, de hoger opgeleide jongeren vertrekken naar Amsterdam. Verder gaat het om gezinnen (zowel met een hoog als een laag inkomen), zij vertrekken naar de buurgemeenten in overig Zuid-Kennemerland en in iets mindere mate naar IJmond.



bron: CBS/bewerking O+S

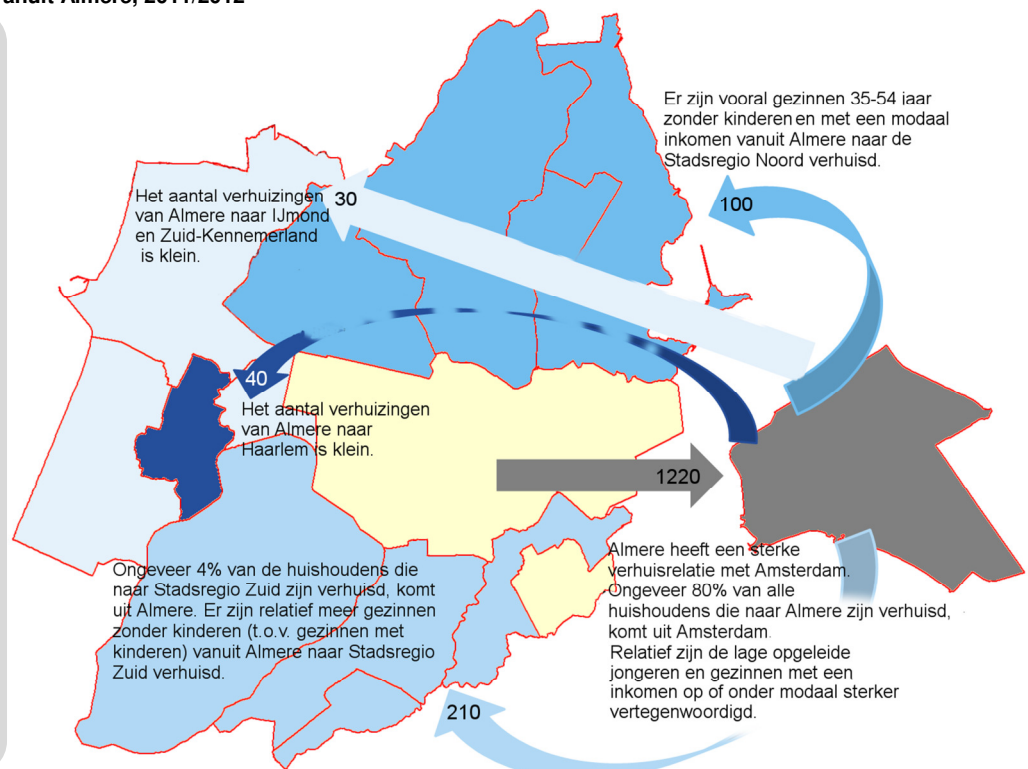
Figuur 2.12 Verhuisstromen vanuit overig Zuid-Kennemerland en IJmond, 2011/2012

Vanuit overig Zuid-Kennemerland/IJmond verhuizen er veel huishoudens naar Haarlem, 1330 in 2011/2012. Het gaat dan wat vaker om lager opgeleide jongeren en gezinnen met een beneden modaal inkomen. Vanuit overig Zuid-Kennemerland/IJmond is er een verhuisrelatie met de zuidelijke Stadsregio, 200 huishoudens vertrokken daarheen. Het gaat daarbij iets vaker om ouderen.



Figuur 2.13 Verhuisstromen vanuit Almere, 2011/2012

De verhuisrelaties vanuit Almere met de andere delen van de regio zijn klein. De grootste stroom loopt van Almere naar de Stadsregio Zuid, het gaat hierbij wat vaker om 35-54 jarigen zonder kinderen.



bron: CBS/bewerking O+S

Voor de roltrapgroepen zijn er dus een aantal opvallende verhuisstromen vanuit Amsterdam te noemen:

- Jongeren van Amsterdam naar (de studentenhuisvesting in) Stadsregio-Zuid
- Lager opgeleide jongeren van Amsterdam naar Zaanstad;
- Hoger opgeleide jongeren van Amsterdam naar Haarlem;
- Huishoudens (al of niet met kinderen) met een modaal of beneden modaal inkomen naar Almere en Zaanstad;
- Gezinnen met een beneden modaal inkomen van Amsterdam naar Diemen/Ouder-Amstel/Uithoorn;
- Gezinnen met een bovenmodaal inkomen van Amsterdam naar Haarlem, overig Zuid-Kennemerland en Amstelveen/Aalsmeer;
- Mediores met een beneden modaal inkomen en 75+-ers van Amsterdam naar Almere, Purmerend en Haarlemmermeer.
- De verhuisstromen naar IJmond, de kleinere gemeenten ten noorden van Amsterdam zijn klein, er vallen geen specifieke groepen op.

Haarlem trekt veel huishoudens vanuit de omringende gemeenten in IJmond en overig Zuid-Kennemerland. Daarbij valt op dat er vanuit deze omringende gemeenten juist wat meer laag opgeleide jongeren en gezinnen met een laag inkomen naar Haarlem gaan. De uitstroom vanuit Haarlem naar overig Zuid-Kennemerland/IJmond is divers en bestaat zowel uit lage als hoge inkomens.

Tabel 2.14 Verhuizingen vanuit Amsterdam naar de regiogemeenten per roltrapgroep, 2011/2012 (grijs: opvallend bovengemiddeld, procenten)

huidige woonplaats	27-34 jaar		gezinnen met kinderen			35-54 jaar zonder kinderen				mediores				75 +	totaal
	< 27 jaar	lager opgeleid	hoog opgeleid	bene-den modaal	modaal	bene-den modaal	modaal	bene-den modaal	modaal	bene-den modaal	modaal	bene-den modaal	modaal		
Almere	11	14	10	16	19	12	13	15	14	14	10	15	20	13	
Haarlem	11	5	23	3	8	13	7	5	14	2 *		8	3	10	
Haarlemmermeer	10	7	8	6	8	8	7	5	8	10	10	8	13	8	
Zaanstad	13	40	15	18	19	10	24	25	13	14	10	13	7	16	
Purmerend	4	5	3	8	8	4	6	5	5	12	10	8	23	6	
ov. Zuid-Kennemerland	1 *		3	1 *		7	1	5	4	4 *		5	3	3	
IJmond	3	2	1	1 *		2	3	5	4	2 *		3	3	2	
Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	1	5	1	3 *		2	3 *		4	6	10	3	3	2	
Amstelveen, Aalsmeer Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn	27	9	21	22	23	26	15	20	20	22	30	18	17	22	
	19	9	10	17	12	10	13	10	10	10	10	15	7	13	
totaal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
totaal abs. 2011/2012	1980	430	860	770	260	2150	670	200	840	510	100	390	300	9210	
totaal abs 2007/2008	1990	670	1080	780	320	2840	590	240	1220	540	160	600	330	11320	

* minder dan 10 huishoudens.

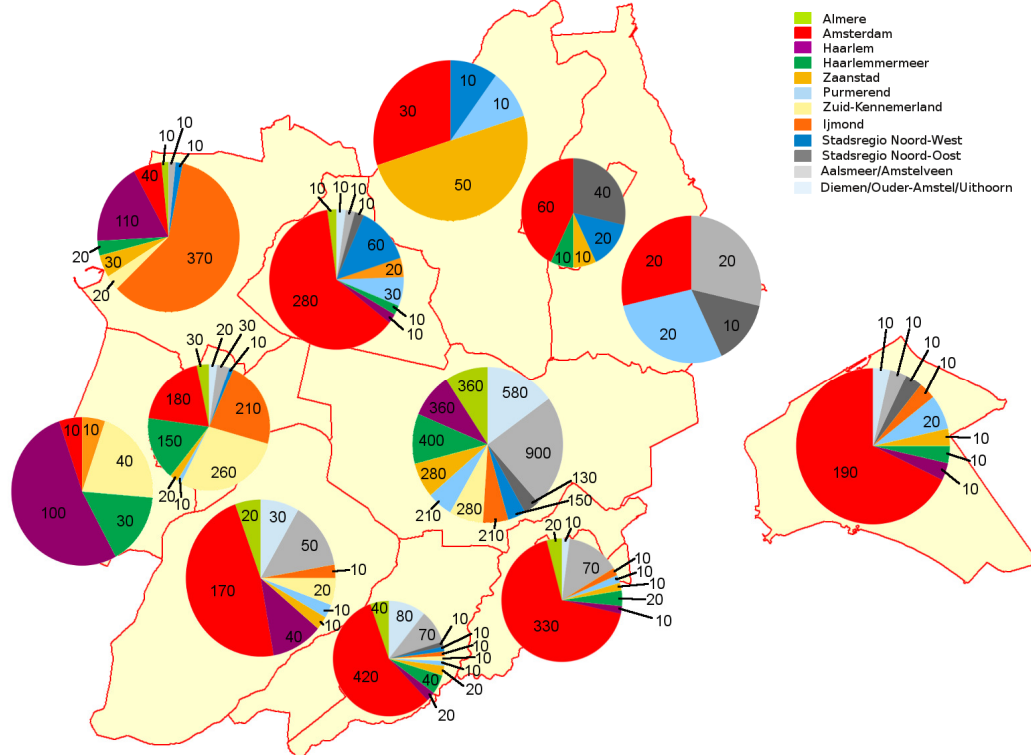
bron: CBS/bewerking O+S

In vergelijking met 2007/2008 is het aantal jongeren dat uit Amsterdam verhuist gelijk gebleven (1990 in 2007/2008; 1980 in 2011/2012), wel is de richting veranderd: meer jongeren trekken naar Amstelveen/Aalsmeer en Haarlem en minder naar de overige gemeenten. Huishoudens met een beneden modaal inkomen blijven ook in gelijke mate de stad verlaten. Gezinnen met een beneden modaal inkomen zijn daarbij vaker richting de Stadsregio Zuid (uitgezonderd Haarlemmermeer) verhuisd. Bij alle andere huishoudentypen is het aantal vertrekkers uit Amsterdam naar de regio afgenomen ten opzichte van 2007/2008. Bij hen was de afname niet specifiek voor bepaalde gemeenten of gebieden. In bijlage 1 is een tabel opgenomen met de verhuizingen vanuit Amsterdam voor beide periodes.

De volgende kaarten geven de verhuizingen tussen de regiogemeenten in absolute aantallen weer. De instroom van buiten de regio is hier niet in opgenomen. Jongeren verhuizen vaak en verhuizen ook gemakkelijker de gemeentegrenzen over. De meeste jongeren die binnen de regio naar een andere gemeente verhuizen, gaan naar Amsterdam. In totaal ontvangt Amsterdam 3860 jongere huishoudens (tot en met 26 jaar) uit de regiogemeenten. Zij komen merendeels vanuit de zuidelijke Stadsregio waar veel studentenhuisvesting aanwezig is, maar uit alle gebieden gaat het om (ruim) meer dan 100 huishoudens in de periode 2011/2012.

Ook Haarlem ontvangt veel jongeren vanuit de regiogemeenten, in totaal 920 huishoudens in de periode 2011/2012. Zij komen uit de buurgemeenten (Haarlemmermeer, overig Zuid-Kennemerland, IJmond) en Amsterdam. Verder valt op dat er binnen de regio IJmond veel jongeren tussen gemeenten verhuizen, 370 in totaal.

Figuur 2.15 Verhuizingen tussen gemeenten (binnen de regio) van jongeren tot 27 jaar, 2011/2012
De cirkel staat in de huidige woongemeente, de taartpunten geven de vorige woongemeente weer.



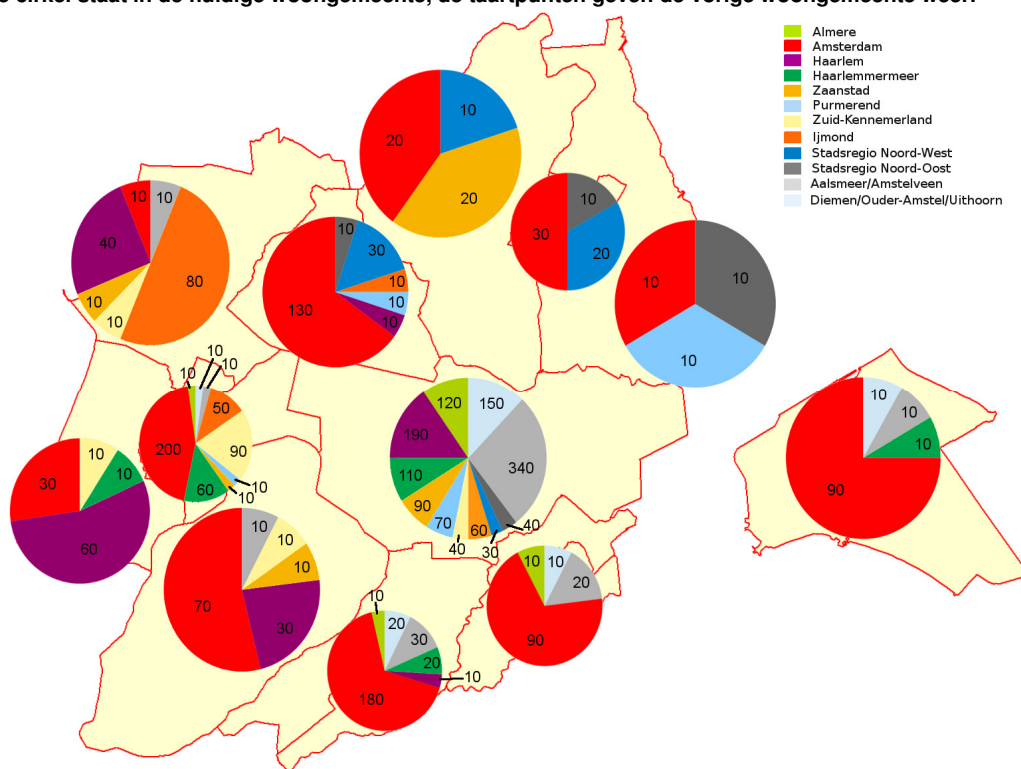
bron: CBS/bewerking O+S

De jongeren tussen 27-34 jaar zonder HBO of WO diploma vormen een kleine groep en ook bij de interne verhuizingen gaat het om lage aantallen. Er is daarom geen kaart over opgenomen. Wel zijn er twee opvallende verhuisstromen te noemen: van Amsterdam naar Zaanstad (170 huishoudens) en binnen de gemeenten van IJmond (130).

De hoger opgeleide jongeren tussen 27-34 jaar verhuizen vaak vanuit de regio naar Amsterdam. Ook bij deze groep is de stroom vanuit de Stadsregio-Zuid dominant (490 huishoudens). Ook is er een belangrijke stroom van deze hoogopgeleide jongeren Amsterdam uit. Zij gaan opvallend vaak naar Haarlem (200 huishoudens) en naar Zaanstad (130).

Figuur 2.16 Verhuizingen tussen gemeenten (binnen de regio) van jongeren tussen 27-34 jaar, HBO/WO, 2011/2012

De cirkel staat in de huidige woongemeente, de taartpunten geven de vorige woongemeente weer.



bron: CBS/bewerking O+S

Gezinnen vertrekken per saldo uit Amsterdam, zowel gezinnen met een laag inkomen als met een hoger inkomen vertrekken vaker uit Amsterdam dan dat zij zich hier vestigen. De gemeente waar ze heen verhuizen verschilt wel: gezinnen met een laag inkomen gaan vaker naar Almere, Zaanstad en Diemen/Ouder-Amstel/Uithoorn, hogere inkomens gaan vaker naar Haarlem en Amstelveen/Aalsmeer. De huishoudens met een inkomen net boven modaal volgen dezelfde verhuisstroom als de lagere inkomens.

De groep gezinnen onder modaal is kleiner en het aantal verhuisde huishoudens is daarmee ook lager dan de gezinnen met een bovenmodaal inkomen. In totaal gaat het om 1760 verhuisde huishoudens met een laag inkomen en 4510 met een hoog inkomen.

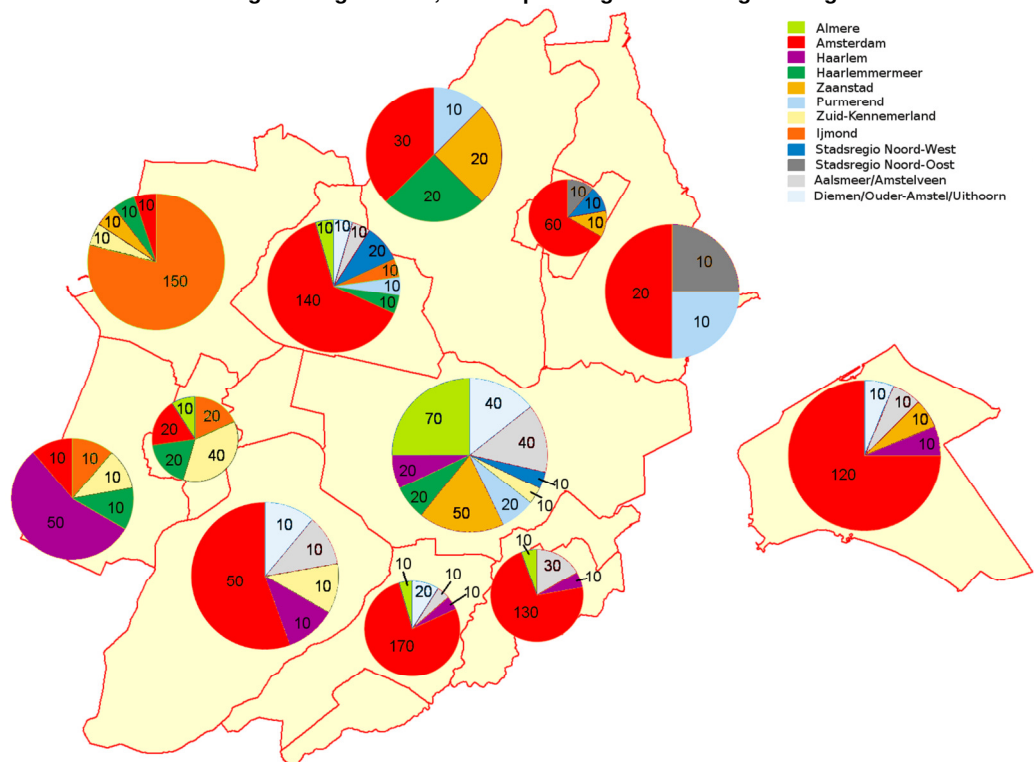
Gezinnen die vertrekken uit Haarlem gaan vaak naar overig Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer. Dit geldt vooral voor de gezinnen met een bovenmodaal inkomen. Met name de stroom vanuit Haarlem naar IJmond van gezinnen met lage inkomens is beperkt. In de regio IJmond wordt veel tussen deze vier gemeenten zelf verhuisd, met name door gezinnen met een laag inkomen, bij gezinnen met een hoog inkomen speelt dit minder.

Huishoudens zonder kinderen (tussen 35-54 jaar) vertrekken iets vaker uit Amsterdam dan dat zij zich hier vestigen, maar het verschil is niet groot. Bij hen is de verhuisstroom de stad uit niet zo sterk als bij de gezinnen. Wanneer zij Amsterdam verlaten, vertonen zij echter wel gelijke verhuispatronen als de gezinnen. De kaarten hiervan staan in bijlage 2.

Medioren en senioren verhuizen weinig en blijven dan meestal binnen de huidige gemeente. Ook hiervan staan de kaarten in de bijlage. Net als de 35-54 jarigen gaan zij eerder weg uit Amsterdam, dan dat zij vanuit een regiogemeente naar Amsterdam gaan. Ook vanuit Haarlem vertrekken medioren en senioren iets vaker dan dat zij zich er vestigen.

Figuur 2.17 Verhuizingen tussen gemeenten (binnen de regio) van gezinnen met een beneden modaal inkomen, 2011/2012

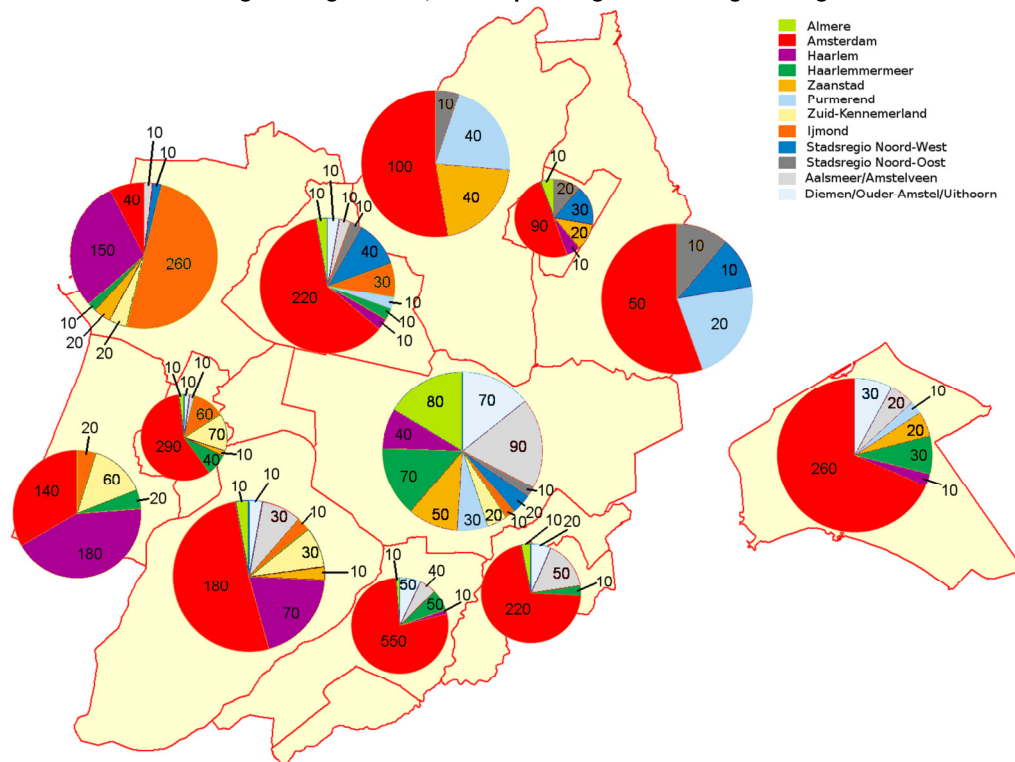
De cirkel staat in de huidige woongemeente, de taartpunten geven de vorige woongemeente weer.



bron: CBS/bewerking O+S

Figuur 2.18 Verhuizingen tussen gemeenten (binnen de regio) van gezinnen met een bovenmodaal inkomen, 2011/2012

De cirkel staat in de huidige woongemeente, de taartpunten geven de vorige woongemeente weer.



bron: CBS/bewerking O+S

2.5 Particuliere huurmarkt belangrijk voor vestigers

Ongeveer 20% van de huishoudens is na 2010 in zijn huidige woning komen wonen. Op basis van de gegevens uit de enquête is het mogelijk in kaart te brengen welke stappen zij hebben gemaakt op de woningmarkt.

Ongeveer 20% van de recent verhuisden betrok een particuliere huurwoning. Dit aandeel is gezien de voorraad (10% van de woningen is een particuliere huurwoning) opvallend groot. In de particuliere huursector is de mutatiegraad in de regel hoger, waardoor het aandeel recent verhuisden in de particuliere huursector altijd hoger zal liggen. Veertig procent betrok een corporatiewoning (ongeveer gelijk aandeel in de totale woningvoorraad) en 39% betrok een koopwoning (50% in de totale voorraad).

De helft (48%) van de huishoudens die voorheen op kamers of in een studentenwoning woonden, kwam de sociale corporatiehuursector in, 7% huurt bij een corporatie een vrije sectorhuurwoning. Een derde deel huurt bij een particulier, meest vrije sector. Ongeveer een derde deel van de huishoudens die voorheen thuis woonde of huurde, heeft een woning gekocht. Bewoners van een corporatiewoning blijven na verhuizing in de corporatiesector huren (55%), zij gaan zelden naar een particuliere huurwoning (7%). Wanneer huishoudens al een koopwoning hadden, blijven zij vaak (63%) in de

koopsector. Het aandeel dat van een koopwoning naar een huurwoning ging, is met 37% wel opvallend groot, zij gingen naar alle segmenten binnen het huursegment.

Tabel 2.19 Vorige woonsituatie naar huidig woningsegment van huishoudens die recent verhuisd zijn (procenten)

huidig woningsegment:	koop	sociale huur < €665,-		vrije sector, > €665,-		huur onbe-	
vorige woonsituatie	totaal	corporatie	particulier	corporatie	particulier	kend	totaal
op kamers/studentenwoning	10	48	11	7	20	*	100
inwonend bij ouders/familie/vrienden	37	39	10	5	7	3	100
zelfstandige particuliere huur	39	17	7	11	25	*	100
zelfstandige corporatie huur	36	44	3	11	4	3	100
koop	63	11	3	7	14	3	100
totaal	39	32	6	9	12	3	100

* minder dan 10 respondenten.

bron: enquête

Huishoudens die vanuit een studentenwoning in de regio hun eerste zelfstandige woning betrekken, komen vaak in de corporatiesector terecht, ongeveer twee derde deel.

Huishoudens die buiten de regio op kamers zaten, stromen vaker in op de particuliere huurmarkt (46%), met name de vrije sector (30%).

Jongeren die direct vanuit huis een zelfstandige woning betrekken, kopen vaker. Met name de jongeren die binnen de eigen gemeente op zichzelf gaan wonen, betrekken vaak hun eigen woning (45%).

Het zijn vooral huishoudens die buiten de regio in een koopwoning woonden die overstappen op een huurwoning in de regio. Het gaat dan om een huurwoning in de vrije sector, zowel van corporaties (14%) als particulier (26%).

Tabel 2.20 Vorig woningsegment naar huidig woningsegment van huishoudens die recent *binnen de eigen gemeente* zijn verhuisd (procenten)

huidig woningsegment:	koop	sociale huur < €665,-		vrije sector, > €665,-		huur onbe-	
vorige woonsituatie	totaal	corporatie	particulier	corporatie	particulier	kend	totaal
op kamers/studentenwoning	11	50	10	9	13	*	100
inwonend bij ouders/familie/vrienden	45	38	5	5	5	*	100
zelfstandige particuliere huur	41	20	9	7	22	*	100
zelfstandige corporatie huur	35	46	*	11	2	3	100
koop	70	12	*	6	9	*	100
totaal	43	34	5	8	8	3	100

* minder dan 10 respondenten.

bron: enquête

Tabel 2.21 Vorig woningsegment naar huidig woningsegment van huishoudens die recent *tussen gemeenten zijn verhuisd binnen de regio* (procenten)

huidig woningsegment:	koop		sociale huur < €665,-		vrije sector, > €665,-		
vorige woonsituatie	totaal	corporatie	particulier	corporatie	particulier	huur onbekend	totaal
op kamers/studentenwoning	*	61	*	*	*	*	100
inwonend bij ouders/familie/vrienden	32	38	17	5	*	*	100
zelfstandige particuliere huur	42	18	*	15	20	*	100
zelfstandige corporatie huur	40	38	*	15	*	*	100
koop	59	12	*	5	13	*	100
totaal	40	31	8	10	9	3	100

* minder dan 10 respondenten.

bron: enquête

Tabel 2.22 Vorig woningsegment naar huidig woningsegment van huishoudens die recent *van buiten de regio zijn gekomen* (procenten)

huidig woningsegment:	koop		sociale huur < €665,-		vrije sector, > €665,-		
vorige woonsituatie	totaal	corporatie	particulier	corporatie	particulier	huur onbekend	totaal
op kamers/studentenwoning	8	38	16	8	30	*	100
inwonend bij ouders/familie/vrienden	27	41	12	5	11	*	100
zelfstandige particuliere huur	32	11	6	15	33	*	100
zelfstandige corporatie huur	30	38	*	5	19	*	100
koop	47	7	*	14	26	*	100
totaal	29	28	8	10	22	3	100

* minder dan 10 respondenten.

bron: enquête

Vorig woningtype en huidig woningtype

Vaak verhuizen mensen door binnen hetzelfde woningtype, 36% van de huishoudens met een rijtjeswoning, verhuizen door naar een andere rijtjes woning; 42% van de huishoudens met een appartement zonder lift, wonen daarna weer in een appartement zonder lift. Dit is echter niet het geval met de 'luxste' woningsoort: vrijstaande woningen. Huishoudens met vrijstaande woning verhuisden het vaakst (34%) naar appartementen met lift. Het zijn met name ouderen die deze stap maakten, van de verhuisde 75+-ers ging driekwart naar een appartement met lift, van de 55-74 jarigen ging 50% naar dit woningtype. Vanuit een benedenwoning of appartement verhuizen mensen zelden door naar een vrijstaande woning (2% of minder), hier lijkt de tussenstap van een rijtjeswoning tussen te zitten. Vanuit een rijtjeswoning wordt wel door verhuisd naar een vrijstaande woning (9%). Het zijn met name gezinnen met een hoger inkomen die deze stap maakten, 11% van de recent verhuisde gezinnen met een hoger inkomen ging naar een vrijstaande woning en 7% betrok een twee-onder-een-kapwoning.

Tabel 2.23 Vorig woningtype naar huidig woningtype, recent verhuisde huishoudens (procenten)

vorig woningtype	huidig woningtype						overig	totaal
	vrijstaand	twee-onder-een-kapwoning	rijtjeshuis of hoekwoning	benedenwoning	appartement zonder lift	appartement met lift		
vrijstaande woning	14	3	15	13	19	34	1	100
twee-onder-een-kapwoning	10	11	23	6	15	26	9	100
rijtjeshuis of hoekwoning	9	5	36	4	13	28	5	100
benedenwoning	1	3	22	22	29	19	4	100
appartement zonder lift	2	1	21	9	42	22	4	100
appartement met lift	2	4	28	6	20	35	5	100
overig	2	1	18	8	34	24	13	100
totaal	4	3	25	8	28	27	6	100

bron: enquête

2.6 Mooier en groter wonen belangrijk motief om door te stromen in de regio

In deze paragraaf wordt gekeken naar de redenen van huishoudens om te verhuizen. Het gaat hier om de redenen van de verhuizing naar de huidige woning toe, van de huishoudens die na 2010 in hun huidige woning zijn komen wonen. Allereerst wordt er een indeling gemaakt naar de vestigingsgebieden van verhuizers. Hierbij worden de volgende groepen onderscheiden: huishoudens die binnen de eigen gemeente zijn verhuisd, huishoudens die tussen gemeenten binnen de regio zijn verhuisd en huishoudens die van buiten de regio naar de regio zijn gekomen. Daarnaast wordt een indeling gemaakt van verhuisredenen per roltrapgroep. Er kunnen immers verschillende woonbehoeften en daarmee ook verschillende verhuismotieven bestaan onder mensen die naar een bepaald vestigingsgebied trekken.

Verhuismotieven naar vestigingsgebieden

Omstandigheden in het huishouden zijn het belangrijkste motief om te verhuizen, 29% van de recent verhuisden geeft dit als reden aan. Daarna volgen de behoefte om groter te wonen (22%) en om mooier of beter te wonen (20%).

Wanneer mensen van buiten de regio kwamen, was dit vaak voor werk of studie (45%). Ook de wens om dichterbij familie of vrienden te gaan wonen, speelt bij deze groep (15%).

De motieven van mensen die binnen de regio verhuizen verschillen weinig van de groep die binnen de gemeente is verhuisd. Mooier en/of groter willen wonen, of verhuizen vanwege veranderingen in het huishouden zijn voor beide groepen het belangrijkste. Redenen die wat meer genoemd worden door huishoudens die hun woning verruild hebben voor een andere gemeente binnen de regio zijn de wens om dichterbij familie te wonen (10%) en omdat de buurt niet meer bevalt (15%).

Tabel 2.24 Vorig woningtype naar huidig woningtype, recent verhuisde huishoudens (procenten, meerdere antwoorden mogelijk)

	binnen de gemeente verhuisd	binnen de regio verhuisd	van buiten de regio gekomen	totaal
omstandigheden in het huishouden	30	36	22	29
te kleine woning, wilde groter wonen	26	27	8	22
wilde mooier/beter wonen	23	23	11	20
omstandigheden in werk of studie	3	8	45	14
wilde kopen i.p.v. huren en v.v.	13	12	6	11
had geen (of een te kleine)				
tuin/balkon	11	14	4	10
buurt beviel niet (meer)	9	15	6	10
woning was niet gelijkvloers/te veel trappen	8	7	2	6
wilde dichterbij familie/vrienden wonen	1	10	15	6
vanwege financiële situatie	5	6	2	5

bron: enquête

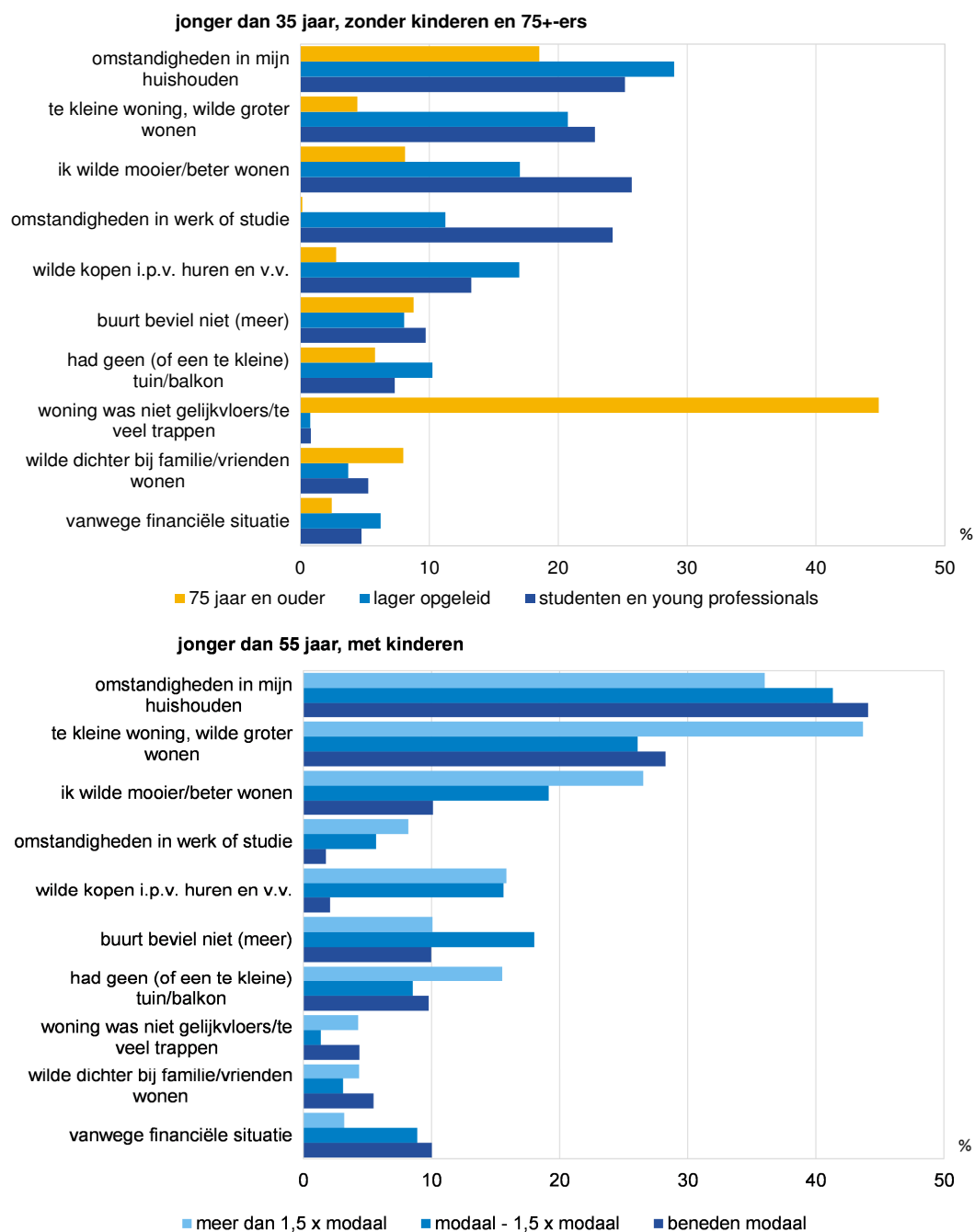
Verhuismotieven naar roltrapgroep

Wat zijn de verhuisredenen van huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen, en hoe verschillen die op basis van opleiding? De meest gekozen verhuisreden door studenten en *young professionals* is omstandigheden in het huishouden, de wens om mooier/beter te wonen, de wens om groter te wonen en de omstandigheden in het werk of studie (allen rond een kwart). Bij de lage opgeleide jongeren spelen de omstandigheden in het huishouden een iets grotere rol (29%). Zij verhuizen minder vaak om mooier of beter te wonen dan de hoger opgeleide jongeren en ook werk of studie spelen bij deze groep minder als verhuismotief.

Gezinnen verhuizen vaak vanwege omstandigheden in het huishouden, ruim een derde deel van de recent verhuisde gezinnen geeft dit aan. Dit geldt voor alle inkomensgroepen. Huishoudens met inkomen hoger dan modaal verhuizen daarnaast voornamelijk vanwege de wens groter te wonen (44%) en de wens mooier of beter te wonen (27%). Deze twee redenen worden ook genoemd door de huishoudens met een modaal of beneden modaal inkomen, maar de verhoudingen verschillen. Gezinnen met een modaal en beneden modaal inkomen geven minder vaak aan verhuisd te zijn omdat zij groter wilden wonen (een kwart ten opzichte van 44% bij de hoge inkomens). Ook de wens om mooier of beter te wonen speelt meer bij hogere inkomens dan bij lage inkomens (van 27% bij de inkomens boven modaal tot 10% bij de inkomens onder modaal). Bij de hogere inkomens ligt de nadruk meer op pull factoren: zij verhuizen omdat ze iets mooiers of beters weten te krijgen, en minder omdat de huidige woning niet voldoet. Huishoudens met een laag inkomen noemen daarnaast ook de financiële situatie relatief vaak (10%).

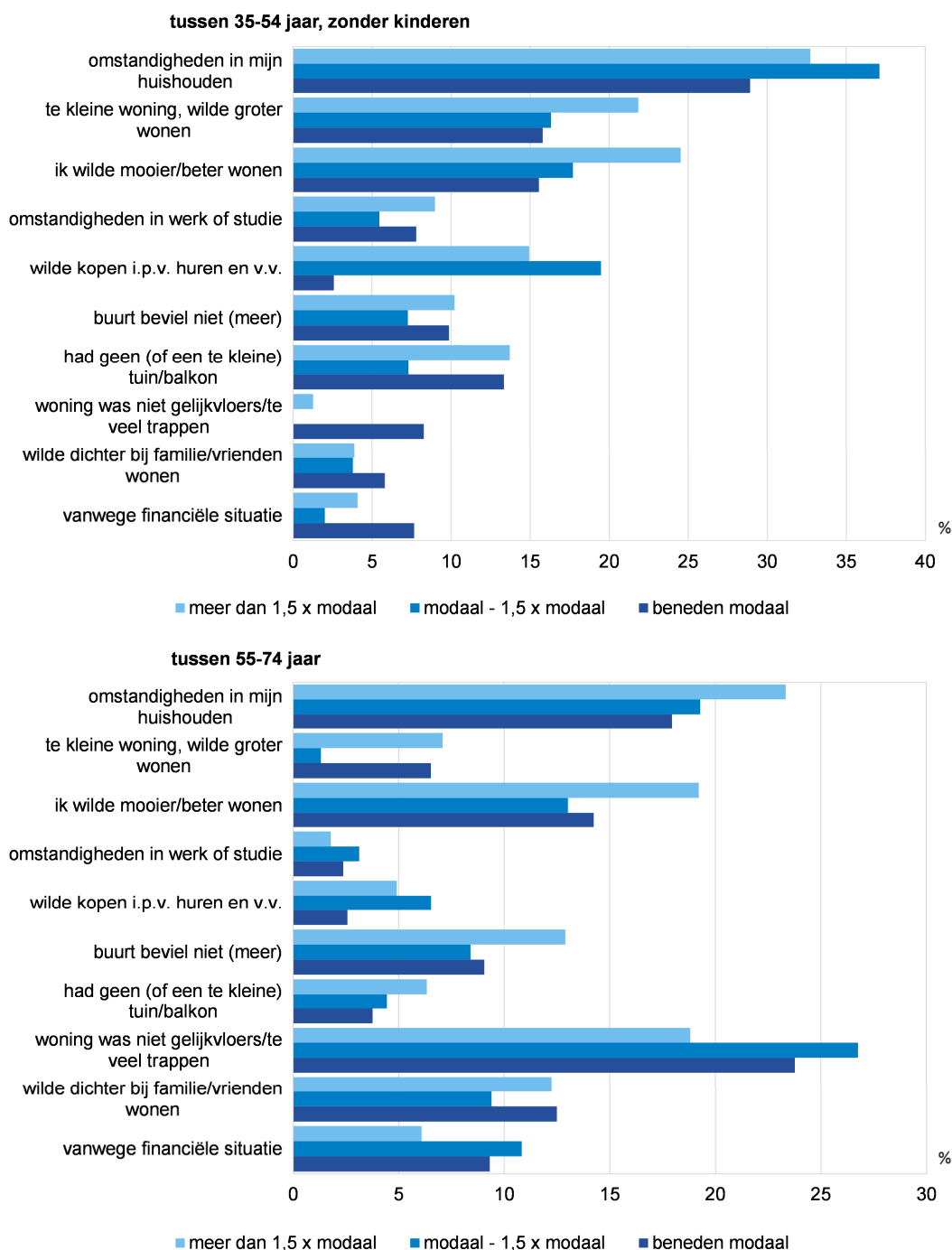
Medioren en ouderen geven vaak aan verhuisd te zijn omdat de vorige woning niet gelijkvloers was. Voor ongeveer 20% van de medioren en 45% van 75+-ers was dit de reden om te verhuizen.

Figuur 2.25 Verhuismotieven naar roltrapgroep (procenten, meerdere antwoorden mogelijk)



bron: enquête

Figuur 2.26 Verhuismotieven naar roltrapgroep (procenten, meerdere antwoorden mogelijk, vervolg)



bron: enquête

3 Verhuishwensen

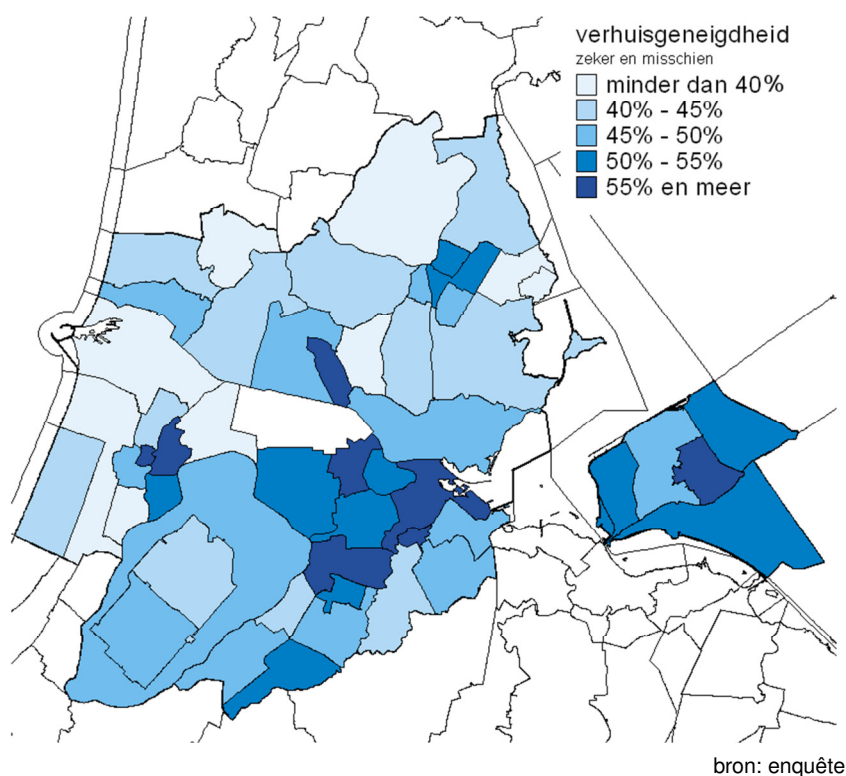
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verhuishwensen van verschillende huishoudens en de woonwensen die zij dan hebben. Er wordt gekeken naar de motieven om niet te verhuizen, en naar de motieven om wel te verhuizen. Vervolgens wordt ingegaan op het type huis dat huishoudens zoeken, de plek en het type buurt waar dit huis moet staan en de interesse in nieuw- en zelfbouw.

3.1 Helft van de huishoudens heeft verhuishwensen

In de regio heeft gemiddeld de helft van de huishoudens enige vorm van verhuisplannen: 25% geeft aan zeker binnen twee jaar te willen verhuizen en 25% misschien. De vraag is ruim gesteld, ook huishoudens die geen concrete plannen hebben, maar wel enige interesse hebben voor andere huisvesting, zijn hierin meegenomen.

De verschillen tussen de gemeenten en de gebieden zijn groot. In Volendam is de verhuigeneigdheid het laagst met 24% (10% wil hier zeker verhuizen en 14% misschien). Daarna volgen Bloemendaal (30%), Heemstede (32%) en Edam (35%). De meeste verhuigeneigden zijn te vinden in Amsterdam West (62%) en in Zaanstad Zuidooost (60%). Ook in Amsterdam Oost (58%), Amstelveen Noord, Haarlem Oost en Duivendrecht is het aandeel hoog (57%). Daarna volgen de centra van Almere en Haarlem (beide 56%).

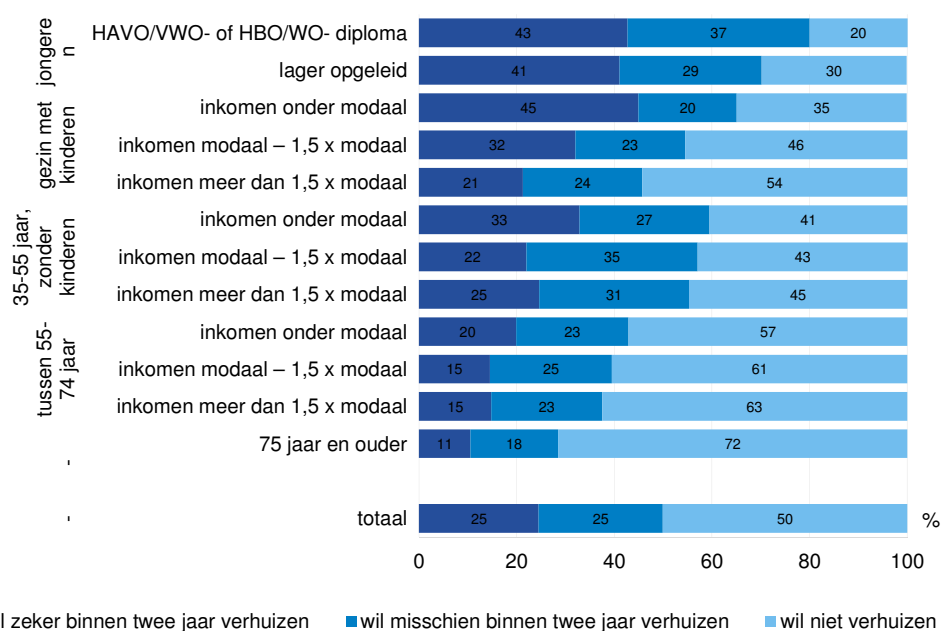
Figuur 3.1 Verhuigeneigdheid per gebied (procenten)



Of mensen willen verhuizen hangt met een aantal kenmerken samen. Jongeren willen vaker verhuizen dan ouderen en lagere inkomens hebben vaker verhuisplannen dan hoge inkomens. Jongeren staan nog aan het begin van hun wooncarrière en hebben nog niet direct de woning waar ze voor langere tijd zouden willen blijven wonen. Hoe hoger het inkomen, hoe gemakkelijker het is een woning te vinden die aan alle wensen voldoet. Huishoudens met een kleiner inkomen, moeten met kleinere stapjes hun woonsituatie verbeteren.

Bij de roltrapgroepen zijn beide kenmerken terug te vinden. Jongeren, met name de hoog opgeleiden hebben in de regel verhuisplannen. Van de hoog opgeleide jongeren heeft 80% de wens om te verhuizen, bij de lager opgeleide jongeren is dit 70%. Bij de gezinnen met kinderen met een laag inkomen ligt het aandeel op 65%, dit neemt af tot 46% bij de gezinnen met een hoog inkomen. Bij huishoudens zonder kinderen tussen 35-54 jaar is het verschil minder groot: van 60% bij de lage inkomens tot 55% bij de hoge inkomens. Mediores willen minder vaak verhuizen: 43% bij de medioren met een benedenmodaal inkomen en 38% bij de hoge inkomens. Van de 75+-ers heeft 29% verhuiswensen.

Figuur 3.2 Verhuigeneigdheid roltrapgroepen (procenten)



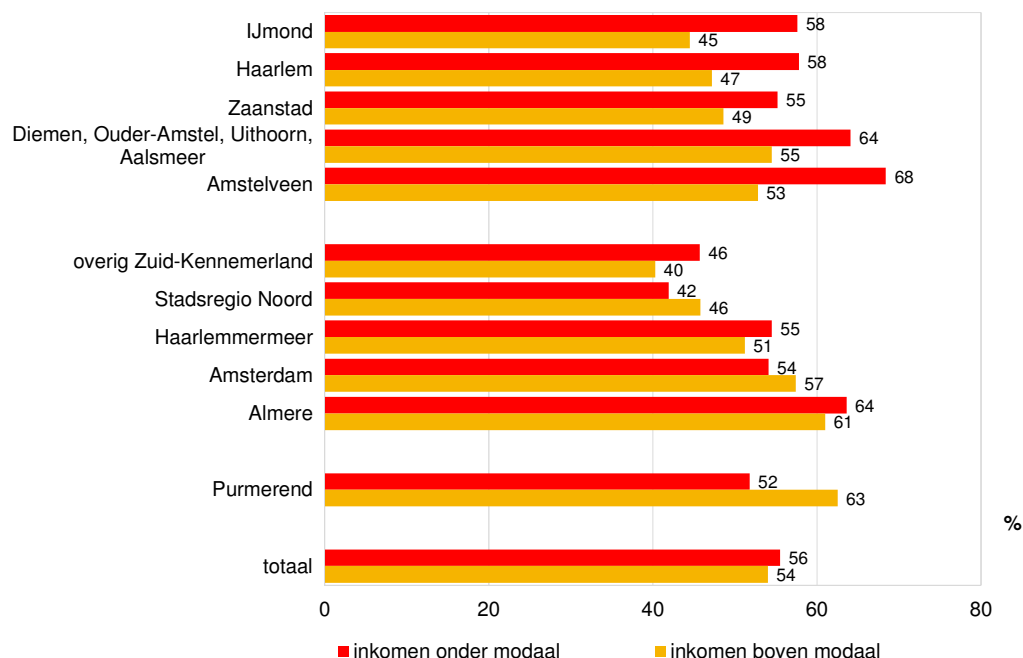
bron: enquête

Jongeren willen in de regel graag verhuizen, maar dit geldt minder in het noordelijk deel van de stadsregio, hier geeft de helft van de 35-minners aan verhuiswensen te hebben. Ook bij de gezinnen in dit deel van de regio zijn de verhuiswensen beperkt, terwijl gemiddeld 60% van de gezinnen met een benedenmodaal inkomen wil verhuizen, is dit in de dorpen boven Amsterdam maar 30%.

Scheefwonen en verhuizen

Huishoudens die in een corporatiewoning wonen die meer verdienen dan de huidige toegangsnorm voor sociale huur, willen niet vaker verhuizen dan huishoudens onder die grens. De verschillen in verhuiscijfers tussen huishoudens met een beneden of bovenmodaal inkomen zijn minimaal. In de helft van de deelgebieden is er geen sprake van een verschil. In IJmond, Haarlem, Zaanstad, Diemen/Ouder-Amstel/ Uithoorn/ Aalsmeer en Amstelveen lijkt de verhuiscijfer onder de groep met een beneden modaal inkomen juist iets hoger dan met een bovenmodaal inkomen. Alleen in Purmerend lijkt de verhuiscijfer onder de groep met een bovenmodaal inkomen wat hoger te zijn. De huidige maatregel van mogelijke huurverhogingen voor de groep met een bovenmodaal inkomen lijkt nog niet tot een sterke verhuistrend te leiden.

Figuur 3.3 Verhuiscijfer van bewoners van een sociale corporatiewoning, naar inkomensgroep (procenten)



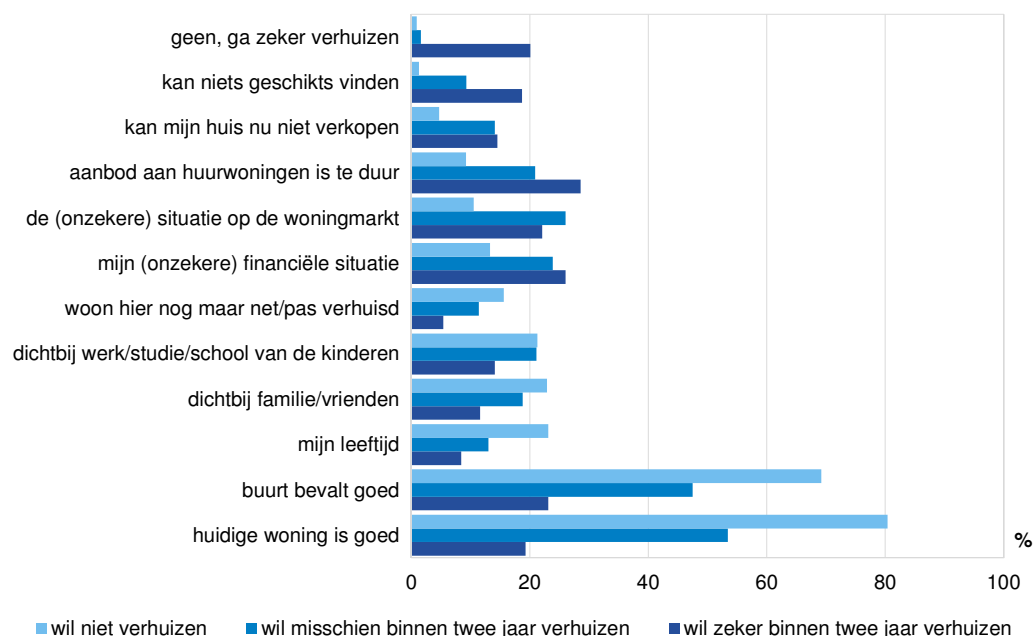
bron: enquête

3.2 Gevolgen crisis werken door in verhuiscijfers

De respondenten, of zij nu wel of geen verhuiscijfers hebben, is voorgelegd wat voor hen redenen (zouden kunnen) zijn om *niet* te verhuizen. De meeste mensen zijn tevreden met hun woning (80%) en buurt (69%) en hebben daarmee geen verhuiscijfers. Ook de (hoge) leeftijd wordt relatief vaak genoemd (23%). Daarnaast is de nabijheid van school/werk (21%) of familie (23%) voor een deel van de mensen een reden geen behoefte te hebben om te verhuizen.

Huishoudens die zeker willen verhuizen binnen twee jaar geven vooral belemmeringen aan als reden om niet te zullen verhuizen. Bijna 30% geeft aan dat het aanbod aan huurwoningen voor hen te duur is. Onzekerheid over de eigen financiële situatie (26%) en onzekerheid op de woningmarkt (22%) spelen voor hen ook een rol.

Figuur 3.4 Redenen om niet verhuizen, naar verhuigeneigtheid (procenten, meerdere antwoorden mogelijk)



bron: enquête

Jongeren verhuizen vaak, ruim een kwart geeft aan geen verhuisplannen te hebben omdat ze nog maar net zijn verhuisd. Ook geven jongeren vaker dan andere groepen aan geen reden te hebben om niet te verhuizen, zij weten zeker dat dit wel gebeurt.

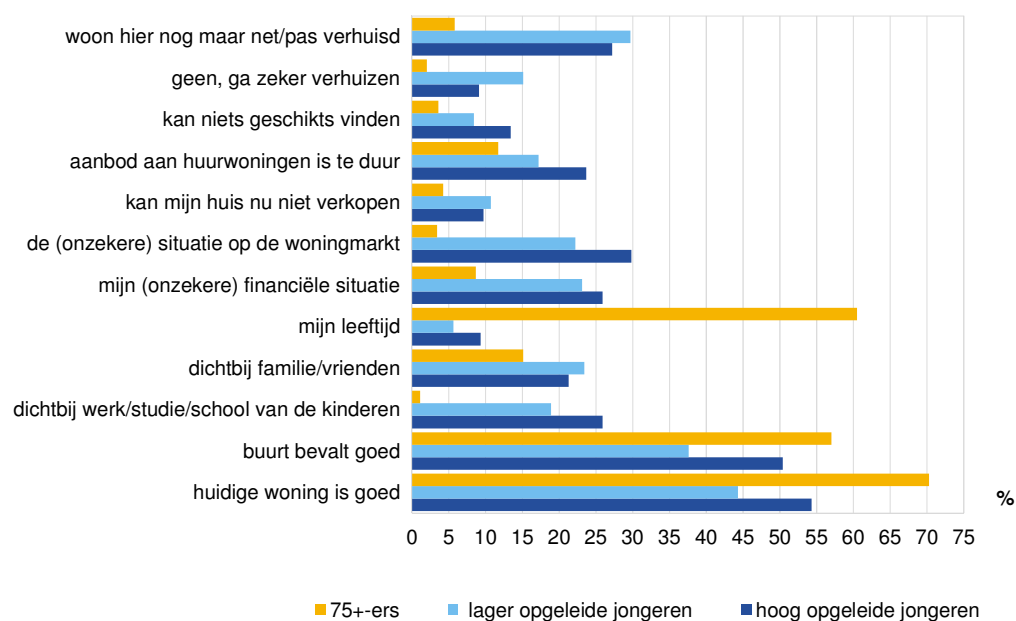
Gezinnen met kinderen geven relatief vaak aan dat de nabijheid van familie en vrienden en van werk en school een reden is om niet te verhuizen. Hoe hoger het inkomen, hoe vaker dit een reden is niet te verhuizen. Ruim 40% van de gezinnen met een hoog inkomen willen niet verhuizen vanwege de nabijheid van werk en school.

Lage inkomens, of zij nu kinderen hebben of niet, geven vaker aan niet te verhuizen vanwege onzekerheden over de eigen financiële situatie, hoge inkomens geven juist vaker aan niet te verhuizen vanwege de onzekerheden op de woningmarkt. Met name bij de stellen zonder kinderen tussen de 35-54 jaar loopt dit sterk uiteen: van de lage inkomens in deze groep geeft 39% aan dat de eigen financiële situatie een belemmering vormt, ten opzichte van 17% van de hoge inkomens. Andersom is het 18% van de lage inkomens die de situatie op de woningmarkt als belemmering ervaart, ten opzichte van 23% van de hoge inkomens.

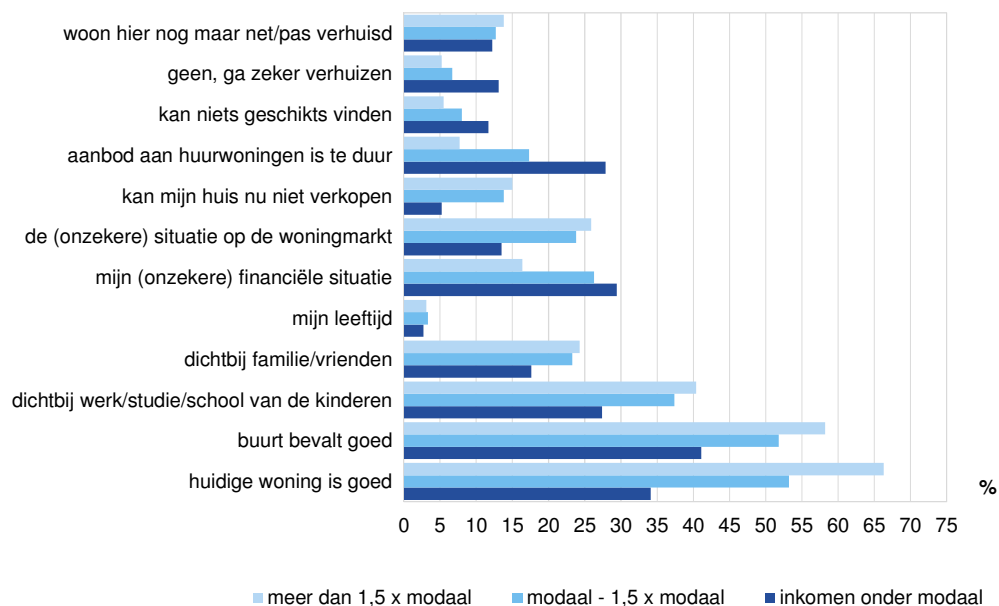
Voor 61% van de ouderen (75+) is de (hoge) leeftijd een reden om niet te verhuizen. Hoewel ouderen steeds meer op familie aangewezen (zullen) zijn voor hulp, is de nabijheid van familie en vrienden voor weinigen een reden om niet te verhuizen.

Figuur 3.5 Redenen om niet te verhuizen, naar roltrapgroep (procenten, meerdere antwoorden mogelijk)

Jongeren en ouderen



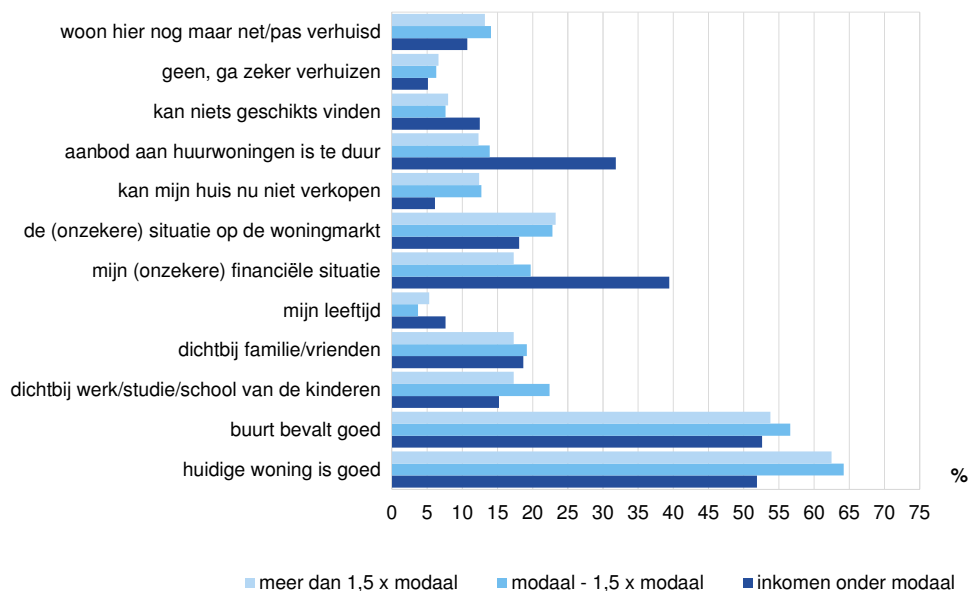
gezinnen



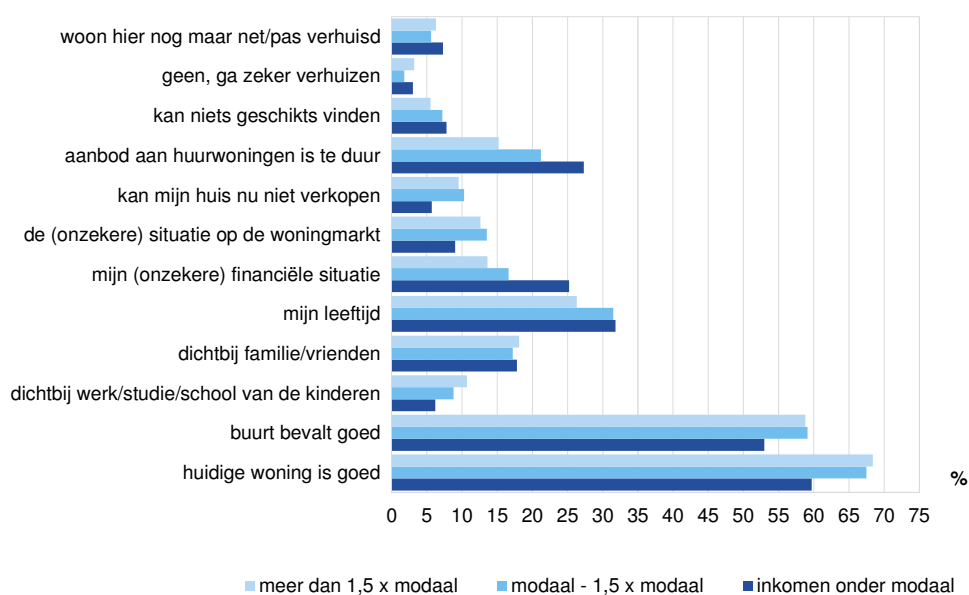
bron: enquête

Figuur 3.5 Redenen om niet te verhuizen, naar roltrapgroep (procenten, meerdere antwoorden mogelijk, vervolg)

35-54 jaar zonder kinderen



medioren



bron: enquête

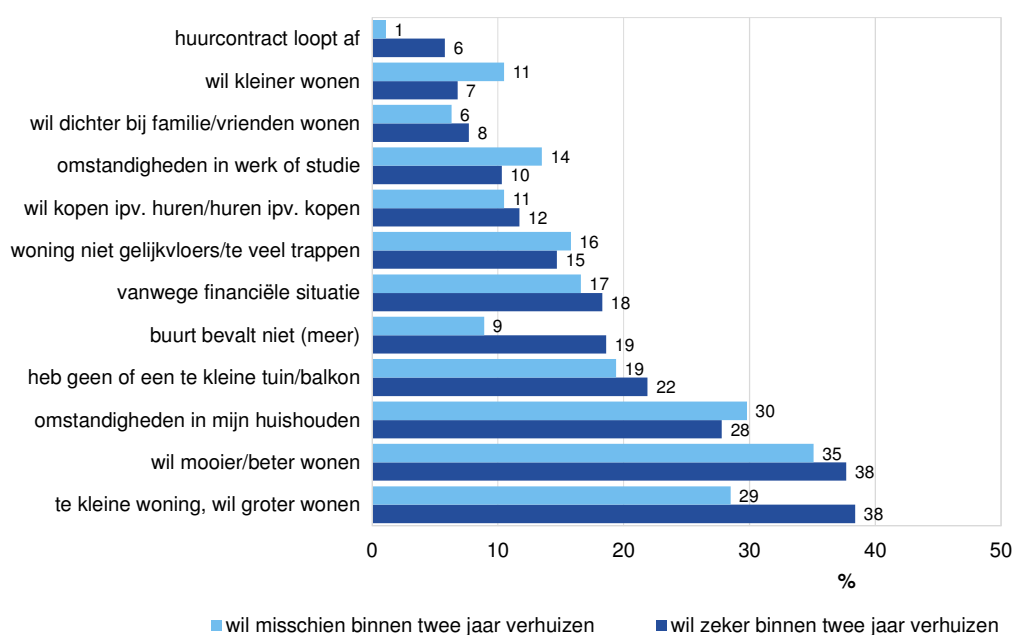
3.3 Groter en mooier wonen belangrijkste redenen om te verhuizen

De meeste huishoudens willen verhuizen om hun woonsituatie te verbeteren. Ze zoeken een grotere of mooiere woning, of een woning die beter past bij de (toekomstige) huishoudensamenstelling. De te kleine woning is de belangrijkste reden voor mensen om zeker binnen twee jaar te verhuizen, van hen noemt 38% deze reden. Huishoudens die

aangeven misschien te willen verhuizen, willen graag beter of mooier wonen dan nu het geval is (35%). Ontevredenheid met de huidige buurt is een reden die vooral speelt bij huishoudens die zeker willen verhuizen (19%), bij huishoudens die misschien willen verhuizen is dit een minder belangrijke reden (9%). Voor de andere verhuisredenen zijn er weinig verschillen tussen zij die zeker willen verhuizen en zij die eventueel overwegen te verhuizen.

De derde meest genoemde reden zijn veranderingen in het huishouden, voor ruim een kwart van de verhuiscandidateen vormt dit de aanleiding.

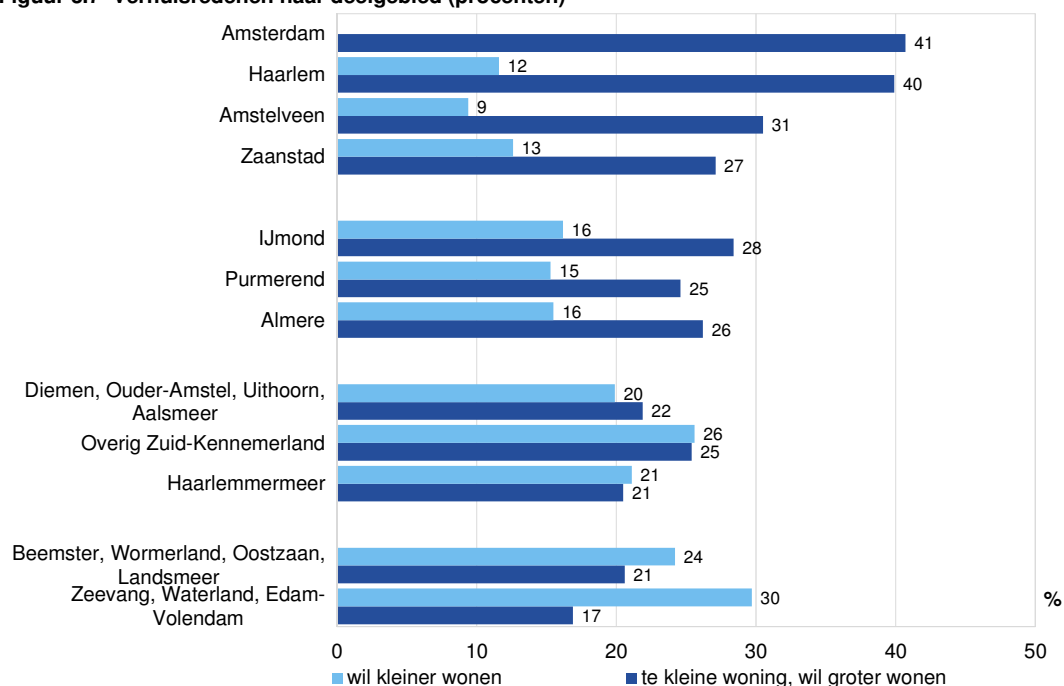
Figuur 3.6 Redenen om te verhuizen, naar verhuiscandidateen (procenten, meerdere antwoorden mogelijk)



bron: enquête

In de steden, waar woningen vaak kleiner zijn, is de meest genoemde reden om te verhuizen dat de huidige woning te klein is. In Amsterdam en Haarlem geldt dit voor 40% van de verhuiscandidateen. Dat de huidige woning *te groot* is, wordt hier door weinig respondenten genoemd en in Amsterdam wordt het om die reden ook niet apart gevraagd in de enquête. In de dorpen boven Amsterdam, waar woningen groter zijn én waar veel ouderen wonen, is de wens om een kleinere woning te betrekken veel groter. Ruim een kwart van de huishoudens van deze dorpen geeft aan om deze reden te willen verhuizen. Dit wordt ook vaker genoemd dan de wens groter te gaan wonen.

In de gemeenten ten zuiden van Amsterdam, uitgezonderd Amstelveen, en in overig-Zuid-Kennemerland worden beide redenen even vaak genoemd.

Figuur 3.7 Verhuisredenen naar deelgebied (procenten)

bron: enquête

De redenen om te verhuizen lopen zeer uiteen in de verschillende fases van een leven. Jongeren willen vaak verhuizen om groter te kunnen wonen, voor ongeveer de helft van de jongeren is dit de reden. Ook (veranderde) omstandigheden in het huishouden, denk aan samenwonen of toekomstige gezinsuitbreiding, is een belangrijke reden voor deze groep (ruim 40%). Voor hoogopgeleide jongeren spelen daarnaast ook veranderingen in werk of studie een rol (28%), en de wens om te kopen in plaats van te huren (23%).

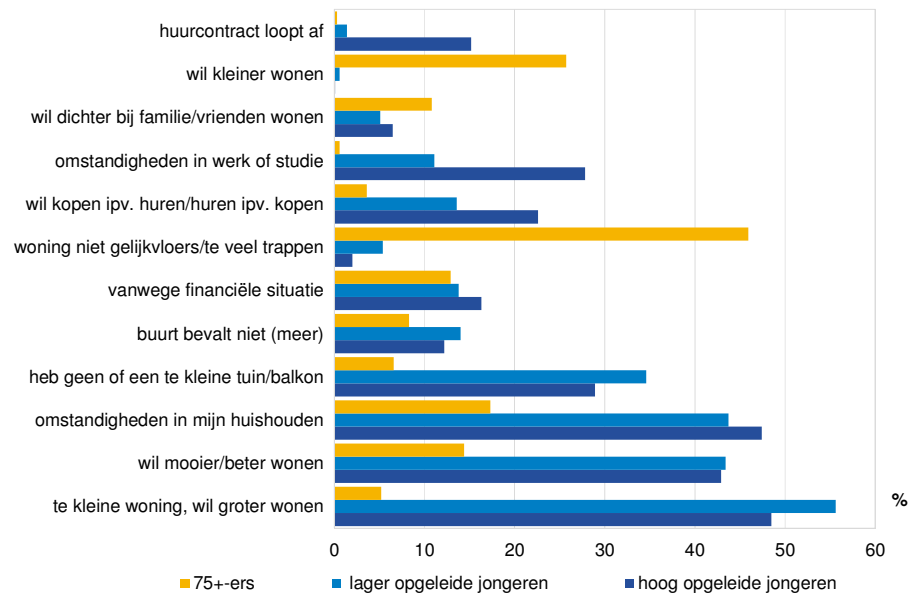
Bij de redenen om *niet* te verhuizen, waren er grote verschillen tussen de inkomensgroepen. Bij de redenen om *wel* te verhuizen zijn die veel minder aanwezig. Lagere inkomens hebben meer met beperkingen te maken in hun keuze op de woningmarkt, maar de redenen om te verhuizen verschillen weinig van de rijkere huishoudens.

Ongeveer 40% van de gezinnen met verhuisplannen is op zoek naar een grotere woning, ook de wens mooier te wonen is een belangrijke, met name bij de gezinnen met hoge inkomens. Huishoudens tussen 35 en 54 jaar zonder kinderen hebben minder vaak te kampen met te kleine huisvesting dan gezinnen, ongeveer een derde deel geeft dit aan als verhuisreden. Omstandigheden in werk of studie spelen bij deze groep vaker een rol (ongeveer 15%), dan bij de gezinnen (minder dan 10%).

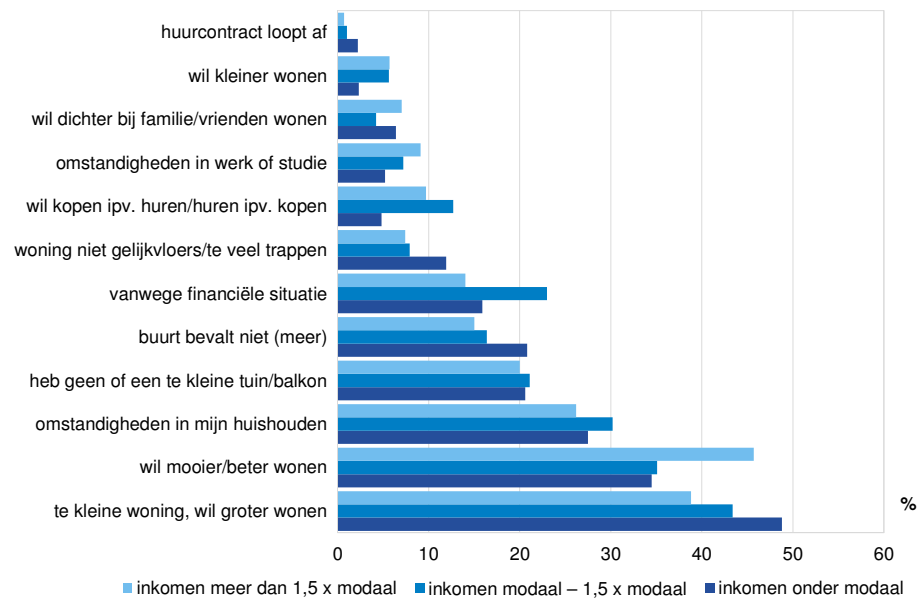
Medioren en ouderen geven vaker aan graag kleiner te willen wonen. Ongeveer een kwart van deze huishoudens geeft dit aan wanneer zij verhuisplannen hebben. Dit geldt iets minder vaak voor de medioren met een laag inkomen, hier is het aandeel 17%. Ook is deze groep vaak op zoek naar een gelijkvloerse woning, ruim een derde deel van de medioren en 46% van de senioren geeft dit aan.

Figuur 3.8 Redenen om wel te verhuizen, naar roltrapgroep (procenten, meerdere antwoorden mogelijk)

Jongeren en ouderen



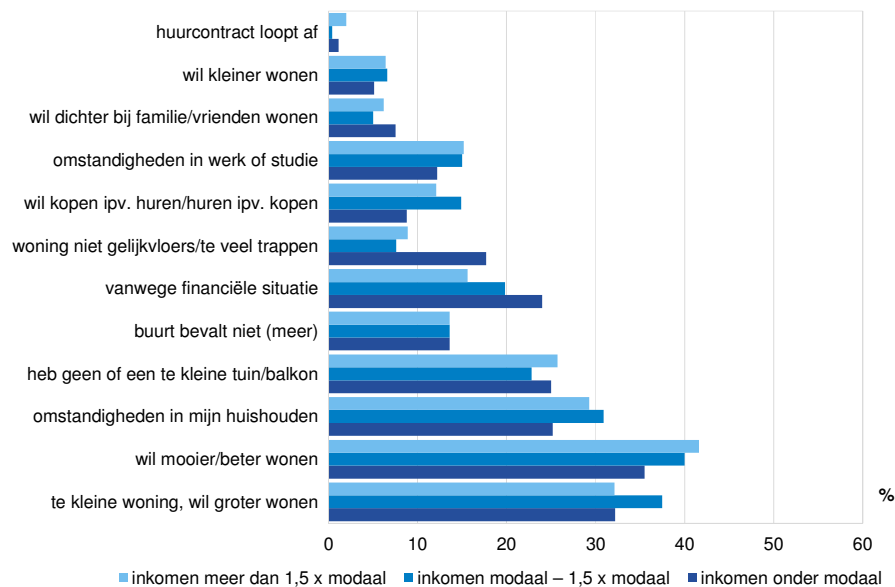
gezinnen



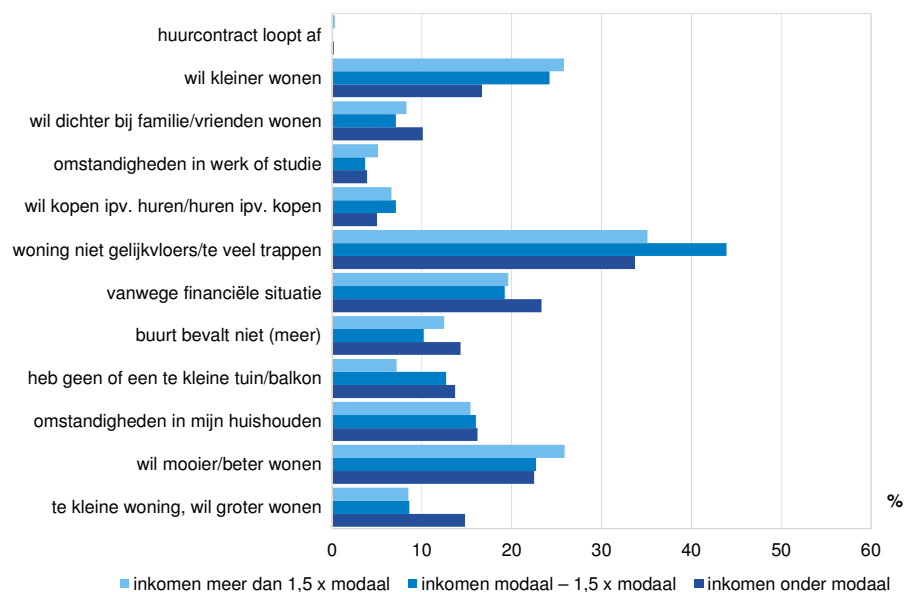
bron: enquête

Figuur 3.8 Redenen om wel te verhuizen, naar roltrapgroep (procenten, meerdere antwoorden mogelijk, vervolg)

35-54 jaar zonder kinderen



medioren

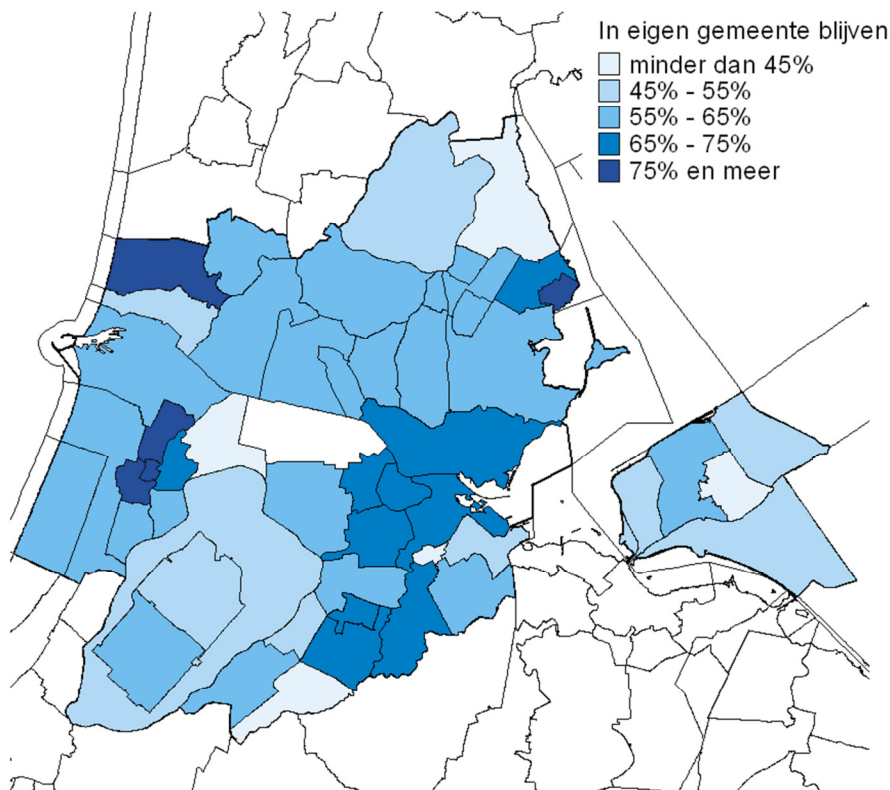


bron: enquête

3.4 Liever in de eigen gemeente blijven

De meerderheid van de huishoudens met verhuisplannen, wil in de eigen gemeente blijven (61%). Dit aandeel verschilt in de regio van ongeveer 40% (Zeevang, Haarlemmerliede, Uithoorn, Almere Stad Oost/Centrum en Duivendrecht), tot 75%-80% (Haarlem, Volendam, Heemskerk). Ook is het aandeel wat hoger in de strook van Waterland, naar Amsterdam-Centrum en –Zuid en Amstelveen.

Figuur 3.9 Verhuigeneigden die in de eigen gemeente willen blijven per gebied (procenten)



bron: enquête

Hoewel een verhuizing naar een andere gemeente vaak samenhangt met een verandering in de levensfase, verschilt het aandeel dat in de huidige gemeente wil blijven niet sterk tussen de roltrapgroepen. Ouderen (74%) en gezinnen met een laag inkomen (74%) willen het vaakst in de eigen gemeente blijven. Huishoudens zonder kinderen met een bovenmodaal inkomen zijn het minst gebonden aan hun huidige gemeente (60% van de 35-54 jarigen en 59% van de 55-74 jarigen met een hoog inkomen willen in de huidige gemeente blijven).

De volgende tabel geeft de gewenste woongemeente aan naar huidig woongebied van huishoudens die hebben aangegeven weg te willen uit hun huidige gemeente. Ongeveer de helft van deze huishoudens geeft aan naar een gemeente buiten de regio te willen verhuizen. Met name vanuit Almere, Amsterdam, Haarlemmermeer, Haarlem en IJmond is deze groep groot (ruim de helft van de verhuigeneigden die weg willen uit hun huidige woonplaats).

Huishoudens van 75 jaar en ouder, die hebben aangegeven weg te willen uit hun huidige gemeente, willen het vaakst (53,6%) elders in Nederland gaan wonen, gevolgd door medioren met een inkomen onder modaal (53,2%), en gezinnen met kinderen met een modaal (52,2%) en bovenmodaal inkomen (47,1%). Huishoudens met hoofdbewoner tussen de 35 en 54 jaar oud zonder kinderen en met een bovenmodaal inkomen willen het minst vaak buiten de regio elders in Nederland wonen (35%). Hoger opgeleide jongeren

(26,8%) en huishoudens met hoofdbewoner tussen de 35 en 54 jaar zonder kinderen willen het vaakst naar het buitenland verhuizen (24,4%).

Amsterdam is de meest genoemde plaats in de regio: 17% van de huishoudens die weg willen uit hun huidige woonplaats willen naar Amsterdam. Daarna volgt Haarlem met 8%. Ook Amstelveen wordt relatief vaak genoemd (6%).

Amsterdam is met name in trek vanuit de omliggende gemeenten. Ongeveer een derde deel van de huishoudens die weg wil, geeft hier aan naar Amsterdam te willen gaan. Opvallend is dat vanuit Haarlemmermeer Amsterdam weinig in trek is, 15% geeft aan hier heen te willen. De oriëntatie vanuit Haarlemmermeer ligt meer op Haarlem (18%). Vanuit overig Zuid-Kennemerland is de oriëntatie op Haarlem het sterkst: 31% geeft aan hierheen te willen vertrekken. Ook vanuit Amsterdam is er belangstelling voor Haarlem, 10% van de huishoudens die weg willen uit Amsterdam, willen naar Haarlem.

Vanuit de dorpen ten noordoosten van Amsterdam (Zeevang, Waterland, Edam-Volendam) is de wens om naar Purmerend te verhuizen relatief sterk (7%) en is Zaanstad nauwelijks in beeld. Vanuit de dorpen ten zuidwesten van Amsterdam (Landsmeer, Oostzaan, Wormerland en Beemster) is de oriëntatie meer op Zaanstad (24%) en speelt Purmerend een minder grote rol (6%).

Tabel 3.10 Gewenste woongemeente van huishoudens die weg willen uit hun huidige woonplaats (procenten)

huidige woonplaats	gewenste woonplaats													
	Almere	Amsterdam	Amstelveen	Diemen Ouder-Amstel, Uithoorn, Aalsmeer	Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	Purmerend	Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	Zaanstad 1)	Haarlemmermeer	overig Zuid-Kennemerland	Haarlem	IJmond	buiten de regio	totaal huishoudens
Almere	-	26	6	1	1	1	0	3	1	0	3	0	59	100
Amsterdam	3	-	7	1	2	2	1	4	4	1	10	1	64	100
Amstelveen	0	47	-	2	0	0	0	0	0	0	4	0	46	100
Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn, Aalsmeer	2	28	17	4	0	0	0	0	6	1	4	0	39	100
Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	1	35	7	0	5	7	2	0	0	0	1	1	42	100
Purmerend	1	33	6	1	7	-	13	3	1	0	3	2	31	100
Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	0	21	0	0	1	6	2	24	1	0	9	1	35	100
Zaanstad	2	29	6	2	0	4	3	6	0	0	2	2	46	100
Haarlemmermeer	1	15	9	1	0	2	0	1	-	1	18	2	52	100
overig Zuid-Kennemerland	0	22	3	1	0	0	0	0	1	5	31	2	37	100
Haarlem	1	13	2	0	0	1	0	2	9	10	-	2	60	100
IJmond	0	17	0	0	0	0	0	3	2	4	12	12	50	100
totaal regio	2	17	6	1	1	2	1	3	3	1	8	2	54	100

bron: enquête

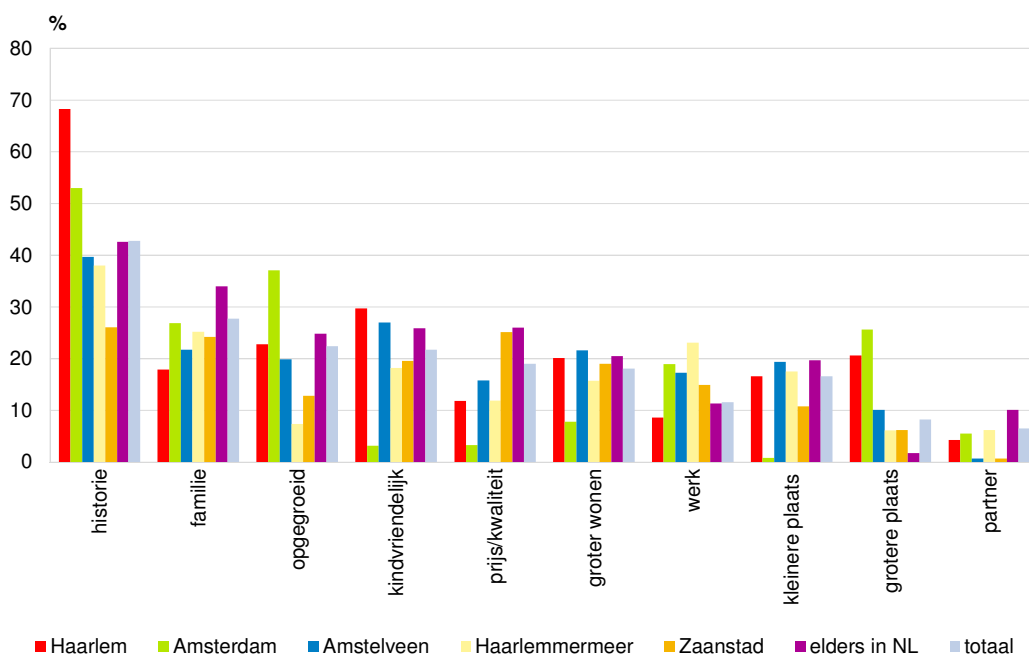
1) 6% van de huishoudens uit Zaanstad geven aan weg te willen uit hun huidige gemeente, maar geven in de open antwoorden een plaatsnaam op binnen de gemeente Zaanstad.

De meest genoemde reden om naar een andere gemeente te verhuizen, is omdat de historie of sfeer van die gemeente aantrekt. 43% van de mensen die overwegen naar een andere plaats te verhuizen, noemen dit als reden. Met name mensen die naar Haarlem (68%) en Amsterdam (53%) willen noemen dit als reden.

Familiebanden zijn ook een belangrijke reden om te verhuizen naar een andere plaats: 28% geeft aan dat de aanwezigheid van ouders, kinderen of andere familie een reden zijn naar een andere plaats te willen verhuizen. Voor 22% speelt mee dat zij in die gewenste plaats zijn opgegroeid. Voor beide redenen geldt dat dit vaker wordt genoemd door mensen die naar Amsterdam (terug) willen of naar elders in Nederland willen gaan, buiten de regio.

Dat de gewenste plaats een betere plek wordt bevonden om je kinderen te laten opgroeien, de prijs/kwaliteit verhouding van de woningen daar en waar het mogelijk is groter te wonen wordt door ongeveer een vijfde deel van de respondenten genoemd. De wens dicht bij het werk te wonen, is relatief vaak een reden om naar Haarlemmermeer te verhuizen, 23% van de respondenten die hier naar toe willen, geven dit als reden op.

Figuur 3.11 Redenen om naar een andere plaats te verhuizen, naar enkele gewenste woongemeenten (procenten)



bron: enquête

3.5 Middeninkomens nog vaak op zoek naar sociale huurwoning

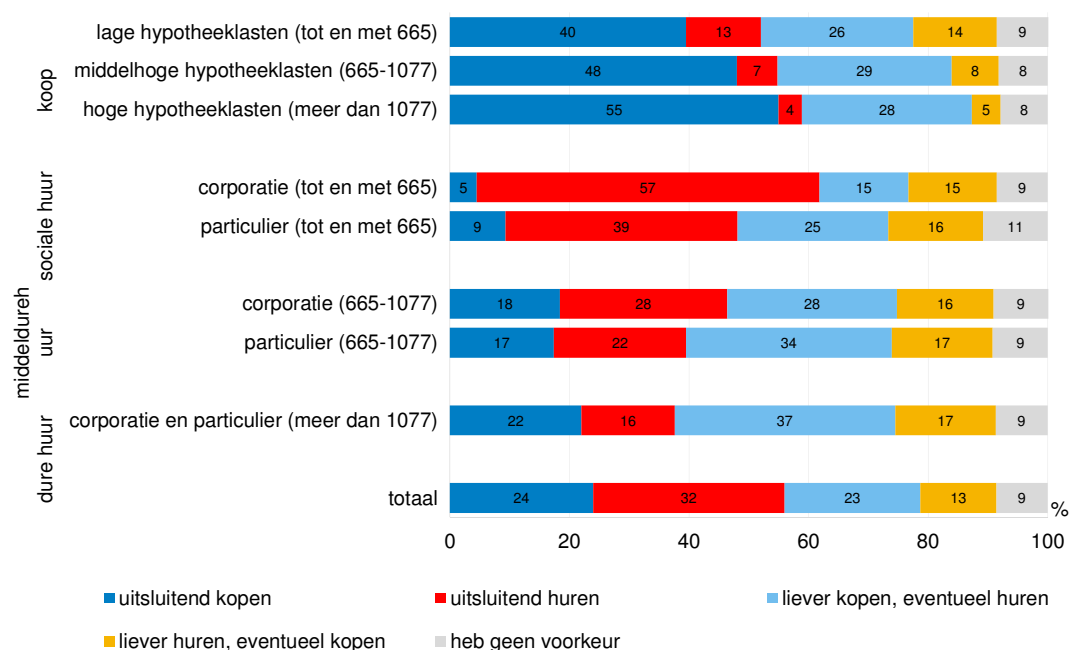
Ongeveer een kwart van de woningzoekenden is uitsluitend geïnteresseerd in een koopwoning, iets minder dan een kwart heeft de voorkeur voor kopen, maar overweegt ook een huurwoning. Een derde deel zoekt uitsluitend een huurwoning, en 13% geeft aan liever te huren, maar een koopwoning ook te overwegen.

Huishoudens die al in een koopwoning wonen, hebben veelal de voorkeur om dat segment te blijven, voor krap de helft is dat ook de enige optie. Toch geeft ongeveer een kwart van de koopwoningbezitters die willen verhuizen aan ook een huurwoning te overwegen: zij geven de voorkeur aan kopen, maar willen eventueel ook huren. Negen procent van de koopwoningbezitters met verhuisplannen geeft aan uitsluitend op zoek te zijn naar een huurwoning. Mediores en 75+-ers geven vaker aan over te willen stappen op een huurwoning. Van de 75+-ers met een koopwoning wil 41% uitsluitend overstappen op een huurwoning wanneer zij verhuizen. Ook bij mediores met een benedenmodaal inkomen (€34.000,-) is het aandeel hoog: 34%. Voor mediores met een hoog inkomen (> €51.000,-) is de behoefte over te stappen op een huurwoning kleiner: 17% geeft aan uitsluitend een huurwoning te zoeken.

Van de huishoudens die huren en iets nieuws zoeken, zoekt de helft naar een volgende huurwoning. Vijftien procent geeft de voorkeur aan huren, maar wil eventueel ook wel kopen. Wanneer huurders een koopwoning overwegen, dan blijft de optie om te blijven huren vaak bestaan: 9% zoekt uitsluitend een koopwoning en 20% zoekt naar een koopwoning, maar zou ook wel willen blijven huren.

De overstap van huur naar koop is alleen in beeld bij de huishoudens jonger dan 55 jaar en met een bovenmodaal inkomen.

Figuur 3.12 Gewenste eigendomsvorm van de woning, naar huidige woning (procenten)



bron: enquête

Hoe hoger het inkomen, hoe vaker huishoudens op zoek zijn naar een koopwoning. Dit varieert van 11% bij de laagste inkomens tot 71% bij de inkomens boven de €3360,- netto per maand. De huurwoningen van een corporatie met een huur tot €665,- zijn uitsluitend toegankelijk voor huishoudens met een inkomen lager dan modaal. Toch geeft 25% van de huishoudens met een inkomen tussen modaal en €43.000 aan op zoek te zijn naar een sociale huurwoning. Wanneer zij al in een sociale corporatiewoning wonen, dan is de oriëntatie nog sterker op dit segment, van hen zoekt de helft een huurwoning met een

sociale huur. Ruim een kwart overweegt een koopwoning en 13% kijkt naar middeldure huur. Ook de huishoudens met een inkomen boven de €43.000,- die in de corporatiesector wonen, zijn vaak op zoek naar een huurwoning voor minder dan €665,-. Een derde deel van de hogere inkomens met verhuisplannen die in de sociale sector wonen, zoekt naar een sociale huurwoning. Deze groep kijkt wel vaker naar middeldure huur, 22% geeft aan in dit segment te zoeken. Dertig procent kijkt uit naar een koopwoning.

Tabel 3.13 Gewenste segment, naar inkomensgroep (procenten)

netto maandinkomen	koop			huur			onbekend (geen bedrag genoemd)			
	tot €250.000	€250.000 - €500.000	meer dan €500.000	≤€665	€665- €1077	(> €1077)	koop	huur	geen voorkeur	totaal
tot €1330	8	3	0	61	5	1	7	6	10	100
€1330 tot en met €1680	16	7	0	50	7	0	8	2	10	100
€1680 tot en met €1980 (EU-grens €34.229)	23	9	1	39	9	0	7	1	10	100
€1980 tot en met €2480 (€34.229-€43.785)	24	18	2	25	13	1	8	2	9	100
€2.480 tot en met €2710 (€43.785 -1,5 x modaal)	21	26	3	18	16	0	6	1	9	100
€2710 tot en met €3360 (1,5 x tot 2 x modaal)	21	30	4	13	14	2	8	1	7	100
meer dan €3360	7	46	18	3	8	4	7	1	7	100
totaal	15	21	5	30	9	1	7	2	9	100

bron: enquête

Tabel 3.14 Gewenste segment, naar inkomensgroep, huishoudens die in een sociale corporatiewoning wonen (procenten)

netto maandinkomen	koop			huur			onbekend (geen bedrag genoemd)			
	tot €250.000	€250.000 - €500.000	meer dan €500.000	≤€665	€665- €1077	(> €1077)	koop	huur	geen voorkeur	totaal
tot en met €1980 (EU-grens €34.229)	8	3	0	65	5	0	6	5	8	100
€1980 tot en met €2480 (€34.229 tot € 43.785)	12	6	1	47	13	1	8	4	8	100
hoge inkomens van €2.480 (€ 43.785) en hoger	17	14	0	32	22	2	5	1	8	100
totaal huishoudens met sociale corporatiewoning	10	5	0	59	8	0	6	4	8	100

bron: enquête

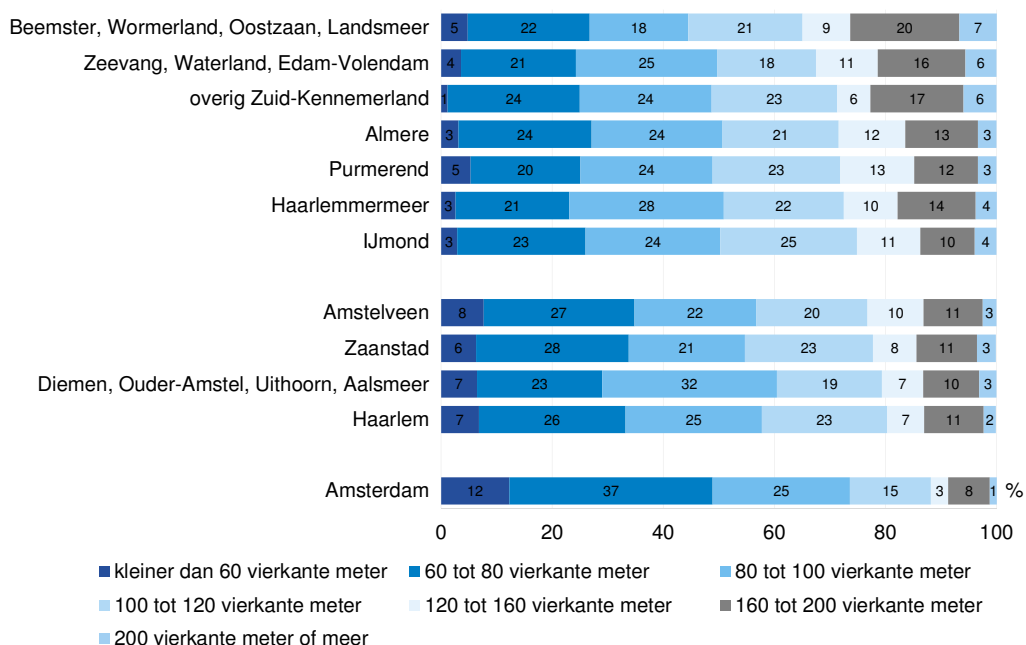
3.6 Kleiner willen wonen, betekent niet een kleine woning

Ruim een derde deel van de verhuiscandidate zoekt een kleine woning, tot 80 vierkante meter. Iets minder dan de helft zoekt een woning tussen de 80 en 120 vierkante meter en 20% zoekt een grote woning van meer dan 120 vierkante meter. Heel groot moet de

woning dan overigens ook niet zijn, slechts 3% zoekt een woning van meer dan 200 vierkante meter.

De wensen die mensen hebben, passen zij ook vaak aan naar de plaatselijke woningmarkt. In Amsterdam, waar weinig grote woningen zijn, zoekt de helft een woning tot 80 vierkante meter. Slechts 12% zoekt een woning groter dan 120 vierkante meter. Ook huishoudens die zoeken in Haarlem, Zaanstad of in de zuidelijke stadsregio geven wat vaker oppervlaktes tot 80 vierkante meter op (ongeveer een derde deel). In de groeikernen (Almere, Purmerend, Haarlemmermeer), IJmond, overig Zuid-Kennemerland en de dorpen in de noordelijke stadsregio worden vaker wat grotere woningen gezocht, ongeveer een derde deel zoekt hier een woning groter dan 120 vierkante meter.

Figuur 3.15 Gewenste oppervlakte van de woning, verhuiscandidate naar gewenst deelgebied (procenten)



bron: enquête

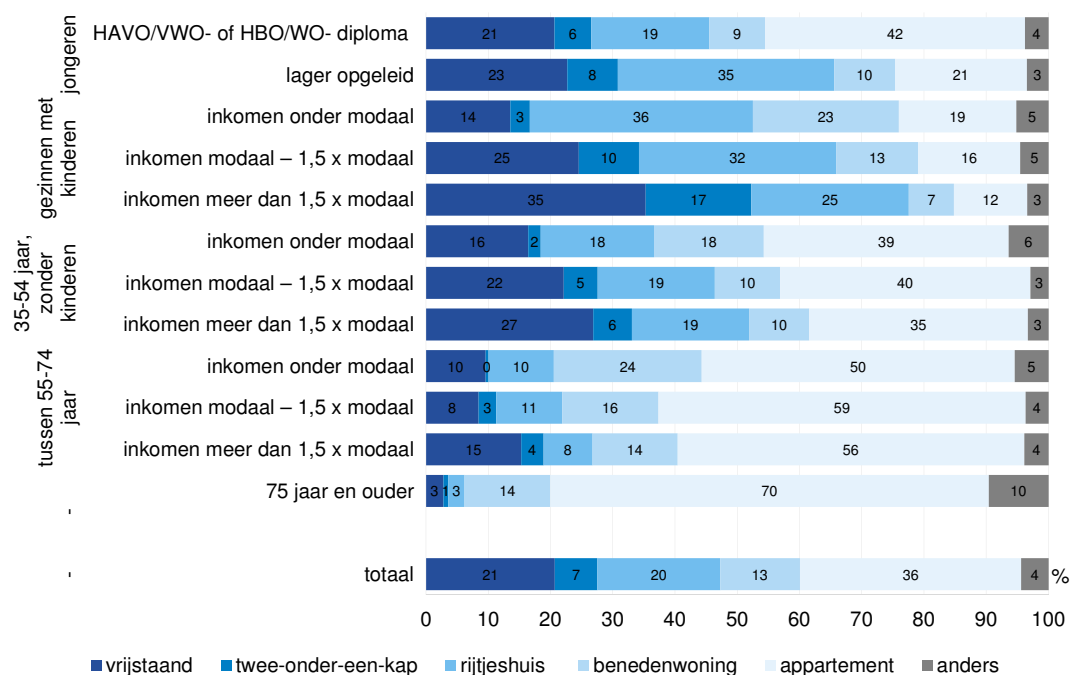
De gewenste grootte van de woning verschilt voor de hele regio weinig tussen mensen die graag kleiner of juist graag groter willen wonen. Dat mensen aangeven graag kleiner te willen wonen, betekent niet direct dat zij ook op zoek zijn naar een kleine woning. Een derde deel zoekt dan nog steeds een woning van meer dan 100 vierkante meter. In overig Zuid-Kennemerland is dit aandeel zelfs 58%. Groter willen wonen betekent evengoed niet altijd een grote woning: ruim de helft zoekt dan nog steeds een woning kleiner dan 100 vierkante meter.

3.7 Gezinnen zoeken eengezinswoningen, 55+-ers appartementen

Ongeveer 20% van de verhuiscandidate zou het liefst naar een vrijstaande woning verhuizen, 7% geeft de voorkeur aan een twee-onder-een-kap woning en 20% zoekt een rijtjeswoning. Ruim een derde deel (35%) kijkt uit naar een appartement en 13% geeft aan een benedenwoning te zoeken.

De vraag naar woningtype verschilt tussen roltrapgroepen. Vooral senioren en medioren hebben een voorkeur voor appartementen. In het algemeen geldt het dat hoe hoger de inkomens, hoe groter de vraag naar vrijstaande woningen. Gezinnen met kinderen hebben de grootste voorkeur voor rijtjeshuizen.

Figuur 3.16 Gewenste woningtype per roltrapgroep (procenten)



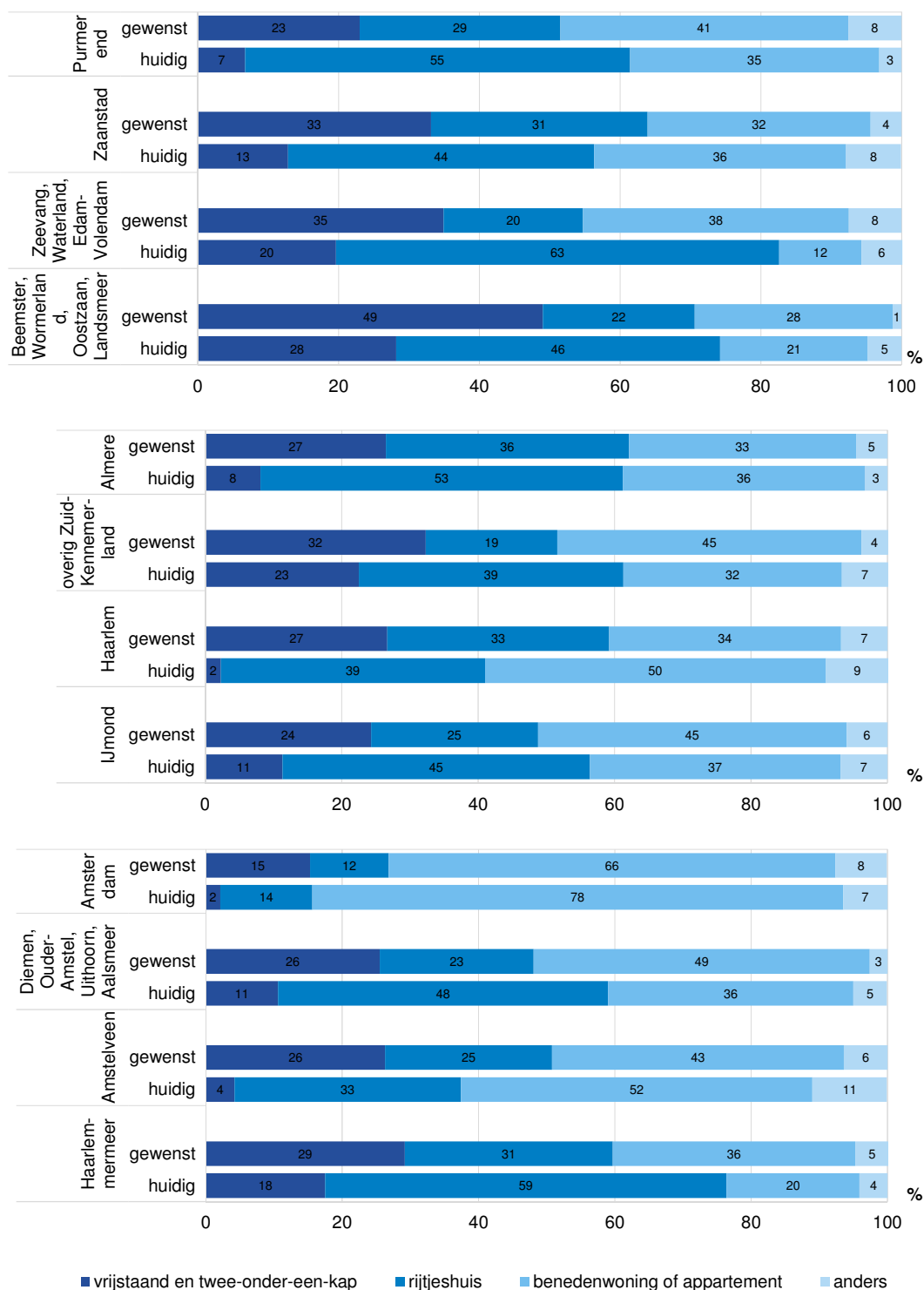
bron: enquête

In Amsterdam ligt de nadruk sterk op de gestapelde bouw, 66% van de woningzoekenden zoekt hier een benedenwoning of appartement. In de kleinere gemeenten boven Amsterdam ligt de nadruk meer op vrijstaande woningen, met name in Beemster/Wormerland/Oostzaan/Landsmeer is de voorkeur sterk aanwezig (49%). In onderstaande figuur is het gewenste woningtype afgezet tegen het huidige woningtype van huishoudens die willen verhuizen. De gewenste woningtypen zijn verdeeld naar het gewenste woongebied, de huidige woningtypen zijn verdeeld naar het huidige woongebied. In bijvoorbeeld Purmerend woont 7% van de verhuisgeneigden in een vrijstaande- of twee-onder-een-kapwoning. Van de woningzoekenden in Purmerend geeft 23% aan naar dit woningtype op zoek te zijn. Deze verhouding geeft een indicatie van de aansluiting van het aanbod aan de vraag naar verschillende woningtypen.¹⁰ In de meeste gebieden is er meer vraag naar vrijstaande woningen dan er potentieel op de markt komen. Dit wordt in de meeste gevallen gecompenseerd door de beschikbaarheid van rijtjeswoningen. Opvallend zijn de gebieden waar de vraag naar appartementen het potentiële vrijkomende aanbod overstijgt. In Zeevang/ Waterland/ Edam-Volendam geeft ruim een derde van de woningzoekenden aan een appartement te willen. Slechts 12% van de huishoudens die wil verhuizen in dit gebied woont in een

¹⁰ Het gaat om een indicatie, wanneer het aantal huishoudens dat ergens vertrekt groter is dan zich er wil vestigen, is er mogelijk voldoende aanbod.

appartement. Ook in Haarlemmermeer is dit te zien, 36% zoekt hier een appartement, terwijl slechts 20% van de woningzoekenden hier een appartement zal achterlaten. Bij de andere gemeenten zijn de verschillen niet zo groot.

Figuur 3.17 Gewenst woningtype van verhuigeneigden naar gewenst woongebied en huidig woningtype van verhuigeneigden naar huidig woongebied (procenten)



bron: enquête

3.8 Rustig stedelijk wonen meest geliefd

De respondenten zijn acht verschillende woonmilieus voorgelegd waar zij hun voorkeur over konden uitspreken.

- *Grootstedelijk*: centrum van een grote stad met veel winkels, horeca- en uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren;



- *Wonen-werken-winkels*: appartement dichtbij (winkel) centrum in de wijk;



- *Gevarieerd*: historisch gevarieerde laagbouw in of bij het centrum van een stad of dorp;



- *Rustig stedelijk*: een omgeving waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



- *woonwijk*: eengezins-woning in een wijk waar vooral gewoond wordt;



- *Ruim wonen*: een wijk met woningen op ruime kavels en veel ruimte tussen de woningen;



- *Landelijk*: wonen in het landelijk gebied met weinig woningen;



- *Recreatief*: met veel ruimte tussen de recreatieve voorzieningen als golfbaan, water of bos.



Voor alle milieus is een groep geïnteresseerden te vinden in de regio. Alleen het milieu 'recreatief' is weinig genoemd (3%). Het wonen in een rustig stedelijke omgeving is het meest genoemd, 22% geeft hier de voorkeur aan. Het is ook een milieu dat bij alle leeftijdsgroepen, inkomens en gezinsvormen aanspreekt.

Hoger opgeleide jongeren kiezen relatief vaak voor een grootstedelijk milieu (29%), bij laag opgeleide jongeren is deze voorkeur veel minder sterk (11%). Ook een relatief groot deel van de jonge huishoudens tussen 35-54 jaar met een bovenmodaal inkomen woont graag in de stad (20%).

Lager opgeleide jongeren geven vaak de voorkeur aan wonen in een woonwijk met eengezinswoningen (22%). Dit type is ook populair bij gezinnen met kinderen, met name bij de lagere inkomens (33%). Hoe groter het inkomen van een gezin met kinderen, hoe meer de voorkeur verschuift naar 'ruim wonen'. Van de gezinnen met een hoog inkomen geeft 24% de voorkeur aan dit woonmilieu.

Medioren met een laag of modaal inkomen geven vaak de voorkeur aan een appartement dichtbij voorzieningen ('wonen-winkels-werken'), ruim een kwart zou hier willen wonen. Bij ouderen is deze voorkeur nog sterker, 53% geeft de voorkeur aan dit milieu.

Tabel 3.18 Gewenste woonmilieus per huishoudengroep (procenten)

		groot- stedelijk	wonen- winkels- werken	gevarieerd	rustig stedelijk	woonwijk	ruim wonen	landelijk	recreatief	totaal
jonger dan	hoger opgeleid	29	9	19	25	6	7	4	1	100
35 jaar	lager opgeleid	11	12	13	23	22	12	4	3	100
gezin	onder modaal	7	18	12	18	33	8	4	1	100
	modaal	5	10	15	20	24	18	8	1	100
	boven modaal	7	6	14	22	15	24	10	3	100
35-54 jaar	onder modaal	15	15	16	23	9	5	13	4	100
zonder	modaal	21	11	19	23	9	8	8	1	100
kinderen	boven modaal	18	10	18	19	6	14	11	4	100
55-74 jaar	onder modaal	10	26	14	26	8	4	9	3	100
	modaal	9	29	18	24	5	7	9	2	100
	boven modaal	11	23	14	23	7	9	10	4	100
75 jaar en ouder	-	7	53	8	24	5	3	1	1	100
totaal	-	14	15	15	22	12	12	8	3	100

bron: enquête

Het grootstedelijke wonen wordt vooral in Amsterdam en Haarlem gezocht, respectievelijk 29% en 9% die in deze steden woonruimte zoeken geeft dit aan. Haarlem trekt verder huishoudens die een gevarieerde buurt willen wonen (24%) en die rustig stedelijk (28%) willen wonen.

Een appartement dichtbij het (winkel) centrum in de wijk wordt relatief vaak in de regio IJmond gezocht (22%). Het gevarieerde historische milieu wordt naast Haarlem ook gezocht in Zeevang/ Waterland/ Edam-Volendam, 31% die hier een woning zoekt geeft dit milieu aan. Het wonen in een woonwijk is vooral populair in Almere, 30% geeft dit hier aan. Het wonen op ruime kavels spreekt vooral aan in Beemster/ Wormerland/ Oostzaan/ Landsmeer (26%), Ook landelijk wonen is hier relatief populair (16%). In Purmerend,

overig Zuid-Kennemerland en IJmond spreekt het wonen op ruime kavels ook aan (allen 19%).

Wanneer huishoudens weg willen uit de regio, dan trekt vaak het landelijke wonen. Van de mensen die elders in Nederland willen gaan wonen noemt 24% dit milieu, van degenen die naar het buitenland willen 23%. In het buitenland is ook het grootstedelijke milieu aantrekkelijk (15%).

Tabel 3.19 Gewenste woonmilieus per gewenst deelgebied (procenten)

	groot- stedelijk	wonen- winkels- werken	gevarieerd	rustig stedelijk	woonwijk	ruim wonen	landelijk	recreatief	totaal
Almere	4	13	6	24	30	15	5	3	100
Amsterdam	29	20	15	23	8	4	2	1	100
Haarlem	9	10	24	28	12	12	4	2	100
Haarlemmermeer	1	18	10	23	24	15	8	2	100
Zaanstad	1	14	17	22	20	16	8	2	100
Purmerend	4	17	9	24	20	19	5	2	100
overig Zuid-Kennemerland	2	13	18	26	11	19	10	3	100
IJmond	3	22	12	20	13	19	8	3	100
Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	1	10	22	15	10	26	16	1	100
Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	3	11	31	10	17	13	12	3	100
Amstelveen	6	17	10	27	15	16	5	4	100
Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn, Aalsmeer	1	18	16	22	20	12	10	1	100
elders in Nederland	5	8	16	18	8	18	24	4	100
buitenland	15	5	15	15	3	18	23	7	100
totaal	14	16	15	22	12	11	7	2	100

bron: enquête

3.9 Zelfbouw in trek bij hoog opgeleide jongeren en hogere inkomens

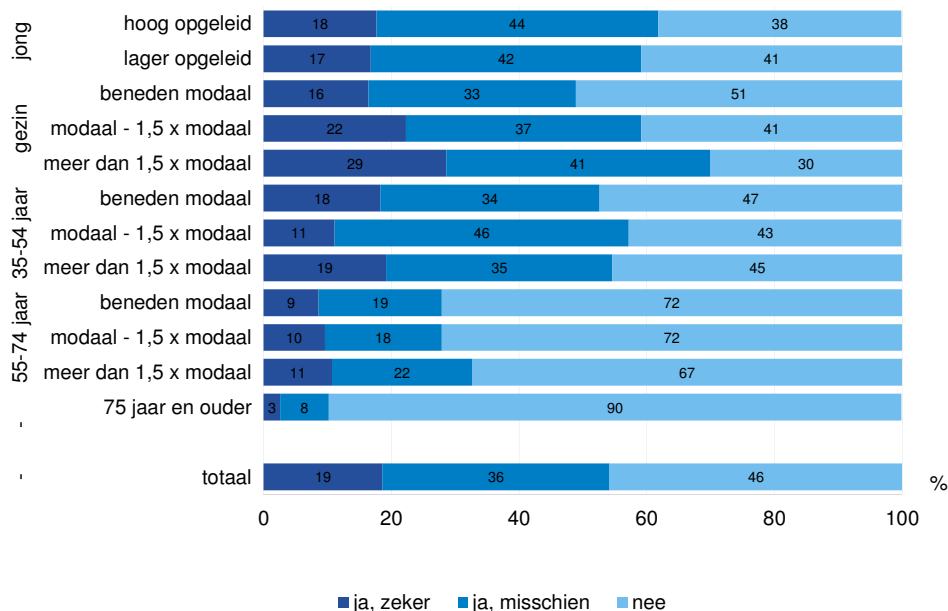
De meeste verhuiscandidate, ongeveer de helft, heeft geen voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw. Ongeveer een kwart geeft de voorkeur aan bestaande bouw (27%) en eveneens een kwart aan nieuwbouw (24%). Dit verschilt niet sterk per gebied of roltrapgroep. In Almere, en in de gemeenten ten zuiden van Amsterdam ligt de voorkeur voor nieuwbouw wat hoger (29-30%). Ook gezinnen met een laag inkomen en huishoudens ouder dan 75 jaar hebben een iets sterkere voorkeur voor nieuwbouw (rond de 30%). Het segment waarin men de woning zoekt heeft ook enige invloed op de voorkeur voor nieuwbouw. Met name huishoudens die een sociale huurwoning zoeken, geven vaak aan een voorkeur te hebben voor nieuwbouw. De wat duurdere koopwoningen worden vooral in de bestaande bouw gezocht.

Tabel 3.20 Voorkeur voor nieuw- of oudbouw naar gewenste segment van de woning (procenten)

	liever bestaande	liever		totaal
	bouw	nieuwbouw	geen voorkeur	
goedkope koop, tot 250.000	29	24	48	100
middeldure koop 250.000 - 500.000	36	21	43	100
dure koop, hoger dan 500.000	49	16	36	100
sociale huur (tot en met 665)	19	30	51	100
middeldure huur (665-1077)	22	27	52	100
dure huur (meer dan 1077)	41	22	38	100
totaal	27	24	49	100

bron: enquête

De interesse in enige vorm van zelfbouw is er bij ongeveer de helft van de verhuigeneigden. Zeventien procent zegt zeker geïnteresseerd te zijn, 34% is enigszins geïnteresseerd. Het zijn vooral jongeren en huishoudens tot 55 jaar die hier geïnteresseerd in zijn. Ook zijn huishoudens met een hoger inkomen meer geïnteresseerd dan lagere inkomens. De interesse is wat groter in de dorpen ten noorden van Amsterdam, ruim 20% geeft hier aan zeker interesse te hebben zelf een woning te (laten) bouwen.

Figuur 3.21 Interesse in zelfbouw naar roltrapgroepen (procenten)

bron: enquête

Aan de respondenten die aangaven geïnteresseerd te zijn, is doorgevraagd in welke vorm ze dan geïnteresseerd zijn. In de onderstaande tabel zijn antwoorden weergegeven als percentage van het totaal aantal verhuigeneigden. De meest genoemde vorm is nieuwbouw met veel inspraak, 17%, van de verhuigeneigden geeft dit aan. Daarna volgt een woning die (grondig) gerenoveerd moet worden (16%). Echte zelfbouw met een eigen ontwerp is voor 12% van de verhuigeneigden een optie.

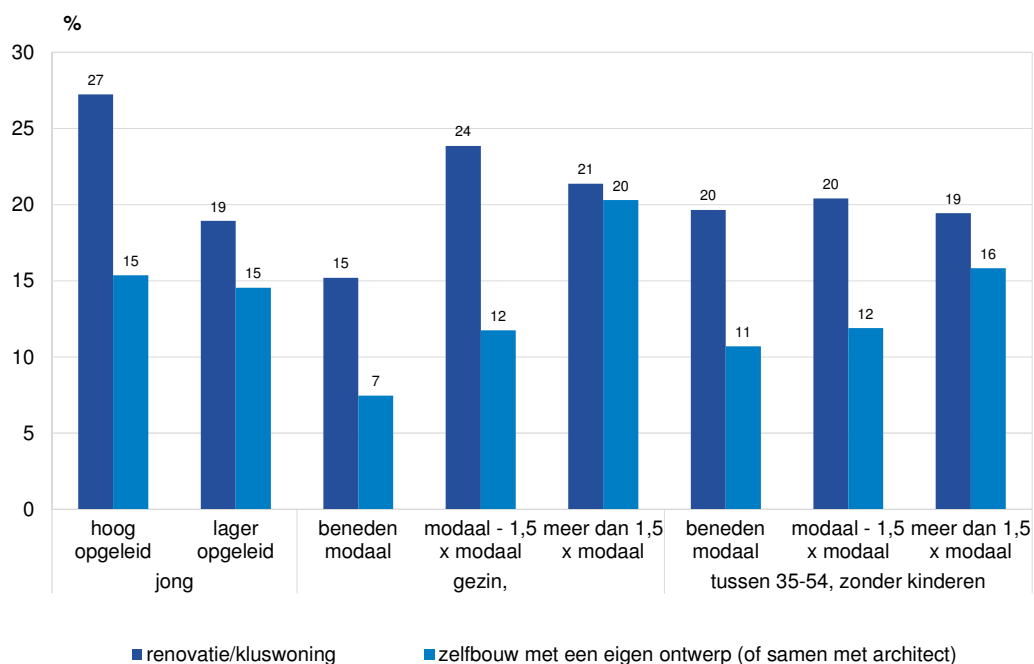
Kluswoningen zijn vooral in Amsterdam en Haarlem populair, ongeveer 20% van de verhuisgeneigden uit deze steden geeft dit aan. In Almere is vooral de nieuwbouw met veel inspraak (23%) populair. In Zeevang/ Waterland/Edam-Volendam heeft zelfbouw met een eigen ontwerp veel belangstelling.

Tabel 3.22 Interesse in verschillende vormen van zelfbouw (procenten, meerdere antwoorden mogelijk)

gewenste gemeente	interesse algemeen		interesse in vormen van zelfbouw				
	ja, zeker	misschien	ja, renovatie/ kluswoning	gebruikelijke nieuwbouw	gebruikelijke nieuwbouw	zelfbouw met een bestaand ontwerp	zelfbouw / met een eigen ontwerp
				met beperkt inspraak	met veel inspraak.		
Almere	19	34	10	10	22	9	13
Amsterdam	15	33	21	9	18	5	12
Haarlem	19	37	22	8	18	5	10
Haarlemmermeer	15	36	12	10	21	9	10
Zaanstad	17	31	10	4	21	7	12
Purmerend	14	27	12	8	16	6	10
overig Zuid-Kennemerland	19	30	16	6	15	5	13
IJmond	15	32	10	6	22	6	10
Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	23	38	15	11	24	15	11
Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	22	27	11	7	17	8	17
Amstelveen,	17	38	17	14	23	8	13
Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn, Aalsmeer	16	31	11	9	23	7	11
elders in Nederland	19	36	22	6	19	9	16
buitenland	29	34	26	6	17	8	21
totaal	17	34	18	8	19	6	12

bron: enquête

Kluswoningen zijn in trek bij hoog opgeleide jongeren (27%), gezinnen vanaf een modaal inkomen en huishoudens zonder kinderen tot 55 jaar (ongeveer 20%). Zelfbouw op basis van een eigen ontwerp is vooral interessant voor bovenmodaal verdienende huishoudens (rond de 20%).

Figuur 3.23 Interesse in kluswoningen en zelfbouw met eigen ontwerp naar roltrapgroep (procenten)

bron: enquête

In de helft van de gevallen geeft men de voorkeur aan om de zelfbouw individueel uit te voeren en niet in groepsverband. Ongeveer 10% heeft de voorkeur voor een groep, de overigen maakt het niet uit. Bij de kluswoningen ligt de voorkeur dit individueel te doen nog wat hoger, 56%, slechts 7% zou dit in een groep willen doen.

4 Woonwensen thuiswonende kinderen

Het regionaal woononderzoek richt zich op huishoudens, waarbij de hoofdbewoner wordt ondervraagd. De woonwensen van thuiswonende kinderen zijn in beeld gebracht via de hoofdbewoner (=ouder van het kind). Deze vragen waren niet opgenomen in de vragenlijst van Amsterdam, Amsterdam ontbreekt daarom in dit hoofdstuk.

Bij ongeveer 8% van de huishoudens is er een inwonend kind aanwezig dat in enige mate verhuisplannen heeft. De helft van hen is ook daadwerkelijk op zoek of heeft al iets gevonden. De vragen zijn aan de hoofdbewoner gesteld, dus niet aan het betreffende kind zelf.

Het aandeel jongeren met verhuisplannen verschilt enigszins tussen de gebieden. Dit varieert van 6% in Haarlem tot 11% in overig Zuid-Kennemerland en Zeevang/Waterland/Edam-Volendam. Dat zij wel plannen hebben, betekent nog niet dat zij ook actief op zoek zijn, de helft van de jongeren met verhuisplannen is nog niet actief op zoek. In Almere, Haarlem, Haarlemmermeer, overig Zuid-Kennemerland en Beemster/Wormerland/Oostzaan/Landsmeer gaat het wat vaker om jongeren die nog niet actief op zoek zijn (+/- 55% van de jongeren met verhuisplannen is nog niet actief op zoek). In Zaanstad en Diemen/Ouder-Amstel/Uithoorn/Aalsmeer is men juist wat vaker op zoek (+/- 50% is *wel* op zoek). Ongeveer 10% van de jongeren met verhuisplannen heeft al iets anders gevonden. Met name in Zeevang/Waterland/Edam-Volendam gaat het om een grote groep (22%).

Tabel 4.1 Woonwensen thuiswonende jongeren (procenten)

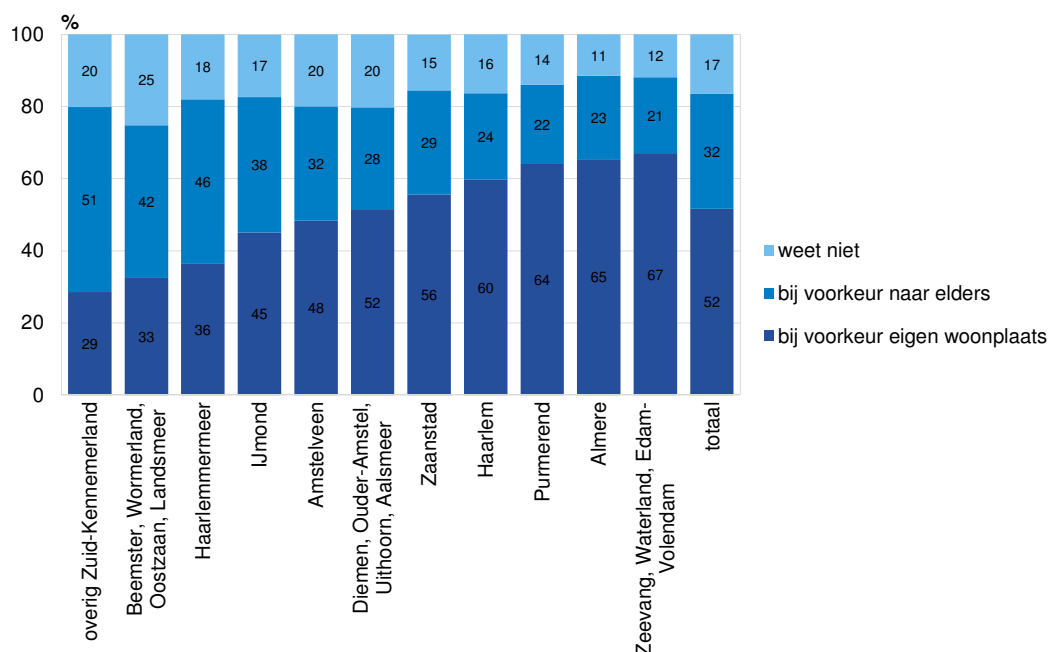
	thuiswonende jongeren	soort verhuisplannen			
		met verhuisplannen	nog niet op zoek	op zoek naar woonruimte	al woonruimte gevonden
					totaal
Almere	10	55	34	11	100
Haarlem	6	55	41	4	100
Haarlemmermeer	9	54	39	7	100
Zaanstad	7	42	49	8	100
Purmerend	8	42	46	12	100
Overig Zuid-Kennemerland	11	58	31	11	100
IJmond	7	51	38	11	100
Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	10	56	34	11	100
Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	11	43	36	22	100
Amstelveen	7	49	41	10	100
Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn, Aalsmeer	9	39	53	8	100
totaal	8	50	40	10	100

bron: enquête

Ongeveer de helft van de jongeren zoekt een woning in de eigen woonplaats, een derde deel zou liever weg willen. Bij ongeveer 20% is het niet bekend (bij de respondent/ouder).

De voorkeur voor de eigen woonplaats verschilt sterk tussen de gebieden. In overig Zuid-Kennemerland, Beemster/Wormerland/Oostzaan/Landsmeer en Haarlemmermeer is dit aandeel het laagst, ongeveer een derde deel zou hier binnen de eigen gemeente zelfstandig willen wonen. In Purmerend, Almere en Zeevang/Waterland/Edam-Volendam is dit aandeel het hoogst: twee derde deel.

Figuur 4.2 Voorkeur voor woonplaats van thuiswonende jongeren met verhuisplannen (procenten)



bron: enquête

Wanneer jongeren weg willen uit hun huidige woonplaats dan willen ze in de helft van de gevallen naar Amsterdam. Voor 34% hangt het van studie of werk af waar ze heen zullen gaan.

Vanuit Amstelveen is de oriëntatie op Amsterdam het sterkst: 77% van de jongeren zou deze plaats kiezen, daarna volgt Diemen/Ouder-Amstel/Uithoorn/Aalsmeer met 62%. Jongeren in Haarlemmermeer zijn ook sterk op Amsterdam gericht (57%), maar Haarlem is ook een veelgenoemde optie (28%). Vanuit Purmerend is Amsterdam (59%), maar ook Zaanstad (15%) een optie. Vanuit overig Zuid-Kennemerland en IJmond trekt zowel Amsterdam (resp. 39% en 30%) als Haarlem (resp. 37% en 36%). In de Beemster/Wormerland/Oostzaan/Landsmeer zijn jongeren meer gericht op Amsterdam (51%) en op Zaanstad (29%). In de dorpen Zeevang/Waterland/Edam-Volendam ligt de oriëntatie meer op Amsterdam (41%) en Purmerend (23%).

Wanneer deze jongeren verhuizen geeft 23% de voorkeur aan een (studenten)kamer, 48% zoekt een zelfstandige huurwoning en 21% wil kopen. De voorkeur voor een studentenkamer is sterk aanwezig bij jongeren uit overig Zuid-Kennemerland, 47% noemt hier deze optie. Ook in Haarlem (30%) geniet deze woonvorm vaak de voorkeur. In de dorpen Zeevang/Waterland/Edam-Volendam is een studentenkamer voor weinigen een optie, 12% geeft hier de voorkeur aan. De jongeren die hier vandaan komen, zoeken veelal (42%) naar een koopwoning. In Diemen/Ouder-Amstel/Uithoorn/Aalsmeer is zowel

kopen als onzelfstandige woonruimte weinig populair, hier zoekt men veelal naar een zelfstandige huurwoning (58%).

Tabel 4.3 Woonwensen thuiswonende jongeren naar huidige woonplaats (procenten)

	kamer/ studenten- woning	zelfstandige huurwoning	koopwoning	anders, namelijk	weet niet	totaal
Almere	22	52	19	3	3	100
Haarlem	30	51	14	1	4	100
Haarlemmermeer	22	44	26	3	5	100
Zaandam	14	51	27	2	5	100
Purmerend	20	45	23	4	8	100
overig Zuid-Kennemerland	47	35	14	2	3	100
IJmond	21	45	23	4	7	100
Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	18	42	27	3	11	100
Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	12	32	42	6	8	100
Amstelveen	26	51	11	1	10	100
Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn, Aalsmeer	21	58	15	3	3	100
totaal	23	48	21	3	5	100

bron: enquête

Bijlage 1 Verhuisstromen vanuit Amsterdam

Tabel B1.1 Verhuisstromen vanuit Amsterdam naar roltrapgroep, 2007/2008

huidige woonplaats	27-34 jaar			gezinnen met kinderen			35-54 jaar zonder kinderen			medioren				75 +	totaal
	< 27 jaar	lager opgeleid	hoog opgeleid	bene-den modaal	modaal	boven modaal	bene-den modaal	modaal	boven modaal	bene-den modaal	modaal	boven modaal			
Almere	310	100	100	170	60	380	70	50	170	80	20	80	50	1640	
Haarlem	170	10	270	20	20	330	40	10	160	10	*	30	*	1090	
Haarlemmermeer	220	90	70	100	30	320	40	20	130	80	20	70	60	1240	
Zaanstad	280	200	150	180	60	320	150	50	150	60	20	70	40	1720	
Purmerend	80	50	40	60	20	180	30	20	80	80	20	70	50	790	
ov. Zuid-Kennemerland	40	*	20	*	*	170	10	*	50	*	*	30	10	360	
IJmond	60	10	30	20	*	70	30	*	30	10	*	10	*	310	
Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	30	*	30	30	*	110	20	*	40	20	*	30	10	350	
Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	30	10	*	*	10	50	10	*	30	20	*	20	10	210	
Amstelveen, Aalsmeer	410	90	260	110	60	640	100	40	240	100	40	120	60	2270	
Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn	370	80	100	80	30	270	80	20	150	50	20	60	30	1340	
totaal	1990	670	1080	780	320	2840	590	240	1220	540	160	600	330	11320	

Tabel B1.2 Verhuisstromen vanuit Amsterdam naar roltrapgroep, 2011/2012

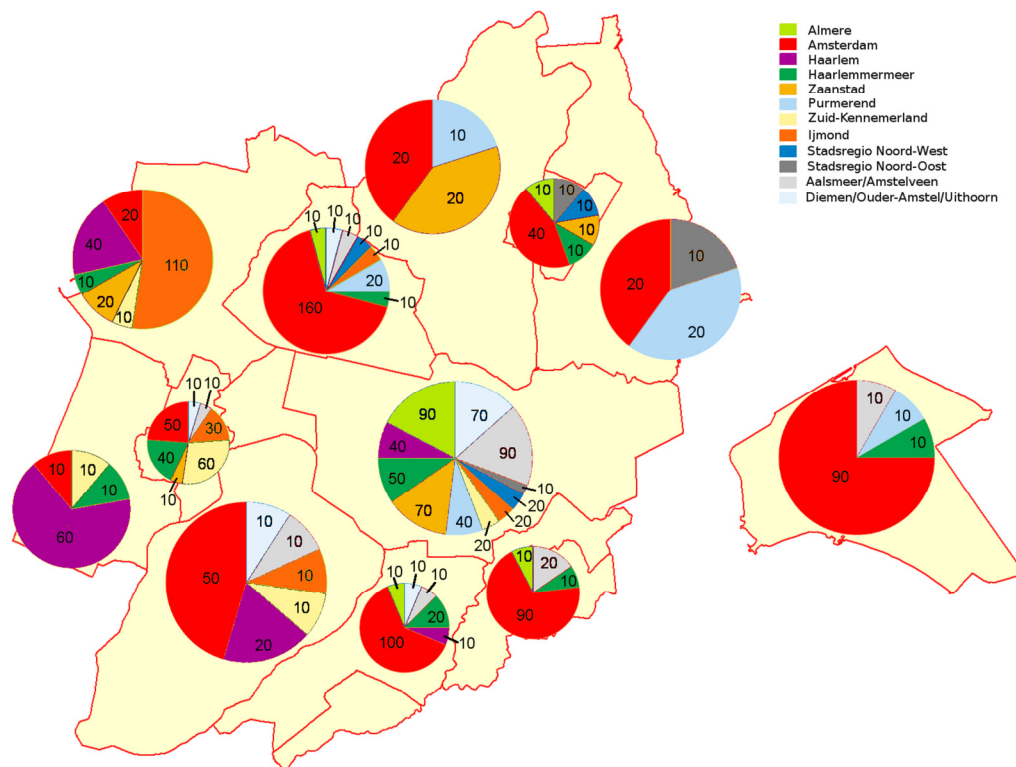
huidige woonplaats	27-34 jaar			gezinnen met kinderen			35-54 jaar zonder kinderen			medioren				75 +	totaal
	< 27 jaar	lager opgeleid	hoog opgeleid	bene-den modaal	modaal	boven modaal	bene-den modaal	modaal	boven modaal	bene-den modaal	modaal	boven modaal			
Almere	210	60	90	120	50	260	90	30	120	70	10	60	60	1230	
Haarlem	210	20	200	20	20	290	50	10	120	10	*	30	10	990	
Haarlemmermeer	200	30	70	50	20	180	50	10	70	50	10	30	40	810	
Zaanstad	260	170	130	140	50	220	160	50	110	70	10	50	20	1440	
Purmerend	70	20	30	60	20	90	40	10	40	60	10	30	70	550	
ov. Zuid-Kennemerland	20	*	30	10	*	140	10	10	30	20	*	20	10	300	
IJmond	60	10	10	10	*	40	20	10	30	10	*	10	10	220	
Beemster, Wormerland, Oostzaan, Landsmeer	30	20	20	30	10	100	20	10	30	30	10	20	*	330	
Zeevang, Waterland, Edam-Volendam	20	20	10	20	*	50	20	*	30	30	10	10	10	230	
Amstelveen, Aalsmeer	530	40	180	170	60	550	100	40	170	110	30	70	50	2100	
Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn	370	40	90	130	30	220	90	20	80	50	10	60	20	1210	
totaal	1980	430	860	760	260	2140	650	200	830	510	100	390	300	9410	

* minder dan 10 huishoudens

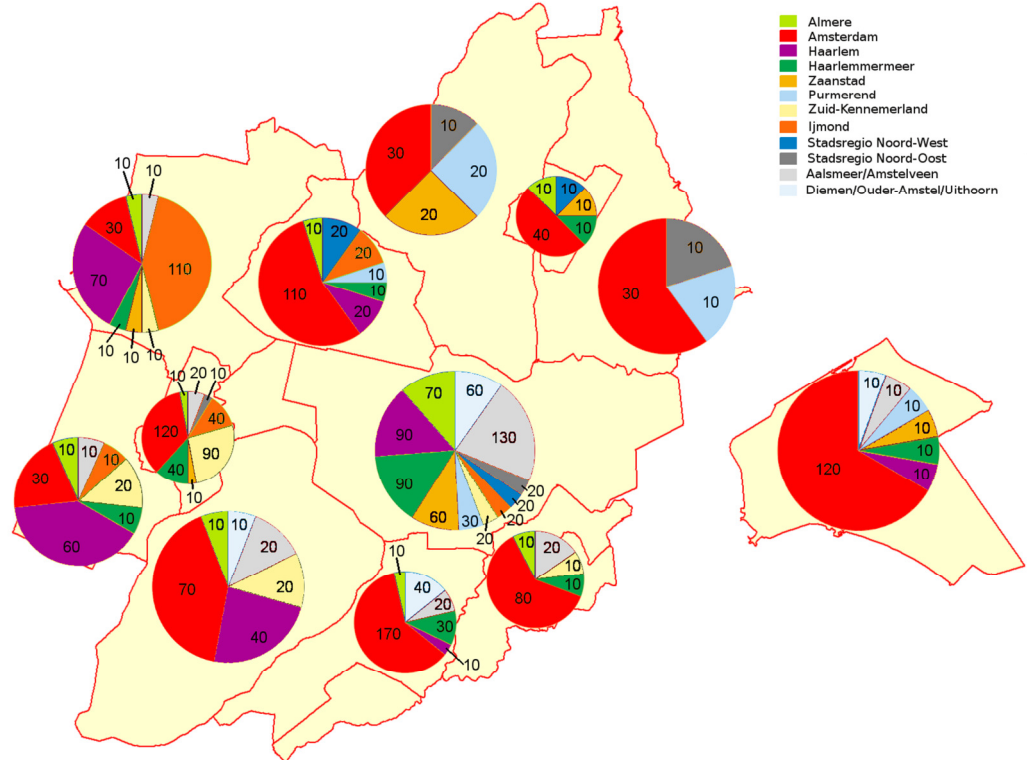
bron: CBS/bewerking O+S

Bijlage 2 Overige kaarten verhuisstromen

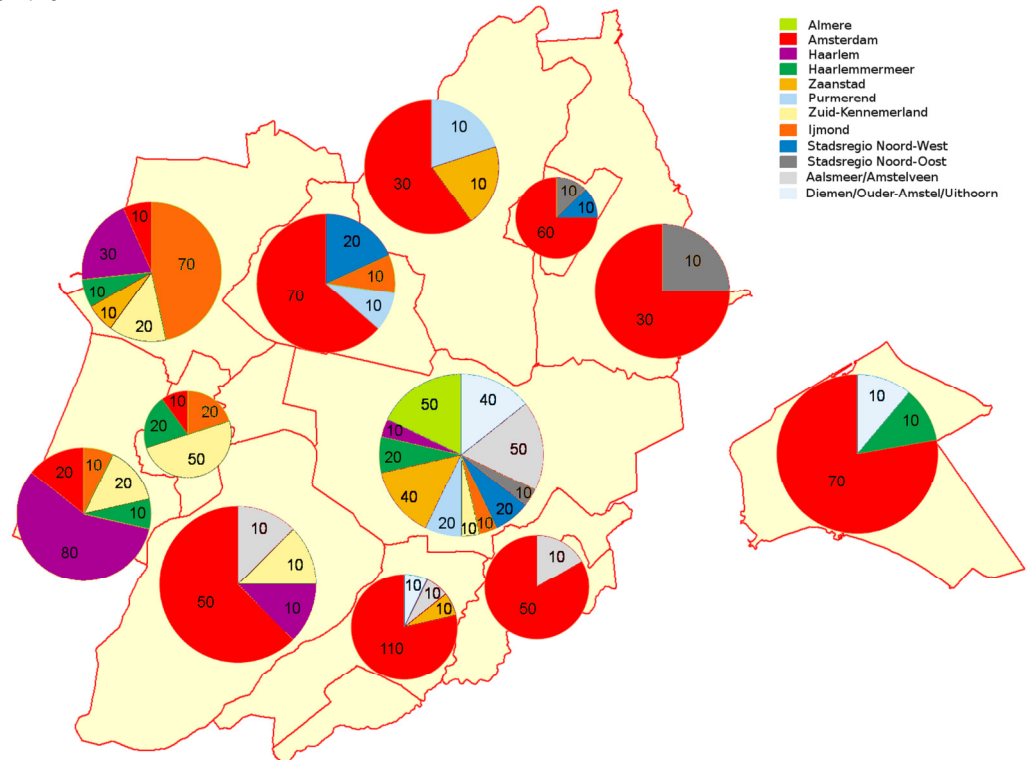
Figuur B2.1 Verhuizingen tussen gemeenten (binnen de regio) van huishoudens tussen 35-54 jaar, zonder kinderen, inkomen onder modaal, 2011/2012



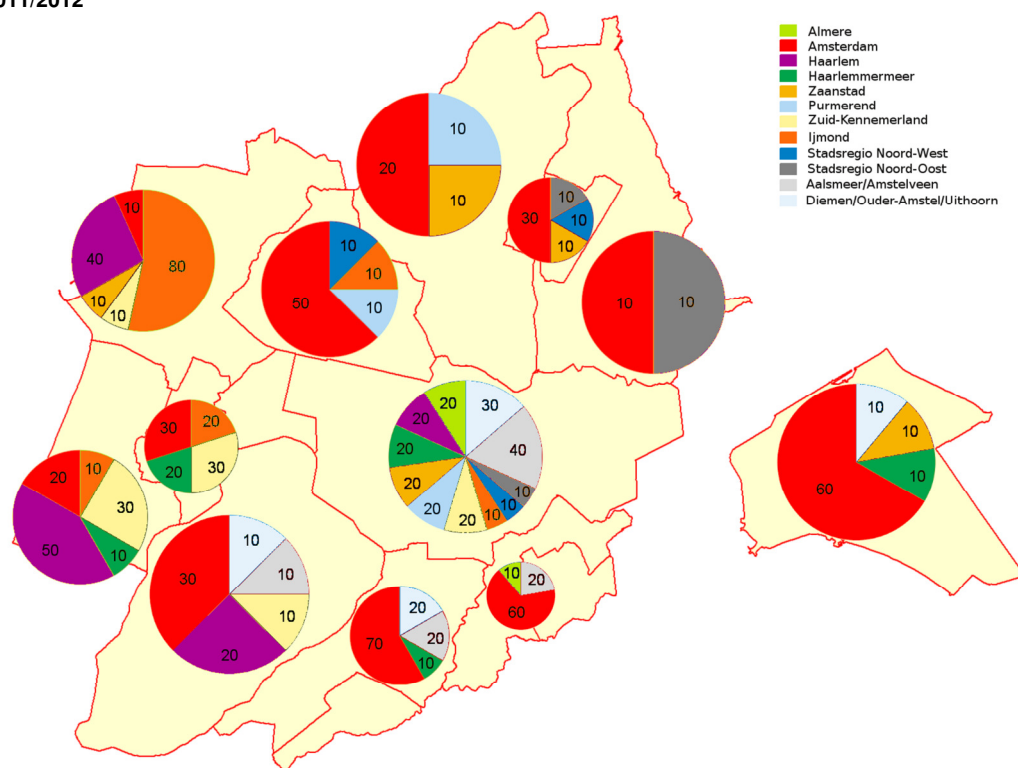
Figuur B2.2 Verhuizingen tussen gemeenten (binnen de regio) van huishoudens tussen 35-54 jaar, zonder kinderen, inkomen boven modaal, 2011/2012



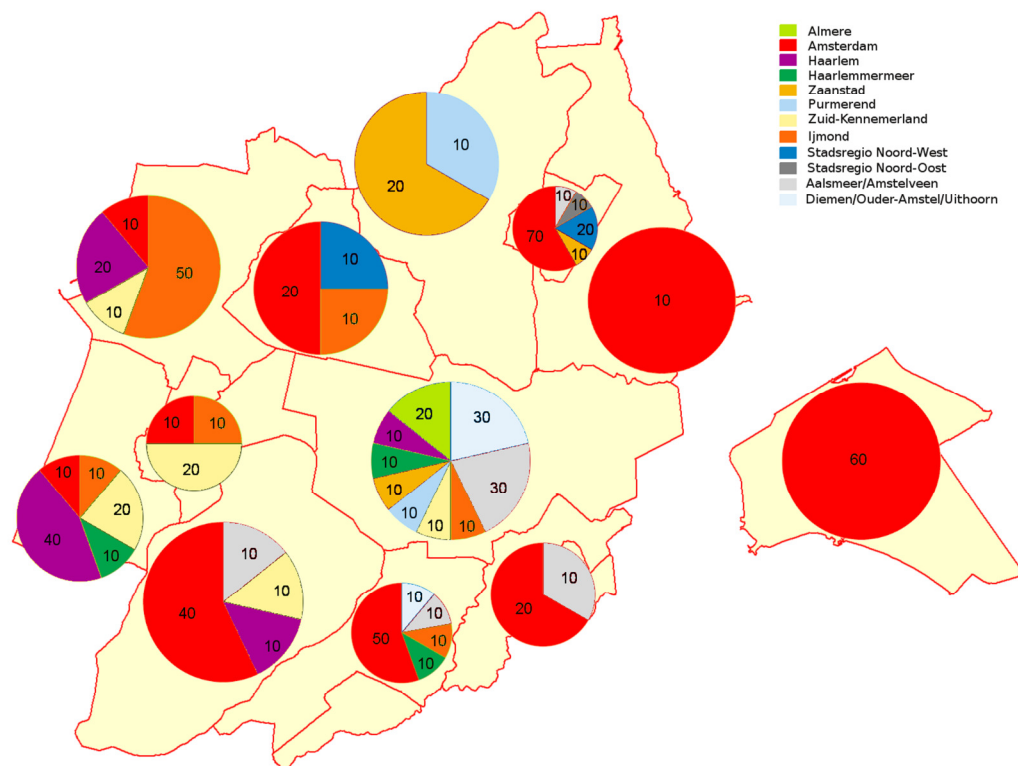
Figuur B2.3 Verhuizingen tussen gemeenten (binnen de regio) van medioren, inkomen onder modaal, 2011/2012



Figuur B2.4 Verhuizingen tussen gemeenten (binnen de regio) van medioren, inkomen boven modaal, 2011/2012



Figuur B2.5 Verhuizingen tussen gemeenten (binnen de regio) van 75+-ers, 2011/2012



Bijlage 3 Opbouw databestand verhuisstromen

Om de verhuisstromen in kaart te brengen is gebruik gemaakt van CBS-data. Er zijn twee databestanden aangemaakt.

- alle huishoudens in de regio, stand 31 december 2008 met daaraan gekoppeld:

- CBS-buurt (stand)

- leeftijd referentiepersoon (stand)

- herkomstgroep referentiepersoon(stand)

- huishoudentype (stand)

- bruto huishoudinkomen (IHI 2008)

- opleidingsniveau referentiepersoon (hoogst gevolgd en hoogst behaald, 2008)

- eigendomsvorm en WOZ-waarde woning, (woonruimtetab, 2008)

- verhuizingen periode 2007 en 2008 (GBA gebeurtenisbus)

- vorige woonplaats voor verhuizing

- alle huishoudens in de regio, stand 31 december 2012 met daaraan gekoppeld:

- CBS-buurt (stand)

- leeftijd referentiepersoon (stand)

- herkomstgroep referentiepersoon(stand)

- huishoudentype (stand)

- bruto huishoudinkomen (IHI 2012)

- opleidingsniveau referentiepersoon (hoogst gevolgd en hoogst behaald, 2010)

- eigendomsvorm en WOZ-waarde woning, (woonruimtetab, 2012)

- verhuizingen periode 2011 en 2012 (GBA gebeurtenisbus)

- vorige woonplaats voor verhuizing

De databestanden zijn aangemaakt via een remote access verbinding met het CBS. De ruwe data blijven alleen benaderbaar via deze verbinding. Dit databestand blijft de komende periode wel bestaan voor vervolgvragen.

Bijlage 4 Opzet enquête en responsoverzicht

Het veldwerk van de enquête is gehouden in de periode mei-september van 2013. Er zijn in totaal 180.000 huishoudens aangeschreven voor dit onderzoek. Er hebben 38.669 huishoudens gerespondeerd.

Het onderzoekgebied is verdeeld in 52 gebieden. Kleinere gemeenten bestaan uit één gebied, grotere gemeenten zijn opgesplitst in twee of meer gebieden. De gebiedsindeling is gemaakt op basis van de wensen van de gemeenten. In een aantal gevallen is gekozen geen opsplitsing te maken, maar wel de doelrespons te verdubbelen. De doelrespons ligt daarmee in de meeste gevallen op 500 en soms op 1000 respondenten per gebied.

De steekproeven voor het onderzoek zijn aangeleverd door de deelnemende gemeenten. Aan hen is gevraagd een random steekproef te leveren van hoofdbewoners. Niet alle gemeenten hadden zelf de mogelijkheid de hoofdbewoner te bepalen. In dat geval zijn er gegevens van alle volwassenen van een adres aangeleverd, waarna O+S de hoofdbewoner heeft bepaald. Ook is de gemeenten gevraagd informatie aan te leveren over de steekproefpersoon (leeftijd, geslacht, herkomstgroep en woonduur) en de woning (WOZ-waarde, oppervlakte, eigendomsverhouding, bouwjaar). Deze informatie is, indien aangeleverd, aan het bestand gekoppeld. De corporaties hebben eveneens informatie aangeleverd, die aan het bestand gekoppeld is. Het gaat om de hoogte van de huur, WWS-punten, oppervlakte van de woning, bouwjaar en woningtype. In de Stadsregio verliep de aanlevering via het PWNRR, het samenwerkingsverband van corporaties in de Stadsregio. Zij hebben een compleet bestand met informatie van alle corporaties in hun werkgebied. Voor Almere, Zuid-Kennemerland en IJmond is de aanlevering via individuele corporaties verlopen. De volgende corporaties hebben informatie aangeleverd:

- Ymere (Almere, Haarlem)
- Kennemerhave (Zuid-Kennemerland, IJmond)
- De Key (Zandvoort)
- Elan (Zuid-Kennemerland, IJmond)
- Pré wonen (Zuid-Kennemerland, IJmond)
- Brederode wonen (Zuid-Kennemerland, IJmond)
- Woningbedrijf Velsen

Alle huishoudens zijn schriftelijk benaderd waarbij hen gevraagd is de vragenlijst online (via een persoonlijke inlogcode) in te vullen. Ook kregen zij een papieren vragenlijst direct meegestuurd, met een antwoordenvolop. Iets minder dan de helft heeft de vragenlijst online ingevuld, de meesten gebruikten de papieren vragenlijst. Na een aantal weken is besloten een reminder (alleen een brief, geen nieuwe vragenlijst) te sturen naar de gemeenten buiten Amsterdam. De respons bleef ondanks de reminder in een aantal gemeenten achter op de verwachting; maar was ook hier voldoende om de belangrijkste analyses uit te kunnen voeren.

In Amsterdam is het veldwerk hetzelfde uitgevoerd als bij de voorgaande edities van 'Wonen in Amsterdam'. Het belangrijkste verschil met het veldwerk buiten Amsterdam is dat het in Amsterdam is aangevuld met face-to-face en telefonisch enqueteren. Voor een uitgebreide beschrijving van het veldwerk in Amsterdam, zie het 'Opleverrapport Wonen in

Amsterdam 2013', op te vragen bij Dienst Wonen, Zorg en Samenleven van de gemeente Amsterdam.

De vragenlijst bestaat uit een rompddeel met de kernvragen die overal gesteld zijn.

Daarnaast konden deelnemende partijen aangeven vragenblokken toe te voegen. Dit heeft geresulteerd in vier typen vragenlijsten:

- Stadsregio (SRA)
- Amsterdam
- Rochdale
- Zuid-Kennemerland/IJmond (Haarlem)

De versie 'Stadsregio' is de basisvragenlijst. De vragen, met uitzondering van de blokken Leefbaarheid en Woonwensen thuiswonende kinderen, zijn overal gesteld. Het blok Leefbaarheid is niet opgenomen in de Zuid-Kennemerland/IJmond versie, hier zijn extra vragen over de woonsituatie van ouderen en over energie opgenomen. In Amsterdam is het blok 'Woonwensen thuiswonende kinderen' niet opgenomen, in plaats daarvan zijn hier meer vragen gesteld over de kwaliteit van de woning.

Het enquêtebestand is beschikbaar voor gemeenten om eigen analyse te (laten) doen.

Responsoverzicht

gemeente	gebied	doel	steekproef	respons	respons- percentage	versie vragenlijst
Almere	Buiten	500	2500	486	19	SRA
Almere	Haven+Hout	500	2500	578	23	SRA
Almere	Poort+Pampus	500	3000	464	15	SRA
Almere	Stad Oost+Centrum	500	3404	542	16	SRA
Almere	Stad west	500	3405	505	15	SRA
Aalsmeer	Aalsmeer Oost	500	1443	349	24	SRA
Aalsmeer	Aalsmeer/Kudelstaart	500	1443	388	27	SRA
Amstelveen	Amstelveen Noord	500	1443	320	22	SRA
Amstelveen	Amstelveen Midden	500	1443	386	27	SRA
Amstelveen	Amstelveen Zuid	500	1443	376	26	SRA
Beemster	Beemster	500	1446	312	22	SRA
Diemen	Diemen	1000	2387	548	23	SRA
Edam-Volendam	Volendam	500	1442	284	20	SRA
Edam-Volendam	Edam	500	1443	394	27	SRA
Haarlemmerliede/Sp	Haarlemmerliede/Sp	500	1499	309	21	SRA
Haarlemmermeer	Hoofddorp	500	1667	393	24	SRA
Haarlemmermeer	Nieuw-Vennep	500	1667	381	23	SRA
Haarlemmermeer	overige kernen	500	1666	387	23	SRA
Landsmeer	Landsmeer	500	1342	397	30	SRA
Oostzaan	Oostzaan	500	1443	350	24	SRA
Ouder-Amstel	Duivendrecht	500	1443	359	25	SRA
Ouder-Amstel	Ouderkerk	500	1443	399	28	SRA
Purmerend	Overwhere/Wheermolen	500	1681	408	24	SRA
Purmerend	Centrum/Gors/Purmer-Noord	500	1515	355	23	SRA
Purmerend	Purmer-Zuid/Weidevenne	500	1582	359	23	SRA
Uithoorn	Uithoorn	1000	3000	669	22	SRA
Zeevang	Zeevang	500	1448	376	26	SRA
Zaanstad	Zaanstad Zuidoost	500	2462	465	19	SRA
Zaanstad	Zaanstad Midden	500	1858	456	25	SRA
Zaanstad	Zaanstad Noord	500	1702	385	23	SRA
Waterland	Waterland	500	1462	402	27	SRA
Wormerland	Wormerland	500	1443	351	24	SRA
Beverwijk	Beverwijk	1000	2489	454	18	Haarlem
Bloemendaal	Bloemendaal	1000	2886	768	27	Haarlem
Haarlem	Haarlem Oude Stad	500	2500	478	19	Haarlem
Haarlem	Haarlem Zuidwest	500	2500	515	21	Haarlem
Haarlem	Haarlem Oost	500	2500	510	20	Haarlem
Haarlem	Haarlem Schalkwijk	500	2500	484	19	Haarlem
Haarlem	Haarlem Noord	500	2500	466	19	Haarlem
Heemskerk	Heemskerk	1000	2886	693	24	Haarlem
Heemstede	Heemstede	1000	2489	697	28	Haarlem
Uitgeest	Uitgeest	500	1450	363	25	Haarlem
Velsen	Velsen	1000	2900	559	19	Haarlem
Zandvoort	Zandvoort Noord	500	1450	314	22	Haarlem
Zandvoort	Zandvoort Zuid/Bentveld	500	1450	300	21	Haarlem

Responsoverzicht (vervolg)

gemeente	gebied	doel	steekproef	respons	respons- percentage	versie vragenlijst
Amsterdam	Centrum	1925	9437	2084	22	Amsterdam
Amsterdam	West	3125	16957	3318	20	Amsterdam
Amsterdam	Nieuw-West	2625	14597	2960	20	Amsterdam
Amsterdam	Zuid	3200	15616	3341	21	Amsterdam
Amsterdam	Oost	3100	15821	3412	22	Amsterdam
Amsterdam	Noord	1950	10849	2190	20	Amsterdam
Amsterdam	Zuidoost	1600	9055	1630	18	Amsterdam
totaal		43525	181897	38669	21	

Bijlage 5 Vragenlijst versie Stadsregio

Regionaal woononderzoek

Regio Amsterdam-Zaanstad-Purmerend-Almere-Haarlemmermeer

Uw gemeente, de Stadsregio en de woningcorporaties willen graag weten hoe u denkt over uw woning en woonomgeving, wat uw woongeschiedenis is en wat uw woonwensen zijn. Het is de bedoeling dat één van de meerderjarige hoofdbewoners, dus u of uw eventuele partner, de vragenlijst invult. Het liefst online, via www.onderzoekenstatistiek.nl/wonen. Uw persoonlijke toegangscode vindt u in de begeleidende brief bij de vragenlijst. Als u de vragenlijst liever op papier invult, kunt u dit exemplaar invullen en terugzenden in de bijgaande antwoortenvelop, liefst binnen 14 dagen. Een postzegel is niet nodig. Uw antwoorden worden anoniem verwerkt en zijn dus niet meer terug te voeren tot uw persoonlijke gegevens. Bureau Onderzoek en Statistiek te Amsterdam voert dit onderzoek uit. Voor vragen met betrekking tot dit onderzoek kunt u bellen met 020 251 0449.

1 Woongeschiedenis

1.1 Sinds welk jaar woont u in uw huidige woning?

sinds _____

1.2 Waar woonde u voordat u deze woning betrok?

- 1 ☐ in dezelfde buurt → naar 1.4
- 2 ☐ in dezelfde gemeente, andere buurt → naar 1.4
- 3 ☐ elders in Nederland
- 4 ☐ in het buitenland
- 5 ☐ woon hier al sinds geboorte → naar 2.1

1.3 In welke gemeente of land woonde u voordat u de huidige woning betrok?

- 1 ☐ Amstelveen
- 2 ☐ Almere
- 3 ☐ Amsterdam
- 4 ☐ Haarlem
- 5 ☐ Haarlemmermeer
- 6 ☐ Purmerend
- 7 ☐ Velsen
- 8 ☐ Zaanstad
- 9 ☐ andere gemeente, land, nl. _____

1.4 Wat was uw vorige woonsituatie?

- 1 ☐ op kamers/studentenwoning
- 2 ☐ inwonend bij ouders/familie/vrienden → naar 1.8
- 3 ☐ zelfstandige huurwoning van particulier
- 4 ☐ zelfstandige huurwoning van woningcorporatie
- 5 ☐ koopwoning
- 6 ☐ anders, nl. _____

De volgende vragen gaan over uw vorige woning. Is het langer dan vijf jaar geleden dat u verhuisd bent, dan kunt u deze vragen overslaan en doorgaan naar 2: Uw huidige woning.

1.5 Welk bedrag betaalde u maandelijks aan huur voor deze vorige woning aan uw verhuurder (totaalbedrag)? Als u dit niet meer precies weet, kunt u dan een bedrag schatten?

€ _____

→ naar 1.7

- 1 ☐ weet ik niet meer → naar 1.7
- 2 ☐ niet van toepassing, was een koopwoning

1.6 Voor welk bedrag heeft u deze vorige woning verkocht? Als u dit niet meer precies weet, kunt u dan een bedrag schatten?

€ _____

- 1 ☐ de woning staat nog voor dit bedrag te koop
- 2 ☐ weet ik niet meer

1.7 Wat voor soort woning had u?

- 1 ☐ vrijstaande woning
- 2 ☐ twee-onder-een-kapwoning
- 3 ☐ rijtjeshuis of hoekwoning
- 4 ☐ benedenwoning
- 5 ☐ appartement zonder lift
- 6 ☐ appartement met lift
- 7 ☐ anders, nl. _____

1.8 Wat was de reden van de verhuizing naar uw huidige woning? (meerdere antwoorden mogelijk)

- 1 ☐ te kleine woning, wilde groter wonen
- 2 ☐ ik wilde mooier/beter wonen
- 3 ☐ had geen (of een te kleine) tuin/balkon
- 4 ☐ omstandigheden in mijn huishouden (samenwonen, gezinsuitbreiding, scheiding, overlijden)
- 5 ☐ omstandigheden in werk of studie
- 6 ☐ vanwege financiële situatie
- 7 ☐ woning was niet gelijkvloers/te veel trappen
- 8 ☐ wilde kopen in plaats van huren/huren in plaats van kopen
- 9 ☐ buurt beviel niet (meer)
- 10 ☐ wilde dichter bij familie/vrienden wonen
- 11 ☐ anders, nl. _____



2 Uw huidige woning

2.1 Wat is uw huidige woonsituatie?

- 1 ☐ op kamers/studentenwoning/woning met gedeelde keuken en/of badkamer (onzelfstandig)
- 2 ☐ inwonend bij ouders/familie/vrienden → naar 2.5
- 3 ☐ zelfstandige woning
- 4 ☐ anders, nl. _____

2.2 Huurt u deze woning, of bent u eigenaar?

- 1 ☐ huurwoning
- 2 ☐ koopwoning → naar 2.5
- 3 ☐ anders, nl. _____ → naar 2.5

2.3 Van wie huurt u uw woonruimte/woning?

- 1 ☐ woningcorporatie
- 2 ☐ particuliere verhuurder
- 3 ☐ anders, nl. _____

2.4 Wat voor soort huurcontract heeft u?

- 1 ☐ huurcontract voor onbepaalde tijd (een normaal huurcontract)
- 2 ☐ campuscontract
- 3 ☐ tijdelijke verhuur
- 4 ☐ anti-kraak
- 5 ☐ onderhuur
- 6 ☐ anders, nl. _____

2.5 In wat voor soort woning woont u?

- 1 ☐ vrijstaande woning
- 2 ☐ twee-onder-een-kapwoning
- 3 ☐ rijtjeshuis of hoekwoning
- 4 ☐ benedenwoning
- 5 ☐ appartement zonder lift
- 6 ☐ appartement met lift
- 7 ☐ anders, nl. _____

2.6 Hoeveel kamers heeft uw woning in totaal? (zonder de keuken en badkamer)

_____ kamers

2.7 Hoe groot is uw huidige woning?

_____ m²

2.8 Is uw woning te bereiken zonder trappen te hoeven lopen?

- 1 ☐ ja
- 2 ☐ nee

2.9 Zijn in uw woning alle vertrekken op dezelfde verdieping gelegen? (zolder/berging/kelder buiten beschouwing gelaten)

- 1 ☐ ja
- 2 ☐ nee

2.10 Heeft u of iemand van uw huishouden moeite met traplopen als gevolg van een langdurige ziekte, aandoening, handicap of ouderdomsverschijnselen?

- 1 ☐ ja
- 2 ☐ nee

2.11 Denkt u dat uw huidige woning geschikt is om oud in te worden?

- 1 ☐ ja
- 2 ☐ ja, na enige aanpassingen aan de woning
- 3 ☐ nee

LET OP! Bij de onderstaande vraag kunt u een rapportcijfer van 1 t/m 10 aankruisen. Een hoog rapportcijfer betekent een positief oordeel, een laag cijfer betekent een negatief oordeel.

2.12 Wilt u aangeven in welke mate u tevreden bent over uw woning? (totaaloordeel)

zeer 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 zeer
ontevreden ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ tevreden

3 Uw huishouden en het inkomen

3.1 Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden? (alleen personen meetellen die in uw woning wonen, inclusief uzelf)

_____ personen

3.2 Wilt u hieronder aangeven hoe uw huishouden precies is samengesteld?

personen	leeftijd	M	V
uzelf	_____ jaar	☐	☐
partner	_____ jaar	☐	☐
1e kind (oudste)	_____ jaar	☐	☐
2e kind	_____ jaar	☐	☐
3e kind	_____ jaar	☐	☐
4e kind	_____ jaar	☐	☐
aantal overige thuiswonende kinderen			_____
aantal overige personen (familie/kostganger e.d.)			_____

2



+

+

+

3.3 Wilk u hieronder aankruisen wat het hoogst behaalde diploma is van u en van uw eventuele partner?

	uzelf	partner
geen diploma of enkele jaren lagere school	☐	☐
basisonderwijs/lagere school	☐	☐
VSO (voortgezet speciaal onderwijs)	☐	☐
VBO/LBO (huishoud-, ambacht-, technische school of interne bedrijfsopleiding), MBO-kort, leerlingwezen, ULO	☐	☐
MAVO, MULO, VMBO	☐	☐
MBO-lang/niveau 2, 3, 4 of interne bedrijfsopleiding op MBO-niveau	☐	☐
HAVO, VWO, gymnasium, HBS, MMS	☐	☐
HBO of interne bedrijfsopleiding op HBO-niveau	☐	☐
WO, universiteit	☐	☐
anders, nl. _____	☐	☐
anders, nl. _____	☐	☐

3.4 Volgt u op dit moment een opleiding?

- 1 ☐ ja, voltijd
 2 ☐ ja, deeltijd
 3 ☐ ja, cursus of andersoortige opleiding
 4 ☐ nee

→ naar 3.6

3.5 Wat voor opleiding volgt u?

- 1 ☐ voortgezet onderwijs (VMBO, HAVO, VWO)
 2 ☐ middelbaar beroepsonderwijs (MBO)
 3 ☐ hoger beroepsonderwijs (HBO)
 4 ☐ wetenschappelijk onderwijs, universiteit (WO)
 5 ☐ anders, nl. _____

3.6 Hoeveel personen in uw huishouden hebben een eigen (regulier) inkomen? (kinderen met alleen een vakantie- of bijbaantje buiten beschouwing laten)

□□□□ personen

3.7 Hoeveel bedraagt het totale netto maandinkomen van deze personen bij elkaar? (niet meetellen: vakantiegeld, reis- en onkostenvergoedingen, etc.)

€ □□□□□□,-- netto per maand

3.8 Kunt u in onderstaand schema voor (max.) twee personen in uw huishouden aankruisen welke bronnen van inkomsten zij hebben?

(per persoon zijn meerdere antwoorden mogelijk)

bron van inkomsten	uzelf	partner/ tweede persoon
betaalde arbeid (werkgever)	☐	☐
eigen onderneming	☐	☐
freelance arbeid, ZZP	☐	☐
werkloosheidsuitkering (o.a. WW)	☐	☐
bijstandsuitkering (o.a. WWB)	☐	☐
arbeidsongeschiktheidsuitkering (o.a. WAO/Wajong)	☐	☐
sociale werkvoorziening/ID-baan	☐	☐
uitkering van de Sociale Verzekeringsbank (AOV/ANW)	☐	☐
pensioenfondsen(en)	☐	☐
lijfrente, rente op vermogen	☐	☐
VUT/FPU of andere uittredingsregeling	☐	☐
alimentatie voor uzelf of uw kinderen	☐	☐
studiefinanciering/bijdrage van ouders	☐	☐
anders, nl. _____	☐	☐

LET OP: Bent u huurder van uw woning, vul dan blok 4 in (Vragen aan huurders). Als u eigenaar van uw woning bent, ga dan naar 5 (Vragen aan eigenaren). Heeft u een combinatie van huur en koop, vul dan beide blokken in.

4 Vragen aan huurders

LET OP! De meeste huurders krijgen elk jaar in april een aankondiging van de huurverhoging. Als u deze aankondiging van vorig jaar april erbij pakt, kunt u de volgende vragen gemakkelijker beantwoorden. Mocht u alleen de aankondiging van dit jaar ter beschikking hebben, gebruik dan de huidige (oude) huurbedragen die gelden tot 1 juli 2013.

+

+

+



4.1 Wat betaalt u aan huur aan uw verhuurder?
Kunt u de onderstaande posten invullen?
Wanneer bepaalde posten niet bij uw huur zitten, dan kunt u aangeven dat dit niet van toepassing is.

		niet van toepassing	weet niet
kale huur (nettohuur):	€ _____ , —	☐	☐
verwarming/gas (bijvoorbeeld bij collectieve verwarming):	€ _____ , —	☐	☐
watergeld	€ _____ , —	☐	☐
servicekosten	€ _____ , —	☐	☐
parkeerplaats	€ _____ , —	☐	☐
overige kosten	€ _____ , —	☐	☐
totaalbedrag aan verhuurder:	€ _____ , —	☐	☐

4.2 Hoeveel betaalt u per maand aan energielasten aan het energiebedrijf?
€ _____ , — per maand

4.3 Ontvangt u huurtoeslag? (voorheen huursubsidie)
1 ☐ ja, € _____ , — per maand
2 ☐ nee
3 ☐ weet niet

4.4 Zou u de woning die u nu huurt willen kopen?
1 ☐ ja
2 ☐ eventueel
3 ☐ nee → naar 6.1
4 ☐ weet niet → naar 6.1

4.5 Indien u uw huidige huurwoning zou kunnen kopen, welke koopprijs zou u bereid zijn maximaal te betalen?
1 ☐ € _____ , —
2 ☐ weet niet

→ Ga door naar 6.1

5 Vragen aan eigenaren

5.1 Hoeveel bedragen uw hypotheeklasten aan rente, aflossing, premies en de eventuele erfpacht aan u per maand in totaal?
€ _____ , — per maand

5.2 Hoeveel bedraagt de belastingteruggave, de hypotheekrenteaftrek, per maand (als u dit niet precies weet, dan graag een schatting)?
1 ☐ € _____ , —
2 ☐ weet niet

5.3 Hoeveel betaalt u aan servicekosten aan de Vereniging van Eigenaren? Wanneer uw woning geen onderdeel is van een Vereniging van Eigenaren, kruist u 'niet van toepassing' aan.
1 ☐ € _____ , —
2 ☐ niet van toepassing

5.4 Hoeveel betaalt u aan energielasten aan het energiebedrijf?
€ _____ , — per maand

5.5 Kunt u aangeven voor welke prijs u deze woning heeft gekocht?
1 ☐ € _____ , —
2 ☐ weet niet

5.6 Wat is de WOZ-waarde van uw woning?
1 ☐ € _____ , —
2 ☐ weet niet

6 Uw woonomgeving

LET OP!! Bij onderstaande vragen kunt u een 'rapportcijfer' van 1 t/m 10 aankruisen. Een hoog rapportcijfer betekent een positief oordeel, een laag rapportcijfer een negatief oordeel.

6.1 Hoe tevreden bent u met uw buurt? (totaaloordeel)

zeer ontevreden	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	zeer tevreden
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6.2 Wat vindt u van het aanbod van onderstaande voorzieningen in uw buurt?

	ruim onvoldoende					ruim voldoende				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 parkeervoorzieningen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2 openbaar vervoer	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3 winkels	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4 basisscholen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5 sportgelegenheden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6 speelvoorzieningen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7 buurthuizen/wijkcentra	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8 zorgvoorzieningen (zoals huisarts)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9 horeca	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐





6.3 Hoe beoordeelt u het schoonhouden van de onderstaande zaken in uw buurt?

	ruim onvoldoende					ruim voldoende				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
straten en stoepen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
de groenvoorzieningen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
speelvoorzieningen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6.4 Hoe beoordeelt u de staat van onderhoud van de onderstaande zaken in uw buurt?

	ruim onvoldoende					ruim voldoende				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
de woningen in de buurt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
straten en stoepen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
de groenvoorzieningen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
speelvoorzieningen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6.5 Op welke zaken zou de woonomgeving volgens u verbeterd kunnen worden? (U kunt hier meer dan één antwoord aankruisen)

- 1 ☐ onderhoud/verbeteren bestaande woningen
- 2 ☐ schoonhouden straten en stoepen
- 3 ☐ schoonhouden groen
- 4 ☐ onderhoud straten en stoepen
- 5 ☐ onderhoud groen
- 6 ☐ meer winkels
- 7 ☐ meer parkeergelegenheid
- 8 ☐ veiligheid
- 9 ☐ anders, nl. _____
- 10 ☐ niets te verbeteren

6.6 Hoe gaan verschillende groepen mensen in uw buurt met elkaar om?

zeer onprettig	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	zeer prettig
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6.7 Hoe beoordeelt u de betrokkenheid van de buurtbewoners bij de buurt?

geen betrokkenheid	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	grote betrokkenheid
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6.8 Kunt u met een rapportcijfer 1 t/m 10 aangeven in welke mate u overlast ondervindt bij de onderstaande categorieën?

Een laag cijfer betekent dat u veel overlast ondervindt en een hoog cijfer dat u weinig overlast ondervindt.

	ernstige overlast					geen overlast				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
buren	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
andere groepen mensen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
verkeersdrukte	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
verkeerslawaaï	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
parkeren	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
vervuiling	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
horeca (hotels, restaurants, cafés)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
criminaliteit	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6.9 Hoe veilig voelt u zich in uw buurt?

	zeer onveilig					zeer veilig				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
overdag	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
's avonds	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6.10 Hoe denkt u dat de buurt waar u woont zich de komende jaren zal ontwikkelen?

zeer negatief	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	zeer positief
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

7 Woonwensen

7.1 Wilt u binnen twee jaar verhuizen?

- 1 ☐ beslist niet
- 2 ☐ eventueel wel, misschien
- 3 ☐ zou wel willen, kan niets vinden, zie geen mogelijkheden
- 4 ☐ beslist wel
- 5 ☐ heb al andere huisvesting gevonden

7.2 Wat zijn of zouden voor u redenen zijn om niet te verhuizen? (U kunt hier meer dan één antwoord aankruisen)

- 1 ☐ geen, ga zeker verhuizen
- 2 ☐ woon hier nog maar net/pas verhuisd
- 3 ☐ huidige woning is goed
- 4 ☐ buurt bevalt goed
- 5 ☐ dichtbij werk/studie/school van de kinderen
- 6 ☐ dichtbij familie/vrienden
- 7 ☐ mijn leeftijd
- 8 ☐ mijn (onzekere) financiële situatie
- 9 ☐ de (onzekere) situatie op de woningmarkt
- 10 ☐ kan mijn huis nu niet verkopen
- 11 ☐ aanbod aan huurwoningen is te duur
- 12 ☐ kan niets geschikts vinden
- 13 ☐ anders, nl. _____

5





7.3 Denkt u binnen twee jaar te moeten verhuizen?

- 1 ☐ ja
2 ☐ nee

De volgende vragen gaan over uw woonwensen.

Wanneer u beslist niet binnen twee jaar wilt verhuizen (antwoordoptie 1 bij vraag 7.1) en ook niet binnen twee jaar moet verhuizen (antwoordoptie 2 bij vraag 7.3) kunt u doorgaan naar 8: woonwensen thuiswonende kinderen.

7.4 Op welke termijn denkt u te verhuizen?

- 1 ☐ binnen 6 maanden
2 ☐ over 6 tot 12 maanden
3 ☐ over 12 tot 24 maanden
4 ☐ niet binnen 24 maanden (twee jaar)

7.5 Bent u de afgelopen twee jaar actief op zoek geweest naar een andere woning?

- 1 ☐ ja
2 ☐ nee

7.6 Als u zou verhuizen, waarmee heeft dat dan te maken?
(U kunt hier meer dan één antwoord aankruisen)

- 1 ☐ te kleine woning, wil groter wonen
2 ☐ wil kleiner wonen
3 ☐ wil mooier/beter wonen
4 ☐ heb geen of een te kleine tuin/balkon
5 ☐ omstandigheden in mijn huishouden (samenwonen, gezinsuitbreiding, scheiding, overlijden)
6 ☐ omstandigheden in werk of studie
7 ☐ vanwege financiële situatie
8 ☐ woning niet gelijkvloers/te veel trappen
9 ☐ woning wordt gesloopt
10 ☐ huurcontract loopt af
11 ☐ wil kopen in plaats van huren/huren in plaats van kopen
12 ☐ buurt bevalt niet (meer)
13 ☐ wil dichterbij familie/vrienden wonen
14 ☐ anders, nl. _____

7.7 Hoe groot moet de nieuwe woning die u zoekt minimaal zijn?

- 1 ☐ kleiner dan 60 vierkante meter
2 ☐ 60 tot 80 vierkante meter
3 ☐ 80 tot 100 vierkante meter
4 ☐ 100 tot 120 vierkante meter
5 ☐ 120 tot 160 vierkante meter
6 ☐ 160 tot 200 vierkante meter
7 ☐ 200 vierkante meter of meer

7.8 En hoeveel kamers zou deze woning minimaal moeten hebben? (zonder de keuken en badkamer)

kamers

7.9 Welke ruimte of voorzieningen zijn voor u belangrijk bij de woning die u zoekt? (meerdere antwoorden mogelijk)

- 1 ☐ tuin
2 ☐ balkon of dakterras
3 ☐ schuur/berging/garage
4 ☐ zolder
5 ☐ kelder
6 ☐ parkeerplaats op eigen terrein
7 ☐ anders, nl. _____

7.10 Wat voor een soort woning heeft uw eerste voorkeur?

- 1 ☐ vrijstaande woning
2 ☐ twee-onder-een-kapwoning
3 ☐ rijtjeshuis of hoekwoning
4 ☐ benedenwoning
5 ☐ appartement zonder lift
6 ☐ appartement met lift
7 ☐ anders, nl. _____

7.11 Wat voor soort buurt heeft uw eerste voorkeur?



☐ 1 grootstedelijk: centrum van een grote stad met veel winkels, horeca-, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren



☐ 2 wonen-winkels-werken: appartement dichtbij (winkel) centrum in de wijk



☐ 3 gevarieerd: historisch gevarieerde laagbouw in of bij het centrum van een stad of dorp



☐ 4 rustig stedelijk: een omgeving waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



☐ 5 woonwijk: eengezinswoning in een wijk waar vooral wordt gewoond



☐ 6 ruim wonen: een wijk met woningen op ruime kavels en veel ruimte tussen de woningen



☐ 7 landelijk: wonen in het landelijk gebied met weinig woningen



☐ 8 recreatief: met veel ruimte tussen de recreatieve voorzieningen als golfbaan, water of bos



+

+

+

7.12 In welke mate zijn voor u de volgende voorzieningen belangrijk voor de buurt waarin u wilt wonen?

	onbelang- rijk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	zeer belangrijk
1 parkeermogelijkheden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2 openbaar vervoer- mogelijkheden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3 winkels voor dagelijkse boodschappen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4 aantrekkelijke horeca	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5 groenvoorzieningen/ park	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6 basisscholen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7 sportgelegenheden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8 speelvoorzieningen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9 buurthuizen/wijkcentra	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10 zorgvoorzieningen (zoals huisarts)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

7.13 Wilt u buiten uw huidige gemeente gaan wonen of in uw huidige gemeente blijven?

- 1 ☐ bij voorkeur in huidige gemeente blijven
 2 ☐ bij voorkeur elders in Nederland gaan wonen
 3 ☐ bij voorkeur naar het buitenland
 4 ☐ heb geen voorkeur

7.14 Wanneer u (toch) weggaat uit uw huidige gemeente, waar zou u dan heen willen gaan?

- 1 ☐ Amstelveen
 2 ☐ Almere
 3 ☐ Amsterdam
 4 ☐ Haarlem
 5 ☐ Haarlemmermeer
 6 ☐ Purmerend
 7 ☐ Velsen
 8 ☐ Zaanstad
 9 ☐ andere gemeente of buitenland, nl.: _____
 10 ☐ niet van toepassing, wil uitsluitend in de eigen gemeente blijven → naar 7.16

7.15 Waarom wilt u naar deze gemeente verhuizen?

(meerdere antwoorden mogelijk)

- 1 ☐ ik ben daar opgegroeid
 2 ☐ ik wil graag groter wonen
 3 ☐ dicht bij kinderen/ouders/familie/vrienden
 4 ☐ mijn partner woont daar
 5 ☐ dicht bij mijn (partners) werk
 6 ☐ goede plek voor mijn kinderen om op te groeien
 7 ☐ wil graag in een kleinere plaats wonen
 8 ☐ wil graag in een grotere plaats wonen
 9 ☐ vanwege de historie/sfeer, aantrekkelijke woningen, woonomgeving
 10 ☐ goede prijs/kwaliteit verhouding van de woningen daar
 11 ☐ anders, nl. _____

7.16 Als u binnen uw gemeente verhuist, wilt u dan liever in uw buurt blijven of naar een andere buurt verhuizen?

- 1 ☐ bij voorkeur in eigen buurt
 3 ☐ bij voorkeur naar een andere buurt
 4 ☐ heb geen voorkeur
 5 ☐ niet van toepassing, wil weg uit huidige gemeente

7.17 Wilt u de toekomstige woning kopen of huren?

- 1 ☐ uitsluitend kopen
 2 ☐ uitsluitend huren
 3 ☐ liever kopen, eventueel huren
 4 ☐ liever huren, eventueel kopen
 5 ☐ heb geen voorkeur

7.18 Indien u zou huren, wat voor een huurprijs zou u bereid zijn maximaal (maandlijks) te betalen, exclusief service- en stookkosten?

- 1 ☐ € _____, -- per maand
 2 ☐ niet van toepassing, wil uitsluitend kopen

7.19 Indien u zou kopen, wat voor een koopprijs zou u bereid zijn maximaal te betalen?

- 1 ☐ € _____, --
 2 ☐ niet van toepassing, wil uitsluitend huren

7.20 Heeft u voor uw toekomstige woning de voorkeur voor bestaande bouw (die nu al bewoond is) of nieuwbouw (die door u als eerste bewoond wordt)?

- 1 ☐ bij voorkeur bestaande bouw
 2 ☐ bij voorkeur nieuwbouw
 3 ☐ heb geen voorkeur

+

+

+



7.21 Moet uw nieuwe woning over een energielabel beschikken? Het energielabel loopt van A (zeer energiezuinig) tot G (niet energiezuinig).

- 1 ☐ ja, minstens categorie:
- 2 ☐ nee, maar woning moet wel voldoende geïsoleerd en energiezuinig zijn
- 3 ☐ nee, niet belangrijk
- 4 ☐ weet niet

7.22 Zou u zelf uw woning willen (laten) bouwen, een bestaande woning grondig willen renoveren (een zogenoemde kluswoning) of inspraak willen bij een gebruikelijke vorm van nieuwbouw?

- 1 ☐ ja, zeker
- 1 ☐ ja, misschien
- 3 ☐ nee → naar 8.1

7.23 Welk type (zelf)bouw, renovatie of inspraak heeft dan uw voorkeur? (één antwoord mogelijk)

- 1 ☐ renovatie/een kluswoning
- 2 ☐ gebruikelijke nieuwbouw met beperkt inspraak over uiterlijk, indeling en afwerking van de woning
- 3 ☐ gebruikelijke nieuwbouw met veel inspraak over uiterlijk, indeling en afwerking van de woning
- 4 ☐ zelfbouw/particulier opdrachtgeverschap met een bestaand ontwerp (bijv. uit catalogus)
- 5 ☐ zelfbouw/particulier opdrachtgeverschap met een eigen ontwerp (of samen met architect)
- 6 ☐ anders, nl.

7.24 En zou u dit individueel willen doen of met een groep?

- 1 ☐ individueel
- 2 ☐ met een groep/collectief opdrachtgeverschap
- 3 ☐ beide, maakt niet uit
- 4 ☐ weet niet

8 Woonwensen thuiswonende kinderen

De laatste vragen gaan over eventuele verhuisplannen van thuiswonende kinderen.

8.1 Heeft u thuiswonende kinderen van 16 jaar of ouder?

- 1 ☐ ja
- 2 ☐ nee → naar 8.6

8.2 Heeft uw (oudste thuiswonende) kind plannen om binnen twee jaar het huis uit te gaan?

- 1 ☐ nee, nog niet → naar 8.6
- 2 ☐ ja, maar is nog niet op zoek naar woonruimte
- 3 ☐ ja, is op zoek naar woonruimte
- 4 ☐ ja, heeft al woonruimte gevonden
- 5 ☐ weet niet → naar 8.6

8.3 Waar zou uw kind heen willen verhuizen?

- 1 ☐ bij voorkeur eigen woonplaats
- 2 ☐ bij voorkeur naar elders
- 3 ☐ weet niet

8.4 En wanneer uw kind (toch) weggaat uit uw huidige gemeente, waar zou hij/zij dan heen willen gaan?

- 1 ☐ Almere
- 2 ☐ Amsterdam
- 3 ☐ Haarlem
- 4 ☐ Purmerend
- 5 ☐ Zaanstad
- 6 ☐ Leiden
- 7 ☐ Rotterdam
- 8 ☐ Utrecht
- 9 ☐ Groningen
- 10 ☐ hangt van studie/werk af.
- 11 ☐ anders, nl.
- 12 ☐ weet niet

8.5 Wat voor type woning zoekt uw kind?

- 1 ☐ kamer/studentenwoning
- 2 ☐ zelfstandige huurwoning
- 3 ☐ koopwoning
- 4 ☐ anders, nl.

8.6 Dit waren alle vragen, heeft u nog opmerkingen dan kunt u die hier kwijt.

Hartelijk bedankt voor uw medewerking



