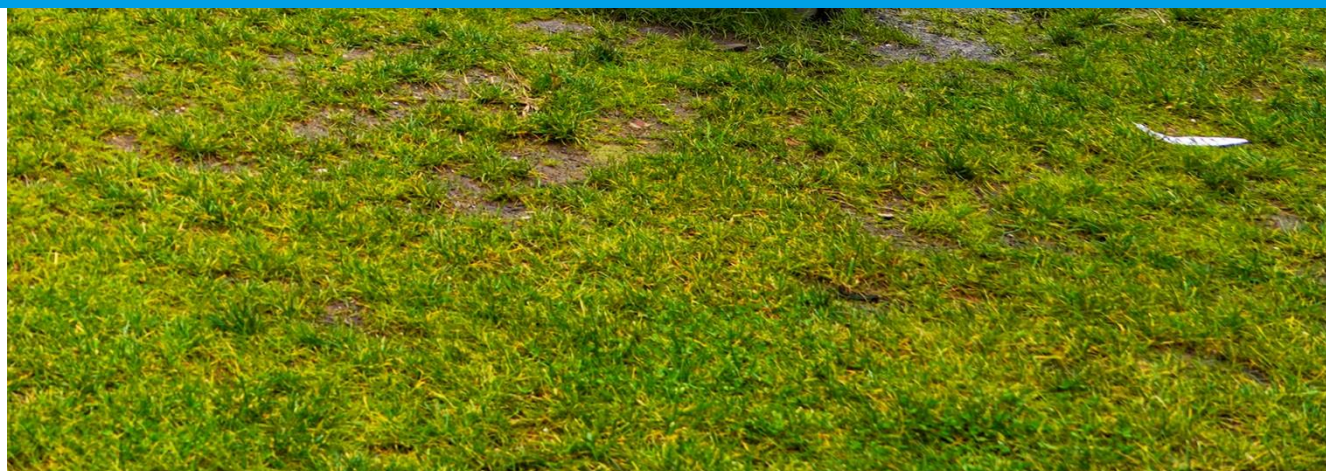




# Woonwensen en Recent Verhuisden

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019



### *Colofon*

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

#### Begeleidingscommissie:

Lisan Wilkens, Metropoolregio Amsterdam

Jeroen van der Veer, Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad

Renée Kuit, gemeente Zaanstad

Kees Dignum, gemeente Amsterdam

Monique van Diest, gemeente Purmerend

Martine de Graaf, gemeente Haarlem

Marian Prins, regio Amstelland-Meerlanden

Betty Boerman, regio Gooi en Vechtstreek

#### Foto voorzijde:

Weesp, fotograaf Edwin van Eis

#### Auteurs:

Hester Booi, OIS Amsterdam

Laura de Graaff, OIS Amsterdam

Feiko de Grip, OIS Amsterdam

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)

Weesperstraat 113-117

1018 VN Amsterdam

020-2510333

[data.amsterdam.nl](http://data.amsterdam.nl)

[h.booi@amsterdam.nl](mailto:h.booi@amsterdam.nl)

Alle publicaties en de onderzoeksverantwoording zijn te vinden op:

[data.amsterdam.nl/dossier/wonen](http://data.amsterdam.nl/dossier/wonen)

## Kernpunten

- De verhuisdynamiek is toegenomen, 265.000 huishoudens zijn recent in de MRA verhuisd (+5.000; +2%).
- De instroom uit het buitenland is gegroeid met 19% (+6.000 huishoudens). Dit zijn vooral jonge huishoudens tot 35 jaar zonder kinderen.
- Het aantal starters is afgenomen met 6% (-2.500 huishoudens) tot 38.300.
- De uitstroom van gezinnen vanuit Amsterdam naar de overige MRA is toegenomen (+900; +14%), net als de uitstroom vanuit de MRA naar de rest van Nederland (+1.700; +25%).
- Nieuwbouwwoningen worden vaak betrokken door gezinnen. Behalve in Amsterdam, daar zijn het vooral jonge huishoudens zonder kinderen die de nieuwbouw betrekken.
- De verhuigeneidheid is toegenomen. In de groeiende particuliere vrije sector is de verhuigeneidheid hoog (49%). Meest genoemde verhuisredenen van huurders in dit segment zijn het willen kopen van een woning (48%) en de hoge woonlasten (38%).
- Doorstromers zoeken vooral koopwoningen en sociale huurwoningen. De vraag naar middeldure huur is klein maar neemt wel toe. De vraag naar dure huur is nog kleiner en neemt af.
- De woonvoorkeuren van doorstromende woningzoekende in de MRA zijn divers. Er is zowel vraag naar eengezinswoningen als naar meergezinswoningen van verschillende oppervlakte. Ouderen zoeken wel vaker een meergezinswoning, vooral met een middelgroot oppervlak (60-100m<sup>2</sup>).
- Bij de doorstromers in de MRA gaat de voorkeur uit naar de gemixte tussenmilieus 'rustig-stedelijk', 'gevarieerd', 'wonen-winkels-werken' en naar 'woonwijk'. Minder geliefd bij doorstromers zijn 'grootstedelijk', 'ruim' en landelijk.
- Verhuigeneigde doorstromers die momenteel in een ruim, landelijk of recreatief woonmilieu wonen willen dit vaak blijven doen. Doorstromers die grootstedelijk wonen, willen eerder naar een rustig-stedelijke woonomgeving verhuizen.
- Het woningtekort is het grootst in het sociale huursegment en in het middeldure koop segment (€175.000-€409.000).

## 1| Verhuisdynamiek: instroom uit overig Nederland afgenomen, instroom uit het buitenland toegenomen



265.000  
huishoudens  
verhuisd

In de jaren 2017-2018 zijn er in totaal bijna 265.000 huishoudens binnen en naar de MRA verhuisd. Dat zijn 5.000 verhuizingen meer dan in de periode 2015-2016. Er vestigden zich meer huishoudens uit het buitenland, terwijl de instroom uit de rest van Nederland afnam. Tegelijkertijd trok een groeiend aantal huishoudens vanuit de MRA naar overig Nederland. Binnen de MRA zijn huishoudens in toenemende mate van Amsterdam naar andere deelregio's verhuisd.

Ruim de helft van de huishoudens is binnen de eigen deelregio verhuisd, in de meeste gevallen zelfs binnen de eigen gemeente. Ten opzichte van 2015-2016 bleef het aantal verhuizingen binnen de eigen deelregio vrijwel gelijk, maar het aandeel ervan in alle verhuizingen nam licht af. Dit komt door de toegenomen verhuisdynamiek tussen de deelregio's (+8%) en de toegenomen instroom uit het buitenland (+19%).

Het aantal verhuizingen tussen MRA-deelregio's is met 8% gegroeid, tot ruim 42.000 (zie tabel 1). Dit komt vooral doordat meer huishoudens Amsterdam hebben verruild voor een andere deelregio. Het ging om bijna 18.600 huishoudens in 2017-2018, 2.700 meer dan in de twee jaar ervoor. De meeste Amsterdammers verhuisden naar Amstelveen (2.800), gevolgd door Almere, Haarlem (beide 2.200) en Zaanstad (2.100). Vooral jongeren (alleenstaanden en stellen jonger dan 35 jaar) en gezinnen verlieten Amsterdam vaker, maar ook de uitstroom van senioren is gegroeid.

Tegelijkertijd nam het positieve migratiesaldo van de MRA met de rest van Nederland in rap tempo af. Kwamen er in 2015-2016 nog 12.000 meer huishoudens vanuit overig Nederland naar de MRA dan andersom, in 2017-2018 liep dit saldo terug tot 600. De verhuizingen naar de MRA namen met 9% af tot 38.800, terwijl de uitstroom naar overig Nederland met 25% toenam tot 38.200.

### Toelichting op het verhuizingenbestand

Het verhuizingenbestand is gebaseerd op CBS-microdata. Hierin zijn alle huishoudens in de MRA opgenomen op peildatum 31/12/2018. Vervolgens is gekeken wat de laatste verhuizing was van deze huishoudens. Van alle huishoudens die in de periode 2017-2018 zijn verhuisd, zijn de kenmerken van deze verhuizing opgenomen in het verhuizingenbestand. Ook alle huishoudens die in deze periode vertrokken zijn uit de MRA zijn toegevoegd. Deze huishoudens zijn verder verrijkt met data over onder andere hun huishoudsamenstelling, leeftijd, woonplek (voor en na verhuizing) en woningkenmerken (voor en na verhuizing).

De verhuisdynamiek wordt bekeken op het niveau van huishoudens (situatie na verhuizing). Bij verhuizingen naar het buitenland is de huishoudensituatie na verhuizing niet bekend. Deze verhuisstroom is daarom niet vermeld in de tabellen. Starters worden gedefinieerd aan de hand van hun woonsituatie voor verhuizing (thuiswonend kind). Bij verhuizers uit het buitenland is de woonsituatie voor verhuizing niet bekend, waardoor niet vastgesteld kan worden of het hier om starters gaat.

Veel verhuisgegevens in andere publicaties zijn op persoonsniveau. Dit geeft soms een ander beeld, omdat de instroom in de MRA vooral uit éénpersoonshuishoudens bestaat, en de uitstroom vaak uit meerpersoonshuishoudens. Een positief migratiesaldo geteld in huishoudens, kan geteld in personen negatief zijn.

Het aantal huishoudens uit het buitenland dat zich in de MRA vestigde groeide van 31.000 naar 37.000 (+19%). Dit zijn zowel huishoudens met een migratie-achtergrond die bijvoorbeeld voor werk of studie naar Nederland komen, als Nederlandse huishoudens die terugkeren uit het buitenland. De groei vond in alle deelregio's plaats en lag tussen de 15% (IJmond) en 30% (Almere/Lelystad). In Almere/Lelystad kwamen ruim 2.100 huishoudens uit het buitenland wonen. Bijna 24.000 huishoudens uit het buitenland trokken naar Amsterdam, waar het aandeel van de instroom uit het buitenland in alle verhuizingen het grootst was. Na Amsterdam was het aandeel van de instroom uit het buitenland het grootst in Amstelland-Meerlanden. De uitstroom naar het buitenland is niet bekend, omdat de huishoudenssituatie in het buitenland niet bekend is (zie toelichting op verhuizingenbestand).

**Tabel 1 Verhuisde huishoudens naar, binnen en uit de MRA, 2017-2018 (aantallen)**

	binnen deel- regio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	saldo	vanuit overig NL	naar overig NL	saldo	uit buiten- land
Zaanstreek-Waterland	13825	4899	3583	1316	2154	3583	-1429	1772
Almere/Lelystad	15133	4200	2813	1387	3185	4377	-1192	2132
Gooi en Vechtstreek	12390	3567	2917	650	3630	4721	-1091	1711
Amstelland-Meerlanden	12572	9225	8485	740	4358	5599	-1241	4723
Zuid-Kennemerland	11510	5203	4079	1124	2644	3437	-793	2051
IJmond	6592	2188	1666	522	1208	1697	-489	826
Amsterdam	74683	12848	18587	-5739	21624	14818	6806	23948
Metropoolregio Amsterdam	146705	42130	42130	0	38803	38232	571	37163

bron: CBS, bewerking OIS

**Tabel 2 Ontwikkeling verhuisde huishoudens naar herkomst, 2017-2018 t.o.v. 2015-2016 (%)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	vanuit overig NL	naar overig NL	uit buitenland
Zaanstreek-Waterland	-2	5	4	4	30	15
Almere/Lelystad	9	35	-15	4	21	30
Gooi en Vechtstreek	-1	19	2	-7	19	17
Amstelland-Meerlanden	-2	13	4	1	27	18
Zuid-Kennemerland	-4	10	6	-20	23	20
IJmond	-9	14	1	-6	21	21
Amsterdam	1	-5	17	-13	26	19
Metropoolregio Amsterdam	0	8	8	-9	25	19

bron: CBS, bewerking OIS

### Leeswijzer tabellen verhuiscijfers

De tabellen 1,5,7,9 en 11 geven de verhuisstromen van, naar en binnen de MRA weer per deelregio voor de periode 2017-2018. Aan de hand van het voorbeeld Zaanstreek-Waterland in tabel 1 wordt hier beschreven hoe de tabellen gelezen kunnen worden.

1<sup>e</sup> kolom: in de periode 2017-2018 verhuisden er 13.825 huishoudens binnen Zaanstreek-Waterland.

2<sup>e</sup> kolom: er vestigden zich 4.899 huishoudens vanuit de andere delen van de MRA.

3<sup>e</sup> kolom: er vertrokken 3.538 huishoudens naar andere delen van de MRA.

4<sup>e</sup> kolom: het migratiesaldo van Zaanstreek-Waterland met de rest van de MRA was daarmee positief (1.316).

5<sup>e</sup> kolom: vanuit overig Nederland (geen MRA) vestigden zich 2.154 huishoudens.

6<sup>e</sup> kolom: er vertrokken 3.538 huishoudens naar overig Nederland (geen MRA).

7<sup>e</sup> kolom: het migratiesaldo van Zaanstreek-Waterland met overig Nederland is daarmee negatief (-1429;)

8<sup>e</sup> kolom: er verhuisden 1.772 huishoudens vanuit het buitenland naar Zaanstreek-Waterland.

De tabellen 2,6,8,10 en 12 laten zien hoe deze verhuisstromen in 2017-2018 verschillen met dezelfde verhuisstromen in de periode 2015-2016. De verschillen zijn weergegeven in percentages. Het leesvoorbeeld aan de hand van Zaanstreek-Waterland in tabel 2 gaat als volgt:

1<sup>e</sup> kolom: ten opzichte van de periode 2015-2016 zijn er in 2017-2018 iets minder huishoudens binnen de deelregio verhuisd (-2%).

2<sup>e</sup> kolom: er verhuisden 5% meer huishoudens vanuit andere delen van de MRA naar Zaanstreek-Waterland.

3<sup>e</sup> kolom: het aantal huishoudens dat vanuit Zaanstreek-Waterland naar andere delen van de MRA verhuisde, is toegenomen (4%).

4<sup>e</sup> kolom: de instroom vanuit overig Nederland is iets toegenomen (+4%)

5<sup>e</sup> kolom: de uitstroom naar overig Nederland is sterk gegroeid (+30%).

6<sup>e</sup> kolom: de instroom vanuit het buitenland lag 15% hoger.

### *Meeste verhuisdynamiek in nieuwbouwwijken, studentenwijken en binnensteden*

Figuur 3 laat per wijk het aantal recent binnen of naar een wijk verhuisde huishoudens zien, als aandeel van het aantal huishoudens dat in een wijk woont.<sup>1</sup> In drie op de vijf wijken in de MRA bleef deze verhuisdynamiek in de periode 2017-2018 onder de 20%. In wijken waar nieuwbouw plaatsvond en wijken waar studentencomplexen liggen, was de verhuisdynamiek relatief groot. Zo verhuisden binnen of naar studentenwijk Uilenstede (Amstelveen) 1.990 huishoudens, die goed waren voor ruim 60% van het totaal aantal huishoudens. In de wijk Zuidas in Amsterdam woonden eind 2018 1.850 recent verhuisde huishoudens (70% van het totaal aantal huishoudens). Maar ook de slechts 160 recente verhuizers naar de Noordelijke IJ-oever Oost (Amsterdam-Noord), vormden 70% van alle huishoudens. Hier bevonden zich studentenwoningen op de NDSM-werf en worden sinds enkele jaren nieuwe appartementencomplexen gebouwd. Dezelfde ontwikkeling vindt plaats in Amstel III/Bullewijk (Amsterdam-Oost), waar het aantal recent verhuisden 65% van alle huishoudens betrof.

Ook in Almere Poort (2.810; 46% van de huishoudens) en Almere Hout (650; 45%) woonden veel recent verhuisde huishoudens. Dit is het gevolg van nieuwbouw. Verder was er relatief veel verhuisdynamiek in de binnensteden van Amsterdam, Hilversum, Haarlem, Amstelveen en Lelystad.

### *Verhuisdynamiek groeide in bijna alle wijken van Almere en Lelystad*

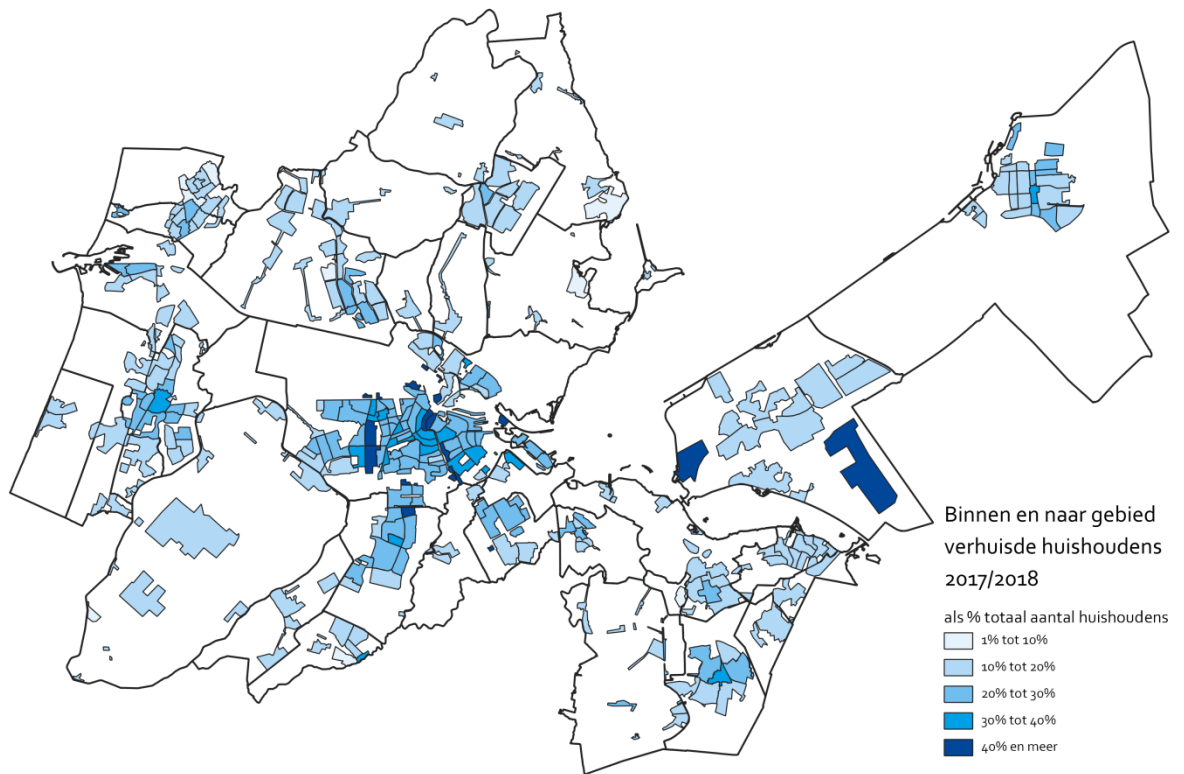
Figuur 4 laat op wijkniveau zien waar het aantal recent binnen of naar de wijk verhuisde huishoudens tussen 2015-2016 en 2017-2018 is gegroeid of juist is afgenomen. Duidelijk zichtbaar is het gegroeide aantal recent verhuisden in de regio Almere/Lelystad. In Almere Poort woonden eind 2018 2.810 recent verhuisde huishoudens, anderhalf keer zoveel als het aantal in 2015-2016. In Almere Hout was sprake van een verdubbeling van het aantal, tot 650. In de Lelystadse (nieuwbouw)wijken Houtribhoogte, Hollandse Hout, Watergang en Zuigerplaspark ging het om méér dan een verdubbeling van het aantal recent verhuisden. In absolute zin lag het aantal daar echter niet heel hoog, het ging om een groei van tientallen.

In het gebied Sloterdijk in Amsterdam Nieuw-West groeide het aantal recent verhuisde huishoudens het snelst. In 2015-2016 werden hier de eerste woningen gebouwd en telde de wijk 90 recent verhuisde huishoudens. In 2017-2018 waren daar 700 verhuisde huishoudens bij gekomen. In Amsterdam was in de nieuwbouwgebieden Houthavens en Noordelijke IJ-oever Oost sprake van een minstens verdubbeld aantal recent verhuisden.

---

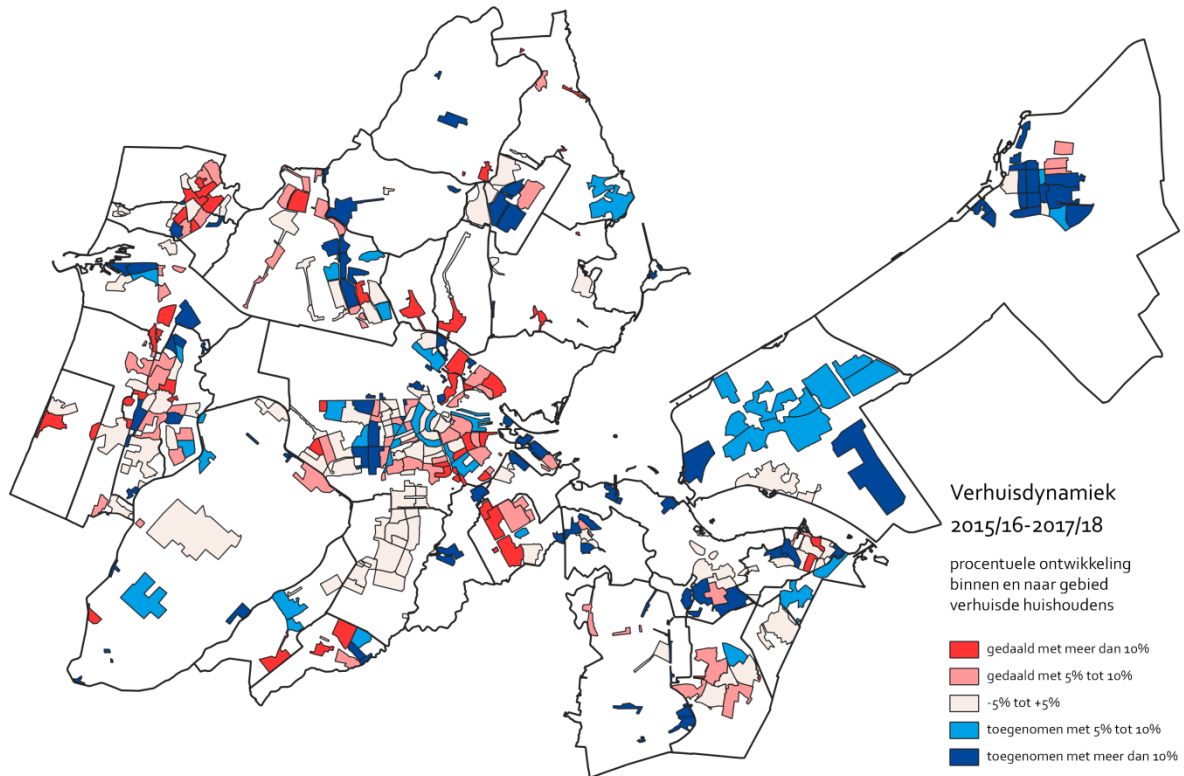
<sup>1</sup> Het gaat om alle huishoudens die in 2017 en 2018 verhuisd zijn naar of binnen een gebied en daar in december 2018 (de peildatum) nog steeds woonden.

**Figuur 3 Aandeel verhuisde huishoudens per gebied, MRA, 2017-2018 (%)**



bron: CBS, bewerking OIS

**Figuur 4 Ontwikkeling verhuisdynamiek per gebied, 2017-2018 t.o.v. 2015-2016 (%)**



bron: CBS, bewerking OIS



## 2| Verhuisgedrag per levensfase: Jonge huishoudens vestigden zich in de MRA, gezinnen vertrokken

Voor de levensfase waarin een huishouden zich bevindt, zegt veel over het verhuisgedrag. In deze paragraaf wordt de sterk verschillende dynamiek van vestiging en vertrek per levensfase bekeken. Er wordt ingegaan op starters, jonge stellen zonder kinderen, gezinnen en senioren.<sup>2</sup>

### Starters



38.300  
starters

Starters op de woningmarkt zijn in deze analyse huishoudens die voorafgaand aan de verhuizing nog bij hun ouder(s) inwoonden.<sup>3</sup> In totaal zijn er in 2017-2018 bijna 38.300 starters verhuisd binnen en naar de MRA. Binnen de MRA ging het om bijna 25.000 (zie tabel 5) huishoudens.<sup>4</sup> Uit overig Nederland kwamen 13.300 starters. In 2015-2016 lag het aantal starters 6% hoger, op 40.700. Binnen de MRA verhuisden toen 25.800 starters en uit overig Nederland kwamen er 14.900. De instroom uit overig Nederland daalde daarmee sterker (-11%) dan de verhuizingen van starters binnen de MRA (-3%).

In de deelregio Zuid-Kennemerland daalde de instroom van starters uit overig Nederland het hardst (-15%), gevolgd door Amsterdam (-14%). Alleen in Almere/Lelystad en Zaanstreek-Waterland nam de instroom uit overig Nederland toe. Ondanks dat in Amsterdam de instroom van starters afnam, was het percentage het grootste in de MRA. Bijna de helft kwam uit overig Nederland en een kwart uit overig MRA. Amsterdam en Amstelland-Meerlanden waren de enige twee deelregio's met een positief migratiesaldo van starters met overig Nederland. De grote instroom in deze deelregio's heeft voor een, zij het afnemend, vestigingsoverschot voor de hele MRA in deze levensfase gezorgd.

De afgenomen instroom van starters binnen deelregio's, tussen deelregio's en uit overig Nederland kan deels verklaard worden door de invoering van het leenstelsel voor studenten.<sup>5</sup> Zij blijven hierdoor langer thuis wonen. Er is echter ook sprake van een groeiende uitstroom van starters naar overig Nederland. Dit kan erop duiden dat ook hierbij de krappe woningmarkt in de MRA een rol speelt. Het prijsniveau van woningen ligt er hoog en bij de toewijzing van sociale huurwoningen werkt het inschrijftijdscriterium over het algemeen niet in het voordeel van starters. Zij kijken vaker buiten de regio.

<sup>2</sup> Zie voor een dergelijke analyse ook: RIGO (2019). Verhuisstromen in de Metropoolregio Amsterdam 2016-2017.

<sup>3</sup> Starters zijn in deze analyse huishoudens die voorafgaand aan de verhuizing nog bij hun ouder(s) inwoonden en na verhuizing een eigen huishouden vormen. Deze definitie is niet leeftijdsgebonden. Er is dus sprake van overlap tussen starters en andere huishoudentypes die in dit hoofdstuk onderscheiden worden. Een starter kan ook meetellen als jong huishouden, en zelfs als senior. Van de vestigers uit het buitenland kan niet worden vastgesteld of zij starters op de woningmarkt zijn omdat hun vorige woonsituatie niet bekend is. Zij maken daarom geen deel uit van deze analyse.

<sup>4</sup> Het gaat om de som van de binnen de deelregio's en tussen de deelregio's (kolom vanuit overig MRA) verhuisde starters.

<sup>5</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/04/studeren-en-uit-huis-gaan-nog-haalbaar->

**Tabel 5 Verhuisde starters binnen, naar en uit de MRA, 2017-2018 (aantallen)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	saldo	vanuit overig NL	naar overig NL	saldo
Zaanstreek-Waterland	2668	587	1235	-648	417	905	-488
Almere/Lelystad	2610	541	742	-201	563	1075	-512
Gooi en Vechtstreek	1756	285	1077	-792	771	1524	-753
Amstelland-Meerlanden	1799	1128	1942	-814	1552	1348	204
Zuid-Kennemerland	1513	861	882	-21	804	986	-182
IJmond	1287	308	633	-325	216	459	-243
Amsterdam	5201	4410	1609	2801	8991	1311	7680
Metropoolregio Amsterdam	16834	8120	8120	0	13314	7608	5706

bron: CBS, bewerking OIS

**Tabel 6 Ontwikkeling verhuisde starters, 2017-2018 t.o.v. 2015-2016 (%)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	vanuit overig NL	naar overig NL
Zaanstreek-Waterland	-12	4	0	11	19
Almere/Lelystad	0	22	-14	15	24
Gooi en Vechtstreek	-4	5	-6	-8	24
Amstelland-Meerlanden	-11	8	-1	-4	22
Zuid-Kennemerland	-1	4	3	-15	32
IJmond	-2	17	2	-6	16
Amsterdam	-2	-7	8	-14	39
Metropoolregio Amsterdam	-5	0	0	-11	26

bron: CBS, bewerking OIS

### *Jonge huishoudens*

Binnen de MRA zijn in 2017-2018 ruim 85.000 jonge huishoudens (tot 35 jaar) zonder kinderen verhuisd (inclusief starters). Dat is vergelijkbaar met het aantal in 2015-2016. Van deze groep was 70% alleenstaand en 30% een stel. 65.500 verhuizingen vonden plaats binnen de eigen deelregio. Vooral in Zaanstreek-Waterland, Almere/Lelystad en IJmond kwam een groot deel van de zich vestigende jonge huishoudens uit de eigen regio.

De instroom van jonge huishoudens vanuit MRA deelregio's naar Amsterdam nam af van 9.300 naar 8.700 (-6%) in 2017-2018. In andere deelregio's groeide de instroom uit de MRA juist, vooral door instroom uit Amsterdam. In Almere/Lelystad groeide die instroom het snelst, met 33% ten opzichte van de twee voorgaande jaren. Amstelland-Meerlanden zag als enige regio meer jonge huishoudens naar een andere MRA-regio vertrekken dan er binnen de eigen regio verhuisden. Wel was er een hoge instroom van jonge huishoudens uit het buitenland.

Het migratiesaldo van de MRA met overig Nederland bleef positief voor huishoudens in deze levensfase, maar halveerde bijna ten opzichte van 2015-2016, van 14.700 naar 7.600. De instroom van jonge huishoudens uit overig Nederland nam af, met 13% tot ruim 25.000. De daling vond in alle deelregio's plaats, maar in Amsterdam waren de aantallen verreweg het grootst. Daar vestigden zich ruim 2.500 minder jonge huishoudens dan in 2015-2016. Relatief was de afname het sterkst in Zuid-Kennemerland (-25%). Amsterdam bleef samen met Amstelland-Meerlanden de enige deelregio waar zich meer jonge huishoudens uit overig Nederland vestigden dan andersom, maar dit saldo nam sterk af (-30%).

Uit het buitenland vestigden zich ruim 23.000 jonge huishoudens, daarmee was dit de grootste groep van de 37.000 buitenlandse vestigers. De buitenlandse instroom in deze leeftijdsgroep groeide met 22% iets harder dan de totale instroom uit het buitenland (+19%, zie tabel 2). Deze huishoudens kwamen vooral in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden terecht, maar ook in de andere deelregio's kwam één op de tien zich vestigende jonge huishoudens uit het buitenland.

**Tabel 7 Verhuisde jonge huishoudens (tot 35 jaar, alleenwonend of stel zonder kinderen) binnen, naar en uit de MRA, 2017-2018 (aantallen)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	saldo	vanuit overig NL	naar overig NL	saldo	uit buitenland
Zaanstreek-Waterland	4147	1589	1935	-346	779	1375	-596	829
Almere/Lelystad	4806	1382	1372	10	1205	1717	-512	873
Gooi en Vechtstreek	3646	1072	1753	-681	1586	2442	-856	785
Amstelland-Meerlanden	3895	3935	4934	-999	2514	2501	13	2897
Zuid-Kennemerland	4139	2262	1955	307	1424	1660	-236	1000
IJmond	2110	732	908	-176	453	707	-254	345
Amsterdam	42757	8692	6807	1885	17297	7282	10015	16572
Metropoolregio Amsterdam	65500	19664	19664	0	25258	17684	7574	23301

bron: CBS, bewerking OIS

**Tabel 8 Ontwikkeling verhuisde jonge huishoudens (tot 35 jaar, alleenwonend of stel zonder kinderen), 2017-2018 t.o.v. 2015-2016 (%)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	vanuit overig NL	naar overig NL	uit buitenland
Zaanstreek-Waterland	-12	5	1	-2	31	17
Almere/Lelystad	-3	33	-20	-5	12	27
Gooi en Vechtstreek	-8	19	-4	-15	23	23
Amstelland-Meerlanden	-9	16	0	-3	22	26
Zuid-Kennemerland	-3	8	8	-25	22	18
IJmond	-9	18	-2	-6	20	24
Amsterdam	1	-6	19	-13	30	22
Metropoolregio Amsterdam	-2	4	4	-13	25	22

bron: CBS, bewerking OIS

### Gezinnen

Binnen de MRA verhuisden in 2017-2018 bijna 50.000 gezinnen, waarvan bijna 40.000 in de eigen deelregio. Het aantal verhuizingen binnen deelregio's groeide licht (+3%) vergeleken met 2015-2016. Sterker was de groei van de verhuizingen tussen deelregio's, dat waren er 11.200 in 2017-2018 (+10%). Meer gezinnen verruilden Amsterdam voor een andere deelregio (+19%). Waar Amsterdam in eerdere leeftijdsfasen huishoudens aantrok, verhuisden per saldo bijna 5.500 gezinnen uit Amsterdam naar andere MRA-regio's. Vooral in Almere/Lelystad en Gooi en Vechtstreek groeide de instroom van gezinnen uit de overige MRA.

Zoals gezinnen vanuit Amsterdam vaker naar andere delen van de MRA verhuisden, zo verhuisden gezinnen vanuit de hele MRA vaker dan in de voorgaande twee jaar naar andere delen van Nederland. Deze uitstroom groeide met 25%. Het migratiesaldo van gezinnen was in 2017-2018 voor alle deelregio's negatief. In 2015-2016 gold dat nog (net) niet voor Gooi en Vechtstreek en IJmond. Ondanks het negatieve migratiesaldo waren er ook deelregio's waar de instroom uit overig Nederland nog toenam. Dit waren Zaanstreek-Waterland, Almere/Lelystad en Amstelland-Meerlanden. De uitstroom groeide echter harder.

Net als bij jonge huishoudens stond tegenover de afnemende instroom uit overig Nederland een sterk groeiende instroom van gezinnen uit het buitenland, met 19% tot 4.580.

**Tabel 9 Verhuisde gezinnen (een- en tweouder) binnen, naar en uit de MRA, 2017-2018 (aantallen)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	saldo	vanuit overig NL	naar overig NL	saldo	uit buitenland
Zaanstreek-Waterland	4957	1664	665	999	607	885	-278	360
Almere/Lelystad	5929	1505	571	934	853	1025	-172	528
Gooi en Vechtstreek	4280	1499	431	1068	817	824	-7	358
Amstelland-Meerlanden	4787	2940	1423	1517	819	1300	-481	705
Zuid-Kennemerland	3339	1497	986	511	454	685	-231	360
IJmond	2197	720	297	423	333	381	-48	140
Amsterdam	12927	1399	6851	-5452	1138	3526	-2388	2129
Metropoolregio Amsterdam	38416	11224	11224	0	5021	8626	-3605	4580

bron: CBS, bewerking OIS

**Tabel 10 Ontwikkeling verhuisde gezinnen (een- en tweouder), 2017-2018 t.o.v. 2015-2016 (%)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	vanuit overig NL	naar overig NL	uit buitenland
Zaanstreek-Waterland	2	2	10	12	34	18
Almere/Lelystad	16	35	-15	4	22	39
Gooi en Vechtstreek	5	20	18	-2	20	9
Amstelland-Meerlanden	3	5	6	8	33	4
Zuid-Kennemerland	-5	11	8	-9	32	31
IJmond	-8	20	-5	-5	20	18
Amsterdam	2	-6	14	-14	21	21
Metropoolregio Amsterdam	3	10	10	-2	25	19

bron: CBS, bewerking OIS

### Senioren

Senioren (55+, alleenwonend of stel zonder kinderen) verhuizen relatief weinig. In totaal zijn er binnen en naar de MRA 28.500 senioren verhuisd in 2017-2018. Dat was 5% meer dan in 2015-2016. Net als bij gezinnen was er onder senioren binnen de MRA een toenemend vertrek uit Amsterdam naar andere deelregio's. Deze verhuisstroom groeide met 11%. Vooral het vertrek van senioren uit de MRA naar de rest van Nederland nam toe ten opzichte van 2015-2016 (+29%). Per saldo verloor de MRA ruim 2.300 oudere huishoudens aan de rest van het land. In 2015-2016 ging het nog om ongeveer de helft (-1.100). Ook onder senioren nam de instroom uit het buitenland toe (+17%).

**Tabel 11 Verhuisde senioren (55+, alleenwonend of stel zonder kinderen) binnen, naar en uit de MRA, 2017-2018**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	saldo	vanuit overig NL	naar overig NL	saldo	uit buitenland
Zaanstreek-Waterland	2724	734	361	373	344	733	-389	136
Almere/Lelystad	2114	523	370	153	508	875	-367	190
Gooi en Vechtstreek	2562	375	304	71	612	814	-202	175
Amstelland-Meerlanden	2176	955	819	136	425	927	-502	258
Zuid-Kennemerland	2120	515	505	10	355	569	-214	162
IJmond	1297	338	173	165	238	279	-41	80
Amsterdam	5918	887	1795	-908	948	1575	-627	914
Metropoolregio Amsterdam	18911	4327	4327	0	3430	5772	-2342	1915

bron: CBS, bewerking OIS

**Tabel 12 Ontwikkeling verhuisde senioren, 2017-2018 t.o.v. 2015-2016 (%)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	vanuit overig NL	naar overig NL	uit buitenland
Zaanstreek-Waterland	10	14	-1	19	35	19
Almere/Lelystad	28	28	5	23	43	42
Gooi en Vechtstreek	6	6	11	-2	14	14
Amstelland-Meerlanden	6	21	13	2	41	23
Zuid-Kennemerland	-1	18	16	-14	26	84
IJmond	-11	10	9	10	10	57
Amsterdam	-5	-8	13	-5	28	13
Metropoolregio Amsterdam	3	11	11	2	29	17

bron: CBS, bewerking OIS

### 3| Verhuizers naar nieuwbouw: 20.000 huishoudens in nieuwbouw



binnen  
deelregio:  
63%

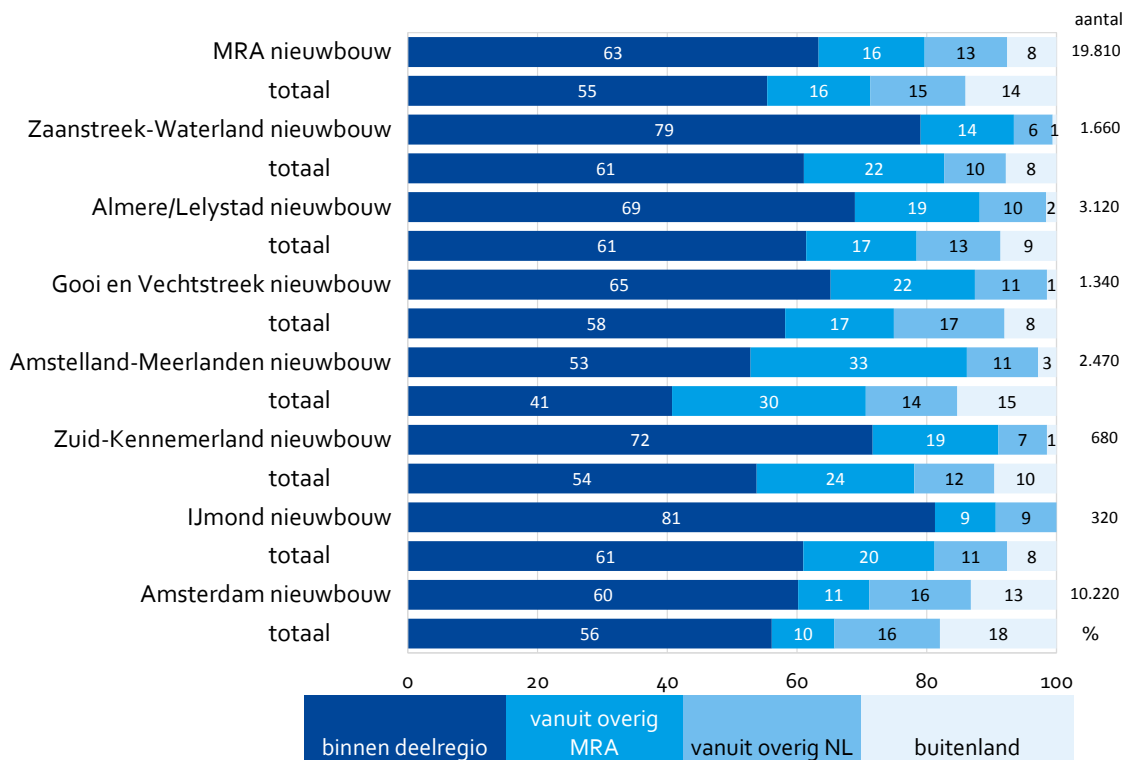
Bijna 20.000 huishoudens verhuisden in 2017 en 2018 naar een nieuwbouwwoning in de MRA. Onder nieuwbouwwoningen worden woningen verstaan met als bouwjaar 2017 of later. De meeste nieuwbouw stond in Amsterdam (ruim 10.000 huishoudens betrokken hier een nieuwbouwwoning). Daarna volgden Almere/Lelystad (3.120), Amstelland-Meerlanden (2.470), Zaanstreek-Waterland (1.660) en Gooi en Vechtstreek (1.340). In Zuid-Kennemerland (680) en IJmond (320) ging het om kleine aantallen.

#### *Nieuwbouwbewoners verhuisden relatief vaak vanuit de eigen deelregio*

Betrekkers van nieuwbouw verhuisden relatief vaak binnen dezelfde deelregio, vergeleken met de verhuizingen naar de gehele voorraad. In IJmond en Zaanstreek-Waterland was dit verschil het grootst, daar was 4 op de 5 betrekkers van een nieuwbouwwoning afkomstig uit dezelfde regio. In Amsterdam was het verschil het kleinst: 60% van de nieuwbouwbewoners kwam uit Amsterdam, ten opzichte van 56% gemiddeld in de totale voorraad. In Amsterdam verhuisde een relatief groot deel van de nieuwbouwbewoners vanuit het buitenland (13%).

Vijftien procent van de nieuwbouwbewoners waren starters die voor hun huidige nieuwbouwwoning thuis woonden bij hun ouders. Dit was ongeveer gelijk aan het aandeel in het totaal aantal verhuisde huishoudens (17% starter). In Almere/Lelystad was het aandeel starters in de nieuwbouw wat groter (20%). In Gooi en Vechtstreek (8%), Zuid-Kennemerland (9%) en IJmond (9%) was het aandeel starters in de nieuwbouw veel lager.

**Figuur 13 Verhuizers naar nieuwbouw (bouwjaar 2017-2018) en totaal aantal verhuizers naar vorige woonplek, MRA 2017-2018 (%)**

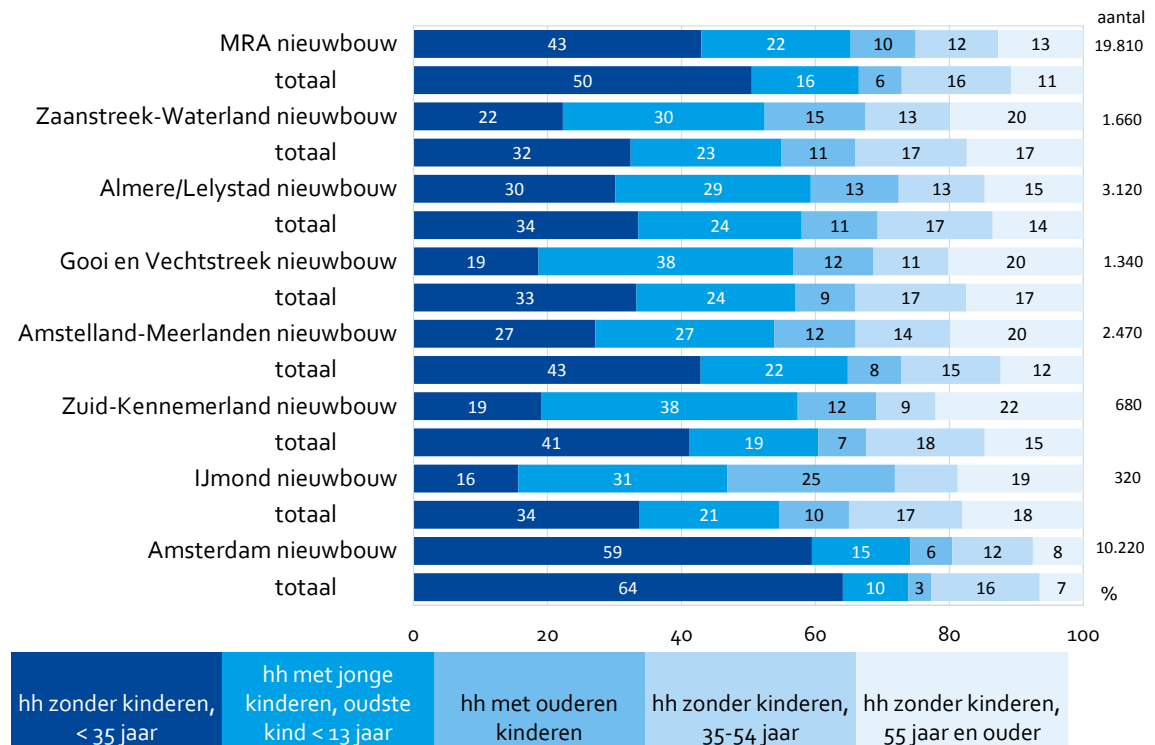


bron: CBS, bewerking OIS

*Nieuwbouw trok relatief veel gezinnen en ouderen aan*

Er verhuisden relatief veel huishoudens met kinderen naar nieuwbouwwoningen, vergeleken met hun aandeel onder alle verhuizers. Dit gold zowel voor gezinnen met jonge kinderen als voor gezinnen met oudere kinderen. Ook ouderen (huishoudens zonder kinderen, 55 jaar en ouder) waren oververtegenwoordigd onder betrekkers van nieuwbouw, vooral in Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland. Jonge huishoudens zonder kinderen verhuisden juist minder vaak naar nieuwbouw. In Amsterdam is dit wel de grootste groep.

**Figuur 14 Verhuizers naar nieuwbouw (bouwjaar 2017-2018) en totaal aantal verhuizers, naar huishoudenstype, MRA 2017-2018 (%)**



bron: CBS, bewerking OIS



#### 4| Verhuisgeneidheid doorstromers: meer huishoudens willen verhuizen



25%  
wil zeker  
verhuizen

Een kwart van de zelfstandige huishoudens<sup>6</sup> in de MRA wil de komende twee jaar *zeker* verhuizen. Nog eens 29% wil *misschien* verhuizen. Ten opzichte van 2017 is de verhuisgeneidheid van deze doorstromers toegenomen. In 2017 gaf 22% aan *zeker* te willen verhuizen en 30% wilde *misschien* verhuizen.

Het aandeel huishoudens dat *zeker* wil verhuizen binnen twee jaar, is voor alle groepen gestegen. Met het aantrekken van de economie behoort verhuizen voor meer huishoudens tot de mogelijkheden. Wel zijn er verschillen in de mate waarin de verhuisgeneidheid is toegenomen. De verhuisgeneidheid is verhoudingsgewijs het meest toegenomen onder huurders in de vrije sector. Onder verhuisgeneigde huurders in de particuliere vrije sector is de belangrijkste verhuisreden dat men wil kopen in plaats van huren, bijna de helft (48%) noemt dit als verhuisreden. Daarna is de meest genoemde verhuisreden van huurders in de particuliere vrije sector dat de woning te duur is. Zij noemen deze verhuisreden vaker dan in 2017 (38% versus 34%), terwijl onder verhuisgeneigden in het algemeen het aandeel dat de woonlasten als verhuisreden opgeeft, gelijk is gebleven (12%).

##### *Verhuisgeneidheid het hoogst in Amsterdam*

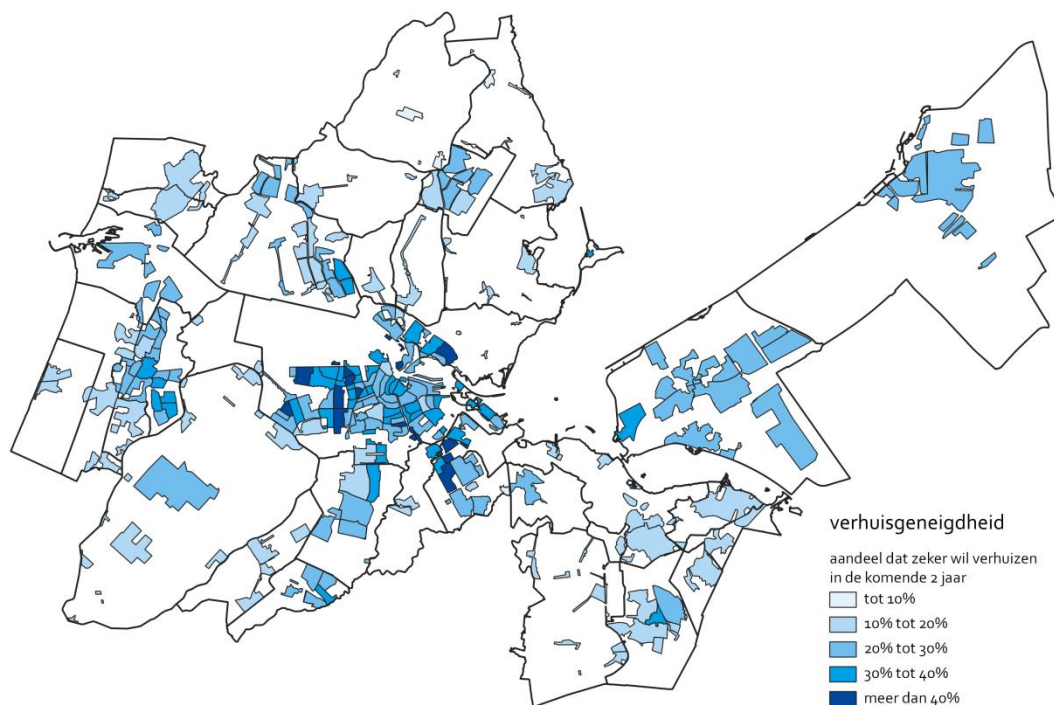
Doorstromende huishoudens in Amsterdam geven het vaakst aan *zeker* te willen verhuizen (31%), gevolgd door die in Almere/Lelystad (25%). In de andere deelregio's geeft tussen de 19%-23% aan *zeker* te willen verhuizen de komende twee jaar. In IJmond, Gooi en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland is de verhuisgeneidheid het laagst.

In bijna alle deelregio's is de totale verhuisgeneidheid (*zeker* + *misschien*) van doorstromers toegenomen in vergelijking met 2017. Alleen in Gooi en Vechtstreek is deze gelijk gebleven. Het aandeel dat *zeker* wil verhuizen in de komende twee jaar is wel in alle deelregio's toegenomen. In Amsterdam is deze toename met vijf procentpunt het sterkst, gevolgd door Almere met vier procentpunt en Zaanstreek-Waterland met twee procentpunt.

De verhuisgeneidheid is het hoogst in een aantal gebieden in Amsterdam. In de Noordelijke IJ-oevers-West, De Omval/Overamstel (allebei gebieden met veel studentenwoningen) en De Punt in Nieuw-West wil rond de helft van de huishoudens *zeker* binnen twee jaar verhuizen. Buiten Amsterdam is de verhuisgeneidheid relatief hoog in Diemen-Zuid (45%). Het minst verhuisgeneigd zijn huishoudens in Beemster, Driemond, Waterland en rond de dijken van Amsterdam-Noord: minder dan 10% wil hier *zeker* verhuizen (zie figuur 15).

<sup>6</sup> In de WiMRA-enquête zijn geen thuiswonende jongeren (starters) bevroegd. De verhuisgeneidheid gaat daarom alleen over de verhuiscens van zelfstandige wonende/doorstromende huishoudens in de MRA.

Figuur 15 Verhuiscgenigheid doorstromers naar gebied, MRA, 2019 (%)



#### *Bijna helft huurders in vrije sector wil verhuizen*

De verschillen in de verhuiscgenigheid tussen de gebieden hebben te maken met de verschillen in bevolkingsopbouw en woningvoorraad. Met het stijgen van de leeftijd daalt de verhuiscgenigheid. De verhuiscgenigheid is het hoogst onder jonge huishoudens. Van de alleenstaanden onder de 40 jaar wil 44% binnen twee jaar *zeker* verhuizen en van de stellen onder de 40 jaar is dat 41%.<sup>7</sup> Jonge gezinnen hebben ook vaak verhuisplannen. Ruim een derde van de stellen met kinderen jonger dan 5 jaar wil binnen twee jaar *zeker* verhuizen. Daarnaast geven eenoudergezinnen relatief vaak aan *zeker* te willen verhuizen binnen twee jaar (34%). Bij huishoudens boven de 65 jaar ligt de verhuiscgenigheid duidelijk lager. Van de alleenstaande 65-plussers heeft 13% *zeker* plannen om binnen twee jaar te verhuizen en van de stellen boven de 65 jaar is dit 12%.

Huurders zijn meer verhuiscgenigd dan kopers (36% versus 14%). Het meest verhuiscgenigd zijn huurders in de vrije sector (46% wil *zeker* verhuizen; particulier 49% en corporatie 38%). Onder huurders van sociale huurwoningen is de verhuiscgenigheid het laagst (32%) maar ook hier is er een duidelijk verschil tussen degenen die particulier huren (42%) en degenen die bij een corporatie huren (30%).<sup>8</sup>

Hogere inkomens zijn minder verhuiscgenigd dan lagere inkomens. Overigens zijn kopers en hoge inkomensgroepen vaak minder verhuiscgenigd, maar wel in staat hun wensen te verwezenlijken. Voor lage inkomens en huurders geldt het omgekeerde.

<sup>7</sup> 24% van de verhuiscgenigde alleenstaande doorstromende huishoudens onder de 40 jaar is hbo/wo student.

<sup>8</sup> Van de huurders in een sociale corporatiewoning met een inkomen tot de huurtoeslaggrens wil 32% *zeker* verhuizen en van de huurders in dit segment met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en €38.035 wil 29% *zeker* verhuizen.

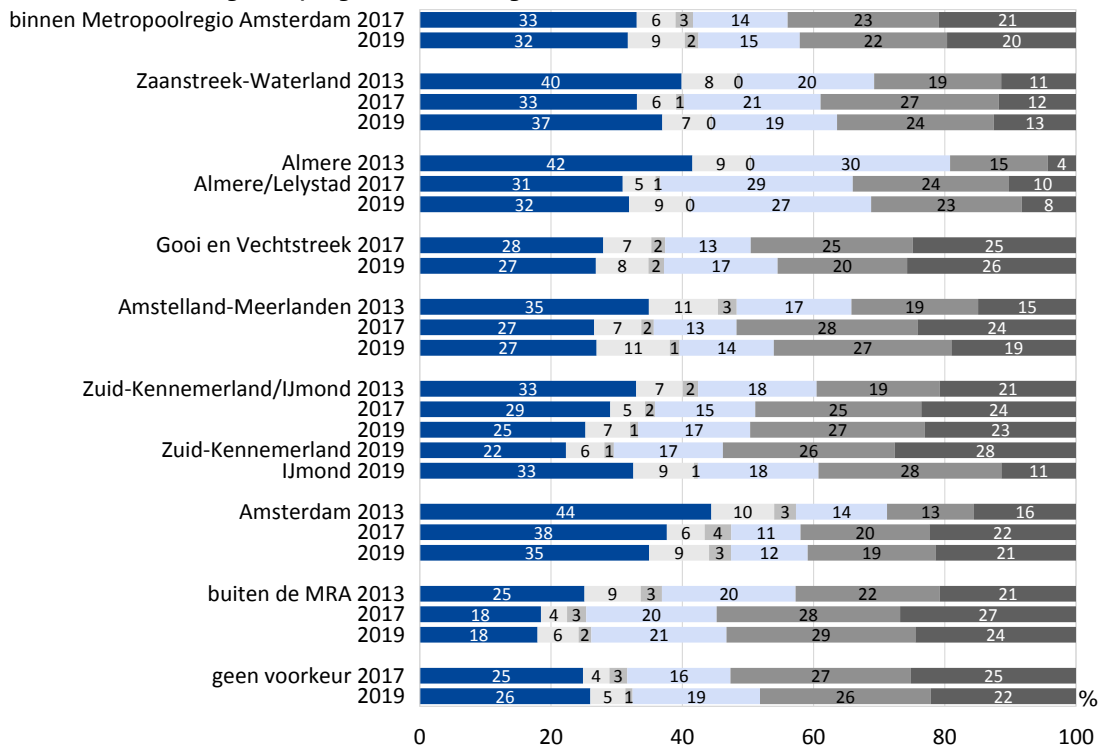
## 5| Gewenst segment doorstromers: meeste vraag naar koop en sociale huur



60% zoekt  
koopwoning

Van de verhuisgeneigden (*zeker + misschien*) die binnen de MRA willen verhuizen is 58% op zoek naar een koopwoning. De vraag naar koopwoningen is onveranderd ten opzichte van 2017. Per gewenste woonregio loopt de voorkeur voor koopwoningen enigszins uiteen en ligt tussen de 53% en 63%. In Amsterdam en Gooi en Vechtstreek is de voorkeur voor koopwoningen gelijk gebleven. De voorkeur voor koop is in Zuid-Kennemerland/IJmond toegenomen (3 procentpunt). In de andere deelregio's is sprake van een daling van de voorkeur voor koopwoningen. De afname is het sterkst in Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad (4- en 5-procentpunt). Doorstromende verhuisgeneigden die een koopwoning willen, geven vooral de voorkeur aan kwaliteit en zoeken daarom in het duurdere koopsegment: 22% zoekt een woning met een prijs tussen de €279.000 en €409.000 en 20% zoekt een woning van meer dan €409.000. Binnen de MRA is 32% van de verhuisgeneigden op zoek naar een sociale huurwoning. Deze vraag is niet veel veranderd ten opzichte van 2017. In alle gewenste deelregio's is de vraag naar middeldure huur licht toegenomen: van alle verhuisgeneigde doorstromers die binnen de MRA willen verhuizen zoekt 9% in dit huursegment. De vraag naar huurwoningen met een huur boven de €1009 in de MRA is gering, 2% van de verhuisgeneigden is op zoek naar een dergelijke huurwoning.

Figuur 16 Gewenst woonsegment per gewenste deelregio, doorstromers MRA, 2013-2019 (%)



sociale huur (tot en met €720)	middeldure huur (€720-€1009)	dure huur (meer dan €1009)	goedkope/middel dure koop, tot €279.000	dure koop 1, €279.000 - €409.000	dure koop 2, hoger dan €409.000
--------------------------------	------------------------------	----------------------------	---	----------------------------------	---------------------------------

## Hoe realistisch zijn woonwensen?

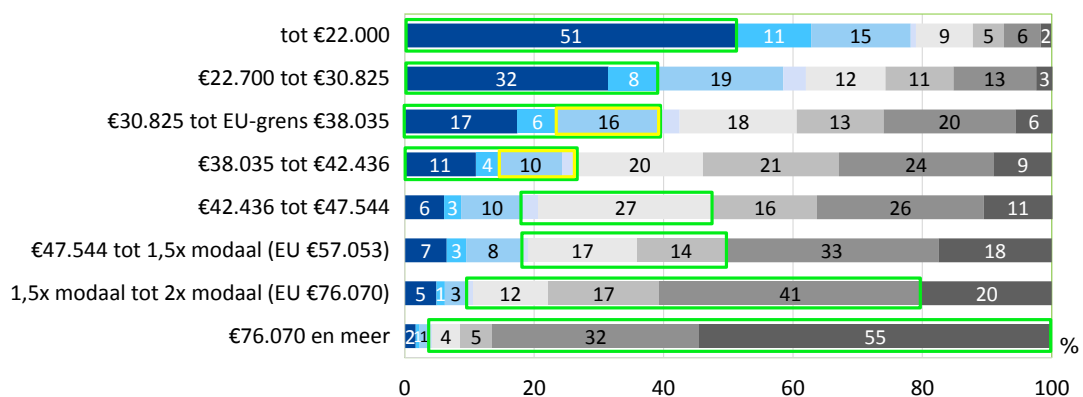
Zoeken verhuiscapaciteitsaanvragers een woning die bij hun budget past, of hebben zij wat dit betreft onrealistische woonwensen? In het algemeen geldt dat de woonwensen van verhuiscapaciteitsaanvragers realistisch zijn. Hoe hoger het inkomen, hoe vaker men in de duurdere segmenten zoekt.

In figuur 17 is per inkomensgroep weergegeven welk deel van de verhuiscapaciteitsaanvragers een woning zoekt in het woonsegment dat bij hun inkomen past. Dit aandeel is groen omkaderd. De groep met een inkomen tussen €30.825 en €38.035 én de groep met een inkomen tussen €38.035 en €42.436 hebben beperkt toegang tot sociale huurwoningen. Het woonsegment dat het best bij hun inkomen past is geel omkaderd. Voor deze groep huishoudens is een huur tot €720 een realistische woonwens.

Een deel van de verhuiscapaciteitsaanvragers heeft echter woonwensen die niet aansluiten bij hun inkomen. Zo is het sociale huursegment hoofdzakelijk toegankelijk voor huishoudens met een inkomen tot de €38.035. Een klein deel van de sociale voorraad (10%) mag daarnaast verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tussen de €38.035 en €42.436. In figuur 17 is zichtbaar dat een deel van de huishoudens met een inkomen boven de €38.035 en de tijdelijk verhoogde grens van €42.436 toch op zoek is naar een sociale huurwoning. Het kan zijn dat de onrealistische woonwens wordt veroorzaakt door onzekerheid over het inkomen bijvoorbeeld door flexcontracten, zzp-schap of naderend pensioen. Deze groep komt vaak niet in aanmerking voor een hypotheek en is daarom op het huursegment aangewezen.

Woningen in het dure huur- en dure koopsegment vereisen een huishoudinkomen dat boven de €57.053 per jaar ligt. Een deel van de verhuiscapaciteitsaanvragers met een inkomen onder deze grens, geeft toch aan op zoek te zijn naar een dergelijke woning. Op het eerste oog lijken deze verhuiscapaciteitsaanvragers een woning boven hun budget te wensen. Mogelijk hebben deze huishoudens echter vanwege vermogen, overwaarde of omdat ze gaan samenwonen, wel toereikende financiële ruimte om een duurdere woning te bekostigen.

Figuur 17 Huidig inkomen verhuiscapaciteitsaanvragers en gewenst woonsegment, MRA, 2019 (%)

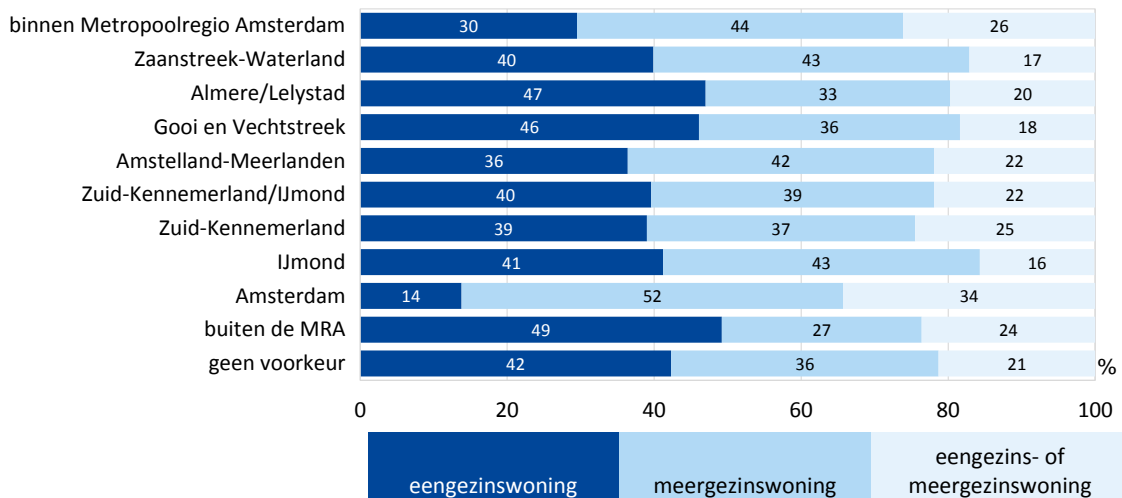


*Kwart doorstromers oriënteert zich zowel op eengezinswoningen als op meergezinswoningen*

Van de verhuisgeneigde doorstromers die binnen de MRA willen verhuizen is 30% op zoek naar een eengezinswoning, 44% heeft een meergezinswoning op het oog en 26% heeft zowel interesse in eengezins- als meergezinswoningen. De huishoudens die beide woningtypen interessant vinden, hebben qua meergezinswoning vooral een voorkeur voor benedenwoningen en appartementen met een lift. Verhuisgeneigde doorstromers die uitsluitend op zoek zijn naar een meergezinswoning hebben relatief vaak belangstelling voor appartementen met een lift en in mindere mate voor seniorenappartementen.

In de deelregio's Almere/Lelystad, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland wordt vaker naar eengezinswoningen dan meergezinswoningen gezocht. In de andere regio's is het beeld omgekeerd, waarbij in Amsterdam de voorkeur voor meergezinswoningen het sterkst is.

**Figuur 18 Gewenst woningtype per gewenste deelregio, MRA, 2019 (%)**



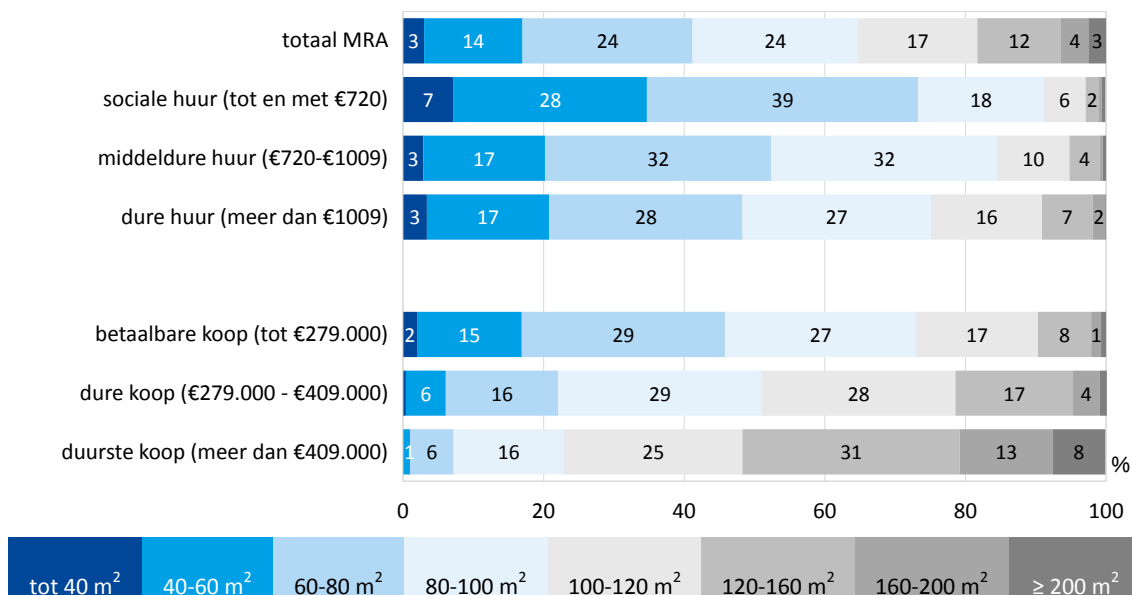
*Helft van degenen die een eengezinswoning zoeken, wil graag een woning van minstens 100 m<sup>2</sup>*

Onder verhuisgeneigde doorstromers is er vraag naar woningen van verschillende grootte (zie figuur 19). Het grootste deel van de verhuisgeneigde doorstromers zoekt een woning met een oppervlakte tussen de 60-80 m<sup>2</sup> (25%) of met een oppervlakte tussen de 80-100 m<sup>2</sup> (25%). De vraag naar kleine woningen met een oppervlakte tot 40 m<sup>2</sup> is zeer beperkt (3%) onder doorstromers, net als de vraag naar woningen van meer dan 160 m<sup>2</sup> (7%).

Huishoudens die in het duurdere segment willen wonen, zoeken veelal een grotere woning dan huishoudens die in het goedkopere segment willen wonen. Dit geldt zowel voor verhuisgeneigden die in het huursegment zoeken als voor verhuisgeneigden die in het koopsegment zoeken. Wel is het zo dat de wensen van verhuisgeneigden die in de middeldure huur zoeken en die van degenen die in de dure huur zoeken, qua gewenste oppervlakte niet zo veel van elkaar verschillen.

Van de verhuisgeneigden die een eengezinswoning zoeken, wil de helft een woning van meer dan 100 m<sup>2</sup> en 23% wil een woning tussen de 80-100 m<sup>2</sup>. Van de verhuisgeneigden die op zoek zijn naar een meergezinswoning, wil maar één op de vijf een woning groter dan 100 m<sup>2</sup>. Van deze groep wil ongeveer een derde een woning tussen de 80-100 m<sup>2</sup> en bijna één op de vijf zoekt een woning met een oppervlakte tussen 60-80 m<sup>2</sup>.

Figuur 19 Gewenste woninggrootte naar gewenst woonsegment, MRA, 2019 (%)



#### Woonvoorkeur van gezinnen is divers

De helft van de gezinnen die willen verhuizen binnen de MRA is op zoek naar een eengezinswoning, 24% zoekt een meergezinswoning en 26% oriënteert zich op beide woningtypen. Alleen gezinnen die graag in/naar Amsterdam willen verhuizen zoeken vaker naar een meergezinswoning dan een eengezinswoning. Deze groep oriënteert zich het vaakst op beide type woningen (40%). Qua meergezinswoningen ligt de focus van gezinnen op appartementen met lift en beneden-woningen. Gezinnen die op zoek zijn naar een eengezinswoning zoeken vooral naar een woning tussen de 120-160 m<sup>2</sup> (31%) of tussen de 100-120 m<sup>2</sup> (26%). Gezinnen waarvan de voorkeur uitgaat naar een meergezinswoning neigen vaak naar een wat kleiner woonoppervlak: 32% wenst een woning tussen de 80-100 m<sup>2</sup> en 29% een woning tussen de 60-80 m<sup>2</sup>. Een derde van de gezinnen die binnen de MRA willen verhuizen is op zoek naar een huurwoning, veelal een woning met een sociale huur. Acht procent zoekt een woning met een middenhuur en 1% een woning met een dure huur. Degenen die een koopwoning willen, kijken vooral naar dure koop (> €297.000: 38%). Veertien procent van de verhuiscapabele gezinnen zoekt een woning met een maximale prijs van €279.000. Van de verhuiscapabele gezinnen woont 61% momenteel in een eengezinswoning.

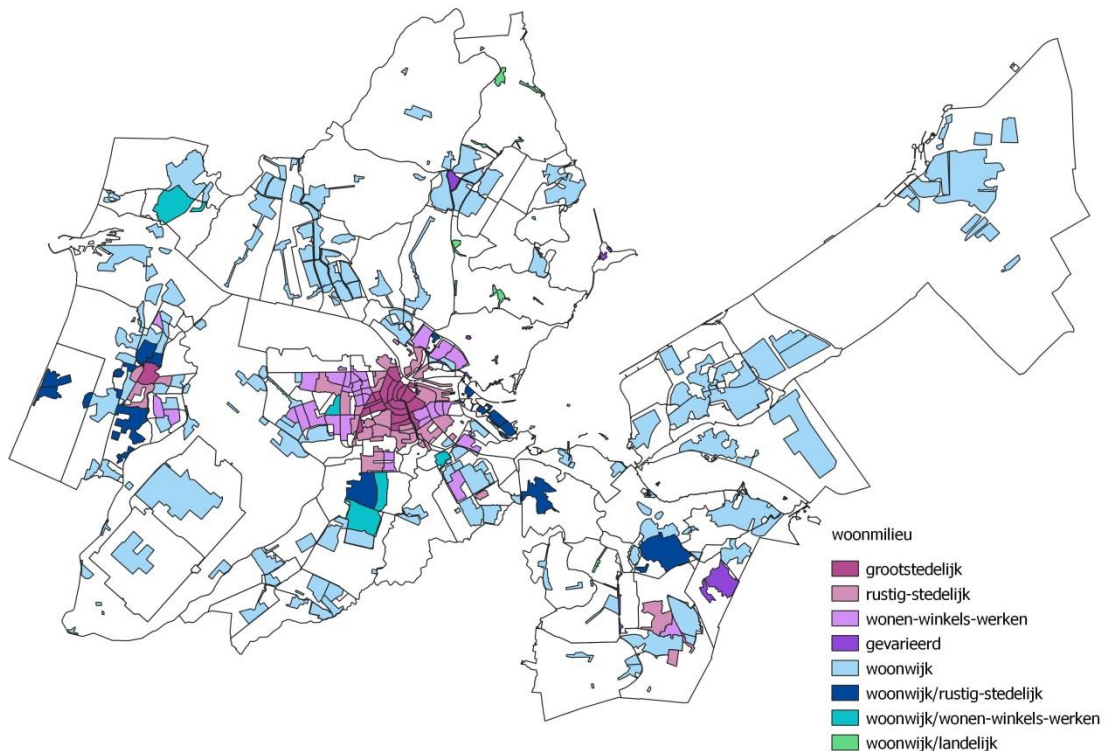
#### 65-plussers vooral geïnteresseerd in meergezinswoningen

Verhuiscapabele 65-plussers die binnen de MRA willen verhuizen, zijn vooral op zoek naar een meergezinswoning: 85% wil graag een meergezinswoning, 6% zoekt een eengezinswoning en 9% kijkt zowel naar meergezins- als eengezinswoningen. Alleenstaande 65-plussers verschillen op dit gebied weinig van senioren stellen. De voorkeur gaat bij 65-plussers uit naar appartementen met lift of seniorenappartementen. Senioren zoeken binnen de MRA vooral huurwoningen (76% huur versus 24% koop). Zes op de tien wil graag een sociale huurwoning en 15% zoekt een woning met middeldure huur. Dure huur (meer dan €1009) is niet populair onder verhuiscapabele 65-plussers: 2% geeft hier de voorkeur aan. Van de alleenstaande 65-plussers zoekt 27% een woning tussen de 40-60 m<sup>2</sup> en 38% zoekt een woonoppervlak van 60-80 m<sup>2</sup>. Senioren stellen zoeken ook relatief vaak naar woningen tussen 60-80 m<sup>2</sup> (28%), maar nog vaker naar een woonoppervlak van 80-100 m<sup>2</sup> (31%). Ruim de helft van de verhuiscapabele 65-plussers (56%) laat bij verhuizing een eengezinswoning achter, stellen vaker dan alleenstaanden (70% versus 44%).

## 6| Gewenst woonmilieu: rustig stedelijke buurt heeft het vaakst de voorkeur

Figuur 20 laat zien hoe bewoners van de MRA de buurt waarin zij nu wonen omschrijven.<sup>9</sup> Centrummilieus worden vaak als stedelijk ervaren. In veel van de grote plaatsen in de MRA is wel een stedelijker milieu te vinden, uitzonderingen zijn Almere, Lelystad en Zaanstad. Verhuisgeneigde doorstromers in de MRA hebben uiteenlopende voorkeuren wat betreft het type buurt waarin zij willen wonen. Welk type woonmilieu heeft hun eerste voorkeur om in te gaan wonen?

Figuur 20 Hoe omschrijven bewoners van de MRA de buurt waarin zij nu wonen, MRA, 2019\*



\*zie voetnoot onderaan de pagina. Data Amsterdam=2015, rest MRA=2019.

<sup>9</sup> Men kon kiezen uit de volgende woonmilieus: grootstedelijk, rustig-stedelijk, wonen-winkels-werken, gevarieerd, woonwijk, landelijk, ruim wonen en recreatief. Per gebied is gekeken welk woonmilieutype het vaakst door bewoners werd genoemd. Het woonmilieutype 'woonwijk' werd vaak genoemd. Om recht te doen aan de variatie aan woonmilieus, maar ook het aantal te beperken, is er soms voor gekozen de twee meest genoemde woonmilieus samen te nemen, of bij een gering verschil een ander woonmilieu prioriteit te geven boven 'woonwijk'. In geen enkel gebied worden de woonmilieus 'ruim wonen' en 'recreatief' het vaakst genoemd.



22%

### *Rustig stedelijk*

Verhuigeneigden geven het vaakst de eerste voorkeur aan een rustig stedelijk woonmilieu (22%). Het gaat dan om een buurt waarin vooral gewoond wordt, nabij het centrum. Binnen het woonmilieu 'rustig stedelijk' zijn drie groepen te onderscheiden:

- Een groep die op zoek is naar een rustig stedelijk woonmilieu met woningen voor senioren en/of appartementen met lift. Het gaat vaak om senioren. Deze groep is meer dan gemiddeld gericht op de aanwezigheid van zorgvoorzieningen, buurthuizen en wijkcentra in de buurt. Daarnaast is deze groep wat vaker gericht op de aanwezigheid van culturele voorzieningen, openbaar vervoer en winkels voor dagelijkse boodschappen in de buurt.
- Een groep die de voorkeur geeft aan een eengezinswoning. Deze groep is gericht op gezinsvoorzieningen als basisscholen en sport- en speelgelegenheden in de buurt. Het gaat dan ook vaak om gezinnen. Ook hecht deze groep wat meer belang aan de aanwezigheid van horeca in de buurt.
- Een groep die vooral de voorkeur geeft aan een rijtjeshuis. In deze groep is er echter ook belangstelling voor meergezinswoningen. De interesse in appartementen met lift is hier groter dan die voor beneden- en bovenwoningen. Het gaat hier veelal om jonge alleenstaanden en stellen zonder kinderen. Deze groep hecht niet meer dan gemiddeld belang aan voorzieningen in de buurt. Alleen de mogelijkheden om de fiets te parkeren is hier een aandachtspunt.



16%

### *Gevarieerd*

Zestien procent van de verhuigeneigden geeft de eerste voorkeur aan een gevarieerd woonmilieu. Zij zoeken een buurt met historisch gevarieerde laagbouw in of bij het centrum van de stad of een dorp. De verhuigeneigden die op zoek zijn naar een gevarieerd woonmilieu vallen uiteen in twee groepen:

- Een groep, veelal met kinderen, die op zoek is naar een eengezinswoning, met name een rijtjes/hoekwoning of een 2-onder-1-kapwoning. Men vindt het in deze groep belangrijk dat er voorzieningen voor gezinnen in de buurt aanwezig zijn (basisscholen, sport- en speelvoorzieningen). Daarnaast hechten deze verhuigeneigden aan horeca in de buurt en in mindere mate aan culturele voorzieningen. Het gaat hier vaak om gezinnen.
- Een groep die op zoek is naar een meergezinswoning. Het gaat hier vaker om alleenstaanden. Er is vooral interesse in appartementen met lift, gevolgd door benedenwoningen. Hier geeft men meer dan gemiddeld de voorkeur aan de aanwezigheid van culturele voorzieningen in de buurt, de mogelijkheid om de fiets te parkeren en ook aan de aanwezigheid van horeca vindt men hier wat belangrijker dan gemiddeld.



15%

### *Wonen-winkels-werken*

Het woonmilieu wonen-winkels-werken is voor vijftien procent van de verhuigeneigden de eerste keuze. Binnen het woonmilieu 'wonen-winkels-werken' zijn twee voorkeuren te onderscheiden:

- Een groep die op zoek is naar een appartement met lift en/of seniorenwoning. Voor deze groep senioren is het relatief belangrijk dat er zorgvoorzieningen, buurthuizen/wijkcentra, openbaar vervoer en winkels voor dagelijkse boodschappen in de buurt aanwezig zijn.
- Naast de seniengroep is er ook een groep die wat meer dan gemiddeld is georiënteerd op horecavoorzieningen. Ook hechten zij verhoudingsgewijs wat meer aan openbaar vervoer, winkels voor dagelijkse boodschappen en fietsparkeervoorzieningen in de buurt. Zij hebben geen uitgesproken voorkeur voor een bepaald type woning. Het gaat dan wat vaker om alleenstaanden of jonge stellen zonder kinderen.





15%

### *Woonwijk*

Vijftien procent van de verhuiscandidate wil graag in een buurt wonen waarin voornamelijk wordt gewoond en waar veel eengezinswoningen staan. Onder de verhuiscandidate die de voorkeur geven aan het woonmilieu 'woonwijk' zijn er drie subvoorkeuren te onderscheiden:

- Een voorkeur voor riantere eengezinswoningen, zoals 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. Maar ook rijtjes- en hoekwoningen vallen in deze groep, die veelal bestaat uit gezinnen, in de smaak. Er is een sterke oriëntatie op voorzieningen voor opgroeiende kinderen zoals basisscholen en speel- en sportvoorzieningen. Het belang dat men hecht aan andere voorzieningen in de buurt is (beneden)gemiddeld.
- Een voorkeur voor een rijtjes- of hoekwoning. De oriëntatie op voorzieningen voor gezinnen is hier ook relatief groot, zij het net iets minder dan in de eerste groep. Ook hier is men weinig georiënteerd op andere voorzieningen in de buurt.
- Een voorkeur voor meergezinswoningen. De voorkeur gaat uit naar appartementen met lift, benedenwoningen en seniorenwoningen. In deze groep hecht men in de buurt belang aan zorgvoorzieningen en voorzieningen als sociale ontmoetingsplekken, een buurthuis of wijkcentrum. Aan andere voorzieningen in de buurt hecht men geen uitgesproken belang. Het gaat om een gemixte groep huishoudens maar minder vaak om jonge alleenstaanden of jonge stellen zonder kinderen.



9%

### *Ruim wonen*

Het woonmilieu 'ruim wonen' is voor 9% van de verhuiscandidate het geprefereerde woonmilieu.

Deze verhuiscandidate willen graag naar een woning op een ruime kavel verhuizen in een buurt waar er veel ruimte is tussen de woningen. Degenen die graag naar dit woonmilieu verhuizen vinden het wat vaker dan gemiddeld belangrijk dat er gezinsvoorzieningen als scholen en speel- en sportmogelijkheden in de buurt aanwezig zijn. In de groep geeft de overgrote meerderheid de voorkeur aan een eengezinswoning waarbij vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen de populairste woningtypes zijn maar een deel heeft (ook) interesse in een meergezinswoning. Bewoners van de MRA benoemen hun eigen buurt niet vaak als 'ruim wonen', het woonmilieu komt niet op figuur 20 voor. Het vaakst wordt dit woningtype gekozen in de villaparkbuurten in de MRA (in Hilversum, Bloemendaal, Laren, Aalsmeer).



8%

### *Landelijk*

Voor 8% van de verhuiscandidate gaat de eerste voorkeur uit naar een landelijk woonmilieu met weinig woningen. Deze groep is niet zo georiënteerd op voorzieningen in de buurt, behalve dan groen in de buurt. Hier zoekt het merendeel een eengezinswoning, vaak gaat het om vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen. Dit type woonmilieu wordt door bewoners van de MRA weinig gekozen om de eigen buurt mee te omschrijven en komt op figuur 20 alleen in combinatie met het woonmilieu 'woonwijk' voor.



7%

### *Grootstedelijk*

Zeven procent van de verhuiscandidate wil graag een woning op een grootstedelijke locatie. Deze groep woont graag in het centrum van een grote stad, met veel winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren. Deze verhuiscandidate zijn niet alleen bovengemiddelde georiënteerd op horeca- en culturele voorzieningen, maar hechten ook meer waarde aan openbaar vervoer en fietsparkeermogelijkheden in de buurt. Meergezinswoningen, vooral appartementen met lift en boven- en benedenwoningen hebben hier vooral de voorkeur. Er is echter ook een deel dat (ook) interesse heeft in een eengezinswoning.



### *Recreatief*

3%

Bij een klein deel van de verhuigeneigden (3%) is het recreatieve woonmilieu favoriet. In deze woonomgeving is er veel ruimte tussen de recreatieve voorzieningen als een golfbaan, water of bos. Deze verhuigeneigden zijn vooral gericht op groen in de buurt. In dit woonmilieu is er wat meer interesse voor eengezinswoningen maar er is zeker ook interesse in meergezinswoningen. Dit woonmilieu valt in de smaak bij gezinnen en alleenstaanden. Dit type woonmilieu wordt door bewoners van de MRA weinig gekozen om de eigen buurt mee te omschrijven, het woonmilieu komt niet op figuur 20 voor. Het vaakst komt dit voor bij waterrijke woonomgevingen zoals, Nederhorst den Berg, de Kwakel en Nellestein in Amsterdam.

### *Relatie woonmilieutypen en huishoudentypen*

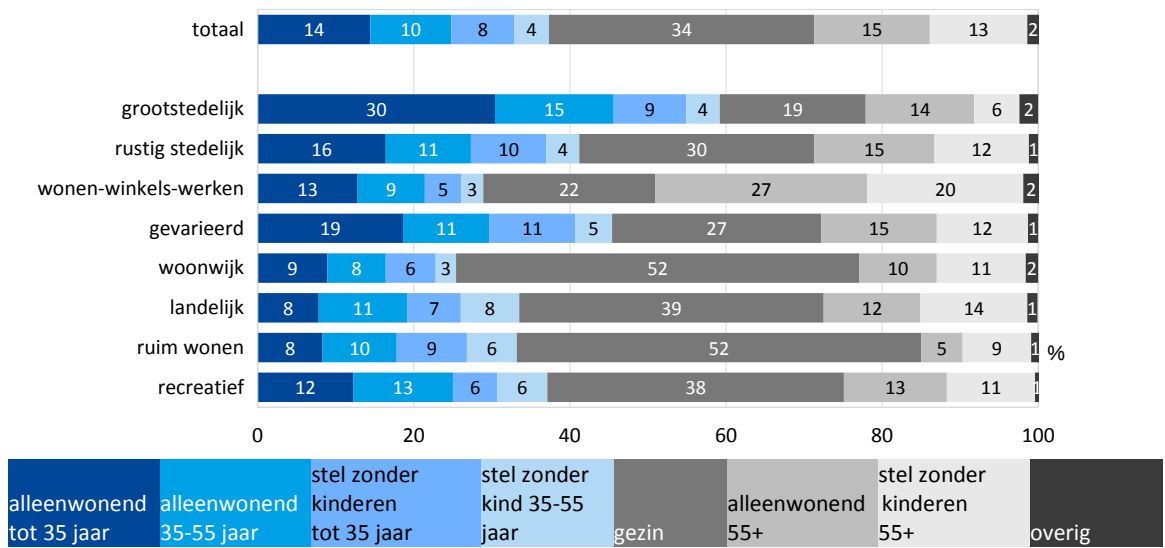
Per woonmilieu verschilt het welk typen huishoudens hiernaar op zoek zijn (zie figuur 21a). Voor veel woonmilieus geldt dat er een diverse mix van huishoudens in is geïnteresseerd. Het grootstedelijk woonmilieu wordt vooral aantrekkelijk gevonden door alleenstaanden, toch is hier ook vraag van gezinnen naar. De woonmilieus 'rustig stedelijk' en 'gevarieerd' vinden verschillende typen huishoudens interessant, terwijl het woonmilieu 'wonen-werken-winkels' relatief vaak door 55-plussers aantrekkelijk wordt gevonden. De woonmilieus 'woonwijk', 'landelijk' en 'ruim wonen' vallen vaak in de smaak bij gezinnen. Tot slot vormt het woonmilieu 'recreatief' voor diverse huishoudens een aantrekkelijke woonomgeving, maar het meest voor gezinnen.

Onder verhuigeneigde gezinnen is het woonmilieu 'woonwijk' het populairst gevolgd door 'rustig stedelijk' (zie figuur 21b). Alleenwonenden voelen zich vaak aangetrokken tot een rustig stedelijk, gevarieerd of grootstedelijk woonmilieu. Jonge stellen zonder kinderen neigen vooral naar rustig-stedelijk en gevarieerde woonmilieus. Ook bij wat oudere stellen zonder kinderen (35-55 jaar) is het rustig-stedelijke en gevarieerde woonmilieu het meest geliefd maar zij hebben daarnaast verhoudingsgewijs vaak interesse in landelijke en ruime woonmilieus. Bij verhuigeneigde 55-plussers, ongeacht of zij alleen wonen of samen, is het woonmilieu 'wonen-winkels-werken' het meest in trek.

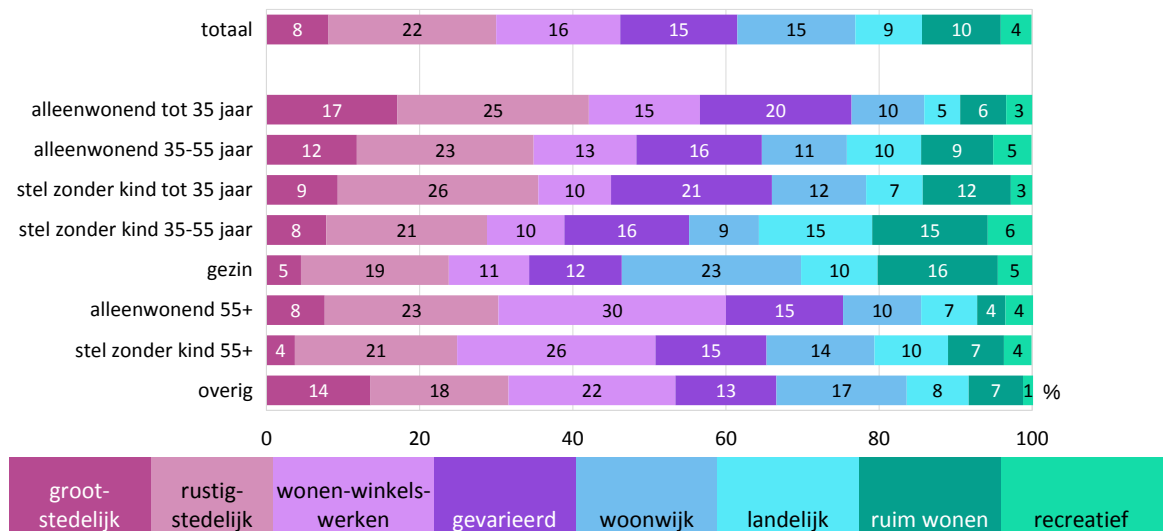
### *Relatie huidig woonmilieu en gewenst woonmilieu van verhuigeneigden*

Verhuigeneigde doorstromers die momenteel in een ruim, landelijk of recreatief woonmilieu wonen willen dit vaak blijven doen (zie figuur 22). Ook verhuigeneigde huishoudens die in een gevarieerd woonmilieu wonen, willen na de verhuizing vaak in eenzelfde soort woonmilieu blijven wonen. Doorstromers die grootstedelijk wonen, willen eerder naar een rustig-stedelijke woonomgeving verhuizen.

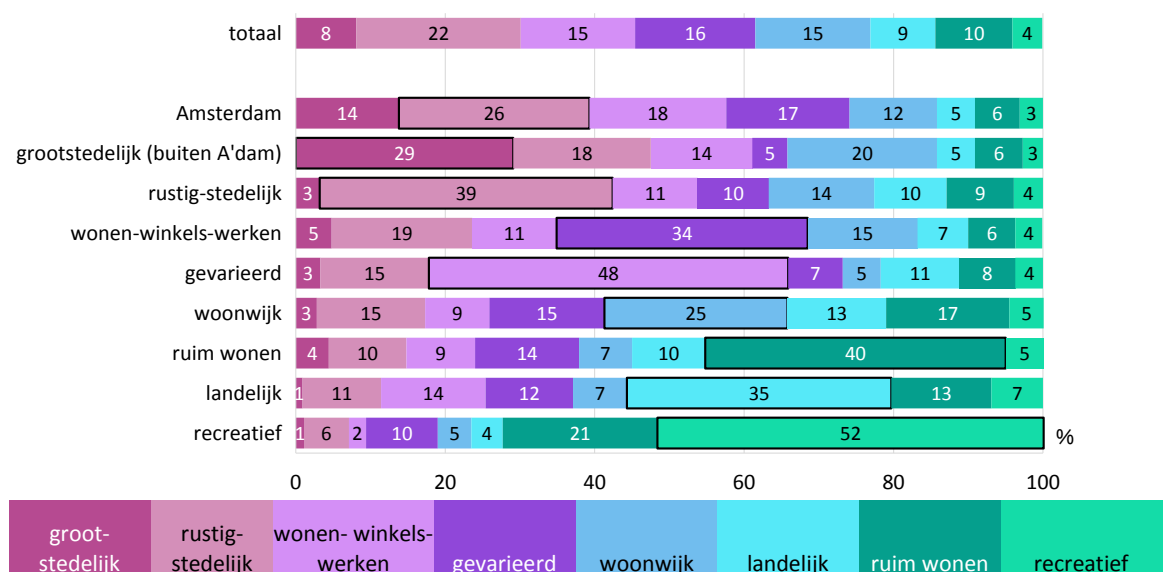
**Figuur 21a Woonmilieuvorkeuren van verhuiscandidate huishoudens per woonmilieu, MRA, 2019 (%)**



**Figuur 21b Woonmilieuvorkeuren van verhuiscandidate huishoudens per huishoudenstype, MRA, 2019 (%)**



**Figuur 22 Huidig woonmilieu (y-as) en woonmilieu eerste voorkeur van verhuiscandidate huishoudens, MRA, 2019 (%)**



## 7| Woonwensen en recent verhuisden: woningtekort toegenomen



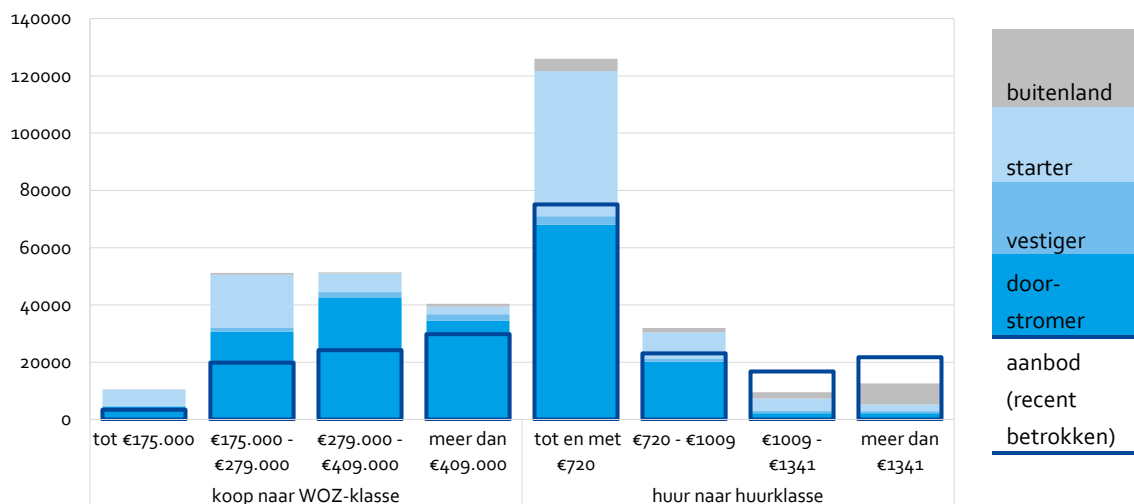
vraag groter  
dan aanbod

In voorgaande paragrafen stonden de woonwensen van doorstromers centraal. Zij vertegenwoordigen echter niet de totale vraag naar woningen in de MRA. Daarvoor is ook een beeld nodig van de woningvraag van starters en van vestigers van buiten de MRA. In deze paragraaf wordt een inschatting gemaakt van de totale woningvraag en het totale beschikbare aanbod. De vraag is bepaald op basis van de woningzoekenden en het aanbod is bepaald aan de hand van de recent verhuisde huishoudens. Het woningaanbod, gemeten aan het totaal aantal recent betrokken woningen, ligt in 2019 iets hoger dan in 2017. De totale vraag naar woningen is eveneens toegenomen ten opzichte van 2017. De groei was sterker dan de groei van het aanbod. Vooral de vraag van doorstromers is gegroeid.

### Tekorten in sociale huur en (middel)dure koop

Figuur 23 geeft een inschatting weer van de totale vraag naar woningen uitgesplitst naar segment, afgezet tegen het aanbod. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod en dit verschil is dus iets sterker geworden ten opzichte van 2017. Met name in het sociale huursegment lopen de vraag en het aanbod sterk uiteen. Een grote groep starters zoekt in dit segment. In de dure huursector is het aanbod wel groter dan de vraag. Huishoudens wijken uit naar dit segment en wonen er vaak maar kort in. Het aanbod is daardoor relatief groot. In het koopsegment zijn er tekorten in alle prijsklassen. Voor het segment €175.000-€279.000 zijn grote tekorten, relatief veel starters zoeken in dit segment. Ook in het segment tussen de €279.000 en €409.000 zijn de tekorten relatief groot. Hier gaat het vooral om doorstromers. Figuur 24 geeft de inschatting van de vraag en het aanbod weer per deelregio. Dit geeft in grote lijnen hetzelfde patroon weer. Wel zijn er accentverschillen. In Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad was er wat meer aanbod in het betaalbare koopsegment tot €279.000. In de andere deelregio's is er wel vraag, maar weinig aanbod in dit segment.

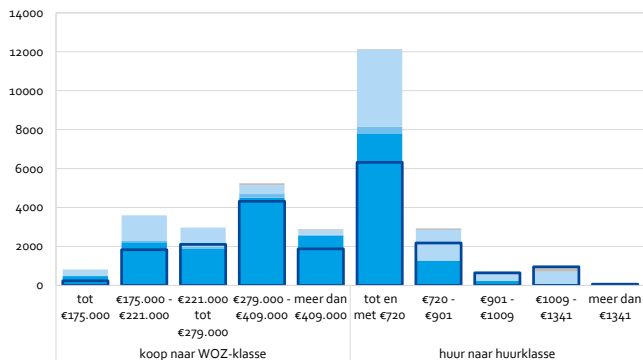
**Figuur 23 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en van woningzoekenden uit het buitenland, 2019 \***



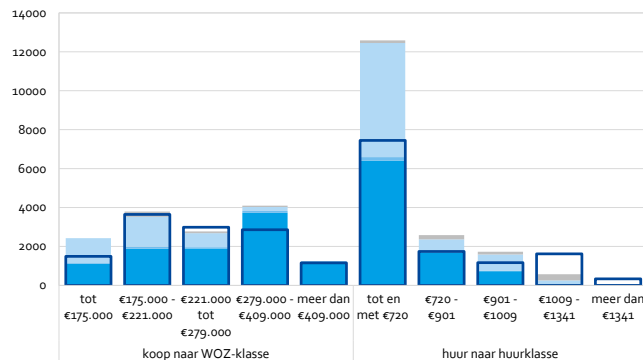
\* Alle recent betrokken woningen (periode 2017-2018) vormen het woningaanbod. De WOZ-waardes van deze woningen zijn vermeerderd met 22%, om te corrigeren voor de prijsstijging tussen de bepaling van de WOZ-waarde (1/1/2018, op basis van verkoopwaardes in 2017) en het peilmoment van de woningvraag (voorjaar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

**Figuur 24 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland, 2019**

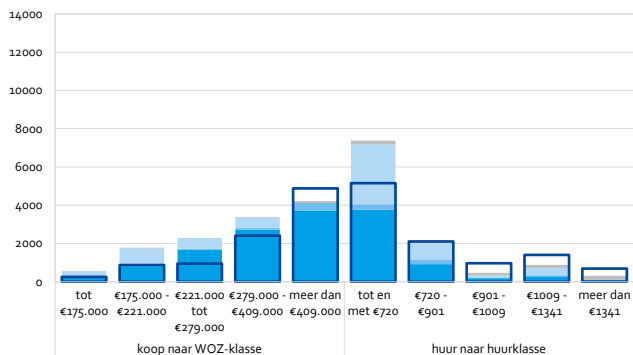
Zaanstreek-Waterland



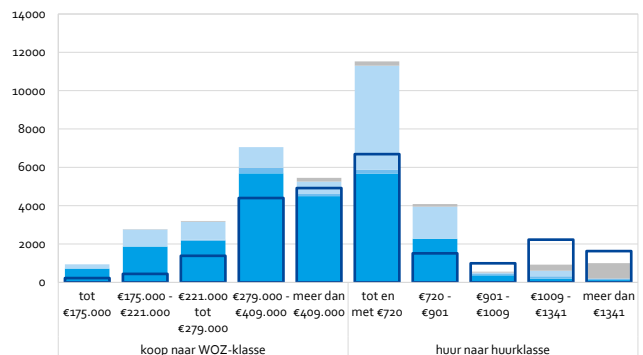
Almere/Lelystad



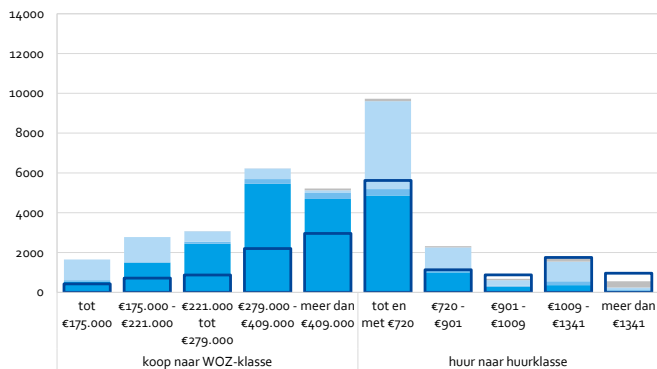
Gooi en Vechtstreek



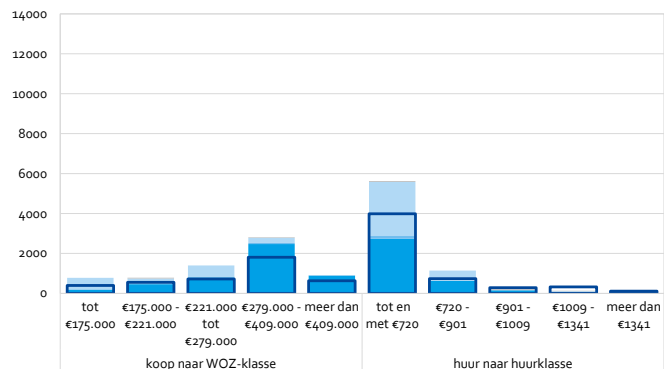
Amstelland-Meerlanden



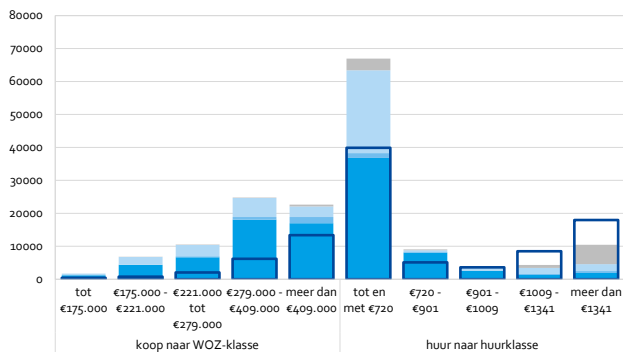
Zuid-Kennemerland



IJmond



Amsterdam

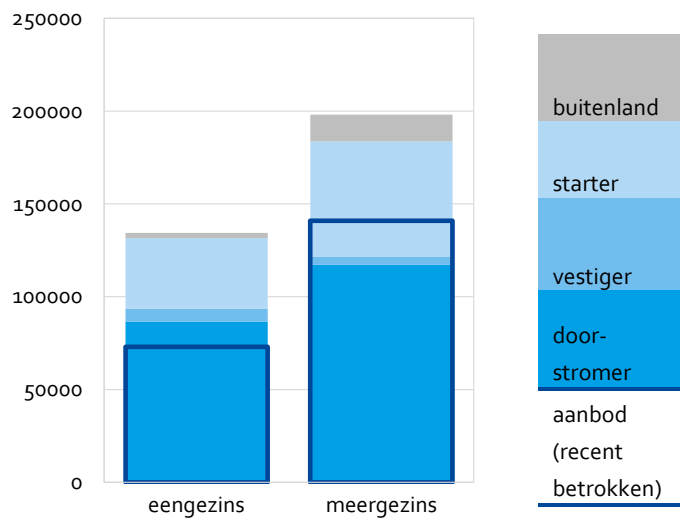


### Woningtekorten in zowel één- als meergezinswoningen

Zowel voor eengezins- als meergezinswoningen geldt dat er meer vraag dan aanbod is (zie figuur 24). Een grote groep doorstromers geeft aan zowel naar eengezins- als naar meergezinswoningen te kijken (60.000). Hun vraag is in onderstaande figuur gelijk verdeeld over een- en meergezinswoningen. Ongeveer 60.000 doorstromers zoeken uitsluitend naar een eengezinswoning en 80.000 uitsluitend naar een meergezinswoning.

Ook in alle klassen van woninggrootte qua woninggroottes overstijgt de vraag het aanbod. Woningen tot 60 m<sup>2</sup> zijn vooral interessant voor startende huishoudens en met name hun vraag naar deze woninggrootte is groot. Woningen tussen de 60 en 100 m<sup>2</sup> zijn interessant voor zowel doorstromers als starters. Bij de grotere woningen, van meer dan 100 m<sup>2</sup>, is het tekort relatief kleiner. Vooral doorstromers zijn geïnteresseerd in grotere woningen.

**Figuur 24 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland naar woningtype, 2019**



**Figuur 25 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland naar woningoppervlakte, 2019**

