



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

Woningbehoefte in de MRA

Ontwikkelingen op middellange (tot 2030) en
langere termijn (tot 2040)



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Woningbehoefte in de MRA

Ontwikkelingen op middellange (tot 2030) en langere termijn (tot 2040)

Opdrachtgever

Metropoolregio Amsterdam (MRA)

metropool
regioamsterdam

Contactpersoon

Lisan Wilkens

Projectnummer

P42680

Datum

25 juni 2021

Auteurs

André Buys; andre.buys@rigo.nl; 020 522 11 73

Hans van der Reijden; hans.vander.reijden@rigo.nl; 020 522 11 51

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1	De additionele woningbehoefte tot 2040	6
1.1	Aannamen	6
1.2	Ontwikkeling van de inkomensgroepen	9
1.3	De additionele behoefte tot 2030	11
1.4	Vooruitzicht tot 2040	15
2	Actuele spanning op de markt	18
3	Plan capaciteit	22
4	Achtergrond van de groei	24
5	Woningaanbod door overlijden	28
5.1	Achtergrond	28
5.2	Wat mag worden verwacht?	28

Samenvatting

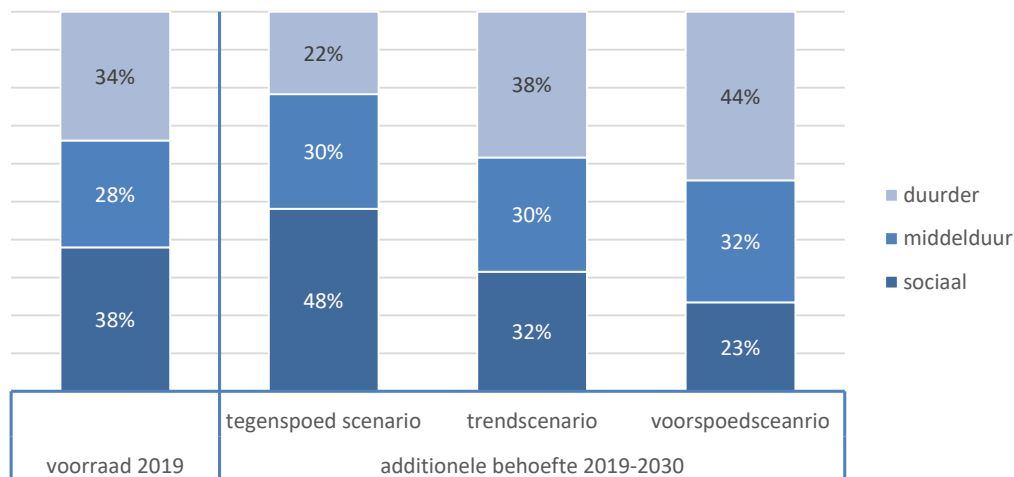
Op verzoek van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) maakte RIGO een raming van de woningbehoefte tot het jaar 2030, met een doorkijk naar 2040. De belangrijkste uitkomsten worden in deze samenvatting weergegeven en besproken.

De additionele woningbehoefte tot 2030

Volgens de vigerende prognose van de Provincie Noord-Holland zijn er in de MRA in de periode 2019-2030 circa 136.450 extra woningen nodig teneinde de groei van het aantal huishoudens te accommoderen. Dit zijn er gemiddeld circa 12.500 per jaar (netto uitbreidingsbehoefte, ofwel toevoegingen minus onttrekkingen).¹ Dit aantal kan worden gezien als een minimum. Wordt dit aantal niet gehaald, dan zal de krapte op de markt toenemen. Wordt er meer gebouwd, dan wordt de markt minder krap.

Voor de behoefte-raming zijn aannamen gedaan op het gebied van demografie, koopkracht en trends in bewoning. Vanwege de onzekerheid omtrent de macro-economische omstandigheden is daarbij gewerkt met drie scenario's. De uitkomsten zijn uitgesplitst naar drie categorieën, goedkoop ('sociale huur'), middelduur (koopwoningen tot € 279.000 en huurwoningen tot € 1.009) en duurder.

Ontwikkeling van de woningbehoefte in de MRA, prijsklassen



¹ Essentieel bron voor de raming is het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2019, waarmee typen huishoudens aan typen woningen kunnen worden gekoppeld en waaruit de woningvoorraad naar prijsklassen bekend is. Het uitgangsjaar van de verkenning is daarom het jaar 2019.

Sociale huurwoningen

Het aandeel sociale huur in de additionele behoefte hangt onder meer af van de ontwikkeling van de koopkracht. De onzekerheid op dit vlak is normaal al groot en is door de coronacrisis alleen maar groter geworden. In een basisscenario (trendscenario), uitgaande van de lange termijn trend uit het verleden, komt het aandeel sociale huur uit op 32% van de additionele behoefte. In een crisisscenario, met eerst vijf jaar negatieve koopkrachtontwikkeling, loopt dit aandeel op naar 48%. Dat is dus een flinke bandbreedte. Ter vergelijking: van de huidige bewoonde voorraad behoort 38% tot de sociale huur.

Onder normale omstandigheden (trendscenario) zou het aandeel sociale huur dus iets mogen teruglopen ten opzichte van het huidige aandeel. Dan moeten er nog altijd 43.000 worden toegevoegd (32% van de additionele behoefte).

Middeldure woningen

Circa 30% tot 32% van de additionele behoefte tot 2030, afhankelijk van het scenario, bestaat uit woningen in het middensegment. Dan hebben we het over koopwoningen tot € 279.000 en huurwoningen tot € 1.009.

Het is wel nodig om hierbij een kanttekening te maken: de hier berekende additionele behoefte in het middensegment heeft voornamelijk betrekking op koopwoningen, niet op huurwoningen. Hierin weerspiegelt zich de bouwpraktijk uit het verleden, waarin volop middeldure koopwoningen zijn gebouwd. Dezelfde doelgroep die nu in dit soort woningen woont neemt de komende jaren nog toe. Maar koopwoningen tot € 279.000 voor deze doelgroep worden nauwelijks meer gebouwd.

Geredeneerd vanuit woonlasten zijn middeldure huurwoningen een alternatief voor koopwoningen, althans voor koopstarters zonder eigen geld. Het gaat dan veelal om woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor sociale huur (of daar niet op willen wachten) en die op de huidige markt ook niet kunnen kopen. Het bouwen van middeldure huur in plaats van koopwoningen impliceert wel een trendbreuk met de normen uit het verleden. Woningzoekenden geven in WiMRA duidelijk de voorkeur aan koopwoningen, zonder zich te realiseren dat koopwoningen tot € 279.000 nog maar moeilijk te bouwen zijn. Daarbij spelen meer overwegingen dan alleen woonlasten, zoals de mogelijkheid om vermogen op te bouwen.

Kortom, middeldure huurwoningen zijn een voor de hand liggend alternatief in de huidige markt. Uitdaging is daarbij om die middeldure huurwoningen ook kwalitatief een volwaardig alternatief te laten zijn voor de koopwoningen van weleer, ervan uitgaande dat die niet meer gebouwd kunnen worden. Dit is ook van belang in verband met de toekomstwaarde van die woningen.

Duurdere woningen

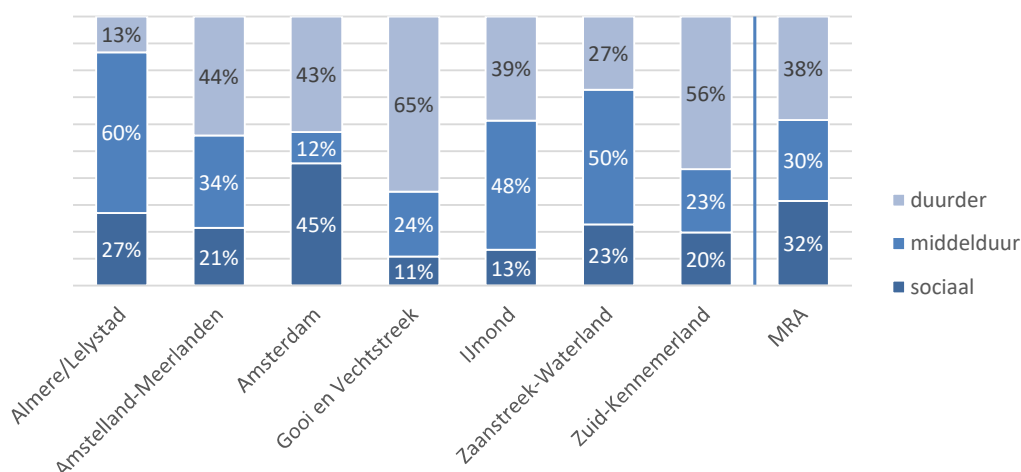
De behoefte aan duurdere woningen is, net als die aan sociale huur, gevoelig voor de macro-economische omstandigheden. Afhankelijk van het scenario is het aandeel 'duurder' in de behoefte minimaal 22% en maximaal 44%. Dan gaat het om koopwoningen van meer dan € 279.000 en huurwoningen van meer dan € 1.009. Net als bij het middensegment geven ook woningzoekenden in het duurdere segment de voorkeur aan kopen.

Verschillen tussen deelregio's

De geraamde behoefte is ongelijk over de MRA verdeeld. De deelregio Almere/Lelystad groeit meer dan evenredig, evenals Amsterdam en Amstelland-Meerlanden.

Kwalitatief weerspiegelt de berekende behoefte in grote lijnen de huidige verhoudingen. Dit is deels terug te voeren op de demografische prognose, waarin selectieve migratiepatronen uit het verleden worden doorgetrokken naar de toekomst, gecombineerd met referenties ontleend aan de huidige woonsituatie. Zo blijven verschillen tussen meer stedelijke en meer suburbane woongebieden in stand, evenals verschillen tussen welvarende en minder welvarende regio's.

Ontwikkeling van de woningbehoefte in de deelregio's, prijsklassen (trendscenario)



Dit is de doorgetrokken trend. Het is geen wetmatigheid. Het grote plaatje is de totale behoefte in de MRA als geheel. Hoe die verdeeld wordt over de regio, daar kunnen ook beleidskeuzen in worden gemaakt die afwijken van de trend. Zolang maar in de totale behoefte wordt voorzien. Lukt dit niet, dan zullen alle deelregio's dat merken in de vorm van een toenemende krapte.

Woningtypen

Wanneer wordt gekeken naar woningtypen, blijkt dat een substantieel deel van de additionele behoefte uit eengezinswoningen bestaat: 50% tot 56% in de MRA als geheel, afhankelijk van het scenario. Weliswaar zijn er al veel eengezinswoningen in de voorraad, deze komen de komende tien jaar onvoldoende vrij om in de behoefte te kunnen voorzien. Veel eengezins-koopwoningen worden thans bewoond door vijftigers, die de komende tien jaar in de lege-nest fase terecht komen en vervolgens gewoon blijven zitten.

Een en ander heeft als gevolg dat vooral jonge (aanstaande) gezinnen hun wensen moeten aanpassen, als ze tenminste in de regio willen blijven wonen. De tijd van grootschalige uitbreidingswijken à la Vinex, waar voorgaande generaties van hebben geprofiteerd, komt niet meer terug.

We zien aan migratiecijfers dat jonge gezinnen in toenemende mate uitwijken naar plaatsen buiten de MRA waar nog wel gezinswoningen te vinden zijn, zoals Castricum, Alkmaar, Amersfoort en zelfs verder weg (Ede, Barneveld, Culemborg). Als dit doorzet zou het goed kunnen dat er in 2030 minder gezinnen in de MRA wonen dan waar we nu vanuit gaan. Voor de aanbieders ligt er in ieder geval de uitdaging om met alternatieve producten voor deze doelgroep te komen.

De woningbehoefte na 2030

Na 2030 gaat er het een en ander veranderen in de woningbehoefte, mede onder invloed van de voortschrijdende vergrijzing. Door een toenemend aantal sterfgevallen valt de groei in het aantal huishoudens terug. Tussen 2030 en 2040 bedraagt de totale additionele woningbehoefte nog 'slechts' circa 88.350 woningen, ofwel gemiddeld nog geen 9.000 per jaar in de MRA als geheel. Bovendien komen er steeds meer woningen uit de voorraad vrij door overlijden. De invloed van overlijden speelt vooral buiten Amsterdam en vooral in de segmenten die nu reeds sterk vergrijsd zijn: de sociale huur en dan vooral eengezins-huurwoningen. De verschillen tussen de deelregio's nemen hierdoor toe, zowel kwantitatief als kwalitatief.

In de sterkst vergrijsde deelregio's zou de noodzaak om na 2030 nog sociale huurwoningen toe te voegen wel eens (vrijwel) geheel kunnen wegvallen, behalve ter verdere ontspanning van de markt. Alleen in de overige segmenten is dan nog een beperkte additionele behoefte. In Amsterdam, dat een relatief jonge bevolking behoudt en dat ook na 2030 sterk blijft doorgroeien, is ook na 2030 nog behoefte aan extra woningen in alle segmenten. In de MRA als geheel komt het aandeel sociale huur in de additionele behoefte in de periode 2030-2040 uit op 26%. In alle regio's geldt dat het ook na 2030 altijd mogelijk is om meer bouwen dan alleen voor de additionele behoefte. Dit zal dan leiden tot een verdere ontspanning op de markt.

Eengezinswoningen, en dan vooral koopwoningen, blijven ook na 2030 een schaars product. Tegen die tijd is er weer een heel nieuwe lichting jonge (aanstaande) gezinnen. Tenzij zij hun wensen drastisch bijstellen, zullen ook zij net als voorgaande generaties behoefte krijgen aan eengezins koopwoningen. De bestaande voorraad eengezins koopwoningen blijft echter ook nog lang na 2030 grotendeels bezet.

Door het afvlakken van de groei en het langs natuurlijk weg vrijkomen van aanbod uit de voorraad zal de markt in de loop van de jaren dertig geleidelijk kunnen ontspannen.

Bijkomende overwegingen

De hier berekende woningbehoefte is geen dictaat en geen wetmatigheid. Er kunnen goede redenen zijn om in het beleid andere accenten te leggen. Onderstaande bijkomende overwegingen kunnen daarbij een rol spelen.

Ten eerste: de additionele woningbehoefte is in kwantitatieve zin een **minimumopgave**, nodig om de aanwas aan huishoudens op te vangen. Voor het terugdringen van de krapte op de markt is eigenlijk meer nodig. Op de korte termijn geldt: meer is beter. Aan de plancapaciteit zal het niet liggen, die is ruim voldoende.

Ten tweede: het is een **gedeelde opgave**. De MRA functioneert als een samenhangende woningmarkt, met vooral Amsterdam als jongerenmagneet en (samen met Almere / Lelystad en Amstelland-Meerlanden) kraamkamer, van waaruit ook weer veel 'oudere jongeren' uitwaaiëren naar andere delen van de regio. Dit mechanisme is niet nieuw. Sterker nog, de laatste jaren is sprake van een hernieuwde suburbanisatie.

De samenhang betekent dat ook de woningbehoefte een gezamenlijke opgave is. Deelregio's (en gemeenten daarbinnen) kunnen zich niet afsluiten voor invloeden van uit andere delen van de regio. Als er in de MRA als geheel niet (voldoende) in de gedifferentieerde behoefte wordt voorzien, dan zal in alle deelgebieden de druk op de markt toenemen. Er bestaat zelfs

de kans dat huishoudens de regio verlaten. Dit heeft allerlei ongewenste consequenties op het gebied van ruimtelijke ordening, infrastructuur en arbeidsmarkt.

Ten derde: er is sprake van **communicerende vaten**. Als huishoudens niet (voldoende) in het ene segment terecht kunnen, zullen ze oplossingen proberen te vinden in andere segmenten, ook als die eigenlijk voor andere doelgroepen bedoeld zijn. Lagere inkomens hebben niet zo veel alternatieven. Onvoldoende sociale huurwoningen leidt tot overbewoning, dakloosheid en lange wachttijden. Mensen met hogere inkomens hebben, gek genoeg, ook niet onbeperkte alternatieven. Sommigen zullen vertrekken uit de MRA als er niet (voldoende) voor ze wordt gebouwd, de anderen gaan met elkaar en met de midden- en lagere inkomens concurreren om de woningen die er wel zijn. Een tekort aan duurdere (of eigenlijk betere) woningen zal leiden tot scheefheid (ondoelmatige bewoning van sociale huur), huisjesmelkerij, verdringing en nog verdere prijsopdrijving in de marktsector.

Tot slot: er is sprake van een **dilemma tussen korte en lange termijn vraagstukken**. Op de langere termijn (in de loop van de jaren dertig) zal de huishoudensgroei afnemen en komen steeds meer woningen uit voorraad vrij door overlijden. In een minder gespannen markt zullen de keuzemogelijkheden en dus de kwaliteitseisen van woningzoekenden toenemen. Daar hebben de woningzoekenden van nu niet zo veel aan. Waar echter momenteel beschikbaarheid en betaalbaarheid prioriteit krijgen, zou het accent dan geleidelijk richting kwaliteit kunnen verschuiven. Het is verstandig om daar bij het ontwikkelen van producten nu al rekening mee te houden. Woningen die nu op de markt komen moeten immers in 2040 ook nog afgezet kunnen worden.

1 De additionele woningbehoefte tot 2040

Tot het jaar 2030 is er in de Metropoolregio Amsterdam behoefte aan circa 137.000 extra woningen in vergelijking met 2019. Dit is nodig om de aanwas van huishoudens te accommoderen en mag daarmee worden beschouwd als een minimum opgave. Wordt dit aantal niet gehaald, dan zal de spanning op de markt verder oplopen.

Kwalitatief gezien is er in alle deelregio's behoefte aan woningen in alle prijsklassen. Ook na 2030 zijn er nog meer woningen nodig. Na 2030 neemt echter de groei in sommige deelregio's af en gaan er kwalitatief grotere verschillen tussen de deelregio's ontstaan in de additionele woningbehoefte.

Op verzoek van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) maakte RIGO een raming van de woningbehoefte tot het jaar 2030, met een doorkijk naar 2040. In deze rapportage worden de uitkomsten weergegeven. In paragraaf 1.1 worden eerst de aannamen besproken. Deze hebben namelijk grote invloed op de uitkomsten. De snelle lezer kan voor de uitkomsten direct door naar paragraaf 1.2 en verder.

1.1 Aannamen

De additionele woningbehoefte in de toekomst hangt in grote lijnen af van drie factoren, te weten de demografie, de koopkracht en de manier waarop huishoudens in de toekomst zullen willen of kunnen wonen (trends in bewoning).

Demografie

Wat betreft de demografie wordt aangesloten bij de prognose van de Provincie Noord-Holland. Volgens deze prognose komen er in de periode 2019-2030 nog 142.000 huishoudens bij in de MRA, waarvoor 136.400 extra woningen nodig zijn (niet ieder huishouden woont in een woning).² Hierbij is rekening gehouden met alle demografische componenten, inclusief migratie. Dit kwantitatieve aantal zal in het vervolg van deze notitie kwalitatief worden ingevuld in termen van prijssegmenten en woningtypen. Het jaar 2019 wordt daarbij als startjaar gebruikt, omdat voor dat jaar de koppeling tussen huishoudens en woningen bekend is.

Niet alleen het aantal huishoudens, ook hun samenstelling heeft invloed op de woningbehoefte. De komende decennia krijgt de regio te maken met voortgaande vergrijzing. Veel gezinnen van middelbare leeftijd raken uit de kinderen en schuiven door naar de lege-nest fase. Dit leidt tot een toename van kleine huishoudens op leeftijd. Maar ook het aantal jonge huishoudens zal nog toenemen en er worden ook weer nieuwe jonge gezinnen gevormd.

² Eind 2019 heeft het CBS de prognose voor Nederland als geheel fors omhoog bijgesteld. Dit zou ook voor de MRA extra groei kunnen betekenen. Voor deze verkenning houden we vast aan de vigerende prognose, gemaakt door de Provincie Noord-Holland.

tabel 1 Ontwikkeling van het aantal huishoudens en van de woningbehoefte in de MRA³

	Huishoudens		Woningbehoefte	
	2019-2030	2019-2040	2019-2030	2019-2040
Almere/Lelystad	25.500	42.700	24.400	41.100
Amstelland-Meerlanden	22.100	33.000	21.000	31.100
Amsterdam	57.800	105.000	56.200	100.900
Gooi en Vechtstreek	9.100	11.500	8.300	10.300
IJmond	4.100	6.300	3.800	5.900
Zaanstreek-Waterland	14.000	21.800	13.400	20.900
Zuid-Kennemerland	9.400	15.100	9.400	14.600
MRA	142.000	235.300	136.400	224.800

Bron: Provincie Noord-Holland

Amsterdam heeft en houdt een relatief jonge bevolking met relatief weinig huishoudens met kinderen. Toch zal ook in Amsterdam volgens deze prognose het aantal jonge gezinnen toenemen, net als in de rest van de regio.

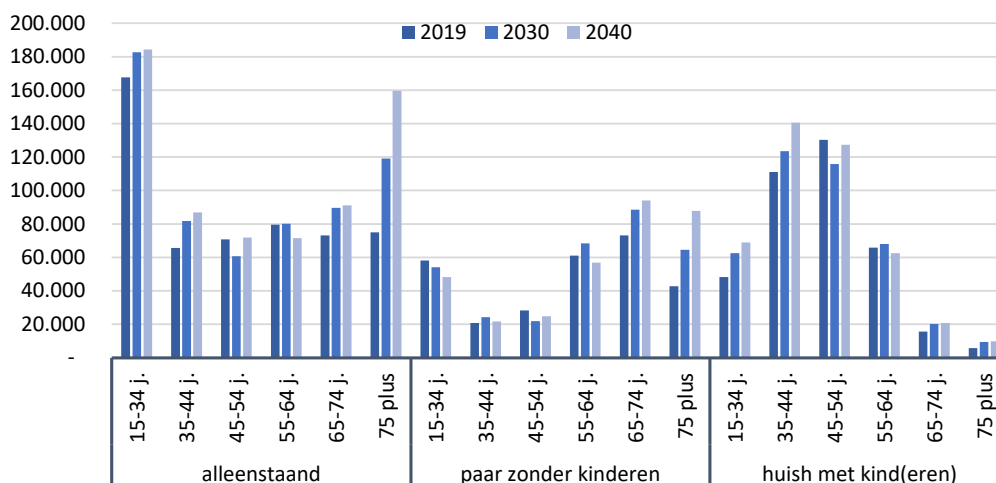
De vergrijzing zal vooral buiten Amsterdam optreden. Dit is deels de erfenis van de 'overloop' uit de jaren zeventig en tachtig, toe veel jonge gezinnen de stad verlieten en in de omliggende regio's gingen wonen, mede gefaciliteerd door het groeikernenbeleid.

Overigens zijn er ook op lokaal niveau buiten Amsterdam nog aanzienlijke verschillen. Steden als Haarlem en Zaanstad kennen een relatief jonge bevolking. De Gooi en Vechtstreek is nu al sterker vergrijsd dan gemiddeld. Almere en Lelystad kennen door hun ontstaansgeschiedenis elk ook een heel eigen bevolkingsopbouw. In de behoefte-raming is gerekend met demografische prognoses op het schaalniveau van gemeenten.

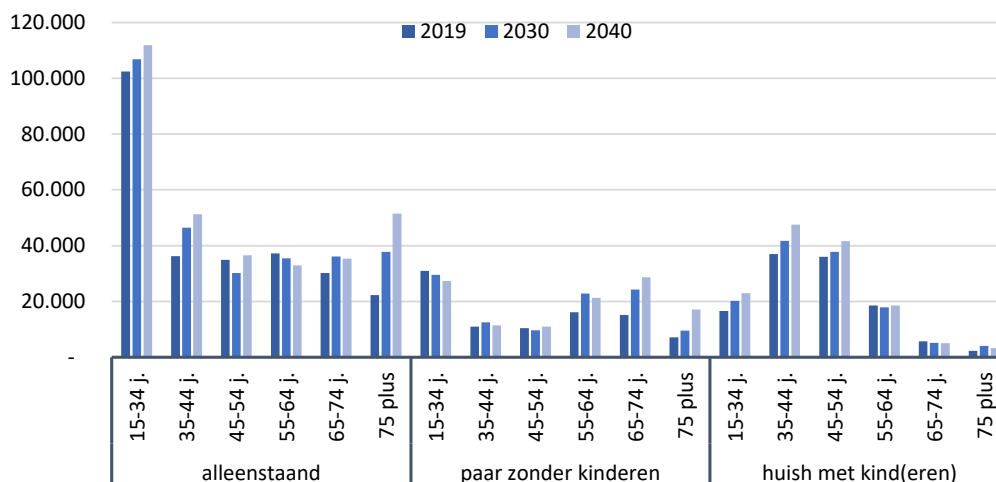
Op langere termijn zal de vergrijzing geleidelijk overgaan in een sterftegolf. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte in kwantitatieve en in kwalitatieve zin. Vooral na 2030 zullen steeds meer woningen vrijkomen door overlijden, vooral in segmenten en regio's waar nu reeds veel ouderen wonen. In hoofdstuk 3 wordt dit apart in beeld gebracht.

³ De MRA bestaat in deze rapportage uit 31 gemeenten (exclusief Uitgeest, dat niet deelneemt aan het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam).

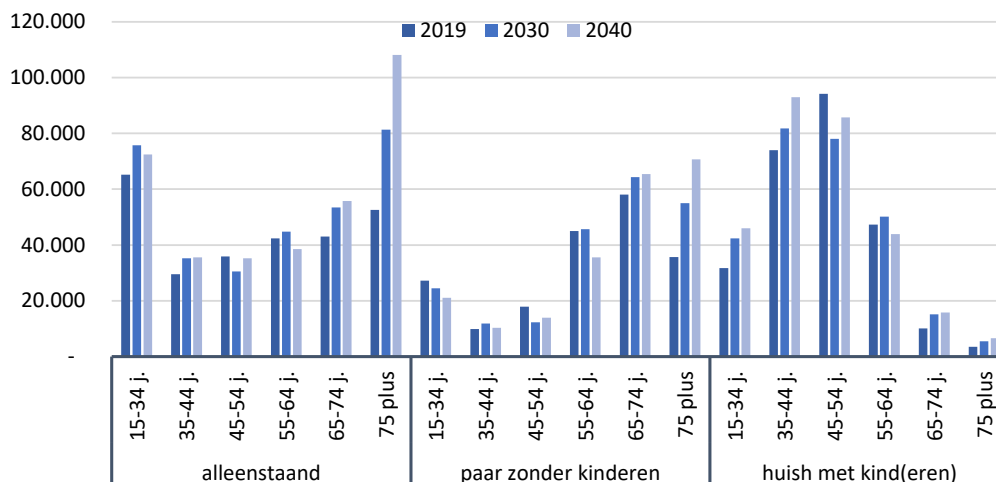
figuur 1 Huishoudens naar leeftijd en samenstelling in de MRA



figuur 2 Huishoudens naar leeftijd en samenstelling in Amsterdam



figuur 3 Huishoudens naar leeftijd en samenstelling in de MRA, exclusief Amsterdam



Bron: Provincie Noord-Holland

Welvaart

De toekomstige woningbehoefte hangt behalve van demografische ontwikkelingen ook af van de ontwikkeling van de welvaart. Dit hangt weer af van macro-economische ontwikkelingen, die lastig te voorspellen zijn, zeker onder de huidige omstandigheden. Vanwege deze onzekerheid werken we ten aanzien van de welvaartontwikkeling tussen 2019 en 2030 met drie scenario's:

- Een basisscenario (in dit rapport ook trendscenario genoemd), uitgaande van de gemiddelde koopkrachtonwikkeling in de periode 2000-2018. Afgeleid uit cijfers van het Centraal Planbureau komt dit neer op gemiddeld 0,39% per jaar.
- Een voorspoedscenario, uitgaande van de beste tienjaarsperiode sinds het jaar 2000 plus nog een gemiddeld jaar. Dit komt neer op gemiddeld 0,71% per jaar;
- Een tegenspoedscenario, uitgaande van de slechtste vijfjaarsperiode sinds het jaar 2000, te weten de crisisjaren 2010-2014, plus zes 'gemiddelde' jaren. Dit komt over de hele periode (11 jaar) neer op gemiddeld -0,12% per jaar (negatief dus). In dit scenario is de koopkracht in 2030 nog altijd niet terug op het niveau van 2019.

Trends in bewoning

De koppeling tussen huishoudens en (benodigde) woningen wordt afgeleid uit het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA 2019). Daarbij wordt aangenomen dat huishoudens in de toekomst in beginsel op dezelfde manier zullen willen / kunnen wonen als soortgelijke huishoudens in 2019. Dus als we nu constateren (in WiMRA 2019) dat bijvoorbeeld 'bovenmodale' gezinnen met kinderen overwegend in een gezins-koopwoning wonen, dan wordt verondersteld dat huishoudens in die levensfase en met dat inkomen in 2030 en 2040 ook een dergelijke woning ambiëren. Een dergelijke toekomstverkenning wordt ook wel een 'projectie' genoemd.

Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat toekomstige generaties niet in alle opzichten vergelijkbaar zijn met de huidige. Een van de kenmerken waarin dit tot uitdrukking komt is het eigen woningbezit. Op grond van langjarige trends in eigen woningbezit verwachten we dat het eigen woningbezit onder de huidige 55-plussers als ze ouder worden wel zal teruglopen (een deel zal weer of alsnog gaan huren), maar niet tot het niveau van de vorige generatie (die tien jaar eerder is geboren). Gevolg is dat het eigen woningbezit onder de 65-plussers van 2030 hoger zal liggen dan onder de 65-plussers van 2019.

Onder de jongere generaties zien we het omgekeerde verschil. Sinds circa 2009 (de 'kredietcrisis') is het voor jongeren aanzienlijk moeilijker geworden om een eerste koopwoning te bemachtigen. De dertigers van het jaar 2019 hebben hierdoor een achterstand in eigen woningbezit opgelopen ten opzichte van de dertigers van tien jaar geleden (thans veertigers). We verwachten dat dit zal doorwerken in de toekomst. In de leeftijd tot 45 jaar zal het eigen woningbezit in 2030 lager liggen dan onder hun leeftijdsgenoten in 2019.

1.2 Ontwikkeling van de inkomensgroepen

In 2019 bestaat 41% van de huishoudens in de MRA tot de zogeheten EU-doelgroep. Dit zijn huishoudens die in beginsel aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning. Eveneens 41% heeft een inkomen van meer dan anderhalf keer modaal. De rest (18%) zit daar tussenin.

tabel 2 Ontwikkeling inkomensgroepen, 2019-2030, volgens drie scenario's

	EU- doelgroep	EU-grens- 1,5x modaal	> 1,5x modaal	totaal
Situatie 2019				
Almere/Lelystad	40%	20%	39%	100%
Amstelland-Meerlanden	34%	17%	48%	100%
Amsterdam	48%	16%	36%	100%
Gooi en Vechtstreek	36%	19%	44%	100%
IJmond	39%	21%	40%	100%
Zaanstreek-Waterland	39%	21%	40%	100%
Zuid-Kennemerland	38%	18%	44%	100%
MRA	41%	18%	41%	100%
Situatie 2030, tegenspoed				
Almere/Lelystad	44%	22%	34%	100%
Amstelland-Meerlanden	37%	17%	45%	100%
Amsterdam	49%	16%	35%	100%
Gooi en Vechtstreek	40%	19%	42%	100%
IJmond	44%	22%	35%	100%
Zaanstreek-Waterland	43%	21%	36%	100%
Zuid-Kennemerland	41%	17%	42%	100%
MRA	44%	18%	38%	100%
Situatie 2030, trend				
Almere/Lelystad	41%	22%	37%	100%
Amstelland-Meerlanden	34%	19%	47%	100%
Amsterdam	46%	18%	37%	100%
Gooi en Vechtstreek	36%	20%	44%	100%
IJmond	39%	23%	39%	100%
Zaanstreek-Waterland	39%	22%	39%	100%
Zuid-Kennemerland	37%	19%	43%	100%
MRA	41%	19%	40%	100%
Situatie 2030, voorspoed				
Almere/Lelystad	40%	17%	43%	100%
Amstelland-Meerlanden	34%	14%	53%	100%
Amsterdam	45%	14%	41%	100%
Gooi en Vechtstreek	35%	16%	49%	100%
IJmond	38%	17%	44%	100%
Zaanstreek-Waterland	38%	17%	45%	100%
Zuid-Kennemerland	37%	14%	49%	100%
MRA	40%	15%	45%	100%

In het basisscenario verandert er tot 2030 niet heel veel in de verhouding tussen deze drie inkomensgroepen. Ook in 2030 zal 41% tot de EU-doelgroep behoren. In geval van het tegenspoed scenario loopt het aandeel van de doelgroep enigszins op, in geval van het voorspoedscenario groeien de overige inkomensgroepen naar verhouding wat meer. De verschillen tussen de deelgebieden blijven in grote lijnen in stand (tabel 2).

Overigens zegt de ontwikkeling van de inkomensgroepen nog niet veel over de ontwikkeling van de woningbehoefte. De komende twintig jaar gaan heel veel mensen met pensioen, waardoor hun inkomen daalt en sommigen tot de EU-doelgroep voor de sociale huur gaan behoren. Dat wil echter nog niet zeggen dat ze een beroep gaan doen op de sociale huur. Zoals nog zal blijken (in paragraaf 5.1) beschikken heel veel vijftigers over een koopwoning.

Dankzij lage lasten (een goeddeels afgeloste hypotheek) kunnen zij daar ook met een lager inkomen in blijven wonen.

1.3 De additionele behoefte tot 2030

Prijssegmenten

In tabel 3 zijn de uitkomsten van de behoefteraming te zien voor de periode 2019-2030.⁴ Zoals al ter sprake kwam is het startjaar 2019, omdat voor dat jaar de omvang van de segmenten bekend is en ook door wie deze woningen worden bewoond.

De uitkomsten zijn uitgesplitst naar drie categorieën, goedkoop ('sociale huur'), middelduur en duurder. De categorie sociale huur heeft geen nadere toelichting. De beide andere categorieën zijn opgebouwd uit huur- en koopwoningen. Huurwoningen tot € 1.009 en koopwoningen tot € 279.000 vormen samen de categorie middelduur. In de tabel is te zien dat vooral de behoefte aan koopwoningen tot € 279.000 zal toenemen en niet zozeer de behoefte aan middeldure huurwoningen. De praktijk is echter dat koopwoningen voor dat bedrag nog nauwelijks te realiseren zijn. In WIMRA worden deze beide segmenten (huur en koop) betaalbaar geacht voor huishoudens met dezelfde inkomens. Dit impliceert dat middeldure huurwoningen tot € 1.009 een alternatief kunnen voor koopwoningen tot € 279.000, althans uit oogpunt van betaalbaarheid.

In de tabel is te zien dat, in de MRA als geheel en in het trend/basisscenario, 32% van de additionele behoefte bestaat uit sociale huurwoningen. Dit aandeel wordt sterk omhoog getrokken door Amsterdam. Het aandeel sociale huur in de additionele behoefte is in alle deelregio's wel iets lager dan dat in de voorraad, ook in Amsterdam. In het tegenspoeds scenario komt de behoefte aan sociale huur juist hoger uit dan in de voorraad. De scenario's pakken vooral verschillend uit voor enerzijds de sociale huur en anderzijds de duurdere woningen. De behoefte aan middeldure woningen is in alle drie de scenario's ongeveer even groot (30% tot 32%).

De additionele behoefte aan 'betaalbaar' (sociaal plus middelduur) is 62% (32%+30%) in het trends scenario. Dit loopt in het tegenspoeds scenario op tot 78% (48%+30%).

⁴ Cijfers zijn afgerond op 50-tallen. Hierdoor kan het voorkomen dat opgetelde celwaarden niet exact uitkomen op rij- of kolomtotalen.

tabel 3 Additionele woningbehoefte, 2019-2030, volgens drie scenario's; prijsklassen

	sociaal	middelduur			duurder				totaal
	huur < €720	huur €720-1.009	koop < €279.000	totaal middelduur	huur > €1.009	koop €279-409.000	koop > €409.000	totaal duurder	
voorraad 2019									
Almere/Lelystad	32.150	8.850	61.500	70.400	2.400	9.300	2.850	14.550	117.050
Amstelland-Meerlanden	40.200	13.550	32.200	45.700	10.200	32.050	23.250	65.500	151.450
Amsterdam	223.750	31.700	28.600	60.350	49.850	43.850	63.750	157.400	441.500
Gooi en Vechtstreek	35.050	9.300	21.500	30.800	4.350	21.100	26.300	51.800	117.650
IJmond	23.950	4.600	20.400	25.050	1.000	12.750	4.950	18.700	67.700
Zaanstreek-Waterland	46.500	10.350	51.200	61.550	1.550	27.300	9.800	38.700	146.700
Zuid-Kennemerland	34.150	8.250	21.500	29.750	5.050	17.650	21.200	43.850	107.750
	435.700	86.650	236.950	323.600	74.450	164.000	152.050	390.500	1.149.800
	38%			28%				34%	100%
additionele behoefte, 2019-2030									
tegenspoed scenario									
Almere/Lelystad	9.750	1.300	11.700	13.050	800	650	200	1.650	24.450
Amstelland-Meerlanden	7.850	400	5.750	6.100	650	3.100	3.250	7.000	20.950
Amsterdam	34.700	2.550	4.850	7.400	850	6.650	6.550	14.050	56.200
Gooi en Vechtstreek	2.450	200	2.850	3.050	-250	2.150	850	2.750	8.250
IJmond	1.550	550	1.550	2.050	-50	250	-	150	3.750
Zaanstreek-Waterland	5.450	1.000	5.900	6.900	-200	1.450	-150	1.050	13.450
Zuid-Kennemerland	3.850	-200	2.850	2.600	500	1.800	650	2.950	9.400
	65.600	5.750	35.450	41.200	2.250	16.050	11.350	29.650	136.450
	48%			30%				22%	100%
additionele behoefte, 2019-2030									
trendscenario									
Almere/Lelystad	6.600	2.350	12.200	14.550	750	1.850	650	3.250	24.450
Amstelland-Meerlanden	4.500	1.200	6.000	7.200	250	5.350	3.650	9.250	20.950
Amsterdam	25.550	3.100	3.450	6.550	3.550	7.150	13.350	24.100	56.200
Gooi en Vechtstreek	900	-50	2.050	2.000	150	2.400	2.800	5.400	8.250
IJmond	500	50	1.750	1.800	-50	800	700	1.450	3.750
Zaanstreek-Waterland	3.050	1.250	5.450	6.700	-	2.750	900	3.650	13.450
Zuid-Kennemerland	1.850	-100	2.300	2.200	450	2.050	2.850	5.300	9.400
	43.000	7.850	33.200	41.050	5.150	22.350	24.900	52.400	136.450
	32%			30%				38%	100%
additionele behoefte, 2019-2030									
voorspoedsceanrio									
Almere/Lelystad	5.500	2.250	12.600	14.800	900	2.550	650	4.150	24.450
Amstelland-Meerlanden	3.100	1.200	6.300	7.500	900	5.000	4.450	10.350	20.950
Amsterdam	20.800	4.450	3.700	8.150	4.300	8.150	14.800	27.250	56.200
Gooi en Vechtstreek	100	-100	1.950	1.850	150	2.800	3.350	6.350	8.250
IJmond	-200	50	2.050	2.100	-150	900	1.050	1.850	3.750
Zaanstreek-Waterland	1.850	1.350	5.100	6.450	-100	4.150	1.050	5.100	13.450
Zuid-Kennemerland	900	50	2.850	2.850	650	2.050	2.950	5.650	9.400
	32.050	9.200	34.550	43.750	6.700	25.550	28.400	60.650	136.450
	23%			32%				44%	100%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie op basis van WiMRA2019 en Prognose Provincie Noord-Holland

Woningtype en eigendom

In tabel 4 is de additionele behoefte uitgesplitst naar type en eigendom. Het blijkt dat er in alle scenario's nog een substantiële extra behoefte gaat ontstaan aan grondgebonden woningen (eengezinswoningen). In minder gunstige economische omstandigheden verschuift het accent enigszins in de richting van appartementen.

Op voorhand weten we al dat al die extra eengezinswoningen er niet gaan komen. Een blik op de plancapaciteit maakt dit duidelijk (zie hoofdstuk 3). De tijd dat er gezinswoningen à la Vinex werden gebouwd komt niet meer terug. Daar zijn goede argumenten voor (zoals behoud van groen en het streven naar betaalbaarheid). De bouwpraktijk uit het verleden klinkt echter door in de toekomstige behoefte. In de raming is immers verondersteld dat de toekomstige generatie net zo zal kunnen wonen als de voorgaande. De toekomstige generatie jonge gezinnen is minstens zo omvangrijk als de huidige (zie de demografische prognose in 1.1), dus voorlopig is er nog volop vraag van dit type huishouden te verwachten.

Wat niet helpt is dat de bestaande voorraad eengezinswoningen nog lange tijd bezet zal blijven door de zittende bewoners, ook nadat deze in de lege nest-fase zijn aangeland. En langs natuurlijke weg komen met name eengezins-koopwoningen voorlopig slechts mondjesmaat vrij. Daar zijn de huidige bewoners nog niet oud genoeg voor. Meer hierover in hoofdstuk 3.

Een en ander heeft als gevolg dat vooral jonge gezinnen en anderen die een ruime woning zoeken hun referentiepatroon (dat is: net zo wonen als hun ouders) moeten aanpassen, als ze tenminste in de regio willen blijven wonen. We zien aan migratiecijfers dat jonge (aanstaande) gezinnen in toenemende mate uitwijken naar plaatsen buiten de MRA waar nog wel (relatief betaalbare) gezinswoningen te vinden zijn, zoals Castricum, Alkmaar, Amersfoort en zelfs verder weg (Ede, Barneveld, Culemborg). Als dit doorzet zou het goed kunnen dat er in 2030 minder gezinnen in de MRA wonen dan waar we nu vanuit gaan. Voor de aanbieders ligt er in ieder geval de uitdaging om met alternatieve producten voor deze doelgroep te komen.

tabel 4 Additionele woningbehoefte, 2019-2030, volgens drie scenario's; type en eigendom

	appartementen			grondgebonden			totaal
	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal	
voorraad 2019							
Almere/Lelystad	18.400	8.500	26.900	25.000	65.150	90.150	117.050
Amstelland-Meerlanden	36.600	15.850	52.450	27.350	71.650	99.000	151.450
Amsterdam	263.250	99.950	363.200	42.050	36.250	78.300	441.500
Gooi en Vechtstreek	25.600	10.200	35.800	23.100	58.750	81.850	117.650
IJmond	16.700	6.500	23.250	12.850	31.600	44.450	67.700
Zaanstreek-Waterland	29.200	10.150	39.350	29.200	78.150	107.350	146.700
Zuid-Kennemerland	29.750	17.250	47.000	17.700	43.100	60.800	107.750
	419.550	168.350	587.900	177.300	384.650	561.900	1.149.800
			51%			49%	100%
additionele behoefte, 2019-2030							
tegenspoed scenario							
Almere/Lelystad	5.850	2.550	8.400	6.050	10.000	16.050	24.450
Amstelland-Meerlanden	5.550	2.850	8.400	3.350	9.250	12.550	20.950
Amsterdam	32.400	10.500	42.900	5.750	7.550	13.300	56.200
Gooi en Vechtstreek	1.500	1.700	3.200	900	4.150	5.050	8.250
IJmond	1.500	1.050	2.550	450	700	1.200	3.750
Zaanstreek-Waterland	4.250	1.600	5.850	1.950	5.650	7.600	13.450
Zuid-Kennemerland	2.850	2.500	5.350	1.250	2.800	4.050	9.400
	53.950	22.750	76.650	19.650	40.100	59.750	136.450
			56%			44%	100%
additionele behoefte, 2019-2030							
trendscenario							
Almere/Lelystad	4.900	2.750	7.700	4.850	11.900	16.750	24.450
Amstelland-Meerlanden	3.950	4.100	8.050	2.050	10.850	12.900	20.950
Amsterdam	27.150	14.750	41.850	5.050	9.250	14.300	56.200
Gooi en Vechtstreek	1.050	1.950	2.950	-50	5.350	5.300	8.250
IJmond	600	1.150	1.750	-100	2.100	2.000	3.750
Zaanstreek-Waterland	3.200	1.950	5.150	1.100	7.200	8.300	13.450
Zuid-Kennemerland	1.700	2.400	4.100	550	4.750	5.300	9.400
	42.550	29.050	71.600	13.400	51.450	64.850	136.450
			52%			48%	100%
additionele behoefte, 2019-2030							
voorspoedsceanrio							
Almere/Lelystad	4.350	2.850	7.200	4.300	12.950	17.250	24.450
Amstelland-Meerlanden	3.600	3.900	7.500	1.550	11.900	13.450	20.950
Amsterdam	24.850	16.450	41.250	4.700	10.250	14.950	56.200
Gooi en Vechtstreek	500	1.950	2.450	-350	6.150	5.800	8.250
IJmond	100	1.100	1.200	-400	2.950	2.550	3.750
Zaanstreek-Waterland	2.350	1.750	4.100	800	8.550	9.350	13.450
Zuid-Kennemerland	1.350	2.900	4.200	250	4.950	5.200	9.400
	37.050	30.850	67.950	10.850	57.700	68.500	136.450
			50%			50%	100%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie op basis van WiMRA2019 en Prognose Provincie Noord-Holland

1.4 Vooruitzicht tot 2040

Hoe verder weg in de tijd, des te onzekerder de toekomst is. Toch is het zinvol om verder te kijken dan het jaar 2030. Investerings in vastgoed gaan immers langer mee dan tien jaar.

Voor de periode 2030-2040 zijn door de Provincie Noord-Holland nog eens 88.350 extra woningen nodig. Dat is minder dan in de periode 2019-2030. De groei gaat dus afvlakken. Dit heeft te maken met een toenemend aantal sterfgevallen. In een sterk vergrijsde regio als Gooi en Vechtstreek valt de groei sterk terug, met een behoefte van nog maar 2.150 extra woningen in de periode 2030-2040, tegen 8.250 in de periode 2019-2030. Ook in IJmond is de behoefte na 2030 nog maar gering, kwantitatief bezien. In Amsterdam blijft de woningbehoefte sterk toenemen, mede dankzij een jonge bevolking.

Prijssegmenten

In tabel 5 is de additionele behoefte naar prijsklasse weergegeven tot het jaar 2040, uitgesplitst naar twee perioden (voor 2030 en na 2030). Vanwege de grote onzekerheid op lange termijn wordt hier alleen het trendscenario weergegeven.

MRA-breed is de behoefte aan sociale huur in de periode 2030-2040 naar verhouding kleiner dan in de periode tot 2030, hoewel ook na 2030 nog altijd ruim een kwart (26%) van de toevoegingen in de MRA uit sociale huur zal moeten bestaan. Hierin klinkt door dat er na 2030 steeds meer corporatiewoningen door overlijden zullen vrijkomen. Dit drukt de behoefte aan extra sociale huurwoningen, vooral in nu reeds vergrijsde deelregio's. In hoofdstuk 3 wordt dit apart in beeld gebracht.

Door de vergrijzing, die ongelijk over de regio is verdeeld, nemen de verschillen tussen de deelgebieden toe. In Amsterdam en in mindere mate in Almere / Lelystad is ook na 2030 het aandeel sociale huur in de woningbehoefte (veel) groter dan in de rest van de MRA. Een geringe totale groei in combinatie met veel vrijkomend aanbod uit de voorraad leidt er toe dat in twee deelregio's de behoefte aan sociale huurwoningen zelfs afneemt. In de praktijk zal dit betekenen dat de huidige krapte zal verminderen. Dit zal tot uitdrukking komen in kortere wachttijden en grotere slaagkansen.

Woningtypen en eigendom

Eengezinswoningen, en dan vooral koopwoningen, blijven ook na 2030 een schaars product (tabel 6). Tegen die tijd is er weer een heel nieuwe lichter jonge (aanstaande) gezinnen. Tenzij zij hun referentiekader drastisch bijstellen, zullen ook zij net als voorgaande generaties behoefte krijgen aan eengezins koopwoningen. De bestaande voorraad eengezins koopwoningen blijft echter ook nog lang na 2030 grotendeels bezet.

tabel 5 Additionele woningbehoefte, 2019-2040 (trendscenario), prijsklassen

	sociaal	middelduur			duurder				totaal
	huur < €720	huur €720-1.009	koop < €279.000	totaal middelduur	huur > €1.009	koop €279-409.000	koop > €409.000	totaal duurder	
voorraad 2019									
Almere/Lelystad	32.150	8.850	61.500	70.400	2.400	9.300	2.850	14.550	117.050
Amstelland-Meerlanden	40.200	13.550	32.200	45.700	10.200	32.050	23.250	65.500	151.450
Amsterdam	223.750	31.700	28.600	60.350	49.850	43.850	63.750	157.400	441.500
Gooi en Vechtstreek	35.050	9.300	21.500	30.800	4.350	21.100	26.300	51.800	117.650
IJmond	23.950	4.600	20.400	25.050	1.000	12.750	4.950	18.700	67.700
Zaanstreek-Waterland	46.500	10.350	51.200	61.550	1.550	27.300	9.800	38.700	146.700
Zuid-Kennemerland	34.150	8.250	21.500	29.750	5.050	17.650	21.200	43.850	107.750
	435.700	86.650	236.950	323.600	74.450	164.000	152.050	390.500	1.149.800
	38%			28%				34%	100%
additionele behoefte, 2019-2030									
Almere/Lelystad	6.600	2.350	12.200	14.550	750	1.850	650	3.250	24.450
Amstelland-Meerlanden	4.500	1.200	6.000	7.200	250	5.350	3.650	9.250	20.950
Amsterdam	25.550	3.100	3.450	6.550	3.550	7.150	13.350	24.100	56.200
Gooi en Vechtstreek	900	-50	2.050	2.000	150	2.400	2.800	5.400	8.250
IJmond	500	50	1.750	1.800	-50	800	700	1.450	3.750
Zaanstreek-Waterland	3.050	1.250	5.450	6.700	-	2.750	900	3.650	13.450
Zuid-Kennemerland	1.850	-100	2.300	2.200	450	2.050	2.850	5.300	9.400
	43.000	7.850	33.200	41.050	5.150	22.350	24.900	52.400	136.450
	32%			30%				38%	100%
additionele behoefte, 2030-2040									
Almere/Lelystad	3.700	1.000	9.700	10.750	350	1.450	450	2.250	16.650
Amstelland-Meerlanden	1.150	300	2.650	2.950	1.550	2.600	1.900	6.050	10.150
Amsterdam	18.150	4.200	4.000	8.200	2.400	6.350	9.600	18.350	44.700
Gooi en Vechtstreek	-1.100	-350	1.100	750	-	1.100	1.350	2.450	2.100
IJmond	-300	100	1.200	1.350	50	750	300	1.100	2.150
Zaanstreek-Waterland	1.300	250	3.450	3.700	-50	1.850	650	2.450	7.450
Zuid-Kennemerland	250	250	1.450	1.700	600	1.200	1.450	3.250	5.200
	23.100	5.800	23.600	29.350	4.900	15.300	15.700	35.900	88.350
	26%			33%				41%	100%
additionele behoefte, 2019-2040									
Almere/Lelystad	10.300	3.400	21.900	25.300	1.100	3.300	1.100	5.500	41.100
Amstelland-Meerlanden	5.650	1.500	8.650	10.150	1.800	7.950	5.550	15.300	31.100
Amsterdam	43.650	7.350	7.450	14.800	5.950	13.550	22.950	42.450	100.900
Gooi en Vechtstreek	-200	-400	3.150	2.700	150	3.500	4.150	7.800	10.350
IJmond	250	150	2.950	3.100	-	1.550	1.000	2.550	5.900
Zaanstreek-Waterland	4.350	1.500	8.900	10.400	-50	4.600	1.550	6.100	20.850
Zuid-Kennemerland	2.100	150	3.750	3.900	1.100	3.200	4.300	8.600	14.600
	66.100	13.600	56.800	70.400	10.050	37.650	40.600	88.300	224.800
	29%			31%				39%	100%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie op basis van WiMRA2019 en Prognose Provincie Noord-Holland

tabel 6 Additionele woningbehoefte, 2019-2040 (trendscenario), woningtype en eigendom

	appartementen			grondgebonden			totaal
	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal	
voorraad 2019							
Almere/Lelystad	18.400	8.500	26.900	25.000	65.150	90.150	117.050
Amstelland-Meerlanden	36.600	15.850	52.450	27.350	71.650	99.000	151.450
Amsterdam	263.250	99.950	363.200	42.050	36.250	78.300	441.500
Gooi en Vechtstreek	25.600	10.200	35.800	23.100	58.750	81.850	117.650
IJmond	16.700	6.500	23.250	12.850	31.600	44.450	67.700
Zaanstreek-Waterland	29.200	10.150	39.350	29.200	78.150	107.350	146.700
Zuid-Kennemerland	29.750	17.250	47.000	17.700	43.100	60.800	107.750
	419.550	168.350	587.900	177.300	384.650	561.900	1.149.800
			51%			49%	100%
additionele behoefte, 2019-2030							
Almere/Lelystad	5.850	2.550	8.400	6.050	10.000	16.050	24.450
Amstelland-Meerlanden	5.550	2.850	8.400	3.350	9.250	12.550	20.950
Amsterdam	32.400	10.500	42.900	5.750	7.550	13.300	56.200
Gooi en Vechtstreek	1.500	1.700	3.200	900	4.150	5.050	8.250
IJmond	1.500	1.050	2.550	450	700	1.200	3.750
Zaanstreek-Waterland	4.250	1.600	5.850	1.950	5.650	7.600	13.450
Zuid-Kennemerland	2.850	2.500	5.350	1.250	2.800	4.050	9.400
	53.950	22.750	76.650	19.650	40.100	59.750	136.450
			56%			44%	100%
additionele behoefte, 2030-2040							
Almere/Lelystad	850	2.150	3.000	2.050	11.650	13.700	16.650
Amstelland-Meerlanden	-250	3.150	2.900	350	6.900	7.250	10.150
Amsterdam	15.200	16.950	32.150	3.600	8.950	12.550	44.700
Gooi en Vechtstreek	-1.400	1.150	-250	-1.450	3.800	2.300	2.100
IJmond	-1.050	700	-350	-550	3.050	2.500	2.150
Zaanstreek-Waterland	-900	1.400	500	450	6.450	6.900	7.450
Zuid-Kennemerland	-1.000	1.750	750	200	4.200	4.450	5.200
	11.450	27.250	38.700	4.700	44.950	49.650	88.350
			44%			56%	100%
additionele behoefte, 2019-2040							
Almere/Lelystad	6.700	4.650	11.350	8.100	21.650	29.750	41.100
Amstelland-Meerlanden	5.300	6.000	11.300	3.700	16.150	19.850	31.100
Amsterdam	47.600	27.450	75.050	9.350	16.500	25.850	100.900
Gooi en Vechtstreek	100	2.900	3.000	-550	7.950	7.350	10.350
IJmond	500	1.750	2.250	-100	3.750	3.650	5.900
Zaanstreek-Waterland	3.350	3.000	6.350	2.450	12.100	14.500	20.850
Zuid-Kennemerland	1.900	4.250	6.150	1.450	7.000	8.450	14.600
	65.400	50.000	115.400	24.350	85.050	109.400	224.800
			51%			49%	100%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie op basis van WiMRA2019 en Prognose Provincie Noord-Holland

2 Actuele spanning op de markt

De in het voorgaande geraamde additionele behoefte heeft betrekking op de toekomst. Het gaat om de woningen die er nog bij moeten om de veranderingen aan de vraagkant (meer en andere huishoudens, verschillen tussen generaties) tegemoet te komen. Los daarvan is ook in de huidige markt sprake van discrepanties tussen vraag en aanbod.

Een indruk van de actuele spanning op de markt kan worden verkregen uit het WiMRA. Daarin is gevraagd naar woonwensen, ofwel gevraagde woningen en tevens naar recente verhuizingen, ofwel betrokken woningen.

De vraag heeft betrekking op huishoudens die beslist binnen twee jaar een (andere) woning zoeken.⁵ Deze vraag kan worden gelegd naast het aantal woningen dat daadwerkelijk de afgelopen twee jaar in de betreffende deelregio is betrokken. Dat zijn er over het algemeen minder; er zijn veel meer mensen die zeggen te willen verhuizen dan het daadwerkelijk doen. Echter het verschil tussen gevraagde en betrokken woningen is niet gelijkmatig verdeeld over prijsklassen en woningtypen. Dit geeft een indruk van het verschil in krapte tussen segmenten.

Prijssegmenten

In tabel 7 wordt eerst een overzicht gegeven van de vraag, vervolgens van de daadwerkelijk betrokken woningen, vervolgens van het verschil tussen beide en ten slotte van de spanning tussen beide: het aantal gevraagde gedeeld door het aantal recent betrokken woningen per segment. Dit laatste maakt het gemakkelijk om deelregio's en segmenten te vergelijken en zou je de 'spanningsindicator' kunnen noemen.

Een hoge waarde van de spanningsindicator wijst op krapte. In sommige segmenten in sommige deelregio's zijn recent meer woningen betrokken dan momenteel worden gevraagd. Dat betekent dat het *relatief* gemakkelijk is om in die segmenten te slagen, althans als het betrokken aanbod uit het verleden representatief is voor de nabije toekomst.

In de MRA als geheel is de spanning het grootst in het middensegment. Bij nadere beschouwing zijn het vooral middeldure koopwoningen (tot €279.000) die veel gevraagd worden en slechts weinig betrokken. Als het aan woningzoekenden ligt geven ze daar de voorkeur aan boven middeldure huurwoningen. Ook in het sociale segment zijn er veel meer zoekenden dan recent geslaagden.

In het duurdere segment is de spanning ogenschijnlijk kleiner dan in de andere segmenten. Toch, als wordt ingezoomd, blijkt dat koopwoningen in de klasse €279.000 -€ 409.000 veel worden gevraagd en weinig worden betrokken. Huurwoningen boven de €1.009 worden juist veel betrokken in verhouding tot de vraag. Veel woningzoekenden die vergeefs zoeken naar een koopwoning komen uiteindelijk in de duurdere huur terecht.

⁵ Starters zijn in WiMRA niet onderzocht. Ook de vraag van buiten de MRA is niet bekend. In beperkte mate (prijsklassen en woningtype) is er toch een analyse mogelijk van de totale vraag. De vraag van starters en van vestigers is door Ois Amsterdam op het schaalniveau van deelregio's geschat op basis van het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON 2018).

tabel 7 *Gevraagde en recent betrokken woningen in de MRA; prijssegmenten*

	sociaal	middelduur			duurder				totaal
	huur < €720	huur €720-1.009	koop < €279.000	totaal middelduur	huur > €1.009	koop €279-409.000	koop > €409.000	totaal duurder	
a) gevraagd									
Almere/Lelystad	12.600	4.300	9.000	13.300	550	4.100	1.250	5.900	31.800
Amstelland-Meerlanden	11.550	4.650	6.900	11.550	1.950	7.050	5.450	14.450	37.500
Amsterdam	66.950	12.900	19.000	31.900	14.750	24.800	22.650	62.200	161.050
Gooi en Vechtstreek	7.400	2.550	4.600	7.150	1.200	3.400	4.200	8.800	23.300
IJmond	5.600	1.350	2.950	4.300	200	2.800	900	3.900	13.850
Zaanstreek-Waterland	12.150	3.650	7.400	11.050	1.050	5.250	2.900	9.150	32.300
Zuid-Kennemerland	9.750	3.000	7.500	10.500	2.300	6.200	5.200	13.750	34.000
MRA	125.900	32.950	57.400	90.350	21.400	53.600	42.550	117.550	333.800
b) recent betrokken									
Almere/Lelystad	7.450	2.900	8.100	11.050	1.950	2.850	1.150	5.950	24.450
Amstelland-Meerlanden	6.700	2.500	2.050	4.550	3.850	4.400	4.900	13.150	24.400
Amsterdam	39.850	8.750	3.200	11.950	26.450	6.200	13.350	46.050	97.850
Gooi en Vechtstreek	5.150	3.050	2.050	5.150	2.100	2.400	4.900	9.400	19.650
IJmond	4.000	1.000	1.650	2.700	450	1.800	650	2.850	9.550
Zaanstreek-Waterland	6.300	2.800	4.150	7.000	1.000	4.300	1.900	7.200	20.500
Zuid-Kennemerland	5.600	2.000	2.000	4.000	2.700	2.200	2.950	7.850	17.500
MRA	75.050	23.050	23.300	46.350	38.550	24.200	29.750	92.500	213.900
c) verschil (a-b)									
Almere/Lelystad	5.150	1.400	900	2.250	-1.400	1.250	100	-50	7.350
Amstelland-Meerlanden	4.850	2.150	4.850	7.000	-1.900	2.650	550	1.300	13.100
Amsterdam	27.100	4.150	15.800	19.950	-11.700	18.600	9.300	16.150	63.200
Gooi en Vechtstreek	2.250	-500	2.550	2.000	-900	1.000	-700	-600	3.650
IJmond	1.600	350	1.300	1.600	-250	1.000	250	1.050	4.300
Zaanstreek-Waterland	5.850	850	3.250	4.050	50	950	1.000	1.950	11.800
Zuid-Kennemerland	4.150	1.000	5.500	6.500	-400	4.000	2.250	5.900	16.500
MRA	50.850	9.900	34.100	44.000	-17.150	29.400	12.800	25.050	119.900
d) verhouding (a/b)									
Almere/Lelystad	1,7	1,5	1,1	1,2	0,3	1,4	1,1	1,0	1,3
Amstelland-Meerlanden	1,7	1,9	3,4	2,5	0,5	1,6	1,1	1,1	1,5
Amsterdam	1,7	1,5	5,9	2,7	0,6	4,0	1,7	1,4	1,6
Gooi en Vechtstreek	1,4	0,8	2,2	1,4	0,6	1,4	0,9	0,9	1,2
IJmond	1,4	1,4	1,8	1,6	0,4	1,6	1,4	1,4	1,5
Zaanstreek-Waterland	1,9	1,3	1,8	1,6	1,1	1,2	1,5	1,3	1,6
Zuid-Kennemerland	1,7	1,5	3,8	2,6	0,9	2,8	1,8	1,8	1,9
MRA	1,7	1,4	2,5	1,9	0,6	2,2	1,4	1,3	1,6

Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

Per deelregio zijn andere accenten te zien in de marktverhoudingen. De krapte in het mid-densegment manifesteert zich vooral in Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland, maar veel minder in bijvoorbeeld Almere/Lelystad. Deze relatieve betaalbaarheid is ook een van de redenen dat woningzoekenden naar Almere verhuizen, waar de kans van slagen groter is dan in Amsterdam. Wat betreft de sociale huur zijn de verschillen tussen de deelregio's gering.

tabel 8 *Gevraagde en recent betrokken woningen in de MRA; woningtype en eigendom*

	appartementen			grondgebonden			totaal
	huur	koop	totaal	huur	koop	totaal	
a) gevraagd							
Almere/Lelystad	12.900	3.550	16.400	4.550	10.800	15.350	31.800
Amstelland-Meerlanden	14.700	5.250	19.950	3.400	14.200	17.600	37.500
Amsterdam	77.550	41.350	118.900	17.050	25.100	42.100	161.050
Gooi en Vechtstreek	8.400	1.900	10.300	2.700	10.300	13.050	23.300
IJmond	5.150	1.700	6.850	2.000	5.000	7.000	13.850
Zaanstreek-Waterland	13.000	3.400	16.350	3.850	12.100	15.950	32.300
Zuid-Kennemerland	10.300	5.650	15.950	4.750	13.300	18.050	34.000
MRA	141.950	62.750	204.700	38.300	90.800	129.100	333.800
b) recent betrokken							
Almere/Lelystad	6.550	2.550	9.100	5.750	9.600	15.350	24.450
Amstelland-Meerlanden	9.100	3.150	12.250	3.950	8.200	12.150	24.400
Amsterdam	68.600	18.350	86.950	6.450	4.400	10.850	97.850
Gooi en Vechtstreek	6.900	2.200	9.100	3.450	7.150	10.600	19.650
IJmond	3.950	1.150	5.100	1.500	2.950	4.450	9.550
Zaanstreek-Waterland	6.250	2.450	8.700	3.900	7.900	11.800	20.500
Zuid-Kennemerland	8.000	2.900	10.850	2.350	4.300	6.650	17.500
MRA	109.250	32.800	142.050	27.400	44.450	71.850	213.900
c) verschil (a-b)							
Almere/Lelystad	6.350	1.000	7.300	-1.200	-1.200	-	7.350
Amstelland-Meerlanden	5.600	2.100	7.700	-550	-550	5.450	13.100
Amsterdam	8.950	23.000	31.950	10.600	10.600	31.250	63.200
Gooi en Vechtstreek	1.500	-300	1.200	-750	-750	2.450	3.650
IJmond	1.200	550	1.750	500	500	2.550	4.300
Zaanstreek-Waterland	6.750	950	7.650	-50	-50	4.150	11.800
Zuid-Kennemerland	2.300	2.750	5.100	2.400	2.400	11.400	16.500
MRA	32.700	29.950	62.650	10.900	10.900	57.250	119.900
d) verhouding (a/b)							
Almere/Lelystad	2,0	1,4	1,8	0,8	1,1	1,0	1,3
Amstelland-Meerlanden	1,6	1,7	1,6	0,9	1,7	1,4	1,5
Amsterdam	1,1	2,3	1,4	2,6	5,7	3,9	1,6
Gooi en Vechtstreek	1,2	0,9	1,1	0,8	1,4	1,2	1,2
IJmond	1,3	1,5	1,3	1,3	1,7	1,6	1,5
Zaanstreek-Waterland	2,1	1,4	1,9	1,0	1,5	1,4	1,6
Zuid-Kennemerland	1,3	1,9	1,5	2,0	3,1	2,7	1,9
MRA	1,3	1,9	1,4	1,4	2,0	1,8	1,6

Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

In tabel 8 zijn de verhoudingen uitgesplitst naar woningtype in combinatie met eigendom. Dan blijkt er vooral een on vervulde vraag te bestaan naar grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en dan vooral in de vorm van koopwoningen. Niet verrassend is dit vooral in Amsterdam het geval. De betreffende woningzoekenden zullen hun wens moeten bijstellen, want in de stad wordt dit type woning maar weinig aangeboden. Afgaande op de actuele verhoudingen is het in Almere/Lelystad nog het gemakkelijkst om aan een eengezinswoning te komen.

Enigszins verrassend is de betrekkelijk geringe spanning in het segment eengezins-huurwoningen in drie van de zeven deelregio's. Dit is grotendeels terug te voeren op senioren, die willen doorstromen naar een (huur)appartement. Of zij daadwerkelijk deze stap gaan maken valt nog te bezien.

3 Plancapaciteit

Een inventarisatie van plannen leert dat er in ieder geval kwantitatief ruim voldoende woningen gepland zijn om in de geraamde behoefte te voorzien. Dan moeten die geplande woningen natuurlijk nog wel gebouwd worden.

Aantallen

De Monitor Plancapaciteit is een inventarisatie in opdracht van de Provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam van geplande woningbouw. In tabel 9 zijn de geplande aantallen weergegeven uit de inventarisatie van juni 2021. In totaal zijn er tot het jaar 2030 (bouwjaar 2021 tot en met 2029) ongeveer 221.000 woningen gepland. Dat is meer dan voldoende om in de additionele behoefte van minimaal 12.500 toevoegingen per jaar in deze periode te voorzien en nog wat extra te bouwen. Zelfs al wordt rekening gehouden met het ervaringsfeit dat lang niet alle plannen (tijdig) worden gerealiseerd, dan nog zijn er op papier voldoende plannen. Anders gezegd: aan tekort aan plannen zal het niet liggen. Dat is ook het geval per deelregio en ook voor de periode 2030-2040.

tabel 9 Plancapaciteit in de MRA (netto, na verrekening sloop)⁶

	jaar van oplevering (gepland)				totaal
	2021 t/m 2024	2025 t/m 2029	2030 t/m 2039	2040 en later *)	
Almere/Lelystad	14.890	21.360	33.870	36.960	107.080
Amstelland-Meerlanden	18.850	20.320	10.980	10.160	60.310
Amsterdam	46.970	33.800	62.460	79.560	222.790
Gooi en Vechtstreek	7.690	3.950	750	920	13.320
IJmond	2.820	5.550	4.250	4.810	17.420
Zaanstreek-Waterland	13.750	14.130	15.590	200	43.660
Zuid-Kennemerland	6.910	10.390	530	600	18.420
	111.880	109.490	128.420	133.200	482.990

*) inclusief opleverdatum onbekend

Bron: Monitor Plancapaciteit, juni 2021

Prijsklassen

Veel plannen zijn kwalitatief nog niet uitgewerkt. Over de aard van de plannen is dan ook slechts globaal iets te zeggen. In tabel 10 is te zien dat, voor zover bekend, 38% van de geplande woningen tot 2030 in de MRA in de categorie sociale huur vallen. Dit aandeel wordt flink omhoog getrokken door Amsterdam. Het aandeel sociale huur in de additionele behoefte is geschat op rond de 32% (trendscenario), dus dat lijkt te kunnen lukken. Alleen in het geval van een tegenspoedscenario is het aandeel sociale huur in de behoefte (48%) hoger dan in de plannen. Een groot deel van de plannen is nog niet ingevuld, dus er is flexibiliteit. De praktijk leert overigens dat het lastig is om sociale huur daadwerkelijk te realiseren.

⁶ De monitor plancapaciteit wordt elk jaar geactualiseerd. De gemeente Amsterdam heeft in de meting van 2020 geen sloop opgegeven en geen onderscheid gemaakt in woningtype. Voor Amsterdam zijn de sloopaantallen en de verhoudingen tussen de woningtypen uit de inventarisatie van 2019 aangehouden.

tabel 10 Plancapaciteit in de MRA, 2021 t/m 2029, naar marktsegment

	prijssegment (voor zover al bekend)				segment nog niet bekend	sloop
	sociale huur	overig huur	koop	aandeel soc.huur		
Almere/Lelystad	1.190	740	4.180	19%	30.150	-
Amstelland-Meerlanden	9.260	7.620	16.760	28%	6.260	730
Amsterdam	29.820	27.980	5.590	47%	20.230	2.850
Gooi en Vechtstreek	1.670	1.090	5.590	20%	3.480	190
IJmond	3.580	310	2.990	52%	3.610	2.120
Zaanstreek-Waterland	8.910	5.850	9.160	37%	4.720	770
Zuid-Kennemerland	5.850	4.240	5.520	37%	2.860	1.170
	60.290	47.830	49.780	38%	71.300	7.820

Bron: Monitor Plancapaciteit, juni 2021

Woningtypen

Waar het aandeel sociale huur in de plannen in grote lijnen aansluit op de behoefte, is dat met woningtypen niet het geval. Ruim de helft van de additionele behoefte in de MRA als geheel betreft eengezinswoningen (of een gelijkwaardig alternatief). Het aandeel grondgebonden woningen in de plannen komt daar niet bij in de buurt, met uitzondering van de Gooi en Vechtstreek (tabel 11). Ook in Almere / Lelystad, waar de voorraad voor meer dan driekwart uit eengezinswoningen bestaat, zijn voornamelijk (65%) appartementen gepland. In paragraaf 1.3 is al besproken wat hiervan de consequenties kunnen zijn.

tabel 11 Plancapaciteit in de MRA, 2021 t/m 2029, naar woningtype

	woningtype (voor zover al bekend)			type nog niet bekend	sloop
	grondgebonden	appartement	aandeel grondgeb.		
Almere/Lelystad	7.430	13.840	35%	14.980	-
Amstelland-Meerlanden	7.520	27.070	22%	5.310	730
Amsterdam	3.340	80.270	4%	-	2.850
Gooi en Vechtstreek	2.850	2.850	50%	6.140	190
IJmond	1.230	3.860	24%	5.400	2.120
Zaanstreek-Waterland	5.630	16.320	26%	6.690	770
Zuid-Kennemerland	1.120	14.090	7%	3.260	1.170
	29.120	158.300	16%	41.780	7.820

Bron: Monitor Plancapaciteit, juni 2021

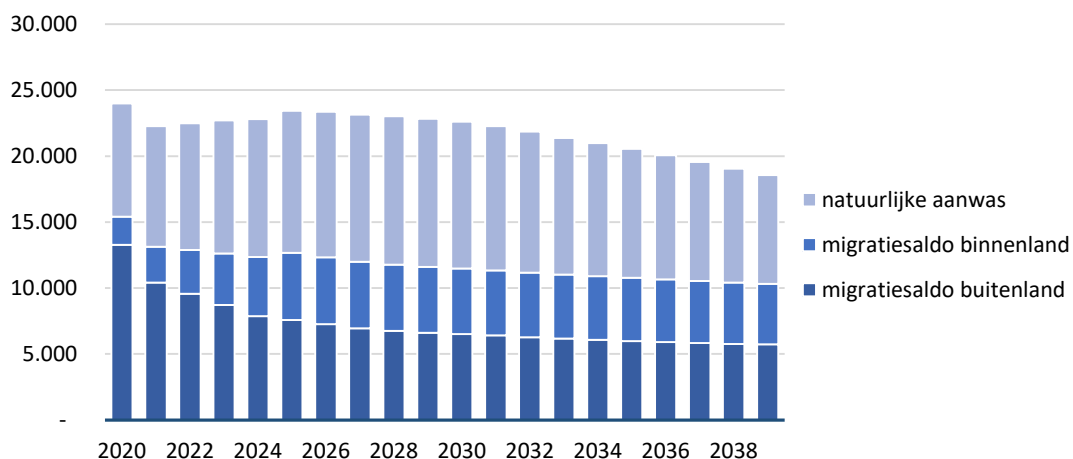
4 Achtergrond van de groei

Motor achter de woningbehoefte is de bevolkingsgroei. Het aantal inwoners in de MRA neemt toe door zowel natuurlijke aanwas als migratie uit binnen- en buitenland. Amsterdam is de belangrijkste trekker voor vestigers uit het buitenland en functioneert als kraamkamer voor de gehele regio.

Componenten van de bevolkingsgroei

In paragraaf 1.1 is de huishoudensprognose ter sprake gekomen als een van de aannamen achter de behoefte-raming. Over die prognose is nog veel meer te vertellen, maar dat valt buiten het kader van deze rapportage. Wie daar meer over wil weten kan terecht bij publicaties van de Provincie Noord-Holland.⁷ Op deze plek gaan we kort in op de achtergrond van de bevolkingsgroei in de MRA en specifiek op de migratie, omdat hierdoor een deel van de verschillen tussen de deelregio's wordt verklaard.

figuur 4 Verwachte bevolkingsontwikkeling in de MRA, naar achtergrond



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Voor de woningbehoefte wordt gekeken naar huishoudens en achter die huishoudens zitten weer inwoners. De ontwikkeling van het aantal huishoudens hoeft niet gelijk op te gaan met de ontwikkeling van het aantal inwoners. De geboorte van een kind leidt bijvoorbeeld niet meteen tot een nieuw huishouden, het overlijden van een lid van het huishouden leidt niet meteen tot het verdwijnen van het huishouden. Als alle opgroeiende kinderen een jaar langer bij hun ouders blijven wonen alvorens uit huis te gaan scheelt dit in het aantal huishoudens, maar niet in het aantal inwoners. Los van de huishoudensvorming is de demografische groei terug te voeren op drie mogelijk oorzaken: natuurlijke aanwas (geboorten minus sterfte), migratie met het binnenland en migratie met het buitenland. De komende jaren neemt het aantal inwoners in de MRA met rond de 23.000 per jaar toe. We lopen hieronder de componenten een voor een langs.

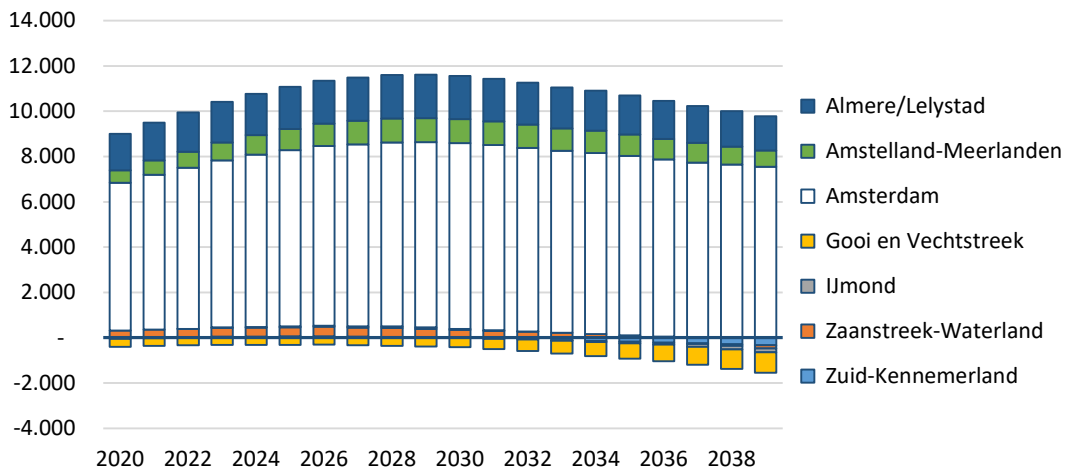
7

https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Demografie

Natuurlijke aanwas

Het aantal geboorten in de MRA overtreft ook de komende jaren het aantal sterfgevallen. De natuurlijke aanwas is echter ongelijk over de regio verdeeld. Amsterdam en in mindere mate Almere/Lelystad en Amstelland-Meerlanden zijn verantwoordelijk voor het geboortevershot, in de andere deelregio's gaat het aantal sterfgevallen het aantal geboorten overtreffen. De gevolgen van het overlijden voor het woningaanbod worden apart besproken in hoofdstuk 5.

figuur 5 Verwachte natuurlijke aanwas in de MRA

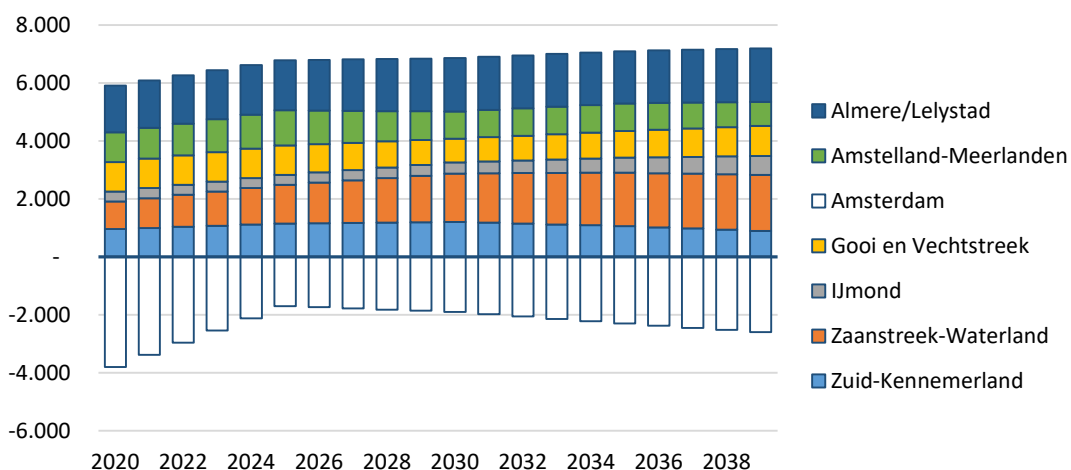


Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Migratie met het binnenland

In de verwachte binnenlandse migratie zien we een tweedeling binnen de MRA. Amsterdam kent een per saldo vertrek, de andere deelregio's kennen een per saldo vestiging.

figuur 6 Verwacht binnenlands migratiesaldo in de MRA

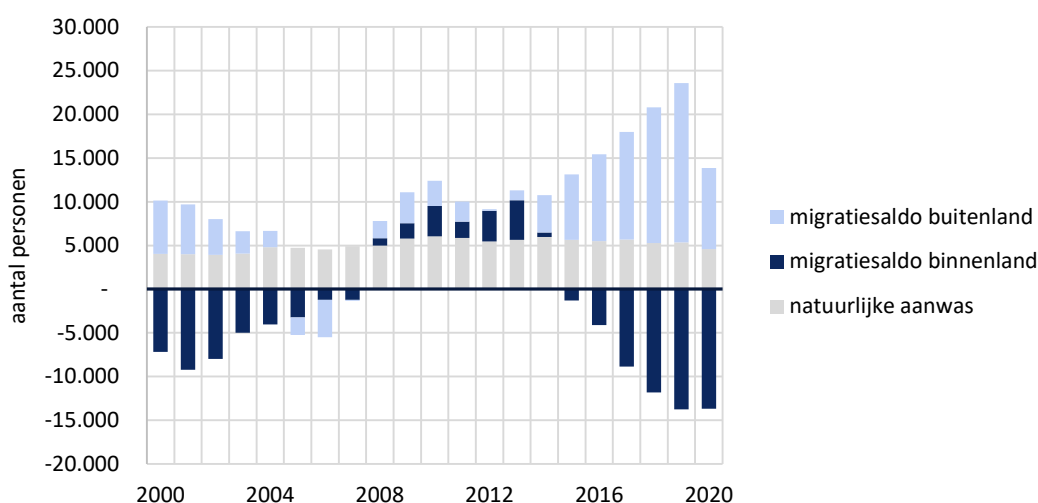


Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Dat het binnenlands migratiesaldo van Amsterdam negatief is, komt door de selectiviteit van de migratiestromen. Amsterdam trekt wel degelijk veel vestigers uit de rest van Nederland (waaronder ook uit de rest van de MRA). Dat zijn over het algemeen jongeren en bij binnenkomst vaak alleenstaanden. Na verloop van tijd verlaten deze mensen de stad weer, maar dan vaak in de vorm van een gezin. Vaak is de geboorte van een tweede kind het moment om de stad te verlaten. Kort gezegd: ze komen met z'n tweeën en ze vertrekken met z'n vieren. Uiteraard gaat dit niet voor alle binnenlandse migratie op, maar het verklaart wel het negatieve saldo en het verklaart deels het grote geboorteoverschot in de stad.

Veel vertrekkende gezinnen vestigen zich in de omliggende regio's. Daar vertrekken jongeren juist in hun eentje naar de stad, terwijl gezinnen bestaande uit meerdere personen zich vestigen, leidend tot een positief binnenlands migratiesaldo.

figuur 7 Bevolkingsontwikkeling van Amsterdam, 2000-2020



Bron: CBS, bewerking RIGO

Hernieuwde suburbanisatie

De trek van jongeren naar de stad en de suburbanisatie van gezinnen is niets nieuws. In de jaren van de groeikernen werd de suburbanisatie zelf bewust gefaciliteerd. Zonder dat beleid hadden Almere en Lelystad niet eens bestaan. In de crisisjaren 2009-2014 hield Amsterdam relatief veel inwoners (waaronder ook gezinnen) vast, maar de laatste jaren is het vertrek uit de stad weer toegenomen (zie figuur 7). Door te vertrekken maken de gezinnen in de stad plaats voor nieuwe instroom; het principe van de roltrapregio. In de prognose wordt verwacht dat dit mechanisme de komende twintig jaar in stand blijft.

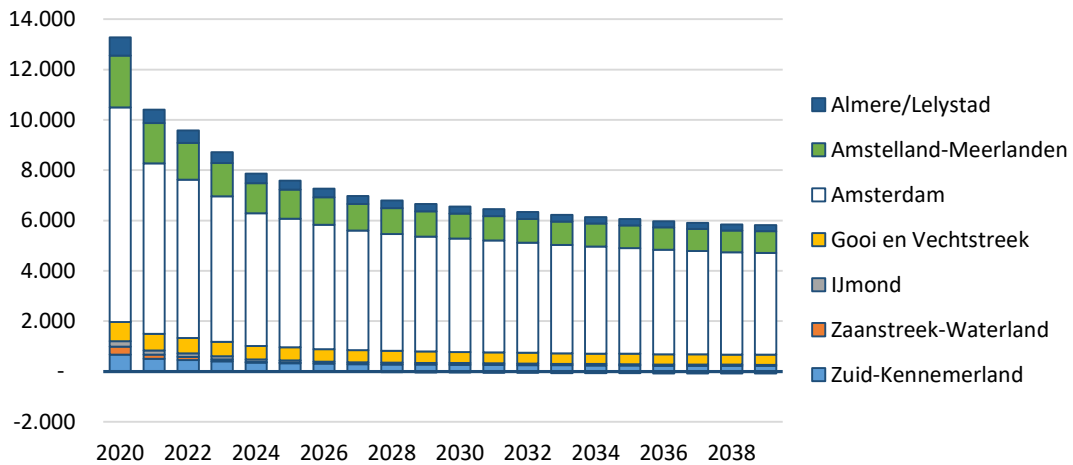
De selectiviteit van de migratie in de MRA is goed te zien als wordt gekeken naar recent verhuisde huishoudens. De laatste jaren was zelfs sprake van een per saldo vertrek van gezinnen (huishoudens met kinderen) uit de MRA als geheel.⁸

⁸ Meer hierover in de WiMRA rapportage [Woonwensen en recent verhuisden](#) en <https://www.overzichtinbeeld.nl/verhuisdmra/>

Migratie met het buitenland

De per saldo instroom uit het buitenland is grotendeels een Amsterdamse aangelegenheid, op afstand gevolgd door Amstelland-Meerlanden. Migratie met het buitenland kan van jaar tot jaar sterk fluctueren en is van alle demografische componenten het minst goed voorspelbaar. Op korte termijn stuurt corona de migratie met het buitenland in de war, het effect van corona op langere termijn is onzeker.

figuur 8 Verwacht buitenlands migratiesaldo in de MRA



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

5 Woningaanbod door overlijden

Met dank aan de voortgaande vergrijzing zullen de komende decennia steeds meer woningen uit de voorraad vrijkomen door overlijden. Op korte termijn (tot 2030) zijn het vooral corporatiewoningen die vrij zullen komen, maar gaat het vooralsnog om kleine aantallen. In koopwoningen moet de vergrijzing nog beginnen. In Amsterdam, met een relatief jonge bevolking, is de invloed van overlijden op het woningaanbod relatief klein, buiten Amsterdam groter (met uitzondering van Almere/Lelystad). Na 2030 gaat het steeds sneller. In de Gooi en Vechtstreek zal in 2040 meer dan een derde van de huidige corporatiewoningen door overlijden zijn vrijgekomen.

5.1 Achtergrond

Het overlijden van een deel van de bevolking is al verrekend in de demografische prognose en daarmee in de behoefte-raming van hoofdstuk 1. Toch is het zinvol om er apart bij stil te staan. Momenteel staan we aan het begin van een vergrijzingsgolf, als echo van de jaren 1945-1969, waarin het aantal geboorten veel groter was dan in de jaren daarna. De kopgroep van deze langgerekte geboortegolf is net de 75 gepasseerd.⁹ De komende decennia zal deze vergrijzingsgolf langzaam maar zeker overgaan in een sterftegolf. Dat betekent dat er steeds meer woningaanbod zal ontstaan door overlijden, ongeacht wat er verder nog gebouwd wordt.

Aanbod door overlijden is wel iets anders dan aanbod door nieuwbouw. Door nieuwbouw neemt de totale voorraad toe, door overlijden niet. Bij een toenemend aantal huishoudens heb je sowieso meer woningen, dus nieuwbouw nodig. Wel staat aanbod door overlijden net als nieuwbouw aan het begin van verhuisketens. Het is aanbod dat niet door doorstroming kan ontstaan, maar wel doorstroming kan genereren. Het gaat vaak om woningen, die lang bezet zijn geweest (aantrekkelijke woningen blijven lang bezet) en die voor lange verhuisketens kunnen zorgen. Ook gaat het vaak om woningen die nauwelijks meer nieuw gebouwd kunnen worden, bijvoorbeeld eengezinswoningen in het groen (ooit gebouwd als uitbreidingswijken in het weiland).

5.2 Wat mag worden verwacht?

De uitgangssituatie

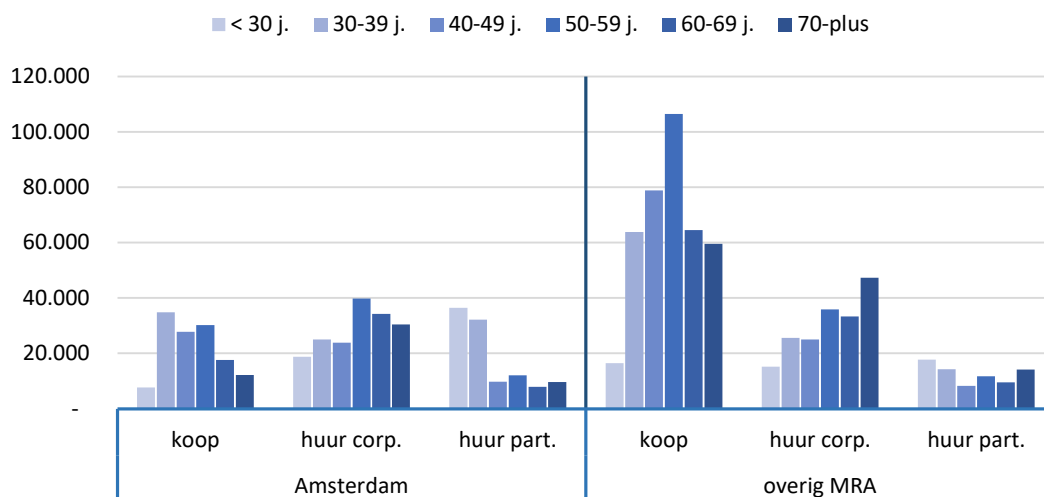
De vergrijzing is niet gelijkmatig verdeeld over marktsegmenten en ook niet over de diverse delen van de regio. Dit wordt duidelijk uit de leeftijdsopbouw in figuur 9. Amsterdam kent een relatief jonge bevolking. De generaties die de komende decennia voor de vergrijzing zullen zorgen, hebben in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw massaal de stad verlaten en wonen nu in de regio. De suburbanisatie van weleer, deels gestuurd in de vorm van

⁹ Bij de term geboortegolf (babyboom) denken de meeste mensen aan de eerste naoorlogse jaren. Inderdaad was er een geboortepiek in 1946, maar in feite bleef het aantal geboorten (of eigenlijk de vruchtbaarheid) op een hoog niveau tot 1969, om pas daarna scherp te dalen (individualisering, de pil in het ziekenfonds). De generaties uit de geboortejaren 1945-1969 zullen door hun omvang nog lange tijd een stempel drukken op de samenleving, niet alleen op de woningmarkt maar ook op tal van andere terreinen (arbeidsmarkt, pensioenen, zorg, et cetera).

het groeikernenbeleid, klinkt nog altijd door in de huidige spreiding van bevolking. In de rest van de MRA zijn de vijftigplussers sterk vertegenwoordigd.

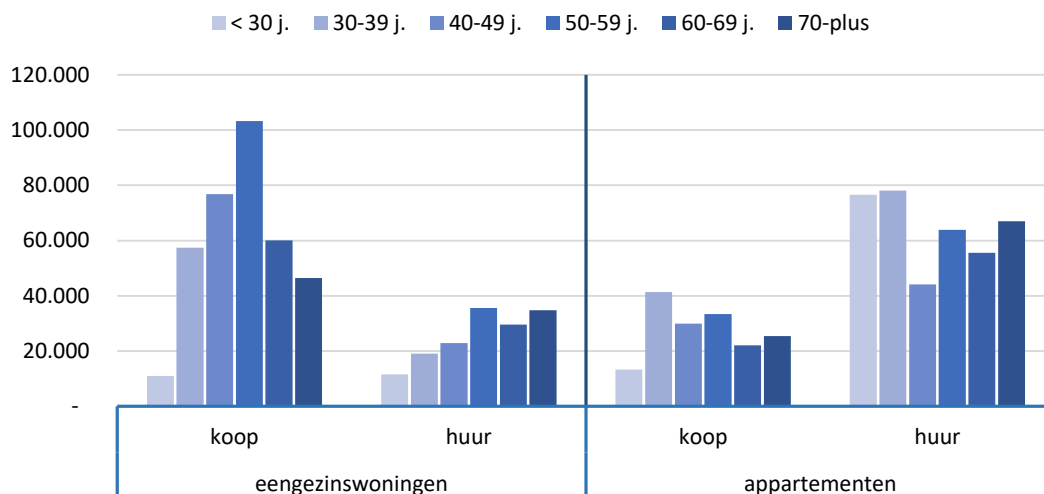
De leeftijdsverdeling verschilt ook sterk per segment. De corporatiesector kent nu reeds een sterk vergrijsde huurderspopulatie. Vooral buiten Amsterdam is dit het geval. Hier vinden we de 'kopgroep' van de naoorlogse geboortegolf, huishoudens die jong waren in de tijd dat koopwoningen nog geen gemeengoed waren. In koopwoningen vinden we veel vijftigers. Dit is de staart van de geboortegolf. Deze huishoudens hebben, toen zij jonger waren, optimaal kunnen profiteren van de gunstige condities op de koopwoningmarkt in de jaren negentig tot in het eerste decennium van deze eeuw (tot aan de kredietcrisis). Vooral buiten Amsterdam is deze groep te vinden, onder meer in de grote uitbreidingswijken uit die tijd. Qua woningtype zijn het vooral eengezinskoopwoningen waar veel vijftigers zijn te vinden. Eengezinshuurwoningen kennen juist een reeds sterk vergrijsde huurderspopulatie.

figuur 9 Bewoonde woningen in de MRA naar segment en leeftijdsklasse (2019)



Bron: WiMRA, bewerking RIGO

figuur 10 Bewoonde woningen in de MRA naar type, eigendom en leeftijdsklasse (2019)



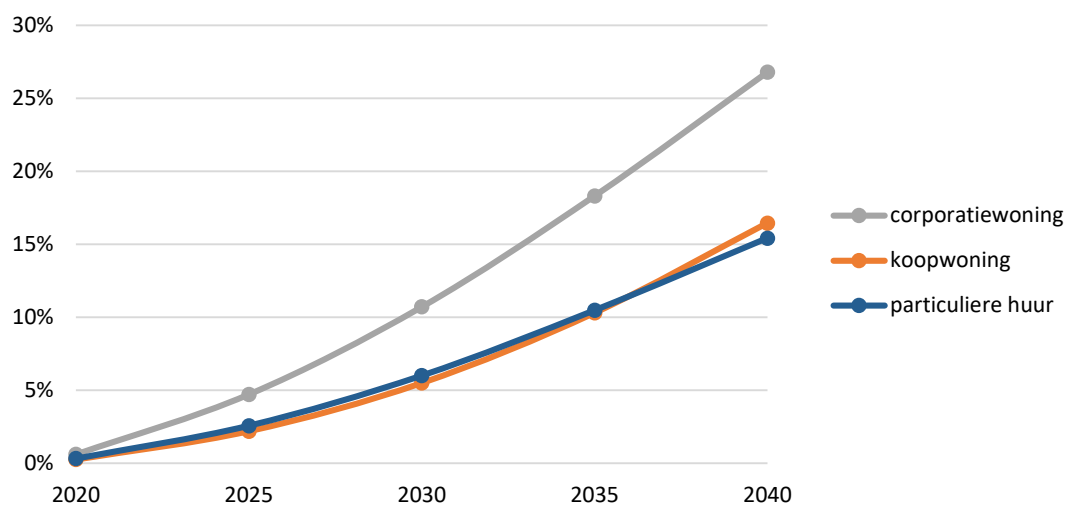
Bron: WiMRA, bewerking RIGO

De kans op vrijkomen

De huidige leeftijdsverdeling zegt veel over de kans dat woningen binnen afzienbare tijd door overlijden vrij zullen komen. Het zal duidelijk zijn dat die kans relatief groot is in corporatiehuurwoningen buiten Amsterdam. Een aanzienlijk deel van de huurders is daar de zeventig al gepasseerd. Dan nog moeten we ons overigens niet rijk rekenen op de heel korte termijn. Een (alleenstaande) vrouw van 75 bijvoorbeeld heeft een kans van 30% om binnen tien jaar te overlijden. Dan is de kans nog altijd 70% dat de woning in 2030 jaar nog niet is vrijgekomen.

In de meeste koopwoningen gaat het nog wel even duren voordat deze door overlijden vrij zullen komen. Zo vergrijsd is de populatie eigenaar-bewoners nog niet. De vele vijftigers en zestigers in koopwoningen, vooral eengezinswoningen, zijn nog wel even onder ons. Bovendien komt de woning pas vrij als ook het laatst overgebleven lid van het huishouden is overleden. In geval van een stel, beide 70 jaar oud, is de kans slechts 4% dat over tien jaar *beide* partners zijn overleden. En dan hebben we het nog maar over een minderheid van de eigenaar-bewoners; de meesten moeten die leeftijd nog bereiken. Voor huishoudens van in de vijftig (of jonger) is de kans dat de woning binnen tien jaar door overlijden zal vrijkomen verwaarloosbaar klein.

figuur 11 Aandeel van de huidige woningvoorraad in de MRA, dat zal zijn vrijgekomen door overlijden, indien de huidige bewoners er blijven wonen, naar segment



Bron: WiMRA, bewerking RIGO

Het potentiële aanbod per segment

In figuur 11 is een schatting gemaakt van het aandeel van de huidige woningvoorraad dat door overlijden zal vrijkomen, in het geval dat de huidige bewoners daar tot hun dood in blijven zitten.¹⁰ Te zien is dat dit aandeel tot 2030 nog heel bescheiden is. Na 2030 loopt het steeds sneller op. Corporatiewoningen lopen voorop; daar is in 2030 al 11% van vrijgeko-

¹⁰ Voor deze analyse is gebruik gemaakt van overlevingskansen, gepubliceerd door het CBS. Deze zijn toegepast op huishoudens naar leeftijd, samenstelling en geslacht in WiMRA.

men, oplopend tot 27% in 2040. Tussen 2035 en 2040 gaat het om 8,5% van de (huidige bewoonde) corporatievoorraad, ofwel een aanbod van ruim 30.000 corporatiewoningen in vijf jaar tijd. In koopwoningen gaat het aanvankelijk minder snel, maar ook dat aanbod bedraagt in de periode 2035-2040 circa 32.000 (6,2% van de huidige voorraad)..

Het potentiële aanbod per segment en per regio

In tabel 12 is dezelfde schatting gemaakt als in figuur 11, maar dan per deelgebied in combinatie met eigendom en woningtype en berekend over twee perioden, tot 2030 en tot 2040. De regio's zijn gerangschikt naar oplopende mate van vrijkomen.

In Almere/Lelystad zal overlijden tot 2040 relatief weinig effect hebben op het woningaanbod. Deze deelregio heeft door zijn ontstaansgeschiedenis nog weinig echte senioren (zeventigplussers) en wijkt als zodanig af van alle andere deelregio's buiten Amsterdam. Ook in Amsterdam is de invloed van sterfte op het woningaanbod klein, in ieder geval tot 2040. Relatief veel aanbod door overlijden mag worden verwacht in de Gooi en Vechtstreek, vooral van corporatiewoningen. Hier is de vergrijzing al ver voortgeschreden. In het jaar 2040 zal in deze deelregio ruim een derde van de huidige voorraad corporatiewoningen door overlijden zijn vrijgekomen. Op kortere termijn (tot 2030) is dat al 14% (eengezinswoningen) tot 17% (appartementen). Deze verhouding kan nog veranderen indien meer senioren in de tussentijd doorstromen van eengezinswoningen naar appartementen. Het overlijden zelf is niet tegen te houden, de woning waarin dit gebeurt is nog enigszins te beïnvloeden.

tabel 12 Aandeel van de huidige woningvoorraad, dat zal zijn vrijgekomen door overlijden, indien de huidige bewoners er blijven wonen, naar deelregio, segment en woningtype¹¹

2019-2030	koop		huur corporatie		huur particulier		totaal
	egw.	app.	egw.	app.	egw.	app.	
Almere/Lelystad	4%	7%	8%	9%	7%	9%	6%
Amsterdam	4%	4%	10%	9%	6%	4%	7%
Zuid-Kennemerland	5%	10%	10%	12%	8%	5%	8%
Amstelland-Meerlanden	5%	11%	10%	12%	9%	10%	8%
IJmond	5%	10%	9%	13%	5%	11%	8%
Zaanstreek-Waterland	5%	10%	12%	14%	11%	7%	8%
Gooi en Vechtstreek	6%	14%	12%	15%	6%	8%	9%
MRA	5%	7%	10%	11%	7%	5%	7%
2019-2040	koop		huur corporatie		huur particulier		totaal
	egw.	app.	egw.	app.	egw.	app.	
Almere/Lelystad	12%	22%	21%	23%	19%	21%	17%
Amsterdam	14%	13%	25%	23%	15%	11%	17%
Amstelland-Meerlanden	15%	27%	28%	28%	24%	24%	21%
Zuid-Kennemerland	17%	26%	27%	29%	20%	13%	21%
IJmond	15%	28%	27%	31%	12%	28%	22%
Zaanstreek-Waterland	16%	26%	31%	32%	30%	17%	22%
Gooi en Vechtstreek	18%	32%	33%	34%	15%	19%	23%
MRA	15%	19%	27%	26%	20%	14%	20%

Ook in de tabel is te zien dat eengezins koopwoningen nog wel een tijdlang bezet zullen blijven, gesteld dat de huidige bewoners blijven zitten. Tot 2030 zal naar schatting 5% van de

¹¹ Leesvoorbeeld: van alle huidige eengezins-koopwoningen in Almere/Lelystad zal in 2030 4% zijn vrijgekomen door overlijden. Dit zal zijn opgelopen tot 12% in het jaar 2040.

huidige voorraad door overlijden zijn vrijgekomen. Dat zal zijn opgelopen tot 15% in 2040. Na het jaar 2030 gaat het dus wel aantikken in dit segment, maar daar zullen de huidige woningzoekenden niet op willen wachten.

Effect op de additionele woningbehoefte

Het vrijkomen van woningen door overlijden – en ook het in eerste instantie niet vrijkomen – werkt door in de behoefte-raming. Het feit dat er zo veel eengezins-koopwoningen tot 2030 bezet zullen blijven betekent dat er meer bijgebouwd moeten worden, althans als we de nieuwe generatie jonge huishoudens net zo willen huisvesten als de voorgaande generaties. Het feit dat er relatief veel corporatiewoningen zullen vrijkomen heeft een dempend effect op de additionele behoefte aan sociale huur. Los van de segmenten heeft sterfte ook een dempend effect op de huishoudensgroei en daarmee op de totale woningbehoefte. In sterk vergrijsde gebieden valt de groei na 2030 fors terug. In combinatie met het vrijkomen van corporatiewoningen kan het zijn dat deze dan in het geheel niet meer hoeven te worden toegevoegd, of alleen ter verdere verlichting van de druk op dit segment.

Een en ander hangt ook samen met wat er met de vrijkomende woningen gebeurt. Worden sociale huurwoningen opnieuw verhuurd (in het sociale segment)? Worden ze verkocht? En voorts is het altijd mogelijk om meer woningen toe te voegen dan alleen voor de additionele behoefte. Met alleen bouwen voor de huishoudensgroei wordt immers slechts voorkomen dat de huidige krapte niet nog groter wordt.