Verkenning Woningmarkt Metropoolregio Amsterdam

metropool
regioamsterdam

Inhoud

	Samenvatting en conclusies	**5**
1	**Inleiding**	**9**
1.1	*Aanleiding*	9
1.2	*Quick scan woningmarkt MRA*	9
1.3	*Leeswijzer*	10
2	**Woningmarkt in de MRA**	**11**
2.1	*Schets van de woningmarkt in de MRA*	11
2.2	*Bevolking in de MRA*	12
2.3	*Woningvoorraad in de MRA*	13
3.	**Samenhang in de woningmarkt van de MRA**	**15**
3.1	*Het functioneren van de regionale woningmarkt*	15
3.2	*Instroom in de regio*	15
3.3	*Uitstroom uit Amsterdam*	17
3.4	*Ontwikkeling van de verhuisstromen door de tijd heen*	18
3.5	*Verandering in verhuispatronen*	19

Inhoud

4 Context: de veranderende woningmarkt 21

4.1 De woningmarkt in Nederland: een complexe markt 21

4.2 Effect prijsstijgingen op toegankelijkheid woningmarkt MRA 22

4.3 Invloed overheidssturing 24
4.3.1 Sociale huursector 25
4.3.2 Middensegment 25
4.3.3 Betaalbaarheid 25

4.4 Opgaven MRA 26
4.4.1 Inzet op versnellen bouwproductie 26
4.4.2 Inzet op toegankelijk houden woningmarkt 26

5 Profiel van de verschillende MRA-regio's 29

5.1 Amsterdam 29
5.1.1 Verhuisstromen 29
5.1.2 Actuele ontwikkelingen 29
5.1.3 Opgaven

5.2 Almere-Lelystad 30
5.2.1 Verhuisstromen 30
5.2.2 Actuele ontwikkelingen 31
5.2.3 Opgaven 31

5.3 Amstelland en Meerlanden 32
5.3.1 Verhuisbewegingen 33
5.3.2 Actuele ontwikkelingen 33
5.3.4 Opgaven 33

5.4 Gooi en Vechtstreek 33
5.4.1 Verhuisbewegingen 33
5.4.2 Actuele ontwikkelingen 34
5.4.3 Opgaven 34

5.5 IJmond en Zuid-Kennemerland 34
5.5.1 Verhuisbewegingen 34
5.5.2 Actuele ontwikkelingen 35
5.5.3 Opgaven 36

5.6 Zaanstreek en Waterland. 36
5.6.1 Verhuisbewegingen 36
5.6.2 Actuele ontwikkelingen 36
5.6.3 Opgaven 36

Samenvatting en conclusies

Samenvatting

Gedurende de crisis is er stagnatie in de verhuisstromen opgetreden, vooral in de koopsector. In eerste instantie in Amsterdam, waar de koopprijzen op de woningmarkt erg hoog waren, maar vervolgens ook in de de rest van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Reden voor de stagnatie zijn financiële onzekerheid en beperking van de hypotheekmogelijkheden. Tijdens de crisis bleven er wel jongeren naar Amsterdam komen, omdat zij meer dwingende verhuisredenen zoals opleiding en werk hebben. Daarom herstelde de woningmarkt zich hier als eerste.

Nu de economie weer floreert, worden meer vaste contracten afgegeven en kunnen doorstromers hun woning weer met winst verkopen. Niet alleen de instroom in Amsterdam van jongeren, studenten en pas afgestudeerden is heel groot, maar ook de uitstroom van vooral gezinnen uit Amsterdam naar regiogemeenten. Hiermee werkt de woningmarkt in de regio weer als een 'roltrap'. De vraag is zeer hoog, ook doordat uitgestelde verhuiswensen alsnog gerealiseerd worden. Gevolg is dat de MRA momenteel een snelle bevolkingsgroei doormaakt. Het ligt bovendien in de verwachting dat de aantrekkingskracht de komende jaren onverminderd groot blijft. Tot 2040 wordt in de huidige prognose een groei voorzien van circa 230.000 huishoudens. Dit komt vooral door een grote instroom vanuit binnen- en buitenland naar de regio. Verder profiteren vooral huishoudens met een hoger inkomen en jongeren van het herstel. Ook de huurprijzen in de particuliere sector stijgen hard.

'Het ligt in de verwachting dat de aantrekkingskracht van de MRA de komende jaren onverminderd groot blijft'

Versnellen van de bouwproductie is nodig om in de grote behoefte aan woningen te voorzien. Daarom is in MRA-verband afgesproken om tot en met 2020 minimaal 60.000 woningen te bouwen. De plancapaciteit hiervoor is inmiddels gevonden, maar een flink deel hiervan betreft complexe binnenstedelijke locaties. Voorkomen moet worden dat hierdoor vertraging ontstaat. In dit licht is het zorgelijk dat na de dip in de crisis zowel de ambtelijke capaciteit als die van bouwbedrijven en toeleveranciers nog niet op volle sterkte is. Daardoor kan niet het benodigde bouwtempo worden geleverd. Ook zijn de afgelopen jaren de bouwmogelijkheden van corporaties gedempt. Dit komt vooral doordat zij door Rijksbeleid een sterke gerichtheid hebben op hun kerntaak, de sociale huur. Verder speelt mee dat zij, onder meer door de verhuurdersheffing, minder middelen beschikbaar hebben om te investeren.

Als gevolg van de huidige grote vraag en lage rente stijgen de prijzen van beschikbare woningen razendsnel. Woningen zijn weer een goede investering geworden. Die stijging biedt voor een aantal regio's in de MRA kansen om moeilijke dure locaties tot ontwikkeling te brengen. Aan de andere kant leidt de prijsstijging tot een toenemende behoefte om te sturen op betaalbaarheid voor vooral starters uit eigen gemeente. Aandachtspunt is ook de afname van de middeldure woningen in de koop- en huursector. Met name delen van Amsterdam, Amstelveen, Hilversum en Haarlem dreigen voor grote groepen huishoudens onbetaalbaar te worden. Hierdoor zijn lagere inkomensgroepen steeds meer aangewezen op woningen in de goedkopere gebieden, zoals Almere/ Lelystad en de IJmond. Dit betekent dat het van belang is om de komende jaren te sturen op het realiseren van voor alle doelgroepen betaalbare huisvesting, ook vanuit het oogpunt van regionale differentiatie en economie van de MRA.

De sociale huursector verdient eveneens nadrukkelijk aandacht. Daar zijn lange wachtlijsten ontstaan, met name voor starters op de woningmarkt. De druk in deze sector neemt sterk toe, onder meer door een grote vraag en gebrek aan doorstroming, doordat het gat tussen sociale huur en de vrije sector te groot is. Bovendien werken beleidsmaatregelen zoals de verhuurdersheffing en de nieuwe Woningwet in de hand dat meer aantrekkelijke woningen worden verkocht en de huren worden opgetrokken naar het midden- of dure segment huur. Daar komt bij dat de druk nog wordt vergroot door een groter beroep op de sociale huurvoorraad van bijzondere doelgroepen en extramuralisering van de zorg.

'Eén van de aandachtspunten is de afname van middeldure woningen in de koop- en huursector'

Per regio zijn er overeenkomsten en verschillen. Hierop wordt ingegaan in hoofdstuk 5. In iedere regio zijn wel enkele opvallende ontwikkelingen gaande. Amsterdam kent met stip de snelste groeiontwikkeling. De woningmarkt hier kookt over. Vanuit de MRA komen veel jongeren naar Amsterdam, maar ook vanuit de rest van Nederland en het buitenland. Juist de instroom van buitenlandse migranten stijgt erg snel. Te meer daar er ook sprake is van een verhuisstroom vanuit andere regio's in de MRA naar Amsterdam, vooral van jonge alleenstaande huishoudens. Deze beweging zorgt voor een grote druk op de Amsterdamse woningmarkt. Vanuit Amsterdam is er weer sprake van een uitstroom, met name van gezinnen met jonge kinderen. Deze huishoudens betrekken veelal een woning in de nabijgelegen 'regiogemeenten', met name in Amstelveen, Zaanstad en Almere. De verhuisrelaties in de MRA, die een tijdelijke dip kenden tijdens de crisis, zijn daarmee volledig hersteld. Inmiddels is de druk op de woningmarkt in een aantal regiogemeenten ook groot en stijgen de prijzen daar nog harder dan in Amsterdam. Wel lijkt zich af te tekenen dat vooral de grootschaliger nieuwbouwlocaties kwetsbaarder zijn in minder gunstige economische omstandigheden. Dat komt omdat nieuwbouw moeilijker afzetbaar is in een crisis.

Conclusies

Alle woningbouwlocaties zijn nodig

De woningbouwopgave in de MRA is erg groot en manifesteert zich vooral de komende jaren. Dit betekent dat alle beschikbare planlocaties hard nodig zijn om de bevolkingsgroei op te vangen. Daarbij ligt de nadruk op binnenstedelijk bouwen. Dat laat echter onverlet dat de woningbehoefte divers is. Naast de grote vraag naar compact-stedelijke woonmilieus, is er ook veel behoefte aan ruimere woningen met tuin, het liefst in een aantrekkelijk landschap. Vooral gezinnen maken steeds vaker de keuze om hiervoor van de stad naar één van de regiogemeenten te verhuizen. Om in deze behoefte te voorzien, dient ook te worden geïnvesteerd in het ontwikkelen van de beschikbare groenstedelijke locaties. De kracht van de MRA is juist de diversiteit. Ook in de discussies over de ruimtelijke ontwikkeling binnen de MRA wordt dit aspect meegewogen.

Behoud in- en uitstroom belangrijk voor economische concurrentiepositie

De onderlinge verhuisrelaties, waarbij jongeren instromen in Amsterdam en gezinnen vertrekken naar de regiogemeenten, zijn beide belangrijk voor een gezonde en evenwichtige woningmarkt. Zo zal door een verminderde beschikbaarheid en betaalbaarheid in de centrumgebieden in eerste instantie de instroom van jongeren afnemen en in een latere fase de doorstroom vanuit Amsterdam naar de regio afnemen. Dat zal niet alleen leiden tot een sterkere vergrijzing en ontgroening in de regio's om Amsterdam heen, maar ook demografische processen 'on hold' zetten en wellicht op termijn betekenen

dat een groter deel van die huishoudens mogelijk een stap buiten de MRA zal maken. Beide processen zijn nadelig voor het behoud van voldoende arbeidspotentieel en daarmee de economische concurrentiepositie van de MRA. Opgave is te zoeken naar een goede balans hierin en te zorgen voor een divers palet aan woonmilieus en prijsklassen.

Diverse en ongedeelde woningmarkt belangrijk voor sociaal-economisch gezonde metropoolregio

De huidige verhuisstromen zijn gedifferentieerd van aard, naar huishoudensamenstelling, opleidingsniveau en inkomen. Dat betekent dat er een grote menging is van de huishoudens die naar de verschillende deelregio's verhuizen. Toch kan in grote lijnen gesteld worden dat hoe 'goedkoper' de woningvoorraad in de regio van bestemming, hoe lager het gemiddelde inkomen van de huishoudens die er naartoe verhuizen. Dat effect wordt versterkt door de samenstelling van de verhuisstromen. Weliswaar verhuizen naar Amsterdam/ Amstelveen eveneens veel lage inkomens, maar dat zijn vooral jongeren met een hoge opleiding met een goed perspectief op inkomensontwikkeling.

Juist naar regio's met een goedkopere voorraad aan ruimere woningen, zoals Almere en Lelystad, verhuizen veel gezinnen met lage inkomens of eenoudergezinnen met een lager of middelbaar opleidingsniveau. Voor deze huishoudens is er minder perspectief op inkomensontwikkeling en zij zullen vaker een beroep doen op sociale voorzieningen. Ook speelt mee dat juist voor de kinderen van deze huishoudens goede opleidingsmogelijkheden nodig zijn, om te zorgen voor gelijke kansen. In dat licht is het zorgelijk dat de onderwijsvoorzieningen nog niet in elke gemeente op het niveau van het landelijke gemiddelde zijn. Voor een evenwichtige ontwikkeling van de metropoolregio, met gelijke kansen voor iedereen, is het daarom belangrijk dat in samenhang met de ruimtelijke agenda nagedacht wordt over de sociale agenda.

Daarnaast kan deze ontwikkeling van meer segregatie in de woonplekken van huishoudens met een verschillend opleidings- en inkomensniveau tot gevolg hebben dat voor hen de afstand en reistijd naar werk groter wordt. De toegankelijkheid en betaalbaarheid van de economische kerngebieden neemt immers af, terwijl juist in deze gebieden ook veel behoefte is aan laag geschoolde werkgelegenheid. Daarom is het belangrijk om op het gebied van de woningmarkt tevens in te zetten op het toegankelijk houden van ook de economische kerngebieden voor lage en middeninkomens.

1 Inleiding

In het convenant 'Versterking samenwerking Metropoolregio Amsterdam' hebben de gemeenten en provincies in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) aangegeven de samenwerking te willen versterken. Dit geldt ook voor de woningmarkt. Doel van deze verkenning is het verkrijgen van inzicht in de stand van zaken op en de werking van de woningmarkt in de MRA. In deze analyse wordt onder meer gekeken naar verhuispatronen tijdens en na de crisis, welke samenhang er is in de woningmark en wat de rol van de verschillende regio's binnen de MRA daarbij is.

1.1 Aanleiding

De verschillende regio's binnen de MRA werken al langer samen op het gebied van wonen. Op het niveau van de MRA als geheel gebeurt dit ook, maar richtte de aandacht zich tot dusver vooral op kwantiteit. Centraal stond de vraag of er voldoende woningbouwlocaties waren om in de groeiende behoefte te voorzien. De inzet van de huidige bestuurders is breder. Naast aandacht voor het versnellen van de woningbouwproductie, is er behoefte aan inzicht in de vraag naar verschillende woonmilieus en het verloop van verhuispatronen. De afspraken die in de MRA zijn gemaakt hebben inmiddels een flinke historie. Al tijdens de eerste Noordvleugelconferenties leidden vraagstukken over voldoende ruimte voor woningbouw tot afspraken over de Schaalsprong Almere. Ook werd uitbreiding voorzien op de Westflank van de Haarlemmermeer. Daarnaast lag en ligt de nadruk op binnenstedelijk bouwen en bouwen rond knooppunten, met als belangrijkste doel het openhouden van de groene gebieden ten behoeve van landschap, landbouw en wateropgave. In de huidige samenwerking is ook behoefte aan meer inzicht in de werking van de woningmarkt en wordt veel belang gehecht aan betaalbaarheid en duurzaamheid.

Deze woningmarktverkenning loopt vooruit op gezamenlijk onderzoek dat op het programma staat voor 2018. Zo wordt op dit moment gewerkt aan het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (Wimra). In deze editie van het Wimra worden voor het eerst gegevens over woonvraag en verhuizingen voor alle regio's binnen de MRA op een gelijkwaardige manier verzameld.

1.2 Quick scan woningmarkt MRA

De verkenning heeft het karakter van een quick scan en is opgesteld op basis van reeds bestaande onderzoeken zoals 'Wonen in de Regio Amsterdam 2015' en gesprekken in het voorjaar 2017 met vertegenwoordigers van de verschillende regio's binnen de MRA. Ook is een aantal nieuwe gegevensbronnen geraadpleegd, zoals het CBS verhuizingenbestand 2015 en microdata over selectieve migratie en de relatie met onderwijs en werkgelegenheid. Tenslotte zijn zeer veel gegevensbestanden van het CBS verwerkt over kenmerken en ontwikkelingen van huishoudens, hun voorkeuren en gedrag, verhuizingen, woningbouw, woningprijzen, werkgelegenheid, kredietverstrekking en economie uit de periode 2007-2017. De eerste bevindingen zijn op 14 juli 2017 gepresenteerd aan de bestuurders wonen tijdens de conferentie Woningmarkt MRA.

De volgende aspecten komen aan bod:

- Wat zijn de huidige kenmerken van de woningmarkt in de MRA naar huishoudens en woningvoorraad? Welke samenhang is er in de woningmarkt van de MRA, welke ontwikkelingen zien we hierin en hoe verhouden deze zich binnen de Nederlandse context?
- Hoe hebben de verhuisstromen tussen de verschillende gemeenten en regio's in de MRA zich ontwikkeld?

- Wat is de huidige positie van de verschillende deelgebieden of regio's binnen de MRA en welke ontwikkeling heeft hierin plaatsgevonden?
- Wat zijn de gemeenschappelijke woningmarktopgaven waar de regio in de nabije toekomst voorstaat, ook met het oog op een goed functioneren in sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische zin?

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een korte karakteristiek van de woningmarkt in de MRA, met name ten aanzien van de ontwikkelingen in de vraag- en aanbodzijde. Hoofdstuk 3 beschrijft de relatie tussen vraag en aanbod op de woningmarkt aan de hand van de verhuisstromen naar en binnen de verschillende regio's van de MRA. Vervolgens wordt op basis van een analyse van de verhuisbewegingen beschreven welke samenhang er tussen de regio's is. Hoofdstuk 4 duidt deze ontwikkelingen door een relatie te leggen met de kenmerken van de Nederlandse woningmarkt. Ingegaan wordt op de effecten van de recente prijsstijgingen op de toegankelijkheid van de woningmarkt en op de maatregelen die de overheid neemt om de 'woningmarkt' te sturen. Ook schetst dit hoofdstuk de gevolgen van de recente ontwikkelingen voor de woningopgave van de MRA. Hoofdstuk 5 geeft tot slot een weergave van de ontwikkeling binnen de verschillende regio's in de MRA, met aandacht voor het individuele profiel.

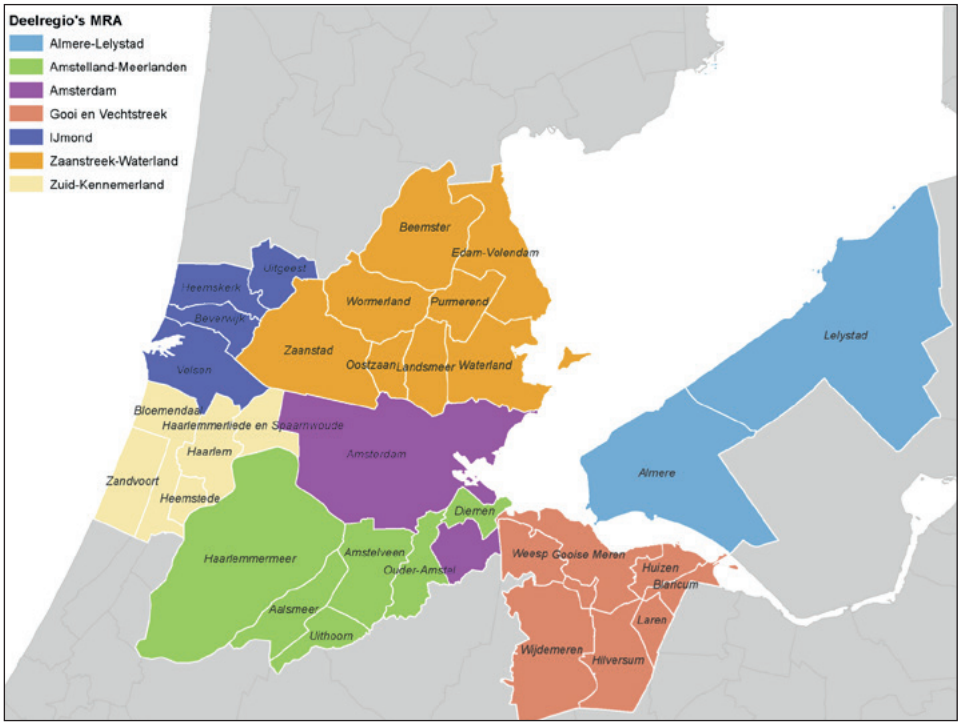
2 Woningmarkt in de MRA

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van een aantal belangrijke kenmerken van de bevolking en woningvoorraad van de MRA. Vervolgens wordt ingegaan op de context waarbinnen de afgelopen jaren de belangrijkste ontwikkelingen hebben plaatsgevonden.

2.1 Schets van de woningmarkt in de MRA

De MRA is een populaire regio om te wonen en te werken. Dat hangt samen met de sterke economische concurrentiepositie van de MRA, waardoor de regio als een magneet allerlei huishoudens uit binnen- en buitenland aantrekt. De woningmarkt staat dan ook onder hoge druk, wat leidt tot hoge woningprijzen in de centrumgebieden van de regio. Vierkante meterprijzen zijn erg hoog vergeleken met de rest van het land. Tegelijkertijd is het een hele diverse regio, met hoogstedelijk wonen in Amsterdam, wonen in groenstedelijke milieus in Almere/ Lelystad en Amstelland-Meerlanden, landelijk wonen in de regio Waterland, een meer industrieel karakter in de IJmond en de Zaanstreek en bos, plassen en duingebied in Zuid-Kennemerland en de Gooi en Vechtstreek. Deze diversiteit is één van de belangrijkste kwaliteiten van de MRA. De regio biedt een thuis aan veel verschillende soorten huishoudens met diverse woonvoorkeuren. Figuur 1 laat de zeven regio's en 33 gemeenten van de MRA zien. De regio's IJmond en Zuid-Kennemerland zijn hier als aparte regio's benoemd. Op het gebied van de woningmarkt werken deze regio's echter samen. Het karakter van elk van de regio's verschilt, maar ook binnen de regio's zijn verschillen zichtbaar.

Figuur 1. De zeven regio's en 33 gemeenten van de MRA per COROP-regio



2.2 Bevolking in de MRA

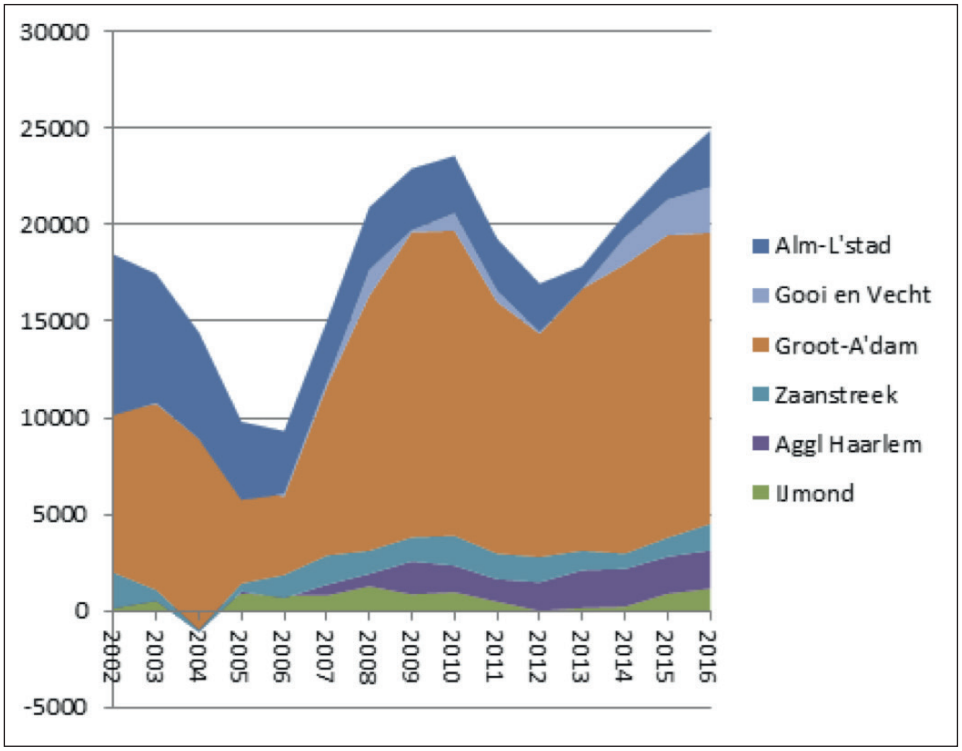
In de Metropoolregio als geheel wonen ca. 2,4 miljoen mensen in ca. 1,2 miljoen woningen. Tabel 1 laat zien hoe deze over de zeven regio's zijn verdeeld.

Tabel 1. Huishoudens en inwoners MRA-regio's

	Huishoudens	%	Personen	%
Almere/ Lelystad	115.780	10%	274.940	11%
Amstelland-Meerlanden	147.850	13%	333.850	14%
Amsterdam	456.460	39%	833.620	35%
Gooi en Vechtstreek	113.150	10%	248.320	10%
IJmond	71.740	6%	160.430	7%
Zuid-Kennemerland	108.520	9%	229.570	10%
Zaanstreek-Waterland	144.870	13%	330.230	14%
MRA	1.158.380		2.410.960	

De MRA kenmerkt zich, in tegenstelling tot de meeste andere delen van Nederland, door een snelle bevolkingsgroei. Figuur 2 toont de ontwikkeling van de bevolkingsgroei van 2002 t/m 2016. Met name Groot-Amsterdam is in deze periode flink gegroeid. In alle regio's is echter sprake geweest van toename, met alleen een dip tijdens de recente economische- en woningmarktcrisis

Figuur 2. Ontwikkeling van de bevolkingsgroei inde MRA van 2002 t/m 2016



Vergeleken met de rest van Nederland wonen in de MRA-regio's relatief veel alleenstaanden en veel jongeren, met name vanwege opleiding en werk. Dat hangt samen met het feit dat de MRA als kerngebied veel jongeren trekt, waardoor steeds verjonging optreedt. Deze instroom van jongeren vindt vooral plaats in het centrumgebied (Amsterdam, Amstelveen en Diemen). Daarnaast speelt ook in de MRA het vraagstuk van de vergrijzing. Dat geldt sterker voor de minder stedelijke gebieden zoals Waterland en IJmond. In Gooi en Vechtstreek is het kantelpunt alweer bereikt en is er naast de sterke vergrijzing sprake van een grote aanwas van jongeren en jonge gezinnen.

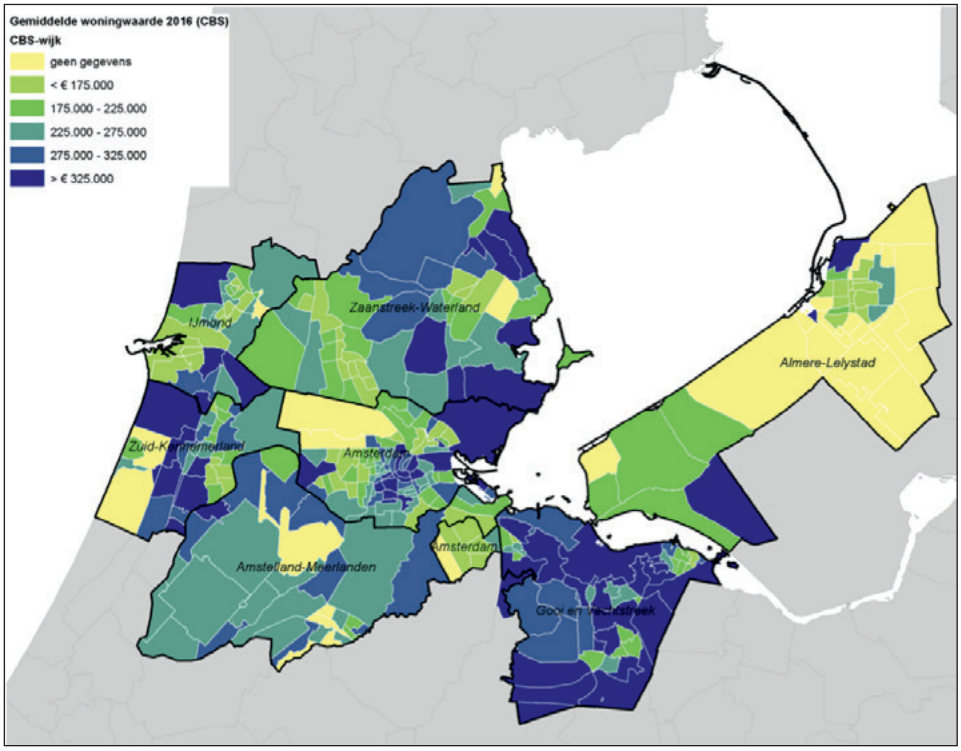
Net als in de rest van Nederland is er een 'tweetoppigheid' te zien in de inkomensverdeling, met enerzijds een kleine groep middeninkomens en een grote groep lage inkomens (EU-norm voor sociale huur) en anderzijds hoge inkomens (groter dan 2x modaal). De grote groep lage inkomens in Amsterdam heeft te maken met de aanwezigheid van veel studenten of pas afgestudeerden die aan het begin van hun carrière staan. Daarbij is er een aantal regio's die zich juist kenmerken door een bevolking met een hoger inkomen dan gemiddeld. Dit zijn vooral de regio's Amstelland-Meerlanden, Zuid-Kennemerland en Gooi en Vechtstreek. Regio's als Almere-Lelystad, Zaanstreek-Waterland en IJmond lijken meer op het Nederlandse gemiddelde, met minder hoge inkomens, maar een grotere groep hoge middeninkomens (Bronnen: CBS, 2017 en WoON, 2015). Binnen regio's kan overigens een behoorlijk differentiatie van dit beeld bestaan.

2.3 Woningvoorraad in de MRA

Ook in de woningvoorraad zijn grote regionale verschillen zichtbaar. De metropoolregio als geheel heeft een relatief grote sociale huurvoorraad: bijna de helft van alle woningen bestaat uit een sociale huurwoning. Dit komt vooral door de grote voorraad sociale huurwoningen in Amsterdam. Belangrijke nuancering is dat de particuliere sociale huurvoorraad snel afneemt. Ook zijn de afgelopen jaren veel sociale huurwoningen van corporaties geliberaliseerd, verkocht of gesloopt, waardoor de voorraad van corporaties licht gedaald is. Het aandeel sociale huurwoningen in nieuwe gemeenten, zoals Haarlemmermeer, Almere en Lelystad is juist vaak wat kleiner dan die in oudere steden als Amsterdam, Haarlem, Zaanstad en Purmerend (Bronnen: Wira, 2015 en CBS, 2017).

De woningprijzen op de vrije markt variëren flink, zie figuur 3. Deze kaart geeft alleen de woningprijzen weer en niet de prijs per vierkante meter. In Amsterdam zijn er veel kleine woningen. Dat geldt in iets mindere mate ook voor de woningvoorraad in andere centrumgemeenten. De woningen in de landelijke en suburbane gemeenten zijn juist groter en vaak grondgebonden. Hierdoor springen met name de landelijke gemeenten er uit qua woningvoorraad. Toch valt op dat de gemiddelde woningprijzen in Gooi en Vechtstreek bijvoorbeeld heel hoog liggen, terwijl deze in Almere en Lelystad juist het laagst zijn.

Figuur 3. Gemiddelde woningwaarde in de MRA in 2016



3 Samenhang in de woningmarkt

De zeven MRA-regio's kennen elk een eigen karakter. Toch is er een duidelijke samenhang binnen de MRA. Dit hoofdstuk geeft een beeld van de ontwikkelingen in de afgelopen jaren.

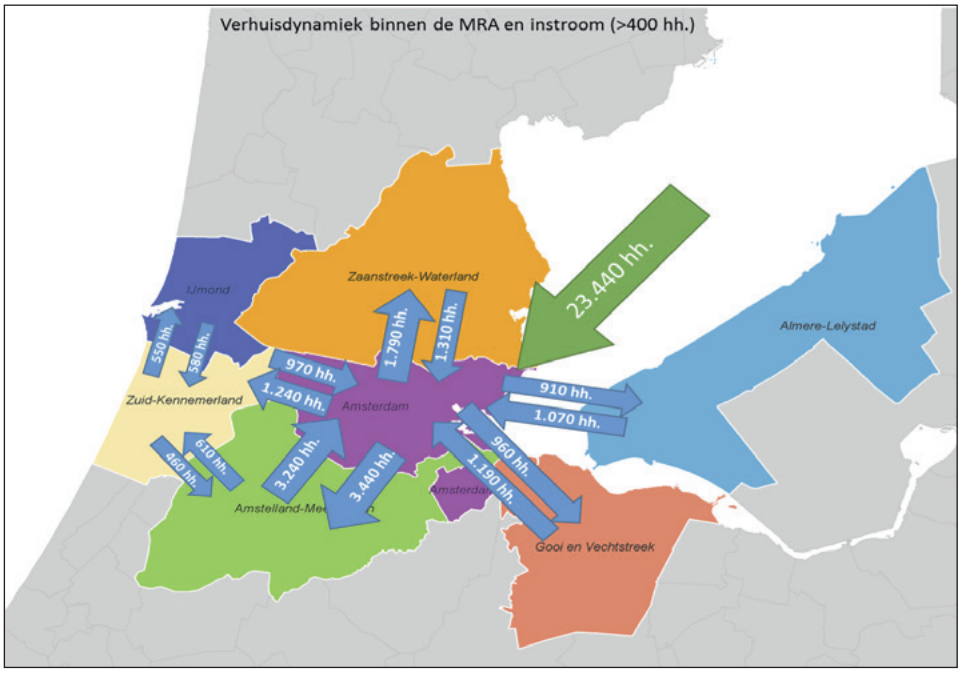
3.1 Het functioneren van de regionale woningmarkt

Tussen de MRA-regio's is een duidelijke verhuisrelatie te zien. Deze relatie wordt gekenmerkt door twee hoofdbewegingen. Aan de ene kant is er de instroom vanuit binnen- en buitenland naar de regio en vooral naar Amsterdam, waarbij er overigens ook sprake is een verhuisstroom vanuit andere MRA-regio's naar Amsterdam. De tweede beweging hangt samen met de uitstroom vanuit Amsterdam. Deze verhuisstroom wordt gekenmerkt doordat een groot deel van de huishoudens die uit Amsterdam vertrekt, een woning in de nabijgelegen gemeenten betrekt. Deze samenhang in verhuisbewegingen binnen een regio wordt ook wel aangeduid als een 'roltrap'. In de volgende paragraven worden deze verhuisbewegingen in de MRA nader belicht.

3.2 Instroom in de regio

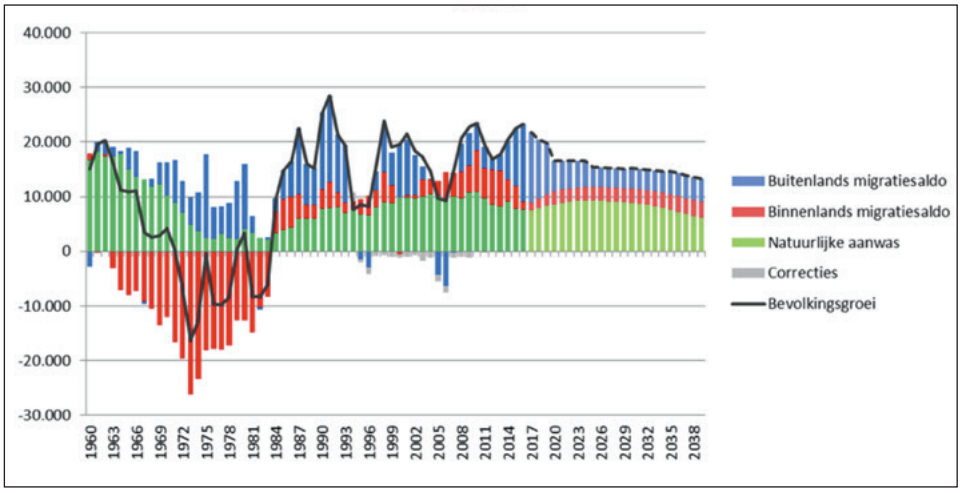
De woningmarkt in de MRA trekt als aan magneet jonge huishoudens uit binnen en buitenland aan. Die instroom slaat vooral neer in het centrumgebied van de MRA, dat grofweg bestaat uit Amsterdam, Amstelveen boven de A9 en Diemen. De instroom in Amstelveen en Diemen is met name gericht op de studentencomplexen die daar aanwezig zijn. Uit figuur 4 blijkt dat in 2015 vanuit binnen- en buitenland ca. 50.000 huishoudens naar de regio toe verhuisden, waarvan maar liefst 32.000 naar Amsterdam. Ruim 70% van deze nieuwe Amsterdammers was jonger dan 35 jaar en een groot deel was bovendien een eenpersoonshuishouden. Dit percentage is overigens gebaseerd op alle verhuizingen, dus ook de interne verhuizingen in Amsterdam.

Figuur 4. Verhuisstromen naar en binnen de MRA



Opvallende ontwikkeling is dat de instroom in de MRA van kleur verschiet (zie figuur 5). In 2015 bestond het grootste deel van de instroom uit Amsterdam uit een huishouden afkomstig uit Nederland, met al wel een groot aandeel huishoudens uit het buitenland. In 2017 blijkt uit cijfers van het CBS dat inmiddels de instroom en daarmee ook de groei van de MRA voor het grootste deel voor rekening komt van instroom uit het buitenland (expats, maar vooral ook veel buitenlandse studenten).

Figuur 5. Ontwikkeling en prognose bevolkingsgroei MRA 2017

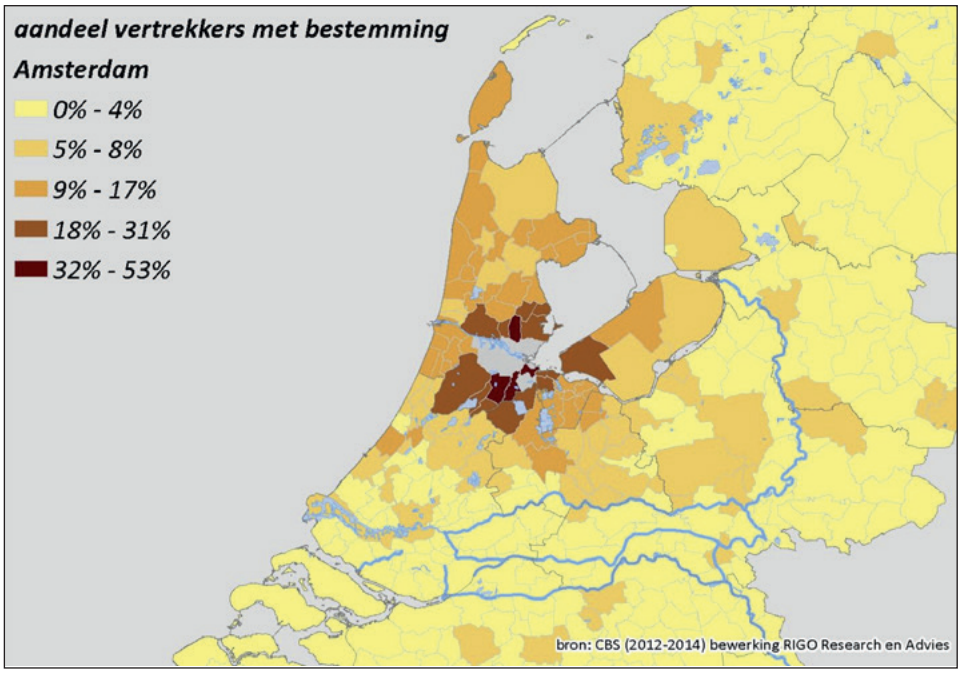


Bron: Provincie Noord-Holland

Ook de komende decennia zal de instroom in de MRA voor een steeds groter deel bestaan uit buitenlandse migranten. De bevolking in Nederland vergrijst en ontgroent, met als gevolg dat de potentie voor jonge aanwas uit de rest van Nederland de komende jaren geringer wordt. Als naar Amsterdam als gemeente gekeken wordt, valt op dat er inmiddels sprake is van een negatief binnenlands migratiesaldo. De groei komt vooral voor rekening van de buitenlandse migranten.

Ander opvallend aspect is dat Amsterdam niet alleen een grote aantrekkingskracht heeft op huishoudens uit binnen- en buitenland, maar ook op die uit de directe nabijheid van de hoofdstad (zie figuur 6). Dit geldt het sterkst voor jonge huishoudens. Hoe dichter bij, hoe meer (jonge) mensen naar Amsterdam verhuizen. Uitzonderingen zijn de IJmond en de Gooi- en Vechtstreek. Vanuit deze regio's vertrekken relatief weinig huishoudens naar Amsterdam. Opvallend is ook dat vanuit een aantal studentensteden, waaronder Enschede, Groningen en Tilburg, verhuisbewegingen naar Amsterdam zichtbaar zijn. Dit zijn vooral jonge afgestudeerde een- of tweepersoonshuishoudens, die na hun studie naar Amsterdam vertrekken. De kansen voor hen op een baan zijn hier namelijk hoger, mede vanwege de vestiging van veel internationale bedrijven op onder meer de Zuidas.

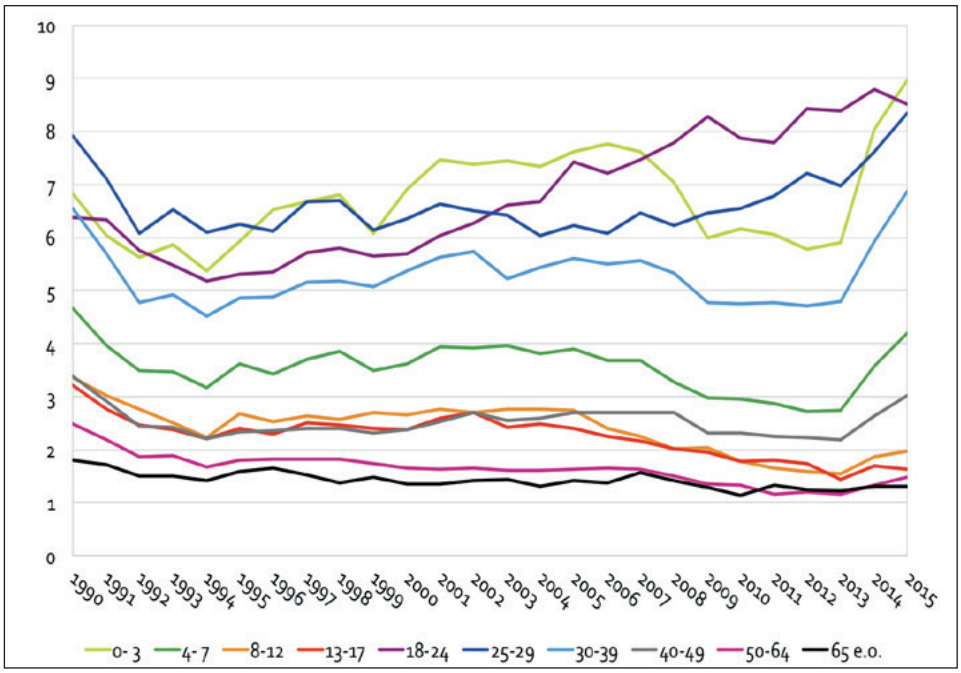
Figuur 6. Aandeel vertrekkers met bestemming Amsterdam



3.3 Uitstroom uit Amsterdam

Vooral jonge alleenstaande huishoudens stromen Amsterdam in. Daar staat tegenover dat de uitstroom uit Amsterdam vooral bestaat uit jonge gezinnen (zie figuur 7). In deze figuur is aangegeven hoe het vertrek van personen in verschillende leeftijdscategorieën uit Amsterdam verloopt. De kleur van de lijnen staat daarbij voor de verschillende leeftijdscategorieën. Uit deze figuur blijkt dat vanaf circa 2014 het vertrek van mensen in de leeftijd van 30-39 en kinderen in de leeftijd van 0-4 sterk is toegenomen. Deze verhuisbeweging is geen recente ontwikkeling, de woningmarkt werkt al vele jaren zo. De crisis heeft dit proces echter flink vertraagd. Nu het economisch weer beter gaat, zijn deze stromen weer flink op gang gekomen.

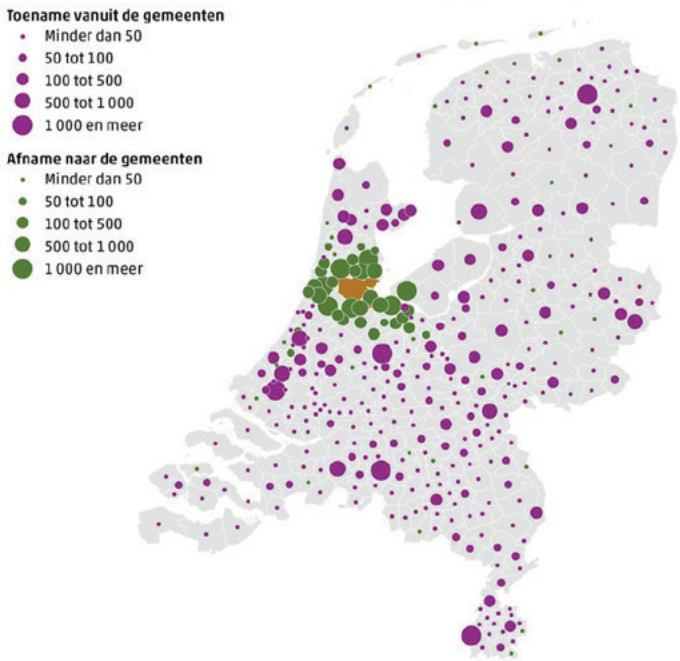
Figuur 7. Vertrek naar leeftijd uit Amsterdam



Bron: CBS, 1990-2015.

Bij het vertrek uit Amsterdam verhuizen veel van deze gezinnen naar de aangrenzende randgemeenten. Figuur 8 laat zien welke gemeenten netto ontvanger zijn van huishoudens uit Amsterdam (groene stippen) en vanuit welke gemeenten per saldo juist meer mensen vertrekken naar Amsterdam (paarse stippen). Uit dit figuur blijkt duidelijk de instroom naar Amsterdam vanuit de rest van het land en de uitstroom uit Amsterdam naar vooral de omliggende gemeenten. Een groot deel van de huishoudens zoals beschreven in Figuur 7 vindt een woning in een van de aangrenzende gemeenten'; Amstelveen, Zaanstad, maar ook Almere zijn hier goede voorbeelden van. De relatieve instroom in gemeenten in de IJmond en Lelystad is iets lager, maar ook hier is nog een samenhang te zien.

Figuur 8. Binnenlandse migratie Amsterdam: saldo van vestiging en vertrek 2012-2016



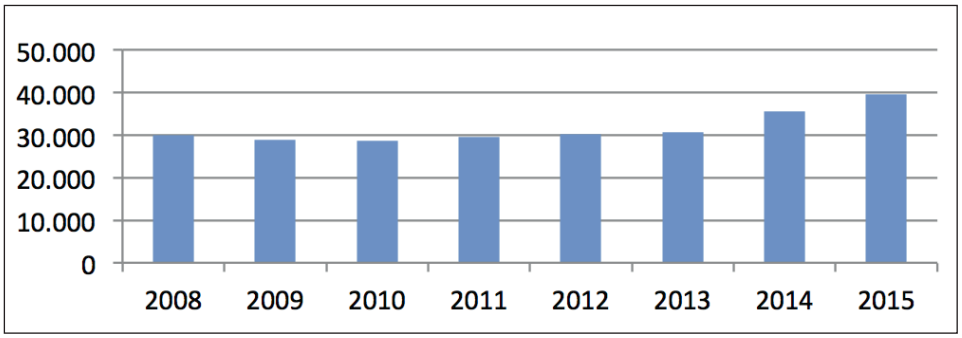
Overigens hebben veel van MRA-gemeenten als kenmerk dat het grootste deel van hun instromers uit Amsterdam komt. Daarbij geldt natuurlijk ook dat hoe dichter bij de 'grens' van de MRA, hoe groter de wisselwerking met gebieden net buiten de MRA is. Zo heeft Haarlemmermeer een grote wisselwerking met Leiden, terwijl Gooi en Vechtstreek een grote wisselwerking heeft met Utrecht en Amersfoort.

3.4 Ontwikkeling van de verhuisstromen door de tijd heen

De verhuispatronen binnen de MRA zijn niet statisch. Waar de instroom in de regio tijdens de woningmarktcrisis nog afnam en vooral effect had op de doorstroom van gezinnen uit Amsterdam naar de regio, is nu te zien dat het verhuispatroon zich volledig hersteld heeft. Tijdens de crisis nam het aantal inwoners van Amsterdam ook nog toe, terwijl de woningvoorraad nauwelijks groeide. Kortom de woningbezetting steeg sterk.

Figuur 9 laat de ontwikkeling zien van de trek naar de regio over een meerjarige periode. Vanaf 2014 is het herstel weer ingezet. Dit werd recent ook weer bevestigd door berichten van het CBS (november 2017). Van de gezinnen met een kind jonger dan 4 jaar vertrekt 40% uit Amsterdam. Een groot deel van deze gezinnen vindt een plek in een van de 'regiogemeenten'. Amstelveen, Zaanstad, Haarlem en Almere zijn hier goede voorbeelden van.

Figuur 9. Verhuizingen uit Amsterdam naar buiten de eigen gemeente



De woningmarkt herstelde zich dus. Dat betekende dat er weer meer verhuisd wordt. In de periode 2013/2014 is de instroom in de regio met 13% gegroeid ten opzichte van 2011/2012 (Bron: WIRA 2015). Vooral in Amsterdam stroomden meer huishoudens van buiten in. Het zijn vooral jongeren in de leeftijd 18-26 en 27-34 jaar die vaker naar de regio toe komen. Ook de verhuisdynamiek binnen de regio is weer op gang gekomen. Vooral de belangstelling voor de koopsector is toegenomen. Het zijn vooral jongeren en huishoudens met een hoger inkomen die meer verhuizen.

Door het herstel op de koopmarkt hebben hogere inkomens weer de mogelijkheid om een volgende stap in de wooncarrière te zetten. Vooral gezinnen met een hoger inkomen verruilen in 2015 dan ook de woning in de stad voor het wonen in de regio. Zo zijn de verhuisstromen van Amsterdam naar Stadsregio-Zuid en Haarlem, het duurdere MRA-segment dus, toegenomen. Dit in tegenstelling tot de verhuisstromen naar Stadsregio-Noord en Almere, waar vaker huishoudens met een lager of middeninkomen heen verhuizen. Inmiddels zijn ook de verhuisstromen naar deze regio's hersteld (CBS, 2017). Het Wimra 2017 zal nader inzicht bieden in welke huishoudens verantwoordelijk waren voor dit herstel.

3.5 Verandering in verhuispatronen tijdens en na de crisis

Op dit moment neemt het verhuispatroon in de MRA voor een groot deel het klassieke patroon aan van voor de crisis. Dit is in een vloeiend proces verlopen, waarbij tijdens de crisis de duurdere woningen de grootste prijsdalingen hebben doorgemaakt en nu als laatste de grootste prijsstijgingen doormaken. Immers veel koopwoningen worden niet alleen gefinancierd met geld uit een hypotheek, maar ook uit de overwaarde door verkoop tegen een hogere prijs. De prijsdalingen en de stagnatie van de doorstroom naar de koopsector was het eerste merkbaar in Amsterdam, maar hier was ook het herstel het eerste merkbaar en die verspreidt zich nu als een olievlek over de MRA. De meer stadse gemeenten, zoals Haarlem, Hilversum, Zaanstad en Amstelveen laten hierbij wel een eerder en sterker herstel zien dan de meer suburbane gemeenten. Dit heeft te maken met de toename van de groep hoogopgeleide vrouwen, die vooral een woning in een stadse, bereikbare omgeving ambiëren. Overigens heeft bij deze verandering in patronen ook de toegenomen beschikbaarheid van bijvoorbeeld bouwlocaties in het Gooi en het vrijkomen van koopwoningen door de verder gevorderde vergrijzing een belangrijke rol. Pas in een later stadium is er ook herstel te zien in de meer suburbane gemeenten met een grote bouwopgave, zoals Haarlemmermeer en Almere. Voorzichtige conclusie kan wel zijn dat de meer suburbane locaties een grotere kwetsbaarheid hebben voor wisselende marktomstandigheden. Dit heeft te maken met de grote nieuwbouwopgave in deze gemeenten. Maar ook factoren als bereikbaarheid, aanwezige voorzieningen en landschappelijke omgeving bepalen daarbij in hoge mate de aantrekkelijkheid van een locatie.

Pas de laatste twee jaar is er ook herstel te zien in gemeenten met relatief veel nieuwbouw. Dit is te verklaren omdat daar meer concurrentie is tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Woningprijzen in gemeenten met een grote bouwopgave, zoals Haarlemmermeer en Almere, zijn wat kwetsbaarder bij wisselende marktomstandigheden, omdat nieuwbouw sterk reageert op fluctuaties in de prijzen op de markt van bestaande woningen. Op dit moment liggen de prijzen in de bestaande voorraad voldoende hoog om nieuwe woningen af te kunnen zetten, wat ook veelvuldig gebeurt.

Door verschillen in kenmerken van de woning, de buurt, de voorzieningen en de afstand tot arbeidsplaatsen, is de in- en uitstroom van bewoners verschillend.
De verhuisstromen kleuren daardoor ook naar het woonmilieu en de sociaal economische samenstelling van de buurt van vestiging. Uit onderzoek blijkt dat er sprake is van selectieve migratie. De huishoudens die naar Amsterdam Zuid, Gooi en Vecht en Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland verhuizen hebben gemiddeld een hogere opleiding en inkomen dan huishoudens die naar IJmond en Almere-Lelystad. Zij hebben juist vaker een lager inkomen en lagere opleiding, zo blijkt uit onderzoek (De Witte, van Klaveren, Smets, 2016). Dit heeft een versterkend effect, waardoor op den duur segregatie kan ontstaan. Niet alleen op het niveau van de buurt, maar ook op gemeentelijk en regionaal niveau, terwijl deze diversiteit juist als één van de belangrijkste krachten van de MRA wordt gezien. Het is van belang om de ontwikkeling van segregatie niet te versterken door in kwetsbare gebieden te investeren in goede vestigingsvoorwaarden zoals bereikbaarheid en onderwijs.

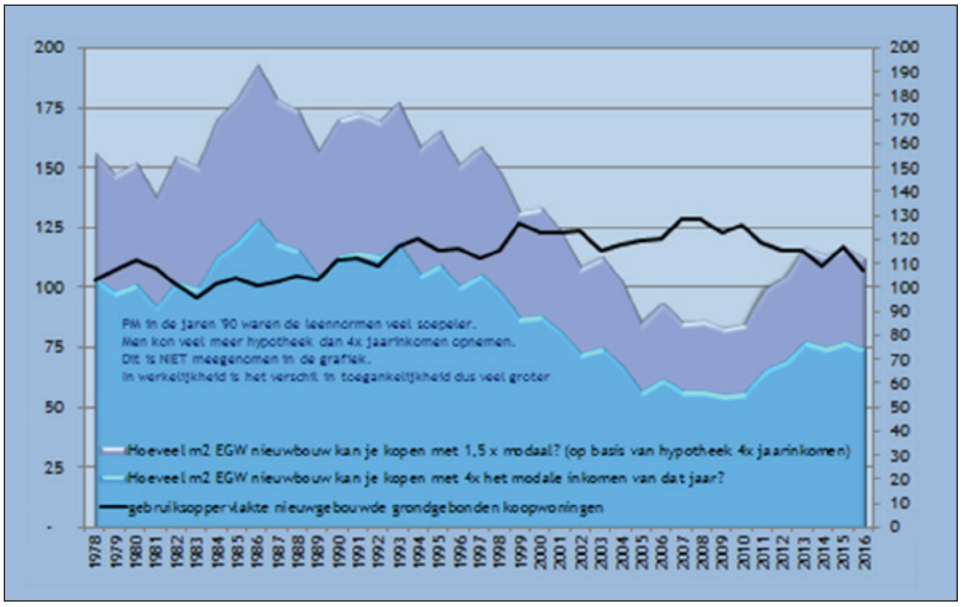
4 Context: de veranderende Nederlandse woningmarkt

De ontwikkelingen op de woningmarkt in de MRA staan niet op zichzelf, maar hebben een sterke samenhang met de veranderende kenmerken van de Nederlandse woningmarkt. Deze veranderingen hangen samen met het beleid dat in Nederland wordt gevoerd ten aanzien van de woningmarkt, bijvoorbeeld het aanscherpen van hypotheekregels, maar ook huurmatiging en de verhuurdersheffing.

4.1 Een complexe markt

De woningmarkt is een kwetsbare markt, omdat deze sterk samenhangt met het consumentenvertrouwen. Belangrijke reden om tijdens de crisis niet te verhuizen, is dan ook dat het vertrouwen van bewoners in de markt inzakte (Bron: WIRA 2013). Naast het gebrek aan consumentenvertrouwen, bemoeilijkte ook de aanscherping van hypotheekregels en het flexibeler worden van arbeidscontracten voor veel huishoudens de aanschaf van een woning. Daardoor was een kleiner deel van de nieuwbouw woningen betaalbaar. Figuur 10 illustreert dat voor huishoudens met een inkomen van één tot anderhalf modaal in Almere. De nieuwbouw was dus te duur, waardoor deze niet meer verkocht werd en de productie terugviel. Door de geringere financiële mogelijkheden en het lagere consumentenvertrouwen werden verhuizingen uitgesteld. Zeker bij doorstroming naar en in de koopsector speelde dit tijdens de crisis een belangrijke rol.

Figuur 10. Hypotheeknormen voor een grondgebonden woning voor huishoudens met een inkomen van één tot anderhalf modaal, Almere.

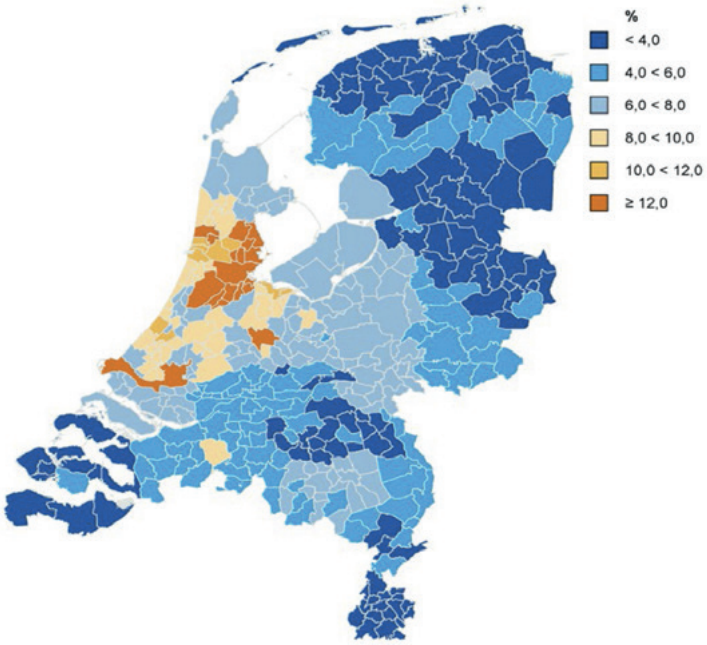


Nu de crisis voorbij is, is de vraagdruk weer groot. Verhuiswensen die zijn uitgesteld worden gerealiseerd. Het kost echter tijd om woningen te bouwen. Dit wordt versterkt doordat tijdens de woningmarktcrisis veel aannemers en toeleveranciers failliet zijn gegaan. Ook gemeenten hebben bezuinigd op hun ambtelijke organisatie, omdat het aantal woningbouwprojecten terug liep. Daardoor is er nu, bij de aantrekkende markt, te weinig capaciteit om de bouwproductie in volle omvang op te pakken. Het aanbod blijft achter bij de vraag. Dat versterkt de prijsstijging in de bestaande voorraad, terwijl in de sociale huursector langere wachtlijsten ontstaan.

4.2 Effect prijsstijgingen op toegankelijkheid woningmarkt MRA

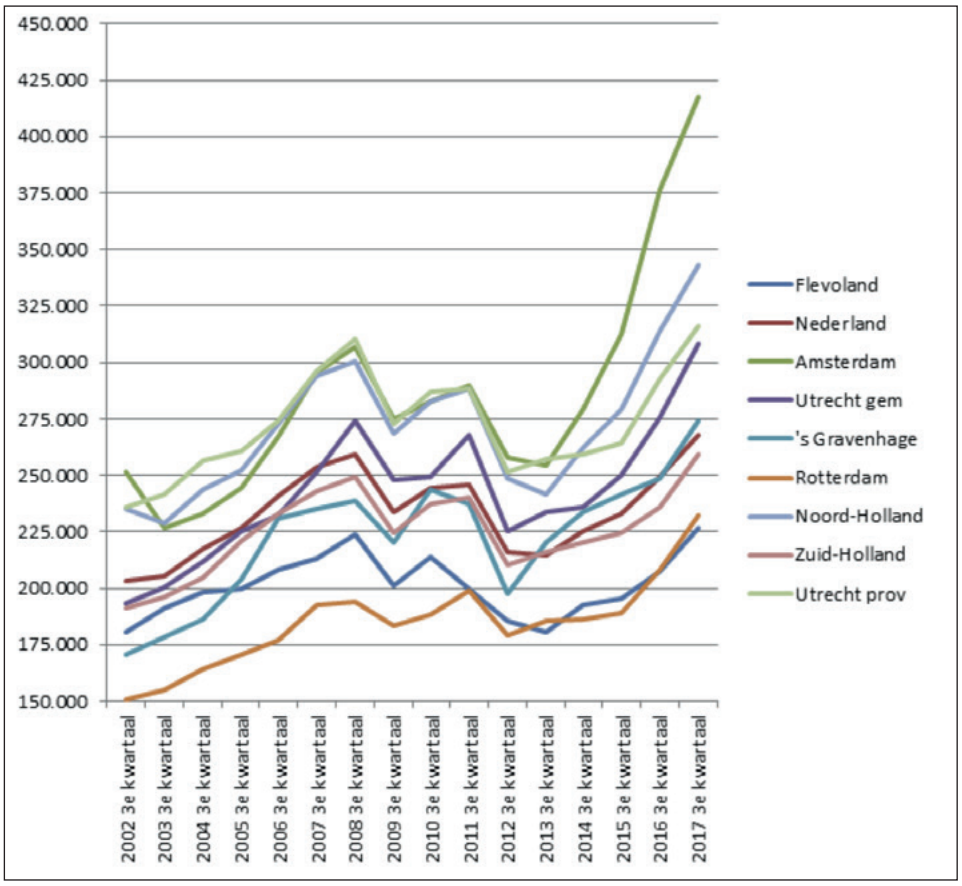
Ook in de MRA tekent zich duidelijk de periode van crisis en daarna sterk herstel af. Er is wel een verschil in de snelheid waarmee de woningmarkt in de verschillende gebieden hersteld is. Toch geldt voor de hele regio dat de prijsstijgingen vanaf 2015 een grote vlucht hebben genomen. Dit geldt voor zowel de markt van huur als van koopwoningen (zie figuren 11en 12). Tijdens de financiële crisis zijn de koopprijzen flink gedaald en na de crisis weer flink gestegen. De markt zakte als eerste in Amsterdam, omdat daar de werkgelegenheid, vooral in de financiële sector, sterk afnam. Vanwege de financiële onzekerheid stelden ook huishoudens die wilden doorstromen naar een andere woning hun verhuizing uit. Daardoor stagneerde ook de doorstroming vanuit Amsterdam naar de regio. De markt trok ook als eerste weer aan in Amsterdam, doordat daar de banengroei weer plaatsvindt. Jongeren hadden weer meer kans op een baan en konden daardoor een eerste zelfstandige woning betrekken. Na het aantrekken van de markt in Amsterdam konden doorstromers weer verhuizen en werd er ook meer verhuisd naar de regio. Sindsdien wordt de woningmarkt van onderaf opgestuwd doordat huishoudens hun meerwaarde verzilveren ter financiering van een duurdere woning (CBS, 2007-2017). Nu is er in de hele regio sprake van sterke prijsstijgingen. In 2017 waren in de vrije sector huur de prijsstijgingen zelfs relatief het hoogst in de gemeenten rond Amsterdam (zie figuur 13).

Figuur 11. Prijsontwikkeling koopwoningen in 1e kwartaal 2017 t.o.v. 1e kwartaal 2016.



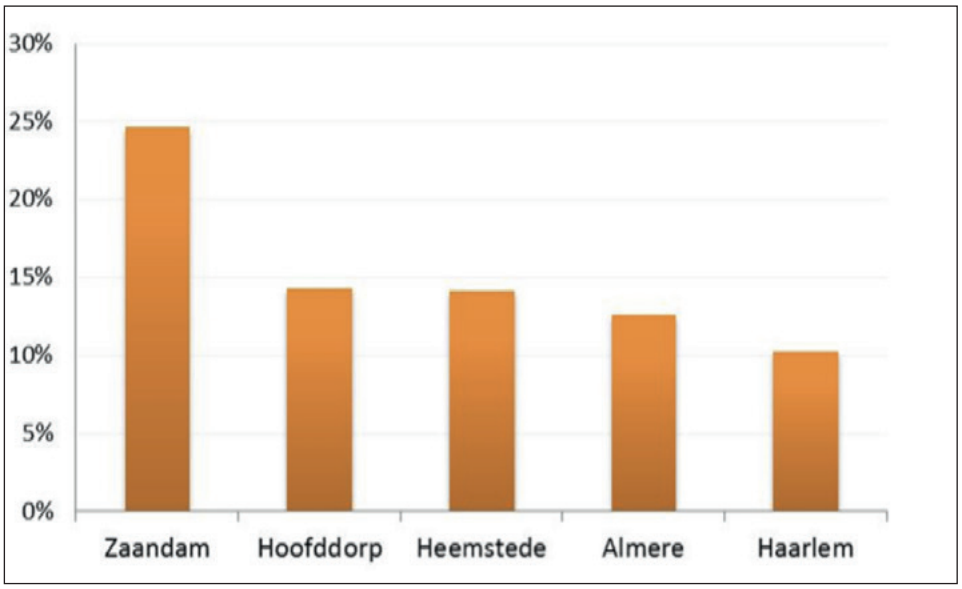
Bron: Calcasa, 2016-2017.

Figuur 12. Gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen 2e kwartaal 2008-2017



Bron: CBS, 2008-2017

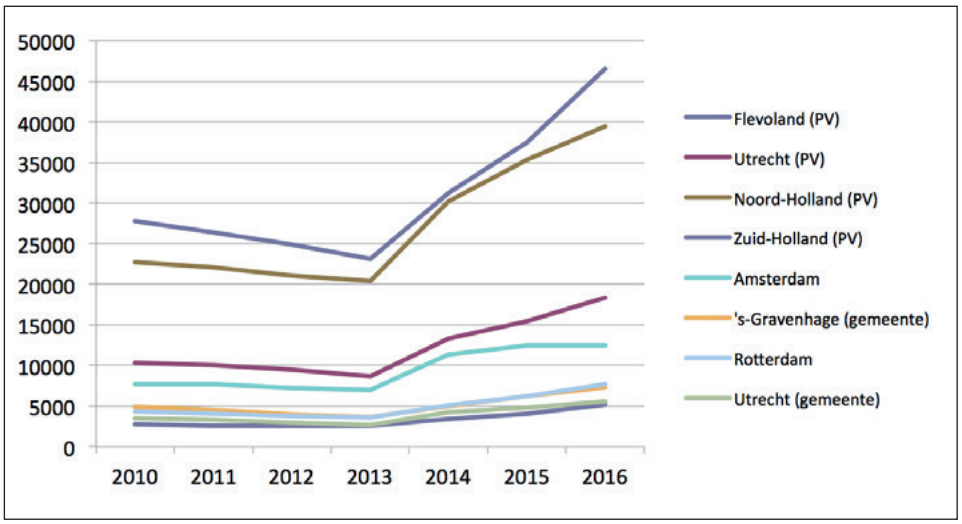
Figuur 13. Gemeenten met de hoogste prijsstijgingen vrije sector huur 2017 t.o.v. 2016



Bron: Pararius, 2016-2017

De grote prijsstijgingen in de regio leiden op termijn waarschijnlijk tot een weerslag op de woningmarkt. Door het hoge prijsniveau van koopwoningen stijgt namelijk de gemiddelde schuldenlast. De vraag is dan ook wanneer de verhuisstromen in absolute zin weer zullen afnemen. Door de hoge prijzen in Amsterdam neemt het aantal te koop staande en verkochte woningen daar niet meer toe. Daarentegen stijgt wel het aantal verkochte woningen in de omgeving van Amsterdam, bijvoorbeeld in Flevoland en Noord-Holland (zie figuur 14).

Figuur 14. Aantal verkochte woningen in de Randstadsteden en -provincies



Bron: CBS, 2010-2017

Een aspect dat daarmee samenhangt, is dat de toegankelijkheid van de regio voor lage en midden inkomens sterk afneemt. Vrije sector huurwoningen en koopwoningen zijn voor deze groep, die het merendeel van de verhuizers vormt, zonder een goed inkomen of fors eigen vermogen niet betaalbaar. De sociale huur is in grote delen van de regio ook slecht toegankelijk. Niet alleen door een afnemend aanbod, maar ook door meer vraag vanuit maatschappelijke doelgroepen (statushouders, uitstroom GGZ) en de stagnerende doorstroming, onder andere veroorzaakt door het grote gat tussen (sociale) huur en middenhuur of betaalbare koop. Voor de MRA als geheel betekent dat een grote opgave. Juist de instroom van jonge hoogopgeleide mensen, ook uit het buitenland, komt hierdoor onder druk te staan. Dit terwijl huisvesting van deze groepen juist zo belangrijk is voor de economische positie van de regio.

Tegelijkertijd zijn er ook positieve aspecten aan de prijsstijgingen. Moeilijk ontwikkelbare gebieden worden vaak weer rendabel om te starten met woningbouwontwikkeling en in goedkopere delen van de regio wordt het weer mogelijk om een betere mix te maken in het woningaanbod. Immers, door de aantrekkende markt zijn ook duurdere woningen weer afzetbaar.

De woningmarkt in de MRA is niet alleen beïnvloedt door de grote prijsstijgingen naar aanleiding van de aangetrokken vraag en achterblijvende productie, maar ook door het beleid van overheden. Juist die beleidscontext is afgelopen jaren sterk veranderd.

4.3 Invloed overheidssturing

De overheid neemt allerlei maatregelen om de 'woningmarkt' te sturen. Het kabinetsbeleid van de afgelopen jaren heeft zich vooral gericht op het beperken van de rol van sociale huurwoningen van corporaties en het vergroten van de invloed van de markt. Zo is er een inkomensgrens ingevoerd voor huishoudens die toegang hebben tot de sociale huur, is er een verhuurdersheffing ingesteld en zijn er drempels opgeworpen voor corporaties om te investeren in middenhuur en koopwoningen. Streven van het Rijk is corporaties te beperken tot hun kerntaak en vooral voor middenhuur een level playing field te bewerkstelligen met marktpartijen.

Een groot deel van deze maatregelen is genomen tijdens de woningmarktcrisis van de afgelopen jaren, toen er sprake was van een teruglopend aantal verhuizingen en dalende prijzen. Deze maatregelen hebben echter ook neveneffecten die in de huidige situatie de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in de MRA negatief beïnvloeden.

4.3.1 Sociale huursector

De druk in de sociale huursector is toegenomen, ook doordat een deel is verkocht. Bovendien zijn binnen de sociale huur de prijzen gestegen, onder meer als gevolg van de verhuurdersheffing. Dit is een van de oorzaken van afnemende mobiliteit. Ook de inkomensnorm speelt hierin mee. Overigens heeft de regelgeving voor passend toewijzen er vervolgens weer voor gezorgd dat gemeenten en corporaties meer sturen op huurprijsmatiging. Deze problematiek is versterkt, doordat het beroep van bijzondere doelgroepen op de sociale huurvoorraad de afgelopen periode is toegenomen. Dit heeft te maken met het sterk gegroeide aandeel statushouders dat gehuisvest moest worden in de sociale huur en de extramuralisering van de zorg. Meer kwetsbare huishoudens moeten gehuisvest worden in een zelfstandige sociale huurwoning. Dit alles heeft geleid tot groeiende wachttijden. De wachttijden variëren per regio, maar worden in de gehele metropoolregio als lang ervaren.

4.3.2 Middensegment

De middeninkomens ervaren eveneens de gevolgen van het rijksbeleid. Een deel van deze huishoudens bewoont een woning in de sociale huursector. Maar voor starters of doorstromers op de woningmarkt geldt dat zij in dit segment niet meer terecht kunnen. Zij zijn dus qua inkomen aangewezen op goedkope koop of het middensegment huur. Woningen in het lage middensegment huur is vooral corporatieaanbod. De woningen van particuliere verhuurders zijn veelal duurder. Gevolg van de sterke stijging van de huur- en de koopprijzen in de afgelopen periode is dat juist deze groep, ondanks dat het een relatief kleine groep is, in de knel komt. Ook de huishoudens met een middeninkomen die in de sociale huur wonen kunnen vaak maar moeilijk doorstromen. Een recente studie van het PBL ('Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld') laat zien dat slechts de helft van deze zogenaamde scheefwoners een woning in de vrije sector kan betalen. Voor gezinnen is dit nog beperkter. Het aanbod aan ruime woningen in het lage middensegment huur is zeer beperkt.

4.3.3 Betaalbaarheid

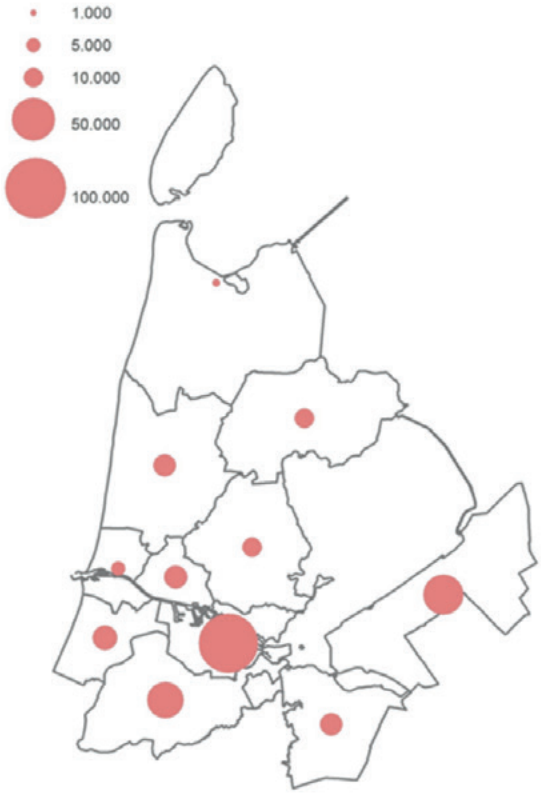
Voor alle vrije sector huur- en koopwoningen geldt dat door de sterke prijsstijgingen in de woningmarkt het lucratief is om woningen aan meerdere huishoudens te verhuren. Daarbij wordt veelal een zelfstandige woning wordt in meerdere onzelfstandige woningen (kamers) verhuurd. Deze onzelfstandige woningen vormen een steeds groter deel van het middeldure huursegment, waar qua prijs een groot tekort aan is. Het rijksbeleid biedt geen mogelijkheden om deze sector te reguleren. Dit drijft in Amsterdam en directe omgeving de prijzen op, te meer daar ontwikkelingen als 'buy to let' en vooral airbnb toenemen. Het aantal zelfstandige middeldure woningen in de koop- en huursector neemt inmiddels in aantal af, vooral in schaarstegebieden met een mooie landschappelijke inbedding of in Amsterdam binnen de ring. Dit heeft tot gevolg dat de middenklasse in de verdrukking komt.

Het woningaanbod in het vrije sector segment dreigt in de kerngebieden van de MRA, zoals in delen van Amsterdam, Amstelveen, Hilversum en Haarlem, voor grote groepen huishoudens onbetaalbaar te worden. Zo blijkt uit figuur 15 dat veel nieuwbouw eensgezinskoopwoningen moeilijk bereikbaar zijn voor huishoudens met een modaal inkomen. Daarmee komen ook andere MRA-doelstellingen, zoals een goede woon-werkbalans en de bereikbaarheid, onder druk te staan. Alleen in IJmond en Almere/Lelystad zijn grotere delen van de voorraad nog betaalbaar voor lage en lage middeninkomens. Het realiseren van een betaalbaar woningaanbod is dan ook een belangrijk aandachtspunt in het beleid van de verschillende regio's binnen de MRA.

4.4 Opgaven MRA

Het aantrekkelijk vestigingsmilieu van de MRA zorgt voor grote druk op huizen en prijzen. Door de gunstige ontwikkeling van de economie neemt die druk op de woningmarkt met het jaar toe, omdat het aantal inwoners en huishoudens de komende jaren nog fors zal stijgen. Figuur 15 laat zien dat de bevolking in de MRA de komende jaren nog flink groeit. De nadruk op de groei ligt vooral op komende jaren. In totaal wordt een groei voorzien tot 2040 met 450.000 personen, ca. 230.000 huishoudens. De MRA-gemeenten maken zich sterk om aan deze toenemende vraag te voldoen en zetten zich gezamenlijk in voor het versnellen van de woningbouwopgave.

Figuur 15: Prognose huishoudens MRA 2017-2040(+450.000 inwoners, 230.000 huishoudens).



Bron: Provincie Noord-Holland

4.4.1 *Inzet op versnellen bouwproductie*

Nieuwbouw kan niet alle vraagdruk op de woningmarkt oplossen. Wel kan het versnellen van de bouwproductie ervoor zorgen dat de tekorten niet verder oplopen. Inzet is om tot en met 2020 de bouw van minimaal 60.000 woningen te realiseren. Daarbij is een aantal elementen van doorslaggevend belang. Zo is er door alle partijen hard gewerkt om ervoor te zorgen dat er voldoende plancapaciteit is. Dit is gelukt, maar onder het aanbod vallen veel complexe binnenstedelijke locaties. Hierdoor kan vertraging ontstaan. Daarnaast moet er nadrukkelijk oog zijn voor het soort woningen dat gebouwd gaat worden zodat de bouwplannen aansluiten bij de behoeften van de woningzoekenden. Daarbij zijn er voor verschillende type locaties verschillende mogelijkheden qua type woning en woonmilieu dat gerealiseerd kan worden.

4.4.2 *Inzet op toegankelijk houden woningmarkt*

Diversiteit, zowel in het aanbod van woningen, in prijzen, in buurten en in locaties, is belangrijk om een aantrekkelijke woningmarkt te blijven. Daarbij heeft elke MRA-regio zijn eigen kenmerken. Tegelijkertijd is er een sterke samenhang tussen de verschillende regio's. De druk op de woningmarkt leidt daarbij onvermijdelijk tot het maken van keuzes. Bijvoorbeeld over het voor welke doelgroep te realiseren programma en waar

dit kan gebeuren. Daarbij dient nadrukkelijk oog te zijn voor de effecten van ruimtelijke segregatie die optreden door de snelle prijsstijgingen in centrumgebieden. Juist de menging van rijk en arm en bebouwd en onbebouwd zijn immers belangrijke kwaliteiten van de MRA.
In het verleden was al sprake van een duidelijk patroon. Alhoewel verhuisstromen altijd gemengd zijn, kan in het algemeen gesteld worden dat regio's met een groter aandeel betaalbare huur en koopwoningen vaker huishoudens trekken met een laag of middeninkomen. Het patroon van herstel van de woningmarkt duidt op versterking van deze beweging. De woningmarkt trekt als eerste aan in de al wat duurdere regio's en daar stijgen de prijzen dan ook harder dan in regio's als Almere/ Lelystad en IJmond. Voor het behoud van een diverse en toegankelijke woningmarkt is het belangrijk om niet alleen op het niveau van de MRA, maar juist ook op een kleiner schaalniveau te zorgen voor een menging van verschillende woningtypes en prijscategorieën. Dat geldt met name in het dure centrumgebied, waar juist veel jongeren op zoek zijn naar betaalbare woonruimte. Het afremmen van deze instroom door gebrek aan betaalbaar aanbod in het centrum-stedelijk milieu kan op lange termijn effect hebben op het functioneren van de metropoolregio Amsterdam als aantrekkelijke economische vestigingsplaats. In dit licht is het belangrijk om gezamenlijk een zoektocht te starten naar mogelijkheden om te sturen op betaalbare huisvesting. Een groot deel van de opgave voor de MRA is immers het huisvesten van de starters met een nog niet al te grote portemonnee. Daar komt bij dat regionale differentiatie nodig is om de woningmarkt aantrekkelijk te houden.

5 Profiel van de verschillende MRA-regio's

Per MRA-regio zijn er overeenkomsten en verschillen ten aanzien van de samenstelling van de woningvoorraad. Ook de bevolkingsopbouw kent verschillen, met name qua leeftijdsontwikkeling en inkomen. Dit hoofdstuk zet per regio de meest opvallende ontwikkelingen op een rij.

In totaal wonen ca. 1,1 miljoen huishoudens in de MRA, met ongeveer evenveel woningen. Qua samenstelling in de regio als geheel wijkt Amsterdam af van de andere regio's. De overige regio's hebben een zeer diverse samenstelling qua bevolking en woningvoorraad. Wel kennen de verschillende deelregio's centrumgemeenten, met relatief veel jonge huishoudens en een goedkopere woningvoorraad, die qua opbouw van bevolking en samenstelling juist meer lijken op Amsterdam.

5.1 Amsterdam

Amsterdam is een bruisende stad met veel uitgaansgelegenheden, voorzieningen een aantrekkelijk historisch centrum dat op de UNESCO lijst staat en veel opleidingsvoorzieningen en werkgelegenheid. In de stad wonen veel jonge huishoudens, vaak met hoge opleiding. Ook is een relatief groot aandeel van de huishoudens alleenstaand, zowel jong als oud. De woningvoorraad in de stad sluit daar in theorie goed op aan, met een grote voorraad sociale huurwoningen en vaak kleine gestapelde bouw. Ook telt de stad veel studentenwoningen.

5.1.1 Verhuisstromen

Amsterdam is de magneet van de regio, die veel jonge huishoudens aantrekt uit binnen- en buitenland. Naast huishoudens die naar de stad komen om een opleiding te volgen, trekken ook veel jonge huishoudens uit studentensteden in Nederland trekken na het afstuderen naar Amsterdam. Slechts 7% van de huishoudens die naar Amsterdam verhuizen is een gezin. Binnen Amsterdam wordt daarentegen wel verhuisd door gezinnen. Huishoudens die er eenmaal wonen, willen graag blijven.

Vanuit Amsterdam wordt verhuisd naar de regio, vaak vanuit de behoefte naar meer woon- en buitenruimte en een rustiger woonmilieu. Opvallend daarbij is dat huishoudens die Amsterdam verruilen voor de regio, veelal ouder zijn dan in andere studentensteden, zoals Utrecht en Leiden. Amsterdam is dus ook aantrekkelijk om langer in te blijven wonen. Recent is vooral het belang van Zuid-Kennemerland en Gooi en Vechtstreek als verhuisbestemming van vertrekkende Amsterdammers toegenomen, zie tabel 2.

5.1.2 Actuele ontwikkelingen

De grote populariteit van de woningmarkt in Amsterdam zorgt voor een hoge woningmarktdruk en dito prijzen. In de gebieden binnen de ring zijn moeilijk nog betaalbare koopwoningen en vrije sector huurwoningen te vinden. Toegankelijkheid voor lage en middeninkomens is een groot en toenemend probleem. Vooral middeninkomens komen hierbij in de knel, omdat zij niet terecht kunnen in de sociale huursector. Voor lage inkomens geldt dat de voorraad in de sociale huursector afneemt. Belangrijkste oorzaak is de snelle krimp van de particuliere sociale huurvoorraad.

Tabel 2: Verschil in omvang verhuisstroom van Amsterdam naar MRA-regio's in percentages, 2011-2015

	% verschil 2011- 2015	vertrek						
		Amsterdam	Amstel-meerlanden	Zaastreek-Waterland	Gooi- en Vechstreek	Zuid-Kennemerland /Rijnmond	Almere	Lelystad
vestiging	Amsterdam		30	13	23	30	18	7
	Amstel-meerlanden	29	33	17	15	60	38	-23
	Zaanstreek-Waterland	25	55	18	-5	28	75	7
	Gooi- en Vechtstreek	49	46	58	17	12	34	14
	Zuid-Kennemerland/ Rijnmond	55	31	35	12	24	45	-5
	Almere	9	26	5	-11	8		23
	Lelystad	16	8	32	-9	28	21	
	buiten de regio	35	34	20	13	16	15	6
	buitenland	3	19	5	8	2	21	-24
	totaal	21	29	16	13	21	22	2

5.1.3 *Opgaven*

In de Woonagenda zet de gemeente fors in op vooral het bijbouwen van huurwoningen in het sociale en middensegment, juist om voor de lage en middeninkomens een beschikbaar aanbod te creëren. De afspraak is dat bij nieuwbouw woningen worden toegevoegd via de verhouding 40% goedkoop, 40% middelduur en 20% duur. In de bestaande bouw zijn met corporaties afspraken gemaakt om te werken aan een zogenaamd dynamisch evenwicht. Daarbij is de sociale huurwoningenvoorraad ongeveer in evenwicht met de huishoudens die daar qua inkomen op aangewezen zijn. Ook is een grens afgesproken die het minimale aantal sociale huurwoningen in de stad bepaalt. Om meer middeldure huur te creëren, neemt de gemeente maatregelen om woningen in het middensegment betaalbaar te houden, ook voor een langere periode. Om te zorgen voor voldoende woningen in het middensegment wordt het actieplan middeldure huur uitgevoerd.

In afstemming met de regio wil Amsterdam werken aan het versnellen van de woningbouwproductie. Naast de kwantitatieve opgave spelen hierbij twee andere doelen een rol, namelijk:
· de gezamenlijk zorg in de regio dat het kwalitatieve woningbouwprogramma ook tegemoet komt aan de vraag en de ambities van gemeenten ten aanzien voor wie we huisvesting willen bieden en
· de gezamenlijke ambitie om zoveel mogelijk woningen energieneutraal te realiseren

5.2 Almere-Lelystad

De regio Almere-Lelystad vormde traditioneel het overloopgebied van de Noordvleugel van de Randstad. In deze jonge gemeenten konden gezinnen en huishoudens met een modaal inkomen een woning met tuin bemachtigen. Dit is ook nog steeds hun kracht. Er is een betaalbaar aanbod aan gezinswoningen in een groene omgeving.

5.2.1 *Verhuisstromen*

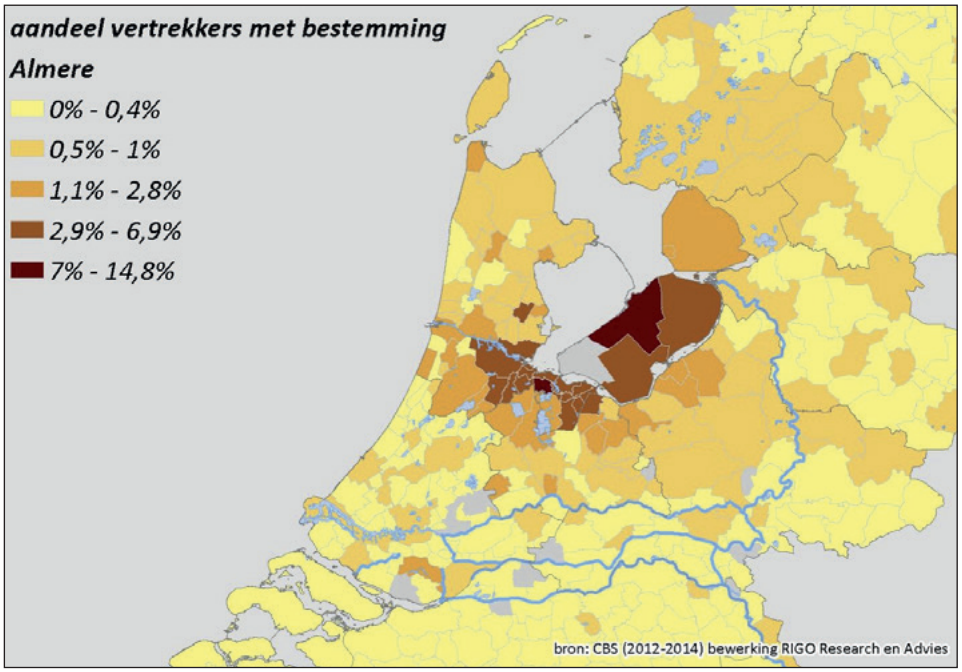
Er was altijd een sterke verhuisrelatie vanuit Amsterdam, Utrecht en Gooi en Vechtstreek met Almere en Lelystad. Tijdens de crisis heeft deze positie aan relatief belang ingeboet. De bouw van koopwoningen was toen immers verliesgevend. Na de crisis is het belang weer toegenomen.

Almere en Lelystad kenden in 2015 een grote interne dynamiek. Ook vestigen zich hier veel huishoudens van buiten de twee gemeenten. Opvallend is dat het bereik verder

ligt dan de direct aangrenzende regio. Almere en Lelystad fungeren daarbij als een belangrijke toegangspoort tot de MRA voor huishoudens vanuit meer landelijke gebieden, zie ook figuur 16. Dat is opvallend, de meeste regio's in de MRA, met uitzondering van Amsterdam, hebben een meer regionale aantrekkingskracht. Een mogelijke verklaring hiervoor is de bouwtechnisch goede woningvoorraad en de beschikbaarheid van redelijk geprijsde en relatief grote eengezinskoopwoningen met buitenruimte.

De regio is ook nog steeds één van de belangrijkste verhuisbestemmingen voor gezinnen uit Amsterdam. Aandachtspunt is dat de verhuizers in en naar Almere iets vaker een laag en modaal inkomen hebben. Dit sluit aan bij de woningvoorraad, maar versterkt tegelijkertijd dat wat er al is. Daarnaast verhuisden en verhuizen er relatief veel eenoudergezinnen en huishoudens van Surinaams en Antilliaanse afkomst naar Almere. Punt van aandacht is dat hun kinderen significant oververtegenwoordigd zijn onder vroegtijdig schoolverlaters. Hierdoor hebben deze jongeren geen goede startkwalificatie voor de arbeidsmarkt (De Witte, Van Klaveren en Smets, 2016, Can cities be held responsible for early school leaving?).

Figuur 16. Aandeel vertrekkers met bestemming Almere



5.2.2 Actuele ontwikkelingen

In de periode waarin de woningmarkt nog uit het dal van de crisis moest klimmen, leek de woningmarktpositie van Almere en Lelystad wat minder sterk. Dit is het afgelopen jaar echter sterk veranderd. De gebieden waarin het herstel eerst langzamer op gang kwam, trekken nu ook aan, hetgeen resulteert in hogere woningprijzen en kortere verkooptijden. De nieuwbouw is de afgelopen 12 maanden dan ook in aantal verdubbeld. De ruimte in combinatie met lage vierkante meterprijzen zijn dan juist sterke punten. Almere heeft voor de komende periode wel een uitdaging, omdat de markt in de crisisperiode vooral het goedkopere programma van de verschillende bestemmingsplangebieden heeft afgenomen. In beide gemeenten geldt dat de aantrekkende markt kansen biedt om een meer gedifferentieerd programma in hogere segmenten en nieuwbouw af te zetten. Op dit moment krijgt dit een aanvang.

5.2.3 Opgaven

Nu het herstel op de woningmarkt doorzet is het voor beide gemeenten de opgave om te zorgen voor een meer gevarieerd woningaanbod, waaronder ook woningen in het hogere segment. Daarbij moet meer ingezet worden op het maken van combinaties

met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten, zoals de plassen en de Markermeerkust, en de goede mogelijkheden voor watersportrecreatie die dit biedt.
Een andere kans, met name door de aanwezigheid van ruimte, ligt in het experimenteren met nieuwe woonvormen, zoals Stadsboerderijen en Tiny Houses. De regio wil hier in MRA-verband een grotere rol in nemen en zich met dergelijke woonvormen profileren.

Tot slot wil de regio in MRA-verband meer aandacht voor integrale ontwikkelingen. Almere en Lelystad nemen een flink deel van de groeiopgave voor hun rekening, maar vooral de bereikbaarheid richting Amsterdam en Utrecht blijft een probleem. Hierdoor blijven arbeidskansen achter. Bovendien trekt de regio ook wel kwetsbaardere groepen. De sociale agenda binnen de MRA behoeft in dit verband meer aandacht. Verkorten van de reistijden via OV en weg en het opzetten van technisch en bouwkundig onderwijs op alle niveaus biedt een oplossing, omdat dit type onderwijs in de MRA relatief weinig aangeboden wordt en dit deel van de regio een grote bouwopgave kent.

5.3 Amstelland en Meerlanden

De woningmarkt in Amstelland-Meerlanden heeft twee gezichten. Enerzijds horen Amstelveen boven de A9, Duivendrecht en Diemen tot het centrumgebied van Amsterdam, met een dito jonge instroom en een woningvoorraad met veel studentenwoningen en kleine gestapelde woningen. Het andere gedeelte van Amstelland-Meerlanden heeft juist een overwegend suburbaan karakter, met vooral nieuwe eensgezinswoningen waarin veel jonge gezinnen wonen. Meest opvallend misschien wel is dat de regio, ondanks het grote inwoneraantal, geen echte centrumgemeente heeft. In feite vervult Amsterdam dan ook die functie.

5.3.1 *Verhuisbewegingen*

Amstelland-Meerlanden heeft een zeer sterke verhuisrelatie met Amsterdam. Zo komt en groot deel van de verhuizers naar de regio uit Amsterdam. Ook heeft de regio een grote aanzuigende werking op andere omliggende gebieden, zoals op gezinnen uit Haarlem, Leiden en de Bollenstreek.

Tijdens de woningmarktcrisis liep het aantal verhuizingen naar vooral de gemeente Haarlemmermeer terug. Dat was ook te merken in de teruglopende woningbouwproductie in deze gemeente. Vanwege de nabijheid tot de centra van werkgelegenheid trekt de woningmarkt in gemeenten als Amstelveen en Diemen, nu de crisis voorbij is, na Amsterdam als eerste weer aan. Ze zijn in trek bij zowel gezinnen als young professionals. Dankzij de internationale school en de korte afstand tot hoogwaardige werkgelegenheid op de Zuidas is Amstelveen ook een populaire verhuisbestemming voor gezinnen uit het buitenland.

5.3.2 *Actuele ontwikkelingen*

De woningmarkt in deze regio is weer helemaal hersteld van de crisis en er sprake van grote prijsstijgingen. Daardoor wordt er in delen van de regio juist ingezet op het bouwen van kleinere (meergezins)woningen, om ook voldoende betaalbaar aanbod te creëren voor eigen inwoners en starters. Door de grote instroom van buiten behoeft juist deze groep aandacht. In Haarlemmermeer wordt de komende jaren nog wel een programma met meer eengezinswoningen gebouwd.

5.3.4 *Opgaven*

De grote woningvraag legt een sterke druk op de woningmarkt, waardoor het in deze regio zoeken is naar manieren om extra betaalbaar aanbod toe te voegen. Het gaat daarbij niet alleen om sociale huurwoningen, maar juist ook om middeldure huurwoningen. Dit is een segment dat op dit moment ontbreekt en juist in deze regio is het gat tussen huur en koop groot. Voor de Haarlemmermeer geldt dat de uitbreidingsruimte beperkt is, ook omdat rond zowel Schiphol als nieuwe 380 Kv-leidingen strenge milieucontouren gelden.

5.4 Gooi en Vechtstreek

Gooi en Vechtstreek heeft sterke banden met zowel de Amsterdamse, Utrechtse als Amersfoortse woning- en arbeidsmarktregio's. Landschappelijk gezien heeft de regio veel te bieden, met zowel heide, plassen en bosrijke gebieden. De goede bereikbaarheid in combinatie met het aantrekkelijke woonmilieu maakt de regio populair. Gooi en Vechtstreek is dan ook één van de regio's met de hoogste woningprijzen binnen de MRA.

De regio is zeer divers van karakter, met Hilversum als centrumstad. Hilversum is een wat jongere stad, met relatief wat meer lage inkomens en een inkomensopbouw conform Nederlands gemiddelde. De andere gemeenten hebben een bevolking met meer gezinnen en vaak ook een wat hoger inkomen. In Weesp en Huizen wonen relatief ook veel jongere gezinnen. De regio loopt voorop in de vergrijzing. Inmiddels is het kantelpunt bereikt en vergroent de regio juist weer. Dit komt door de instroom van hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen uit Amsterdam, maar ook omdat jongeren in de eigen regio willen blijven wonen. Wel zal vooral het aandeel 75-plussers de komende jaren nog verder groeien.

5.4.1 *Verhuisbewegingen*

De gezinnen en overige huishoudens die naar de regio trekken, hebben vaak een hoog inkomen. Ook zijn deze huishoudens gemiddeld iets ouder dan verhuizers naar bijvoorbeeld Almere en Lelystad. Men moet een inkomensgroei hebben doorgemaakt en wat vermogen hebben opgebouwd om een woning in Gooi en Vechtstreek te kunnen betrekken.

De regio is vooral in trek bij mensen uit Amsterdam en van buiten de MRA (Utrecht/Amersfoort). Ook binnen de regio wordt veel verhuisd. De uitstroom naar Almere en Lelystad is afgenomen. Liever betrekken gezinnen een kleinere woning binnen de regio dan uit de regio te verhuizen. Die populariteit onder gezinnen is ook terug te zien in de toename van de instroom van buiten. Steeds meer jonge gezinnen uit Amsterdam kiezen ervoor om naar Gooi en Vechtstreek te verhuizen. In 2015 was met name de gemeente Gooise Meren in trek vanwege het hoogwaardige woonmilieu in combinatie met goed onderwijs, een station en snelwegafritten. Het is de verwachting dat ook de Bloemendalerpolder veel jonge gezinnen uit Amsterdam zal trekken.

5.4.2 Actuele ontwikkelingen

De druk op de woningmarkt is groot en uitbreidingsruimte vanwege de ligging in de natuur is beperkt. Hierdoor zijn ook de afgelopen periode weinig woningen toegevoegd. Dat heeft geleid tot stijgende prijzen in de relatief toch al dure regio. Gevolg is dat de positie van lage en middeninkomens onder druk staat, vooral van gezinnen. Weesp was relatief betaalbaar en had nog wel aanbod voor deze groepen, maar de nieuwbouw die wordt toegevoegd behoort vooral tot het duurdere prijssegment. Blaricum heeft nog zeer weinig aanbod in het middensegment. Koopwoningen zijn, blijkens de verhuisgegevens uit 2015, vrijwel alleen nog toegankelijk voor hoogopgeleiden en voor ouderen die veel gespaard hebben.

5.4.3 Opgaven

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek hebben hun gezamenlijke ambities voor ontwikkeling van de woningmarkt vastgelegd in een regionale woonvisie. Met oog op behoud van het waardevolle landschap is er beperkt ruimte voor toevoeging. Nieuwe woningbouwlocaties moeten vooral gezocht worden in transformatie binnen de bebouwde kom. Gevolg is een beginnende 'strijd om de ruimte', te meer daar ook kantoren en bedrijven steeds meer een ruimtelijke claim beginnen te leggen.
Duidelijk is dat in de toevoeging vooral aandacht moet zijn voor de lage en middeninkomens. Om die reden vormt het inkomen van deze inkomensgroep het uitgangspunt van de woonvisie. Om die reden vormt het inkomen van deze inkomensgroep het uitgangspunt van de woonvisie. Streven is de sociale huurvoorraad op peil te behouden, de sociale voorraad (inclusief betaalbare koop) licht te laten groeien en 10% van de totale nieuwbouwproductie te realiseren in het lage middensegment huur, dit laatste vooral vanwege het gebrek hieraan. Er zijn nog wel goedkopere koopwoningen te vinden, veelal slecht geïsoleerde flatjes. Het middensegment huur kan vooral een rol vervullen voor huishoudens die net niet meer in aanmerking komen voor sociale huur en huishoudens met een variabel inkomen, zoals ZZP-ers. Deze zijn veelvuldig aanwezig vanwege de aanwezigheid van de mediasector.

5.5. IJmond en Zuid-Kennemerland

IJmond en Zuid-Kennemerland zijn twee afzonderlijke regio's binnen de MRA, maar vormen onderdeel van dezelfde regionale woningmarkt en werken ook samen op het gebied van de woningmarkt. Haarlem fungeert voor beide regio's als centrumgemeente. Zuid-Kennemerland wordt gekenmerkt door relatief wat duurdere gemeenten in de duinrand. De bevolking is hier vaak wat grijzer. De regio IJmond is industriëler en heeft een goedkopere woningvoorraad. Beide regio's hebben relatief veel gestapelde woningen en veel alleenstaanden. Door de vele regionale opleidingscentra heeft Haarlem een relatief jonge bevolking met veel studenten.

5.5.1 Verhuisbewegingen

Zuid-Kennemerland heeft vooral een aantrekkingskracht op huishoudens uit de eigen en aangrenzende regio's. Er is een sterke uitwisseling met Amstelland-Meerlanden (Haarlemmermeer), Amsterdam en natuurlijk IJmond. De regio heeft echter geen brede aantrekkingskracht op huishoudens uit de rest van Nederland, wellicht vanwege een

minder goede bereikbaarheid. Haarlem trekt een breed publiek aan huishoudens. Vanuit Amsterdam verhuizen steeds meer jonge gezinnen naar Zuid-Kennemerland toe. Het gaat daarbij vooral om gezinnen met een bovenmodaal inkomen. De instroom uit Amsterdam is daarbij vooral gericht op Haarlem en Heemstede. De gezinnen gaan wat vaker naar Heemstede; yuppen en studenten naar Haarlem. Huishoudens uit Haarlem, vooral in de gezinsvormende fase, verhuizen door naar gemeenten in Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer. Daarnaast trekken veel jongeren naar Amsterdam om een opleiding te kunnen volgen.

De verhuisrelatie in de regio IJmond met de rest van de MRA is wat minder sterk. Haarlem is de schakel waarmee IJmond verbonden is met de rest van de metropoolregio. Vanuit IJmond verhuizen wel jongeren naar Amsterdam, maar ook hier is de verhuisrelatie wat minder sterk dan gemiddeld. Voor verhuisstromen binnen de regio zelf geldt dat Haarlem vooral startende jongeren trekt en dat vanuit Haarlem juist weer huishoudens in de gezinsfase naar omliggende gemeenten trekken, vooral naar gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond.

5.5.2 Actuele ontwikkelingen

De regio's Zuid-Kennemerland en IJmond hebben gezamenlijk hun ambities voor ontwikkeling van de woningmarkt vastgelegd in het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/ IJmond, 2016-2020 'De regio geeft thuis'. De woningmarkt in de regio wordt in rap tempo duurder, waardoor de bereikbaarheid voor lage en middeninkomens afneemt. Daarom is de inzet onder meer om de sociale woningvoorraad op peil te houden. Ook wordt gezocht naar nieuwe planlocaties, aandacht besteed aan het middensegment, duurzaamheid en wonen en zorg.

5.5.3 *Opgaven*

Qua programma willen beiden regio's de sociale huurwoningenvoorraad op peil houden. Dit is erg belangrijk gezien de toenemende druk op de woningmarkt en dito hoge woningprijzen. Mogelijk dat de regio IJmond voor dit segment een wat belangrijker rol vervullen, omdat de woningen hier relatief gunstiger geprijsd zijn. IJmond wil graag meer gezinnen trekken om vitaal te blijven. Daarbij richt de regio zich in toenemende mate op zowel de regio Zuid-Kennemerland als een sterkere profilering binnen de MRA. Het bouwen van kleinere woningen is een andere mogelijkheid om een deel van de voorraad betaalbaar te houden. Waarschijnlijk gaat het middensegment een grotere rol spelen, maar dit moet nog onderzocht worden.

5.6 Zaanstreek en Waterland.

Zaanstreek en Waterland zijn twee verschillende gebieden. Zaanstreek is relatief verstedelijkt en heeft een industrieel karakter. De woningvoorraad is relatief goedkoop en er staan veel sociale huurwoningen. De regio Waterland heeft een veel landelijker, groener karakter. Blikvangers zijn nationaal landschap Laag Holland en de Beemsterpolder die op de UNESCO-lijst staat. Purmerend is de centrumstad en heeft lange tijd een hoofdrol vervuld als overloopgebied voor Amsterdamse gezinnen. In Purmerend wonen relatief veel jongeren en er zijn relatief veel gestapelde goedkope woningen. De gemeenten eromheen hebben kleine vaak historische kernen en een dure koopwoningenvoorraad. Er is sprake van een wat grotere vergrijzing in de Waterlandse gemeenten.

5.6.1 *Verhuisbewegingen*

De verbondenheid met Amsterdam is en blijft traditioneel groot, ondanks dat andere gebieden (Zuid-Kennemerland, Gooi en Vechtstreek) sterk in opkomst zijn. Doordat er in de regio ook een aardige hoeveelheid goedkopere koopwoningen telt, trekt de regio relatief wat meer gezinnen met een modaal inkomen van Nederlandse afkomst. Zaanstad trekt wat meer jongeren en alleenstaanden, maar in de nieuwe uitbreidingswijken ook wel gezinnen. Net als de regio IJmond lijkt de aantrekkingskracht van de regio vooral regionaal te zijn. Dat hangt waarschijnlijk sterk samen met de bereikbaarheid. Het IJ wordt nog steeds als een belangrijke barrière gezien.

5.6.2 *Actuele ontwikkelingen*

Om aansluiting te zoeken met de Amsterdamse woningmarkt, zet de gemeente Zaanstad in op de ontwikkeling van de Zaan-IJ-oevers. Recente prijsontwikkelingen lijken erop te wijzen dat die aansluiting ook steeds meer gevonden wordt. Dat is positief, te meer daar de hogere grondprijzen het mogelijk maken om de complexe locaties langs de Zaan-IJoevers te transformeren. Tegelijkertijd zijn de stijgende prijzen een zorg voor de hele regio. Traditioneel was er een relatief grote goedkope koopvoorraad in de regio. Starters waren niet zozeer aangewezen op deze sociale huur, maar kochten vaak direct een woning. Door de prijsontwikkelingen is dat in steeds minder mogelijk. De vraag is of dat in deze regio ook leidt tot een groeiende vraag naar het middensegment, aangezien dit segment in een aantal regio's een alternatief vormt voor de vaak zeer moeilijk toegankelijke huur. Tot dusver woonden in het segment sociale huur vooral huishoudens met een hoger inkomen of huishoudens die zeer tijdelijk een huisvestingsalternatief zochten, bijvoorbeeld gescheiden gezinnen.

5.6.3 *Opgaven*

Zaanstreek-Waterland wil zowel voor de eigen behoefte bouwen als voor de regionale vraag, waarbij een belangrijke opgave is te zorgen voor meer betaalbaar woningaanbod en het op peil houden van de sociale huur. De regio zet in op verdichting in Zaanstad en Purmerend en het zoeken van locaties binnen de kernen. Zo worden de Zaan-IJ-oevers ontwikkeld tot gemengde woon-werkgebieden. Uitgangspunt is behouden en versterken van de diversiteit, waarmee Zaanstreek-Waterland bijdraagt aan een complete metropool. En door in te spelen op de vergrijzing en verduurzaming van de voorraad wil Zaanstreek-Waterland bijdragen aan een toekomstbestendige voorraad.

Colofon

Tekst:	Anton J.H. Smets en Sanne van der Lelij
Eindredactie:	Jan de Graaf
Foto's:	B. Kooij en M. Wijnbergh
Ontwerp:	Dik Visser
Datum:	2017, december

metropool
regioamsterdam

Verkenning Woningmarkt Metropoolregio Amsterdam