

# Wonen in Amsterdam 2003

## Deel 3

### Woonwensen van Amsterdamse huishoudens

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>5</b>
hoofdstuk 1 <b>Inleiding</b>	<b>9</b>
Leeswijzer	9
hoofdstuk 2 <b>Woonmilieus, marktposities en woonkwaliteit</b>	<b>11</b>
2.1 Inleiding	11
2.2 Woonmilieus als marktcombinaties van bevolkingsgroepen en woningkenmerken	11
2.3 Indicaties voor woonkwaliteit	13
2.4 Conclusies	16
hoofdstuk 3 <b>Verhuisplannen</b>	<b>21</b>
3.1 Inleiding	21
3.2 Verhuisintentie	21
3.3 Stedelijke verschillen	23
3.4 Blijven of vertrekken	25
3.5 Conclusies	28
hoofdstuk 4 <b>Verhuisredenen</b>	<b>29</b>
4.1 Inleiding	29
4.2 Verklaring verhuigeneigdheid	29
4.3 Verhuisintentie en etniciteit	31
4.4 Verhuisredenen	33
4.5 Waarom weg uit Amsterdam?	35
4.6 Conclusies	36
hoofdstuk 5 <b>Gewenste woning</b>	<b>37</b>
5.1 Inleiding	37
5.2 Het gewenste woningtype	37
5.3 Huren of kopen	41
5.4 Nieuwbouw of bestaande voorraad	46
5.5 Prijscategorieën	49
5.6 Conclusies	50

hoofdstuk 6	<b>Amsterdam en de regio</b>	<b>53</b>
6.1	Inleiding	53
6.2	Woonsatisfactie	53
6.3	Verhuiscwensen	57
6.4	Ontwikkeling in verhuiscwensie en verhuiscwensie vanaf 1990	58
6.5	Welke soorten woningen en welke soorten huishoudens	59
6.6	Conclusies	62
	<b>Tabellenbijlage</b>	<b>65</b>



## Samenvatting

Amsterdam is een populair woongebied. Veel huishoudens zouden graag verhuizen, maar dan wel binnen Amsterdam. De meest populaire stadsdelen zijn Amsterdam Oud Zuid, Amsterdam-Centrum en Oost/Watergraafsmeer. De belangrijkste reden om te verhuizen is de woning: veel Amsterdammers vinden dat ze te klein wonen en zouden graag een grotere woning bemachtigen. Niet iedereen in de stad is in staat om de gewenste woning te vinden, het succes op de woningmarkt is afhankelijk van inkomen en ook van woonduur. 29% Van de verhuisgeneigde huishoudens wil Amsterdam verlaten, dat is 18% van alle huishoudens. Zij vinden hun woning te klein, en zoeken vooral een woning buiten Amsterdam vanwege de aantrekkelijke woonomgeving *buiten* Amsterdam.

In 2003 waren zo'n 210.000 Amsterdamse huishoudens beslist of misschien van plan om binnen twee jaar te verhuizen. Dat is 58% van alle Amsterdamse huishoudens. Daarvan waren er 68.000 daadwerkelijk actief op zoek. Tussen Amsterdammers zijn grote verschillen als het gaat om de wens om te verhuizen en de woonvoorkeuren. Aan de ene kant speelt woonkwaliteit hierbij een rol: een kleine woning en een minder gewaardeerde buurt doen mensen verhuizen. Aan de andere kant zijn ook mogelijkheden van belang: er is woonduur of inkomen nodig om überhaupt (in Amsterdam) te kunnen verhuizen. In deze rapportage worden deze verschillen zichtbaar gemaakt met behulp van woonmilieus. De woonmilieu-indeling onderscheidt tien verschillende woongebieden in Amsterdam. Deze gebieden onderscheiden zich op sociaal-economisch niveau, maar ook wat betreft woonkwaliteit zien we grote verschillen. Het zijn steeds globaal dezelfde milieus die boven aan de rangorde staan en de milieus die de lijst sluiten, zie onderstaande tabel.

### Relatieve sociaal-economische positie en relatieve waardering voor de woning en de woonomgeving

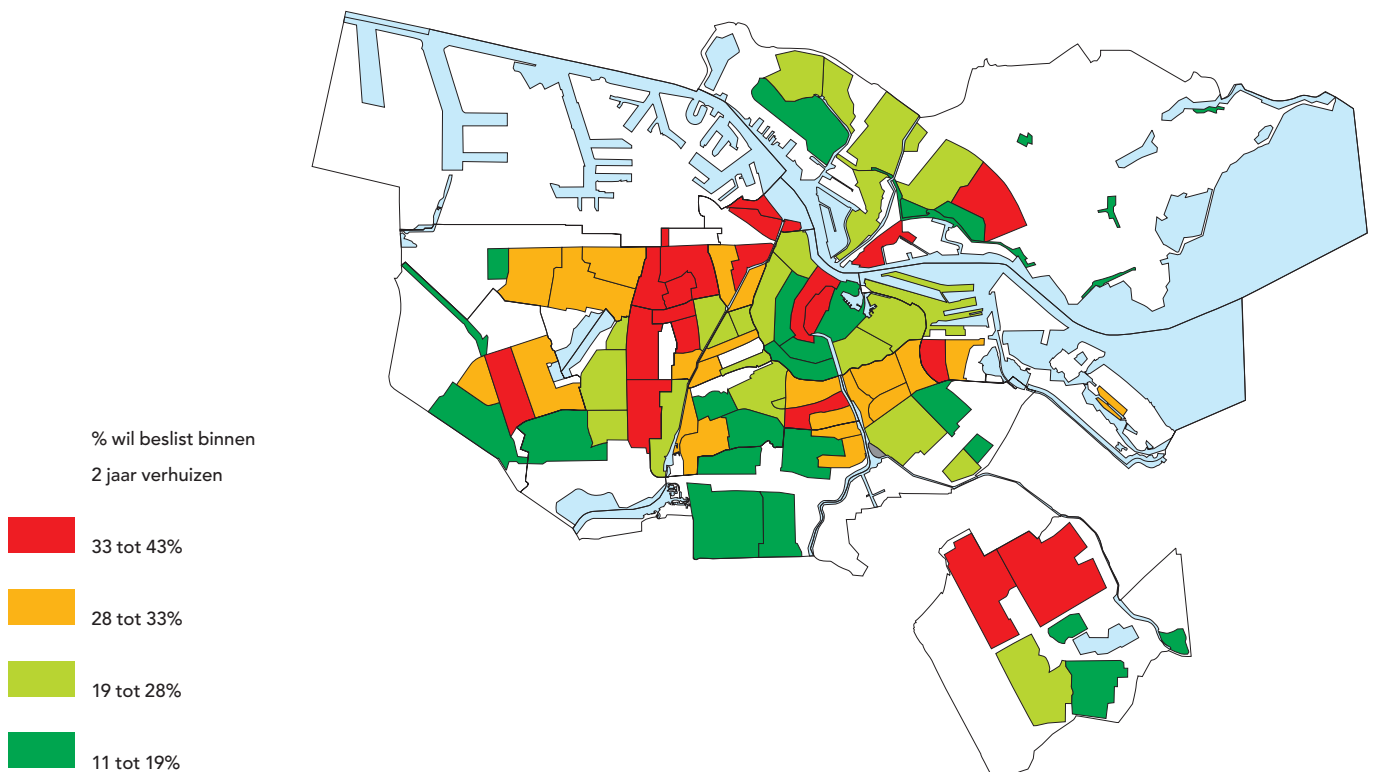
woonmilieus	sociaal-economisch	waardering	
		woning	omgeving
welgesteld stedelijk	+	+	+
inbreiding	+	+	+
dorp	+	+	+
stadsrand	+	+	+
centrum	+	+/-	+
aansluiting	+/-	+/-	+
centrumrand	-	-	+
stadsvernieuwing e.a.	-	+/-	-
overgang	-	-	-
transitie	-	-	-

### Verhuisgeneigdheid

De belangrijkste reden voor huishoudens om te verhuizen is de woning. Veel Amsterdammers vinden dat ze te klein wonen en zouden graag verhuizen naar een grotere woning. Leeftijd is de tweede belangrijkste verklarende variabele voor verhuisgeneigdheid. Jongeren zijn vaker op zoek naar een andere woning dan ouderen. Zij hebben als starter op de woningmarkt nog niet al hun woonwensen kunnen vervullen, bovendien bevinden zij zich in een dynamische fase van hun leven waarin deze wensen snel kunnen veranderen. Het zijn met name 50-plussers die veel minder geneigd zijn te verhuizen. De derde verklarende variabele voor verhuisgeneigdheid is het oordeel over de buurt. Naarmate mensen minder tevreden zijn over de buurt, zijn ze vaker op zoek naar een andere woning.

Als we verhuisgeneigdheid in kaart brengen, zien we dat in de huidige stedelijke vernieuwingsgebieden veel huishoudens willen verhuizen. De bewoners hier zijn ontevreden met hun woning én met hun buurt, en willen graag andere woonruimte. Ook in het centrum en de Pijp willen relatief veel mensen verhuizen. Dit heeft te maken met de kleine en oude woningen in deze delen van de stad.

### Beslist verhuisgeneigden naar buurtcombinatie



Etnische minderheden zijn vaker verhuisgeneigd dan Nederlanders. Ook zijn zij veel vaker actief op zoek naar een andere woning: van de Marokkanen is 50% actief op zoek, van de Nederlanders 28%.

### **Gewenste woning**

Verschillende bevolkingsgroepen hebben nogal verschillende woonwensen. Deels heeft dit te maken met mogelijkheden: een gering woonduur en/of een laag inkomen betekent minder kansen om woonwensen te realiseren. Maar ook andere kenmerken spelen een rol bij de woonvoorkeuren: huishoudentype, leeftijd en etniciteit.

Van de mensen die binnen Amsterdam willen verhuizen is 43% op zoek naar een etagewoning en 42% denkt aan een eengezinswoning. Huishoudentype en etniciteit zijn hierbij bepalende factoren. Gezinnen geven vaker de voorkeur aan een eengezinswoning dan alleenstaanden. Ook etnische minderheden blijken een uitgesproken voorkeur te hebben voor eengezinswoningen.

Minder mensen dan in 1999 willen beslist naar een huurwoning verhuizen. Nog steeds geeft ruim de helft van alle huishoudens de voorkeur aan huren, maar voor steeds meer mensen wordt kopen ook een optie. Inkomen speelt een belangrijke rol bij de voorkeur voor koop of huur. Hoe hoger het inkomen, hoe groter de voorkeur voor een koopwoning. Etnische minderheden hebben gemiddeld lage inkomens. We zien bij deze groepen een lagere koopwens dan bij Nederlanders.

Gemiddeld wil de Amsterdammer € 435 per maand uitgeven aan een huurwoning en € 220.000 betalen voor een koopwoning. Hoe hoger het inkomen, hoe meer men wil (en kan) betalen voor een huur- of koopwoning. Huishoudens die Amsterdam willen verlaten zijn bereid meer te betalen voor hun toekomstige huur- of koopwoning dan huishoudens die in Amsterdam willen blijven wonen.

### **Waar naar toe?**

71% Van de potentiële verhuizers wil in Amsterdam blijven. Nederlanders willen vaker de stad uit dan andere etnische groepen en met name Marokkanen willen in Amsterdam blijven wonen. De meest populaire stadsdelen om te gaan wonen zijn Amsterdam Oud Zuid, Amsterdam-Centrum en Oost/Watergraafmeer. Opvallend is dat Turken en Marokkanen voornamelijk willen blijven wonen waar ze nu al wonen: in de Westelijke Tuinsteden.

Ongeveer 29% van de verhuiscapabele huishoudens wil weg uit Amsterdam, de belangrijkste verhuisreden is de te kleine woning. De belangrijkste reden om weg te willen uit Amsterdam is de aantrekkelijke woonomgeving *buiten* Amsterdam. Voor deze groep huishoudens is de sfeer in Amsterdam vaker een reden om de stad te willen verlaten dan het aanbod van woningen of de prijs-kwaliteitverhouding van woningen.

### **Regio**

De tevredenheid met wonen, en de woon- en verhuiscapabiliteiten van Amsterdammers kunnen niet los gezien worden van de regionale woningmarkt. De Amsterdamse woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit appartementen die voor moderne begrippen matig van kwaliteit en klein van woonoppervlak zijn. De woonambities van een deel van de Amsterdammers liggen dan ook in de suburbane woongemeenten rondom de stad. Zeker bij de grotere en de wat rijkere huishoudens is er meer behoefte aan eengezinswoningen en aan koopwoningen dan Amsterdam zelf te bieden heeft. Dat er in Amsterdam langer wat te wensen over blijft, is te zien aan de Amsterdamse huishoudens die wel een koop- of een eengezinswoning in de

hoofdstad bemachtigd hebben. Bij hen is de verhuisgeneigdheid weliswaar aanzienlijk lager dan bij huurders of appartementbewoners in Amsterdam, maar toch aanzienlijk hoger dan bij kopers en bewoners van grondgebonden woningen elders in de regio. Een belangrijke extra reden om te willen verhuizen in Amsterdam is dan ook de woonomgeving. In Amsterdam wordt op een groot aantal aspecten hogere overlast gemeten dan elders in de regio. Vooral het veiligheidsaspect is een belangrijke factor.

## hoofdstuk 1 **Inleiding**

Meer oppervlakte? Een tuin voor de kinderen? Een gezellige buurt? Zoveel Amsterdammers, zoveel woonwensen. In het tweejaarlijks onderzoek *Wonen in Amsterdam* worden Amsterdamse huishoudens gevraagd of ze van plan zijn om te verhuizen, wat daarvoor de redenen zijn en hoe ze zouden willen wonen [1]. In dit vierde en laatste deel van de serie *Wonen in Amsterdam 2003* brengen we deze veelheid van woonwensen in kaart [2]. Het ruimtelijk uitgangspunt hierbij zijn de Amsterdamse woonmilieus die zijn beschreven en geanalyseerd in het rapport *Stedelijke dynamiek bij stagnerende woningmarkt* [3].

In dit rapport worden aan de hand van bevolkingskenmerken, de woningvoorraad en verhuisbewegingen tien verschillende woonmilieus onderscheiden. Hiermee vormen woonmilieus een 'logische' ruimtelijke indeling van de stad, die beter geschikt is om woningmarktverschillen in beeld te brengen dan stadsdelen of groepen van stadsdelen (zoals in eerdere jaargangen van *Woonwensen*). Uit de analyse van woonmilieus is gebleken dat op meerdere sociale kenmerken steeds eenzelfde rangorde van woonmilieus tevoorschijn komt. Ook als het om de kwaliteit van de woning en de woonomgeving gaat dan blijken steeds dezelfde woonmilieus onderaan en bovenaan de rangorde te staan. Deze woonkwaliteit blijkt van belang te zijn bij de woon- en verhuiscriteria van de Amsterdammer. In de milieus met een lage kwaliteit ligt het voor de hand dat meer mensen weg willen naar plaatsen met een hogere kwaliteit. Woonmilieus zijn daarmee een geschikt kader voor de analyse van woon- en verhuiscriteria.

Een belangrijk verschil met voorgaande rapportages over woonwensen is aandacht voor de actief zoekende. Het is nogal wat anders of iemand misschien wil verhuizen 'als de mogelijkheid zich voordoet' of dat hij of zij beslist wil verhuizen en actief op zoek is naar een andere woning. Nieuw in deze rapportage is daarnaast nog een hoofdstuk over de regio en de positie van Amsterdam daarin.

### **Leeswijzer**

**Hoofdstuk 2** biedt een korte introductie van de Amsterdamse woonmilieus. Verder wordt in dit hoofdstuk de woonkwaliteit van woonmilieus tegen het licht gehouden aan de hand van de puntentelling volgens het woningwaarderingstelsel, de WOZ-waarde en het oordeel over woning en woonomgeving.

In **hoofdstuk 3** wordt de ontwikkeling van verhuisintentie en zoekgedrag geanalyseerd. Daarnaast gaan we hier in op de vraag of de potentiële verhuizers in Amsterdam willen blijven of niet, en zo ja, welke stadsdelen hun voorkeur hebben.

- [1] Het onderzoek *Wonen in Amsterdam* betreft een steekproef onder zelfstandige huishoudens. Voor een verdere onderzoeksverantwoording verwijzen wij naar Bijlage 1 van deel 1 van *Wonen in Amsterdam 2003: Stand van Zaken*. Deze rapportage is te downloaden op [www.wonen.amsterdam.nl](http://www.wonen.amsterdam.nl).
- [2] Eerder zijn verschenen *Stand van Zaken, Stadsdeelprofielen en Leefbaarheid* (Dienst Wonen en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, 2004).
- [3] Dignum, K., *Stedelijke dynamiek bij stagnerende woningmarkt, Amsterdamse Woonmilieus 2003*. Dienst Wonen, 2004.

In **hoofdstuk 4** staat de vraag centraal waarom huishoudens verhuizen. In de eerste paragraaf wordt aan de hand van een regressieanalyse vastgesteld wat de achterliggende verklaring is voor verhuisgeneigdheid. Daarna volgt een analyse van door respondenten genoemde verhuisredenen.

**Hoofdstuk 5** gaat vervolgens verder met de specifieke woonwensen van de huishoudens die in Amsterdam willen blijven wonen. Welk type woning heeft hun voorkeur en hoeveel zijn zij bereid daarvoor neer te tellen?

**Hoofdstuk 6** besluit vervolgens met een vergelijking tussen Amsterdam en de regio aan de hand van gegevens uit het landelijke Woningbehoefte Onderzoek (WBO). Ook worden de trends in het WBO en *Wonen in Amsterdam* vergeleken.

## hoofdstuk 2 **Woonmilieus, marktposities en woonkwaliteit**

### 2.1 Inleiding

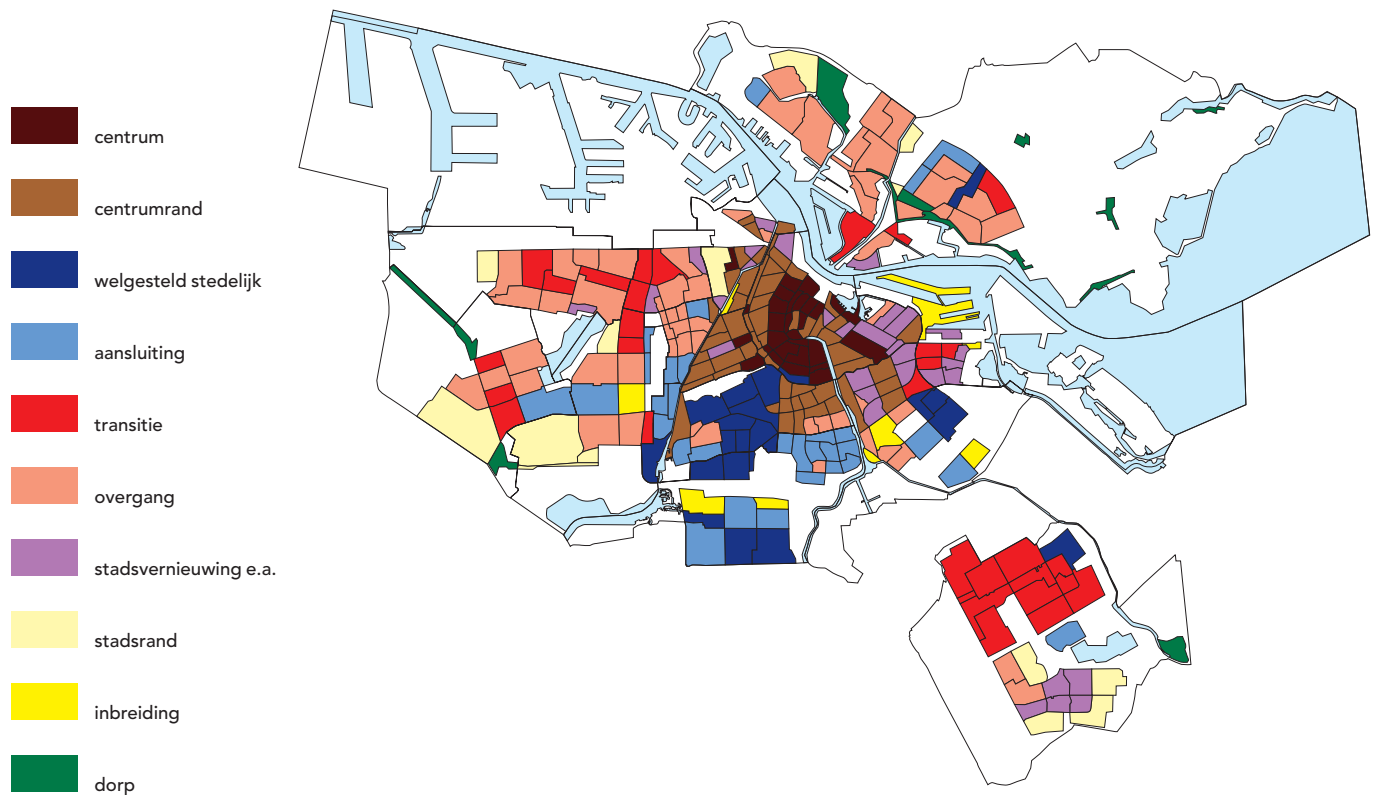
Een indeling van Amsterdam naar woonmilieus doet meer recht aan de verschillen in de stad dan de gangbare indeling in stadsdelen. In het rapport *Stedelijke dynamiek bij stagnerende woningmarkt* werd beschreven dat de woonmilieus geplaatst kunnen worden op een schaal van hoge naar lage woonkwaliteit en ook op allerlei kenmerken van het sociale domein (gezondheid, scholing, consumptief gedrag) komt steeds ongeveer hetzelfde rijtje tevoorschijn. De gegevens over de woonkwaliteit zijn van belang voor de woon- en verhuiscriteria. In milieus met een lage kwaliteit ligt het voor de hand dat meer mensen weg willen naar plaatsen met een hogere kwaliteit. In milieus met hoge kwaliteit zal men meer geneigd zijn om te blijven wonen.

In dit hoofdstuk worden de woonmilieus kort geïntroduceerd naar de combinatie van fysieke en sociale kenmerken die de milieus typeren. Daarnaast wordt de woonkwaliteit van de woonmilieus op verschillende manieren tegen het licht gehouden. Enerzijds kunnen we uitgaan van de subjectieve oordelen van bewoners over hun woning en woonomgeving. Anderzijds staan ons ook meer objectieve maten ter beschikking: de puntentelling volgens het woningwaarderingstelsel (wws) en de waarde van de woning volgens de Wet WOZ (Waardering Onroerende Zaken). Uit de bespreking van deze indicatoren ontstaat een beeld van de woonkwaliteit in de milieus.

### 2.2 Woonmilieus als marktcombinaties van bevolkingsgroepen en woningkenmerken

De bespreking van de woonmilieus wordt op deze plaats zeer beknopt gehouden. Uitgebreide beschrijvingen zijn te vinden in het WiA-rapport *Stand van Zaken* (deel 1) en in het rapport *Stedelijke dynamiek bij stagnerende woningmarkt*. De groepering van buurten tot woonmilieus was gericht op het maken van onderscheidende combinaties van bevolkingskenmerken en van kenmerken van de woningvoorraad, de woonomgeving en de verhuisdynamiek. Als zodanig zijn de woonmilieus te lezen als ruimtelijke gedefinieerde onderdelen van de woningmarkt met elk een specifieke functie.

**Figuur 2.1: Amsterdam in tien woonmilieus, 2003**



*Centrummilieu* en het *welgesteld stedelijk milieu* zijn ieder met hun eigen kwaliteiten de vertegenwoordigers van het rijkere Amsterdam of zo men wil van de gentrification of stedelijke revitalisering. Er heeft hier de laatste decennia een herwaardering van het wonen plaatsgevonden. De milieus bevatten veel kleine huishoudens van overwegend Nederlanders en westerse buitenlanders. In het welgesteld stedelijk milieu hebben deze huishoudens vaak grotere woningen en er is beduidend meer vergrijzing. De milieus bieden tegenwicht aan het feit dat door suburbanisatie de stad verarmde en de dorpen en nieuwbouwgebieden in de polder het woondomein werden van de stedelijke middenklasse. Ook Amsterdam heeft overigens nog een *dorpsmilieu*. Dat milieu ligt weliswaar ver van het centrum maar kan als de stedelijke variant van het rijke dorp buiten de stad gezien worden.

*Centrumrand* en *aansluiting* heten de milieus die de gematigde varianten zijn van centrum en welgesteld stedelijk. Er zijn in deze milieus veranderingen gaande die gezien moeten worden als 'opwaardering'. De milieus omvatten respectievelijk grote delen van de negentiende eeuwse en '20-'40-gordel.

Nieuwbouwmilieus zijn er in twee soorten. De nieuwbouw van nu, het *inbreidingsmilieu*, en de nieuwbouw van een aantal jaren geleden, het *stadsrandmilieu*. Belangrijk verschil tussen beide is dat in het nieuwste milieu nog volop verhuisd wordt terwijl in het stadsrandmilieu de verhuiscijfers al tot de laagste van de stad behoren.

*Transitie, overgang en stadsvernieuwing e.a.* zijn de milieus die sociaal-economisch onder het gemiddelde van Amsterdam liggen. In het algemeen is in deze milieus ook de participatie van de bewoners op verschillende maatschappelijke domeinen geringer. Alles tezamen genomen is het welzijnsniveau in deze milieus laag. In het *transitiemilieu* speelt daarnaast de hoge doorstroming een rol. Waar voor de stad als geheel meer doorstroming gewenst wordt, werkt de hoge doorstroming in dit milieu in tegen het behoud van sociale samenhang. Het *overgangsmilieu* kan deels gezien worden als transitie in spe. In grote delen van dit milieu is de bevolkingsopbouw duaal. Autochtone senioren en allochtone gezinshuishoudens komen hier samen. De ene groep maakt langzaam plaats voor de andere. Het *stadsvernieuwingsmilieu* is in de jaren '80 tot stand gekomen en bevatte toen een veel hogere woningkwaliteit dan de negentiende eeuwse wijken die op de nominatie stonden om gesloopt te worden. Ondertussen worden deze laatste juist hoog gewaardeerd, en blijven de stadsvernieuwingswijken daarbij achter.

#### Welgesteld stedelijk

**Kenmerken:** hoog sociaal-economisch niveau, gemengde huishoudensstructuur en grote woningen, vergrijzing, laag aandeel etnische minderheden, hoog aandeel westerse allochtonen, kleine sociale huursector, relatief grote particuliere sector, modale bijdrage aan doorstroming.

**Ligging:** Klassieke 'Zuidsector' en enkele satellieten richting Buitenveldert en Watergraafsmeer. Specifiek: Vondelpark, Museumkwartier, Apollolaan.

#### Centrum

**Kenmerken:** bovenmodaal sociaal-economisch niveau, veel kleine huishoudens en kleine, meest oude woningen, zeer gering aandeel etnische minderheden, veel westerse allochtonen, hoog aandeel particuliere huursector en eigen woningen, hoge doorstroming.

**Ligging:** met name Grachtengordel en Burgwallen.

#### Dorp

**Kenmerken:** zeer hoog sociaal-economisch niveau. Veel grote woningen met tevens grote gezinnen. Laag aandeel etnische minderheden. Zeer hoog aandeel eigenwoningbezit uit verschillende bouwperiodes, zeer lage bijdrage aan doorstroming.

#### Aansluiting

**Kenmerken:** bovenmodaal sociaal-economisch niveau, veel kleine huishoudens met relatief ruime woningen, vergrijzing, laag aandeel etnische minderheden, grote particuliere huursector, modale bijdrage aan doorstroming.

**Ligging:** merendeels buurten uit de zogenaamde 20-40-gordel zoals de zuidelijke Baarsjes, Hoofddorppleinbuurt en Rivierenbuurt.

### Centrumrand

**Kenmerken:** modaal sociaal-economisch niveau, veel kleine huishoudens en kleine, meest oude woningen. Gering aandeel etnische minderheden, grote particuliere huursector, gematigde doorstroming.

**Ligging:** historisch Amsterdam: binnenstad en aanliggende gordel.

**Specifiek:** Jordaan, Oude Pijp, Oud-West.

### Inbreiding

**Kenmerken:** hoog sociaal-economisch niveau, veel kleine, jong-middelbare huishoudens in ruime woningen. Laag aandeel etnische minderheden, zeer hoog aandeel eigenwoningbezit en zeer hoge bijdrage aan doorstroming, nieuwe woningen.

**Ligging:** Verspreid nabij de ringweg: Java-KNSM, Borneo-Sporenburg, Juliana-park, Omval, Park de Meer, Koningin Wilhelminaplein.

### Stadsrand

**Kenmerken:** bovenmodaal sociaal-economisch niveau, veel gezinnen in ruime huisvesting. Aandeel etnische minderheden gematigd, zeer hoog aandeel eigenwoningbezit en merendeels van na 1980. Zeer lage bijdrage aan doorstroming.

**Ligging:** mix van recente uitbreidingswijken als De Aker, Nieuw Sloten, Park Haagseweg, De Twiskes, Jeugdland, GWL-terrein en oudere nieuwbouw in Gein, Reigersbos.

### Transitie

**Kenmerken:** Laag sociaal-economisch niveau, modale woninggrootte met relatief veel gezinnen, hoog aandeel etnische minderheden en weinig westerse allochtonen, vrijwel uitsluitend sociale huursector, zeer sterke bijdrage aan doorstroming.

**Ligging:** Bijlmermeer, delen van de naoorlogse tuinsteden en oud-Noord.

**Specifiek:** Kolenkit, van der Pekbuurt, Osdorp-Midden.

### Overgang

**Kenmerken:** submodaal sociaal-economisch niveau, iets meer gezinshuishoudens dan kleine huishoudens, hoger dan gemiddeld aandeel etnische minderheden, tevens vergrijzing, tweezijdige bevolkingsstructuur, grote sociale huursector, modale bijdrage aan doorstroming.

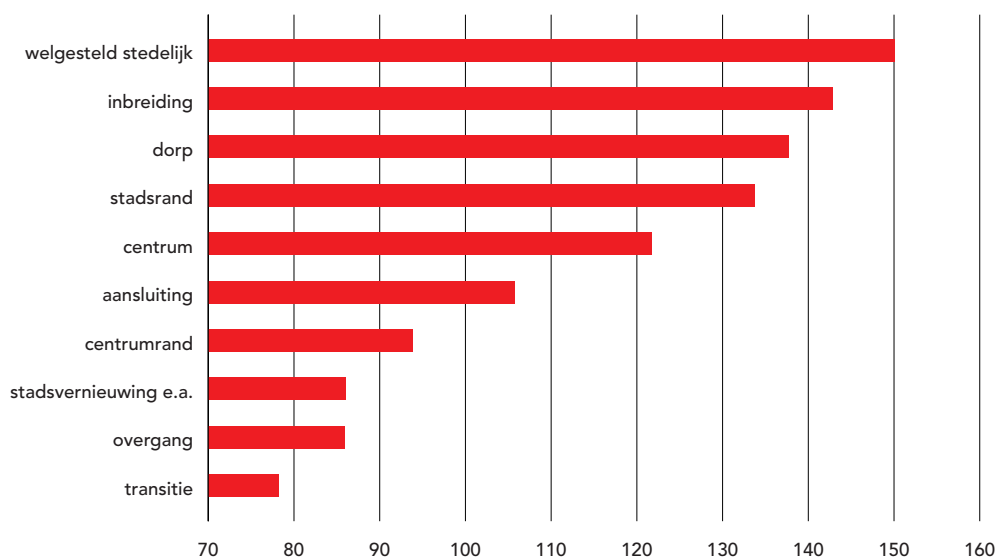
**Ligging:** Overwegend naoorlogse tuinsteden en vooroorlogse tuindorpen.

**Specifiek:** De Banne, Nieuwendam-Noord, de tuindorpen Nieuwendam, Buiksloot en Oostzaan; Geuzenveld, Slotermeer, noordelijke Baarsjes.

**Stadsvernieuwing e.a.**  
**Kenmerken:** submodaal sociaal-economisch niveau, veel kleine huishoudens en modale woninggrootte, hoger dan gemiddeld aandeel etnische minderheden, middelbare leeftijdsgroepen, grote sociale huursector overwegend van na 1980, modale bijdrage aan doorstroming.  
**Ligging:** Typische stadsvernieuwingsbuurten zoals westelijke Oosterparkbuurt en Transvaalbuurt, Kinkerbuurt, oostelijke delen van Indische buurt, Nieuwmarkt, aangevuld met sociale nieuwbouwwijken zoals Veelaan e.o., Gein, Marcantilaan.

Voor het maken van de woonmilieu-indeling blijken de sociaal-economische verschillen tussen de buurten het belangrijkste te zijn [4]. Daarom is dat ook het als eerste genoemde kenmerk in het bijgaande tekstkader met de korte typering van de tien woonmilieus. In figuur 2.2 wordt de rangorde naar sociaal-economisch niveau in één oogopslag duidelijk. Het *welgesteld stedelijk* milieu, het *centrummilieu* en de kleine snippers *dorpsmilieu* die Amsterdam bezit, zijn de milieus met de beter gesitueerde bevolking in een relatief oude woningvoorraad. Ook de beide nieuwbouwmilieus, *inbreiding* en *stadsrand*, liggen alleen al door het feit dat nieuwbouw voor Amsterdamse begrippen veel koopwoningen bevat, in sociaal-economische zin boven het gemiddelde. *Aansluiting* en *centrumrand* bevinden zich rond dit gemiddelde. Het *stadsvernieuwingsmilieu*, het *overgangsmilieu* en met name het *transitiemilieu* hebben een duidelijk minder riant inkomensniveau.

**Figuur 2.2: Gestandaardiseerd gemiddeld netto huishoudsinkomen per woonmilieu, 2003 (Amsterdam=100)**



[4] Dignum (2004), pag 55-57 en 96-97.

## 2.3 Indicaties voor woonkwaliteit

De kwaliteit van het wonen is ongelijk over de stad verdeeld. Er zijn meerdere manieren om dat in beeld te brengen. De eerste manier is het subjectieve oordeel van bewoners over hun woning en over hun woonomgeving. We kijken hierbij naar de gemiddelde rapportcijfers die respondenten van het onderzoek *Wonen in Amsterdam* hebben gegeven voor hun woning en voor hun buurt. Daarnaast maken we gebruik van de puntentelling uit het woningwaarderingstelsel (wws) en van waarde van de woning volgens de Wet WOZ.

Respondenten hebben in het onderzoek *Wonen in Amsterdam* een rapportcijfer gegeven voor de woning en een cijfer voor de buurt. Aan de hand van gemiddelde rapportcijfers krijgen we een beeld van de waardering voor de woning en voor de buurt in de verschillende woonmilieus, zie tabel 2.1. Zo ontstaat er een rangorde van meest geliefd woonmilieu naar minst geliefd woonmilieu. In de woonmilieus *stadsrand*, *inbreiding*, *dorp*, *welgesteld stedelijk*, *centrum* en *aansluiting* krijgen zowel de woning als de woonomgeving een hoger dan gemiddelde beoordeling. In *stadsvernieuwing e.a.*, *overgang* en *transitie* worden de woning en de buurt lager dan gemiddeld gewaardeerd. Het woonmilieu *centrumrand* neemt een tussenpositie in: de buurt wordt hier met een gemiddelde van 7,4 hoog gewaardeerd, maar de woning zelf krijgt van de bewoners slechts een 7,0. Het gaat hier om woningen in de negentiende eeuwse ring die vaak klein en van een relatief slechte kwaliteit zijn. Ook in *centrum* krijgt de woonomgeving een relatief hogere waardering dan de woning zelf.

**Tabel 2.1: Gemiddeld rapportcijfer voor de woning en voor de buurt per woonmilieu**

	woning	buurt
stadsrand	8,2	7,2
inbreiding	8,2	7,4
dorp	8,2	8,1
welgesteld stedelijk	8,0	8,2
centrum	7,6	7,9
aansluiting	7,3	7,5
stadsvernieuwing e.a.	7,2	6,6
centrumrand	7,0	7,4
overgang	6,9	6,5
transitie	6,4	5,6
Amsterdam	7,2	7,0

Met de wws-puntentelling en ozb waarde hebben we een meer objectieve manier in handen om de woonkwaliteit te meten. De wws-punten zijn voor een groot deel gebaseerd op kwaliteitskenmerken van de woning, bij het vaststellen van de ozb-waarde speelt ook de locatie van de woning een grote rol.

Het woningwaarderingstelsel kent punten toe voor een aantal kwaliteitskenmerken van de woning, zoals oppervlak en de aanwezigheid van een aantal voorzieningen. Belangrijkste doel van deze methode is om de maximaal redelijke huurprijs te bepalen. De wws-punten hebben dan ook betrekking op huurwoningen.

Met behulp van het onderzoeksbestand van *Wonen in Amsterdam 2003* was het echter ook mogelijk om punten te simuleren voor koopwoningen [5]. Het wws houdt in beperkte mate rekening met de locatie van de woning, de kwaliteit van de woning bepaalt voor een groot deel het puntenaantal. In tabel 2.2 zijn de gemiddelde wws-waarderingen naar eigendoms categorie en woonmilieu weergegeven. We zien dat de rangorde van woonmilieus die zo ontstaat, aansluit bij de beoordeling van bewoners voor de woning. *Welgesteld stedelijk*, *stadsrand*, *inbreiding* en *dorp* krijgen een bovengemiddeld aantal wws-punten. *Overgang*, *transitie* en *stadsvernieuwing e.a.* zitten onder het stedelijk puntengemiddelde. *Centrumrand* heeft de laagste wws-gemiddelden. Dit gegeven sluit aan bij het lage rapportcijfer voor de woning in dit woonmilieu. *Centrum* en *aansluiting* zitten met hun wws-waardering rond het stedelijk gemiddelde, ook dat komt overeen met de gemiddelde beoordeling van de bewoners voor hun woning.

**Tabel 2.2: Gemiddelde puntenwaardering en aandeel hoge en lage ozb-waardes per woonmilieu, naar eigendoms categorie**

	woningwaarderingstelsel				onroerende zaakbelasting	
	koop	particuliere huur	corporatie	totaal	> € 150.000	< € 75.000
welgesteld stedelijk	168	142	117	151	73	5
stadsrand	151	144	130	142	46	2
inbreiding	147	140	124	138	71	8
dorp	145	122	n.v.t.	136	77	4
centrum	140	101	100	115	60	5
aansluiting	128	115	108	115	31	4
stadsvernieuwing e.a.	129	105	106	109	9	20
overgang	119	98	106	107	8	11
transitie	126	100	106	107	3	50
centrumrand	115	99	101	103	31	9
Amsterdam	135	111	107	113	25	14

Bron wws: Dienst Wonen, op basis van Wonen in Amsterdam 2003  
Bron ozb: O+5 per 1-1-2003

De woz-waarde van zowel de huurwoningen als van de niet-verkochte koopwoningen worden van marktprijzen afgeleid. De prijzen van koopwoningen in Amsterdam zijn sinds de jaren '90 flink gestegen, dit komt vooral door het in trek zijn van de centrale woongebieden. Op de markt van koopwoningen worden in Amsterdam-Centrum en de zuidsector al langere tijd hoge prijzen betaald.

De negentiende eeuwse gordel vertoonde duidelijk een inhaalslag in het voorbije decennium. De hoge prijzen voor de centrale woonmilieus kunnen gezien worden als een indicatie voor waardering van deze gebieden. In sommige van deze milieus wordt ondanks een vrij gematigd kwaliteitsniveau van de woningen een hoge prijs betaald voor de locatie, ofwel de speciale kwaliteiten van de stedelijke woonomgeving. Naast de kwaliteit en kenmerken van de woning, speelt de woonomgeving dus een belangrijke rol bij de waardebeoordeling van woningen en daarmee ook voor de ozb-waarde.

[5] De hier gebruikte punten voor de huurwoningen zijn niet afkomstig van de verhuurders maar zijn eveneens afgeleid uit het onderzoeksbestand *Wonen in Amsterdam*.

In tabel 2.2 is aangegeven in welke mate er hoge en lage ozb-waardes voorkomen in de verschillende woonmilieus. Hoge ozb-waardes komen meer dan gemiddeld voor in de woonmilieus met een gemiddeld hogere buurtwaardering: *welgesteld stedelijk*, *stadsrand*, *inbreiding*, *dorp*, *centrum* en *aansluiting*. Ook in *centrumrand* hebben relatief veel woningen een hoge ozb-waarde, terwijl de wws-puntenaantallen hier tot de laagste van Amsterdam behoren. Dit betekent dat de woningen in buurten als de Oude Pijp en de Jordaan weliswaar van matige kwaliteit zijn, maar dat de woonomgeving in deze gebieden dermate geliefd is dat er toch flinke koopprijzen voor woningen betaald worden. Ook in *centrum* zien we deze tegenstelling in waardering: dit milieu kenmerkt zich door een gematigd wws-puntenaantal voor huurwoningen, maar het heeft tegelijkertijd een gemiddelde hoge woz-waarde. Het is hier de locatie die de hoge waarde bepaalt en niet zozeer de (matige) kwaliteit van de woningen.

De waarde zegt dus niet alles over de kwaliteit van de woning. Op een overspannen woningmarkt als de Amsterdamse speelt vooral de subjectieve waardering van de locatie een rol bij de waardering van de woning. De objectieve kwaliteit zoals die meer naar voren komt in het woningwaarderingstelsel, wordt dan minder relevant.

Een omgekeerde verhouding zien we in het *stadsrandmilieu*. Hier zijn veel woningen van na 1980. Dit milieu krijgt daarom een hoge notitie op de ranglijst van het woningwaarderingstelsel. Tegelijkertijd is de marktwaarde uitgedrukt in de woz-waarde hier juist laag.

## 2.4 Conclusies

De woonmilieus zijn te zien als een tiental ruimtelijk gedefinieerde woningmarkt-onderdelen met ieder een specifiek bevolkingsprofiel en een eigen karakteristieke woningvoorraad. Een belangrijke determinant van de woonmilieu-indeling is het sociaal-economische niveau van de bevolking. Het *welgesteld stedelijk milieu*, het *centrummilieu* en het *dorpsmilieu* zijn de milieus met de beter gesitueerde bevolking in een relatief oude woningvoorraad. Ook de beide nieuwbouwmilieus, *inbreiding* en *stadsrand*, liggen alleen al door het feit dat nieuwbouw voor Amsterdamse begrippen veel koopwoningen bevat, in sociaal-economische zin boven het gemiddelde. *Aansluiting* en *centrumrand* bevinden zich rond dit gemiddelde. Het *stadsvernieuwingsmilieu*, het *overgangsmilieu* en met name het *transitiemilieu* hebben een duidelijk minder riant inkomensniveau.

**Tabel 2.3: Relatieve sociaal-economische positie en relatieve waardering voor de woning en de woonomgeving**

woonmilieus	sociaal-economisch	waardering	
		woning	omgeving
welgesteld stedelijk	+	+	+
inbreiding	+	+	+
dorp	+	+	+
stadsrand	+	+	+
centrum	+	+/-	+
aansluiting	+/-	+/-	+
centrumrand	-	-	+
stadsvernieuwing e.a.	-	+/-	-
overgang	-	-	-
transitie	-	-	-

Toelichting: de informatie in deze tabel is afgeleid uit figuur 2.2 voor het sociaal-economische niveau en uit de tabellen 2.1 en 2.2 voor de waardering voor woningen en woonomgeving.

De sociaal-economische kleuring van de woonmilieus vertoont parallellen met de verschillen naar woonkwaliteit (zie tabel 2.3). Overigens is er een onderscheid te zien tussen de kwaliteit van de woningen en de kwaliteit van de woonomgeving. Zowel in meer objectieve termen (woningwaarderingssysteem) als in meer subjectieve termen (rapportcijfers voor woning en voor de buurt) ziet men globaal dezelfde hiërarchie als bij de sociaal-economische verdeling die een afspiegeling is van de posities van de bevolking in de milieus. Dat betekent dat de kwaliteitsverschillen op de Amsterdamse woningmarkt en de ruimtelijke vertaling hiervan in de woonmilieus sorterend werken naar de bevolkingsgroepen en hun sociaal-economische kenmerken. Dat betekent simpel gezegd dat de rijkere groepen oververtegenwoordigd zijn in de milieus met de hogere waardering en de armere groepen in de milieus met de lage waardering. Belangrijke verschillen zijn er bij het *centrummilieu* en het *centrumrandmilieu* wat betreft de manier waarop die waardering gemeten wordt. De waardering van de buurt is hier hoger dan de waardering van de woningen. Bij het *stadsrandmilieu* ligt het verschil andersom. De woningen worden zowel in rapportcijfers als in woningpunten hoog gewaardeerd, de woonomgeving staat minder hoog in de rangorde.



## hoofdstuk 3 Verhuisplannen

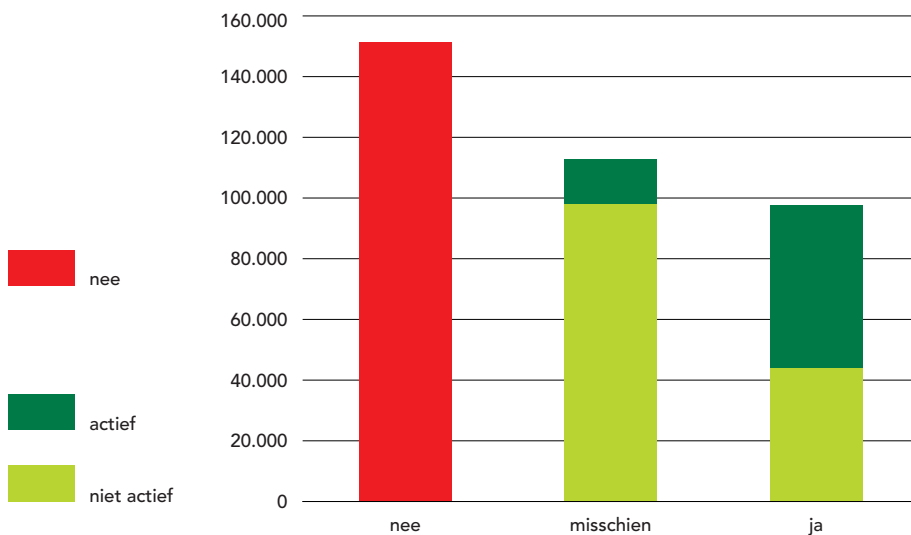
### 3.1 Inleiding

Een groot deel van de Amsterdamse huishoudens zou wel willen verhuizen. Dat betekent voor veel huishoudens dat zij op korte termijn een andere woning zoeken, andere huishoudens willen misschien verhuizen ‘als de kans zich voor doet’. Er zijn dus vele manieren om de intentie om te verhuizen, oftewel verhuiscapaciteit, te interpreteren. Daarom maken we in dit hoofdstuk onderscheid tussen huishoudens die actief op zoek zijn en de niet-actieven. Actief zoeken betekent dat mensen reageren op WoningNet of bijvoorbeeld een makelaar inschakelen. Verder laten we in dit hoofdstuk zien hoeveel Amsterdammers in Amsterdam willen blijven wonen en welk stadsdeel hun voorkeur heeft.

### 3.2 Verhuisintentie

Op de vraag *Wilt u binnen twee jaar verhuizen?* antwoordt 58% van de Amsterdamse huishoudens in 2003 ja of misschien. Deze verhuisplannen zijn beslist niet allemaal even concreet. Sommige mensen weten niet zeker of ze binnen nu en twee jaar zullen verhuizen, zij houden met ‘misschien’ de mogelijkheid open. Anderen zoeken op korte termijn een nieuwe woning en zijn actief op zoek.

**Figuur 3.1 Aantal wel en niet-verhuiscapaciteit bewoners en aantal actief en niet-actief woningzoekende bewoners in Amsterdam**



Van de 97.700 Amsterdamse huishoudens die zeker willen verhuizen, is ruim de helft actief op zoek naar andere woonruimte. Bij de huishoudens die *misschien* willen verhuizen lijkt de verhuisnood minder hoog, slechts 13% is hier actief op

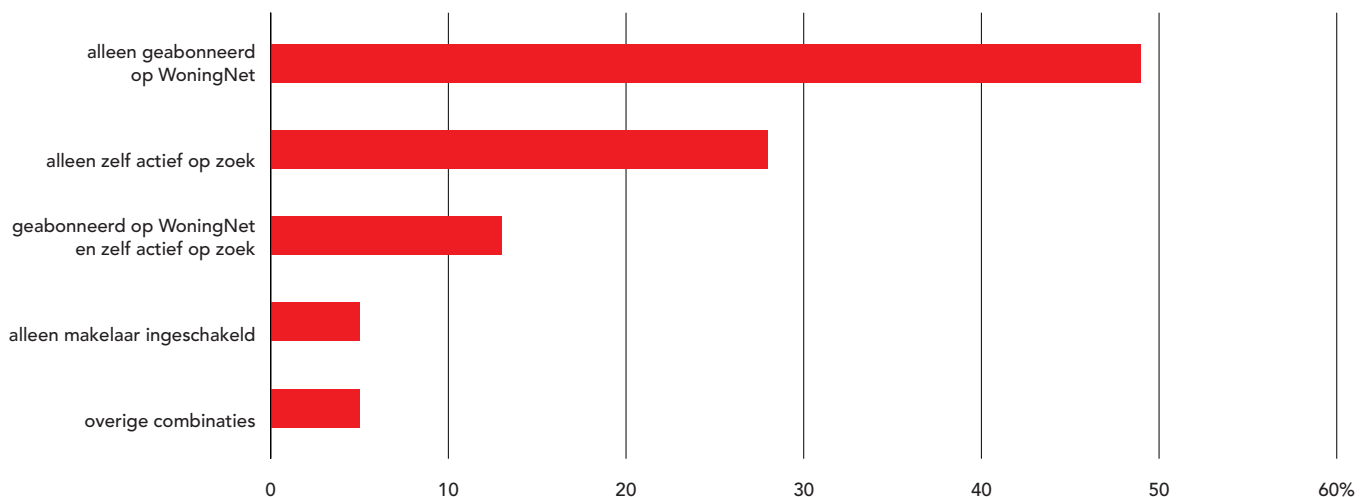
zoek. Dit verschil tussen huishoudens die actief naar een andere woning zoeken en zij die geen actie ondernemen blijkt ook uit tabel 3.1. Naarmate de verhuisplannen concreter zijn, is de wens om op korte termijn te verhuizen groter.

**Tabel 3.1: Verhuisintentie naar gewenste verhuistermijn**

	binnen 6 maanden	over 6 tot 12 maanden	over 12 tot 24 maanden	totaal
misschien (niet actief)	2%	6%	93%	100%
misschien actief	8%	16%	76%	100%
ja (niet actief)	14%	21%	65%	100%
ja actief	30%	28%	42%	100%
<b>totaal</b>	<b>15%</b>	<b>18%</b>	<b>67%</b>	<b>100%</b>

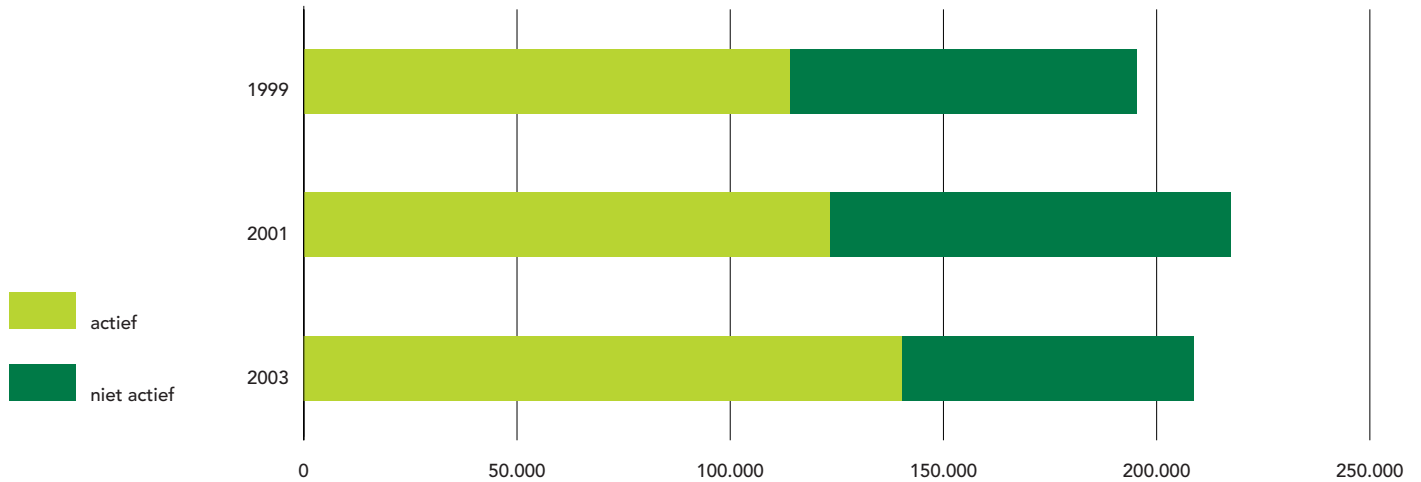
Hoe zoekt de actief woningzoekende? Ingeschreven staan bij WoningNet is voor de meeste woningzoekenden het belangrijkste. Daarnaast zijn veel verhuisgeneigden ook zelf op zoek. Makelaars worden minder vaak ingeschakeld. Natuurlijk maakt het uit of mensen op zoek zijn naar een huurwoning of naar een koopwoning. Huishoudens die de voorkeur geven aan een huurwoning schrijven zich vooral in bij WoningNet en zoeken niet op andere manieren. Degenen die de voorkeur geven aan een koopwoning zijn vaker zelf actief op zoek of schakelen een makelaar in.

**Figuur 3.2: Het zoekgedrag van actief woningzoekenden**



Het aantal Amsterdamse huishoudens dat in de WiA-enquête aangeeft te willen verhuizen schommelt de afgelopen drie jaar rond de 200.000. In 1999 waren er ca. 194.300 huishoudens die zeker of misschien wilden verhuizen, in 2001 waren dat er ca. 220.000 en in 2003 ca. 209.800. Het aantal Amsterdammers dat actief op zoek is naar een andere woning is sinds 1999 afgenomen, zie figuur 3.3.

**Figuur 3.3: Ontwikkeling actief - niet actief zoekenden, 1999-2003**



De enquêtegegevens maken niet duidelijk of deze afname betekent dat mensen minder op zoek zijn naar een andere woning, of dat zij hun kansen zo laag inschat-ten dat zij het niet eens proberen. Uit het onderzoek naar Amsterdamse woon-milieus blijkt dat de dynamiek op de woningmarkt sterk afhankelijk is van het aantal toegevoegde woningen. Het aantal verhuizingen binnen Amsterdam is al jaren erg laag. Dit hangt samen met de lage woningproductie. Het geringe zoek-gedrag zou dus misschien meer te maken kunnen hebben met ingeschatte kansen en mogelijkheden op de woningmarkt dan met een verminderde verhuiscwens.

### 3.3 Stedelijke verschillen

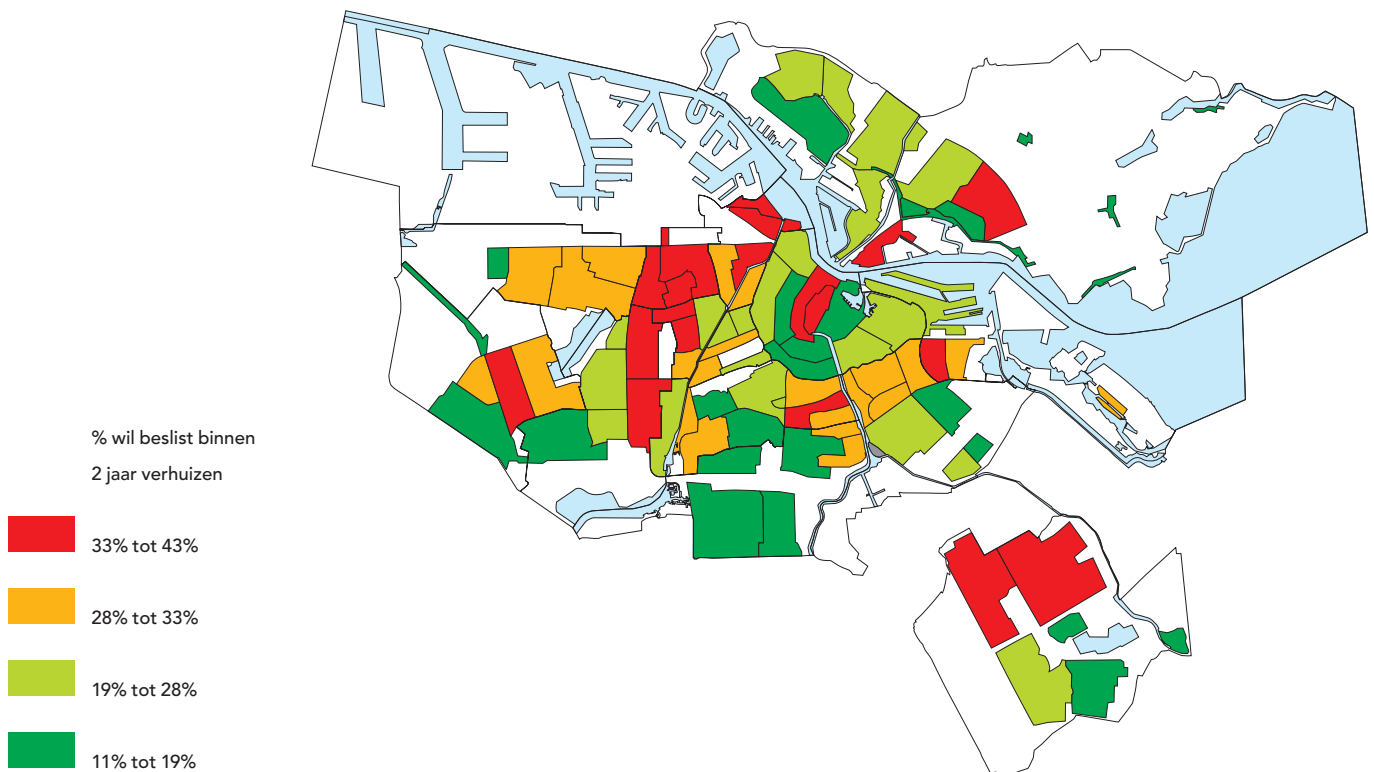
Binnen Amsterdam zijn grote verschillen in de mate waarin huishoudens willen verhuizen. Over het algemeen is de verhuiscwens het laagst in de gebieden waar mensen tevreden zijn over hun woning en hun buurt. Het minst verhuiscwensig zijn de inwoners van Driemond, hier is 30% van de huishoudens (misschien) op zoek naar een andere woning. Driemond is een geliefd dorpsmilieu, waarvan de inwoners bovendien relatief oud zijn. Beide factoren maken dat de huishoudens hier weinig behoefte hebben aan een andere woning.

In het algemeen is de verhuiscwens laag in de woonmilieus *welgesteld stedelijk, aansluiting, centrum* en *dorp*. In grote delen van de grachtengordel, Amsterdam Oud Zuid, Zuideramstel en de dorpsmilieus zijn er maar weinig mensen die aangeven te willen verhuizen, zie figuur 3.4. De tevredenheid met de woning en de buurt is hier groot, en daarmee de neiging om een andere woning te zoeken laag. Ook in de nieuwe woonwijken aan de rand van de stad wordt naar tevredenheid gewoond. De buurten De Aker, Nieuw Sloten, Gein en de Eendracht maken deel uit van het *stadsrandmilieu*, met een hoge waardering voor de buurt en een lage verhuiscwens.

In het *overgangsmilieu* ligt de verhuiscwens op het stedelijk gemiddelde: 58% van de huishoudens wil hier zeker of misschien binnen twee jaar verhuizen (tabel 3.2). Binnen dit milieu zien we echter grote verschillen. In de buurten in Amsterdam-Noord die tot het *overgangsmilieu* behoren zijn de mensen relatief

tevreden over hun woning en buurt en zijn niet erg verhuisgeneigd. In de buurten in de Westelijke Tuinsteden, Bos en Lommer en de Baarsjes die tot het *overgangsmilieu* horen daarentegen zijn de mensen relatief sterk verhuisgeneigd. In Landlust in stadsdeel Bos en Lommer zijn de bewoners het meest verhuisgeneigd van Amsterdam: driekwart van de bewoners wil (eventueel) verhuizen, en 27% is daadwerkelijk actief op zoek naar een andere woning. Deze verschillen hebben te maken met de tevredenheid met de buurt en met de gemiddelde leeftijd van de bewoners van deze buurten. In Amsterdam-Noord geven de bewoners hun buurt gemiddeld een hoger rapportcijfer dan in de overige delen van het *overgangsmilieu*. Bovendien is de bevolking ouder, waardoor de verhuisgeneigdheid lager is.

**Figuur 3.4: Aandeel beslist-verhuisgeneigden naar buurtcombinatie**



In de stadsvernieuwingsgebieden uit de jaren '80 is de verhuisgeneigdheid hoger dan het stedelijk gemiddelde. 62% Van de huishoudens in het *stadsvernieuwingsmilieu* is verhuisgeneigd. De woning zelf krijg hier een beoordeling gelijk aan het stedelijk gemiddelde, de buurt echter wordt lager gewaardeerd.

Opvallend in figuur 3.4 is de hoge mate van verhuisgeneigdheid in delen van de binnenstad, de Pijp en de Jordaan. In deze gebieden, die behoren tot het woonmilieu *centrumrand*, staan veel kleine woningen. De woning krijgt gemiddeld een 6,9 terwijl de buurt veel beter beoordeeld wordt. Het oordeel over de woning geeft hier de doorslag als het gaat om verhuishwensen. Ook hier geldt: kwaliteit van de woning is iets heel anders dan de waarde volgens de woz.

In het *transitiemilieu* is de verhuisceneidheid hoog. Het gaat hier om de stedelijke vernieuwingsgebieden in de Westelijke Tuinsteden en de Bijlmer en delen van de Indische buurt. Gemiddeld genomen wil 66% van de huishoudens in het *transitiemilieu* verhuizen en 27% van alle huishoudens is daadwerkelijk actief op zoek. Uit de hoge mutatiegraad blijkt dat deze wens ook daadwerkelijk omgezet wordt in actie. Ontevredenheid met de kwaliteit van woning en woonomgeving leidt in deze buurten tot verhuizen.

**Tabel 3.2: Verhuisceneidheid, mutatiegraad en oordeel over woning en woonomgeving naar woonmilieu**

	verhuisceneidheid	actief zoekend	mutatiegraad	gemiddeld oordeel woning	gemiddeld oordeel buurt
dorp	36	8	7	8,0	8,1
stadsrand	43	12	9	8,1	7,3
welgesteld stedelijk	48	13	13	7,9	8,2
aansluiting	55	14	14	7,3	7,6
overgang	58	20	13	6,7	6,6
inbreiding	49	12	25	8,1	7,4
centrum	57	18	22	7,3	7,7
stadsvernieuwing e.a.	62	20	13	7,0	6,6
centrumrand	64	20	16	6,9	7,5
transitie	66	27	21	6,4	5,7
<b>Amsterdam</b>	<b>58</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>7,1</b>	<b>7,0</b>

### 3.4 Blijven of vertrekken

De meeste potentiële verhuizers zijn gehecht aan Amsterdam: maar liefst 71% van de huishoudens die beslist of misschien binnen twee jaar willen verhuizen geeft aan binnen Amsterdam te willen verhuizen.

**Tabel 3.3: Voorkeur van verhuisceneidgen naar bestemming (percentages)**

in Amsterdam	71
binnen 20 km van Amsterdam	14
elders in Nederland	9
elders buiten Nederland	3
geen voorkeur	4
<b>totaal</b>	<b>100</b>

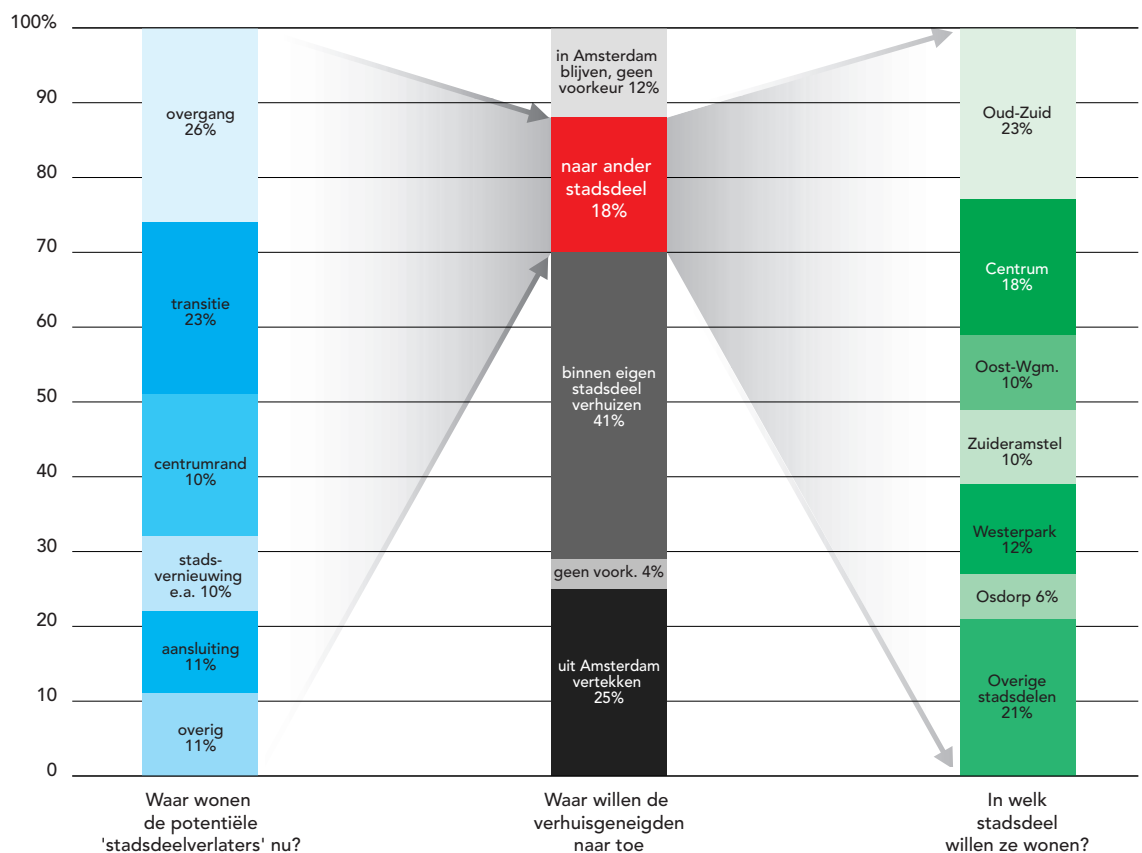
De huishoudens die Amsterdam willen verlaten hebben vaker een hoger inkomen dan de verhuisceneidgen die in Amsterdam willen blijven. Daarnaast zijn de potentiële vertrekkers vaker huishoudens met kinderen en vaker Nederlanders dan mensen met een allochtone herkomst. De grote voorraad koopwoningen rondom Amsterdam oefent al decennialang lang aantrekkingskracht uit op Amsterdamse huishoudens met een groeiend inkomen en een toenemende behoefte aan woonruimte. De Amsterdamse woningvoorraad biedt niet voor alle doorstromers voldoende mogelijkheden om de woonambities te verwezenlijken en in het profiel van potentiële vertrekkers en dat van de blijvers tekent zich het verschil tussen

Amsterdam en de regiogemeenten af. Opvallend is dat ook de huishoudens met een koopwoning vaker de stad uit willen dan huishoudens met een huurwoning. Kennelijk blijft er na het verwerven van een Amsterdamse koopwoning voor sommigen nog meer te wensen over en wil men deze extra woonambities buiten de stad realiseren.

Van de huishoudens die liever in Amsterdam willen blijven, ligt een sterker accent op jongeren (18-22 jaar), op de lagere inkomens en op de alleenwonenden en stellen. Ook allochtone huishoudens willen vaker in Amsterdam blijven. Dit is met name bij Marokkanen het geval (91%) en in iets mindere mate bij Turken (83%) en bij de groep buitenlanders uit niet-westerse landen (82%).

In figuur 3.5 is te zien welk deel van de Amsterdamse huishoudens binnen Amsterdam wil verhuizen, waar zij vandaan komen en naar welke stadsdelen zij graag willen verhuizen. Van alle verhuisgeneigden wil ongeveer 41% in het eigen stadsdeel blijven en 18% wil naar een ander stadsdeel verhuizen. De gehechtheid aan het eigen stadsdeel is het grootst bij ouderen. Van de 65-plussers die in Amsterdam willen blijven wonen, wil 74% in het eigen stadsdeel blijven (zie tabel B2 in de bijlage). Voor Amsterdam gemiddeld is dit 58%.

**Figuur 3.5: Bestemmingsvoorkeur en herkomst van bewoners die naar een ander stadsdeel willen verhuizen.**



Huishoudens die het stadsdeel willen verlaten, wonen voornamelijk in het *overgangsmilieu*, het *transitiemilieu* of het *centrumrandmilieu*. Dit zijn de gebieden met een lage waardering voor de kwaliteit van de woningen en deels ook voor de woonomgeving. In deze milieus gaat de wens om het stadsdeel te verlaten gepaard met een algemeen hoge verhuigeneigheid (tabel 3.2). De meest favoriete stadsdelen onder de degenen die buiten het eigen stadsdeel zouden willen verhuizen zijn al jaren Amsterdam Oud Zuid, Amsterdam-Centrum en Oost/Watergraafsmeer, en dat is ook in 2003 ongewijzigd.

We hebben al gezien dat allochtonen vaker op zoek zijn naar een andere woning dan autochtonen. Opvallend is dat een groot deel van de Turken en Marokkanen in het eigen stadsdeel wil blijven (tabel B2 in de bijlage). Dit zijn voornamelijk de stadsdelen in de Westelijke Tuinsteden. Deze voorkeur zien we ook terug in de voorkeursstadsdelen van de allochtone huishoudens die naar een ander stadsdeel willen verhuizen: Turken en Marokkanen hebben een voorkeur voor de stadsdelen Osdorp, Geuzenveld-Slotermeer en Slotervaart. Nederlanders en buitenlanders uit westerse landen hebben juist een sterke voorkeur voor de stadsdelen Amsterdam-Centrum en Amsterdam Oud Zuid (zie tabel 3.4).

**Tabel 3.4: Bestemmingsvoorkeur van huishoudens die buiten het eigen stadsdeel willen verhuizen naar etniciteit**

Voorkeur voor een bepaald stadsdeel	Verhuigeneigden die naar een ander stadsdeel willen verhuizen							
	totaal *	Top 5	Surinamers en Antillianen	Top 5	Turken en Marokkanen	Top 5	autochtonen en overig westers	Top 5
<b>Nee</b>	3%		5%		7%		2%	
<b>Ja, namelijk:</b>	<b>97%</b>		<b>97%</b>		<b>93%</b>		<b>98%</b>	
Amsterdam Centrum	18%	<b>2</b>	13%	<b>5</b>	2%		22%	<b>2</b>
Westerpark	5%		4%		0%		6%	
Oud West	8%	<b>5</b>	5%		5%		9%	<b>5</b>
Zeeburg	5%		5%		6%		5%	
Bos en Lommer	1%		1%		8%	<b>5</b>	1%	
De Baarsjes	2%		0%		4%		2%	
Amsterdam Noord	4%		7%		5%		3%	
Geuzenveld-Slotermeer	4%		3%		17%	<b>2</b>	2%	
Osdorp	6%		8%		26%	<b>1</b>	2%	
Slotervaart	3%		3%		14%	<b>3</b>	2%	
Zuidoost	2%		8%	<b>4</b>	0%		1%	
Oost/Watergraafsmeer	10%	<b>3</b>	18%	<b>1</b>	8%	<b>4</b>	10%	<b>4</b>
Amsterdam Oud Zuid	23%	<b>1</b>	15%	<b>2</b>	4%		28%	<b>1</b>
Zuideramstel	10%	<b>4</b>	12%	<b>3</b>	2%		10%	<b>3</b>
<b>Amsterdam</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>		<b>100%</b>		<b>100%</b>	

\* totaal is inclusief respondenten uit niet-geïndustrialiseerde landen

Voor alle etnische groepen samen is de top vijf van aantrekkelijke stadsdelen sinds 2001 ongewijzigd. Bij de verschillende groepen vallen de volgende veranderingen op:

- De belangstelling voor Amsterdam-Noord is iets afgenomen, behalve bij Turken en Marokkanen;
- Er is iets meer belangstelling voor Oud-West, met name bij Nederlanders en bij buitenlanders uit geïndustrialiseerde landen;
- Bij Surinamers en Antillianen heeft Oost/Watergraafsmeer de topositie overgenomen van Amsterdam Oud Zuid. Opvallend is de toegenomen populariteit van Zuideramstel bij deze groep (van 2% naar 12%).

### 3.5 Conclusies

In 2003 waren er zo'n 210.000 Amsterdamse huishoudens zeker of misschien op zoek naar een andere woning. Daarvan waren er ca. 68.000 daadwerkelijk actief op zoek. Bijna de helft van alle actief zoekenden maakt voornamelijk gebruik van WoningNet om een andere woning te vinden. Het aantal actief zoekenden is de afgelopen jaren afgenomen. Een reden hiervoor kan zijn dat de mensen minder te besteden hebben of minder vertrouwen hebben in de economie, waardoor ze voorzichtiger worden. Ook kan het zo zijn dat door de vastgelopen woningmarkt mensen hun kansen lager inschatten waardoor ze niet actief op zoek gaan.

Woonkwaliteit is van invloed op verhuiscriteria. Mensen die tevreden zijn hebben in het algemeen geen behoefte om te verhuizen; mensen die ontevreden zijn over hun woning of over hun buurt zijn sneller geneigd een andere woning te zoeken. Dat betekent voor Amsterdam dat in de buurten waar de woning en de buurt een lage beoordeling krijgen bewoners vaak willen verhuizen. Dit zijn het *transitie-* en het *stadsvernieuwingsmilieu*. In het *centrumrandmilieu* is de hoge verhuiscriteria alleen gerelateerd aan de ontevredenheid met de (te kleine) woning. De buurt wordt hier juist hoog gewaardeerd.

De meeste Amsterdammers die willen verhuizen zoeken een woning in Amsterdam (71%). Amsterdam zelf is dus volgens het grootste deel van Amsterdammers met een verhuiscriteria de meest populaire plek om te wonen. De meest geliefde stadsdelen zijn Amsterdam Oud Zuid, Amsterdam-Centrum en Oost/Watergraafsmeer.

Opvallend is dat allochtonen vaker in Amsterdam willen blijven wonen dan autochtonen. Dat geldt met name voor Marokkanen: 91% wil hier blijven. Van de Nederlanders wil 69% in Amsterdam blijven. Ook blijkt dat Turken en Marokkanen andere voorkeursstadsdelen hebben dan autochtone huishoudens: zij geven de voorkeur aan de stadsdelen in de Westelijke Tuinsteden.

## hoofdstuk 4 Verhuisredenen

### 4.1 Inleiding

Er bestaan binnen Amsterdam grote verschillen met betrekking tot de wens om te verhuizen, zoals we gezien hebben in hoofdstuk 3. De kwaliteit van de leefomgeving en de kenmerken van de bewoners zijn hiervoor achterliggende verklaringen. In woonmilieus waar de buurt en de woning goed beoordeeld worden door de bewoners, is de verhuiscijfer laag. Ook het aandeel ouderen blijkt van invloed te zijn op de verhuiscijfer. In dit hoofdstuk gaan we deze achterliggende variabelen verder analyseren. Wat bepaalt dat iemand graag wil verhuizen? Wat zijn de kenmerken van verhuiscijfers? En wat zijn voor de respondenten de belangrijkste verhuisredenen?

### 4.2 Verklaring verhuiscijfer

Wat bepaalt dat iemand graag wil verhuizen of niet? Oftewel: wat zijn de verklarende variabelen voor verhuiscijfer? Aan de hand van een regressieanalyse hebben we een rangorde van de belangrijkste verklarende variabelen opgesteld. Hieruit blijkt dat het oordeel over de woning de belangrijkste achterliggende verklaring is voor het wel of niet willen verhuizen [6]. Verder blijken leeftijd, het oordeel over de buurt en in mindere mate inkomen van invloed te zijn op de verhuiscijfer van Amsterdamse huishoudens.

**Tabel 4.1: Rangorde van belangrijkste verklarende variabelen voor verhuiscijfer**

1	oordeel woning
2	leeftijd
3	oordeel buurt
4	inkomen

**Tabel 4.2: Gemiddeld oordeel over de woning en de buurt naar de mate van verhuiscijfer (rapportcijfers)**

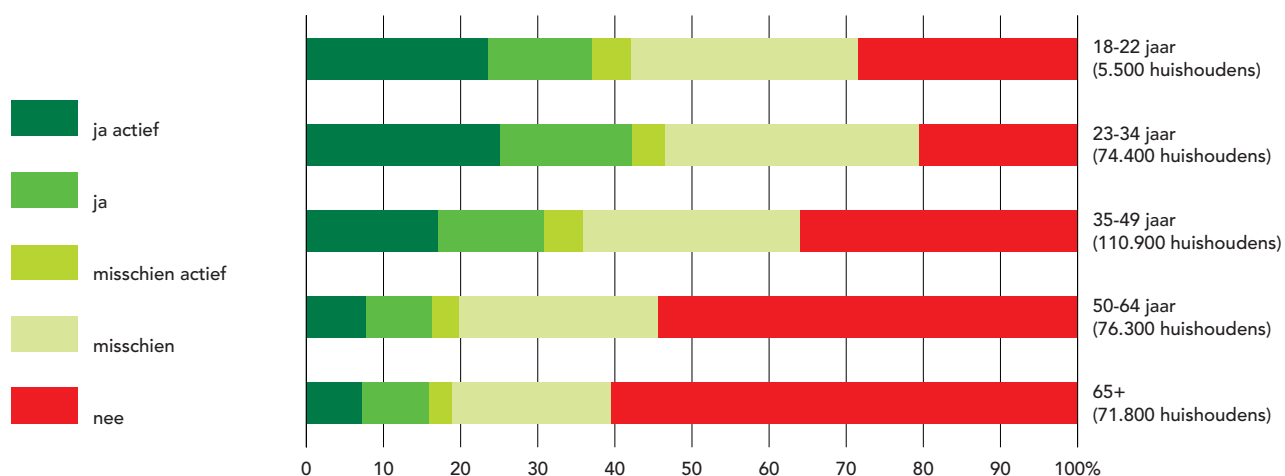
mate van verhuiscijfer	gemiddeld oordeel woning	gemiddeld oordeel buurt
ja, actief	5,7	6,1
ja	6,3	6,2
misschien, actief	6,9	6,9
misschien	7,3	7,0
nee	8,0	7,7
<b>totaal</b>	<b>7,2</b>	<b>7,0</b>

[6] Omdat verhuiscijfer geen ordinale maar dichotome variabele is zou het beter zijn gebruik te maken van een methode die uitgaat van de  $\chi^2$ -toets, zoals de answertree-analyse. Bij toepassing van de answertreemodule van SPSS bleek echter dat deze methode niet om kon gaan met non-response en daarmee geen betrouwbare resultaten opleverde. Daarom is gekozen om toch een regressieanalyse uit te voeren, waarbij alleen de rangorde als indicatie van belangrijkheid als uitkomst is genomen.

Hoe geringer de waardering voor de *woning*, hoe duidelijker de verhuiscens en hoe actiever de bewoner is om deze wens te realiseren. De kwaliteit van de woning zelf bepaalt dus in de eerste plaats of iemand wil verhuizen of niet. In gebieden waar de woning door bewoners een lage waardering krijgt, gaan veel huishoudens op zoek naar andere woonruimte: de woonmilieus *overgang*, *centrumrand* en *transitie* (hoofdstuk 3).

In de tweede plaats speelt *leeftijd* een rol bij verhuiscens. Jongeren zijn vaker op zoek naar een andere woning dan ouderen. Zij zullen als starters op de woningmarkt niet meteen al hun woonwensen kunnen vervullen; bovendien bevinden zij zich in een dynamische fase van hun leven waardoor hun woonwensen vaker zullen veranderen. De leeftijdscategorie 35 tot 49 jaar omvat in absolute zin de grootste groep woningzoekenden. Zo'n 71.000 huishoudens uit die leeftijdscategorie zijn beslist of eventueel op zoek naar andere woonruimte. Hiervan zijn 24.600 huishoudens actief op zoek. Gekoppeld aan leeftijd is woontijd: hoe hoger de woontijd, hoe minder vaak men op zoek is naar een andere woning. De huidige systematiek van woonruimteverdeling leidt tot de paradox dat huishoudens met een korte woontijd graag willen verhuizen maar vaak de gewenste woning niet kunnen bemachtigen, terwijl huishoudens met een lange woontijd wel de mogelijkheden maar vaak al een goede woning hebben en derhalve minder behoefte hebben aan een nieuwe woning.

**Figuur 4.1: Verhuiscensintentie naar leeftijdscategorie**

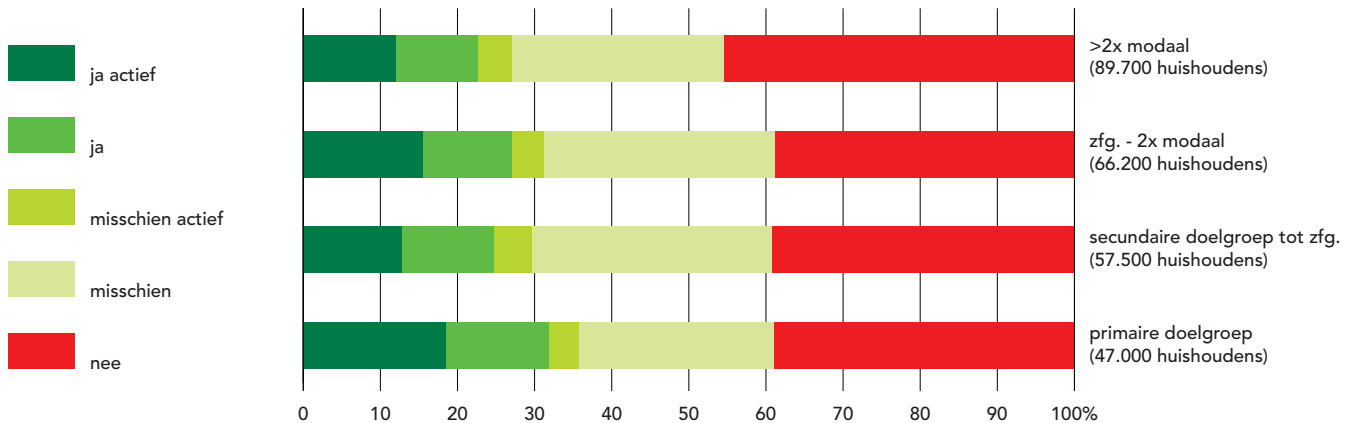


Het *oordeel over de buurt* is de derde verklaring voor verhuiscens. Bewoners die ontevreden zijn over hun buurt zijn vaker geneigd te verhuizen dan bewoners die hun woonomgeving een hoog rapportcijfer geven, zie tabel 4.2.

De vierde verklarende variabele in de rij is *inkomen*. Het zijn in Amsterdam met name de hogere inkomens die tevreden zijn met hun huidige woning en zij hebben minder vaak de behoefte om te verhuizen. Overigens willen de huishoudens met een hoger inkomen die wél verhuiscens zijn, relatief vaker dan andere inkomensgroepen Amsterdam verlaten. De laagste inkomens en de middengroepen

zijn minder tevreden over hun woonsituatie en zijn daardoor vaker op zoek naar een betere woning.

**Figuur 4.2: Verhuisintentie naar inkomensgroep**

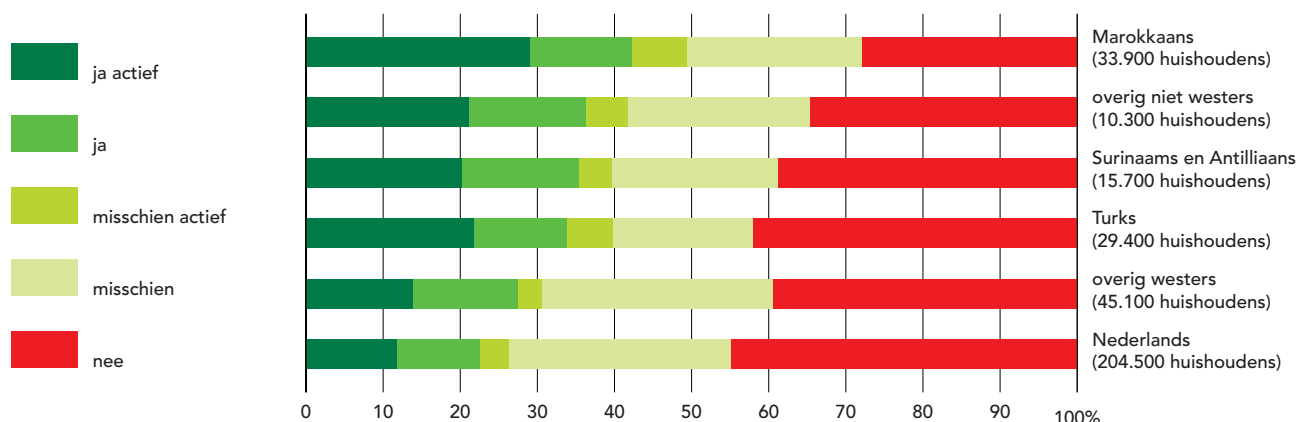


### 4.3 Verhuisintentie en etniciteit

In hoofdstuk 3 is gebleken dat er grote verschillen zijn tussen de verhuisrichting van autochtonen en allochtonen. Nederlanders willen vaker uit Amsterdam weg. Als ze in Amsterdam willen blijven wonen geven ze de voorkeur aan centrale stadsdelen. Een groot deel van de allochtonen wil juist in Amsterdam blijven wonen. Turken en Marokkanen geven daarbij de voorkeur aan de Westelijke Tuinsteden. Ook als het gaat om verhuigeneidheid zijn er verschillen tussen etnische groepen. Uit de regressieanalyse echter bleek etniciteit niet een verklarende factor voor verhuigeneidheid te zijn (paragraaf 4.1). Het zijn de achterliggende kenmerken van etnische groepen zoals positie op de woningmarkt en inkomen die maken dat etnische minderheden vaker op zoek zijn naar een andere woning dan autochtonen.

Etnische minderheden hebben de slechtste posities op de woningmarkt: zij wonen over het algemeen in woningen van mindere kwaliteit en in minder gewaardeerde buurten. Het is in die zin ook logisch dat er grote verschillen zijn tussen etnische groepen wat betreft verhuisintentie. Etnische minderheden willen relatief vaker verhuizen dan Nederlanders en buitenlanders van westerse komaf. Bijna driekwart van de Marokkanen wil zeker of misschien verhuizen en maar liefst 50% is actief op zoek naar een andere woning. Bij de Nederlanders daarentegen is 55% zeker of misschien op zoek naar een andere woning en slechts 28% is actief op zoek. Toch is nog steeds het grootste deel van de woningzoekende huishoudens van Nederlandse komaf. Ongeveer 112.600 Nederlandse huishoudens zouden zeker of misschien willen verhuizen, waarvan er 31.700 daadwerkelijk actief op zoek zijn naar een andere woning.

**Figuur 4.3: Verhuisintentie en etniciteit hoofdbewoner**



Hoe zit het met de verhuiscapaciteit *binnen* woonmilieus? Is het nu zo dat Nederlanders in het *transitiemilieu* misschien meer verhuiscapaciteit hebben dan andere etnische groepen? Tabel 4.3 laat de mate van verhuiscapaciteit zien van verschillende etnische groepen naar woonmilieu. Hieruit blijkt dat ook binnen de afzonderlijke woonmilieus de etnische minderheden het meest verhuiscapaciteit hebben. In het *transitiemilieu* wil 77% van de Marokkaanse huishoudens beslist of misschien verhuizen, tegenover 64% van de Nederlanders.

Opvallend zijn de verschillen in verhuisredenen tussen deze twee groepen uit het *transitiemilieu*. Marokkanen uit het *transitiemilieu* willen voornamelijk verhuizen vanwege de woning, en in mindere mate vanwege de buurt: als belangrijkste verhuisredenen wordt aangegeven de te kleine woning (door 62% genoemd) en de slechte kwaliteit van de woning (door 42% genoemd). De sfeer in de buurt wordt door 24% als verhuisreden genoemd. Bij de Nederlandse huishoudens in het *transitiemilieu* echter is de sfeer in de buurt de belangrijkste verhuisreden (door 49% genoemd), vervolgens de te kleine woning (door 38% genoemd) en overlast van burens (door 25% genoemd). Beide etnische groepen uit het *transitiemilieu* zijn relatief meer dan gemiddeld verhuiscapaciteit, maar de verhuisredenen verschillen: Marokkanen zijn vooral ontevreden met de woning, Nederlanders zijn vooral ontevreden met de buurt.

**Tabel 4.3: Het percentage verhuisgeneigden (ja en misschien) naar woonmilieu en etniciteit**

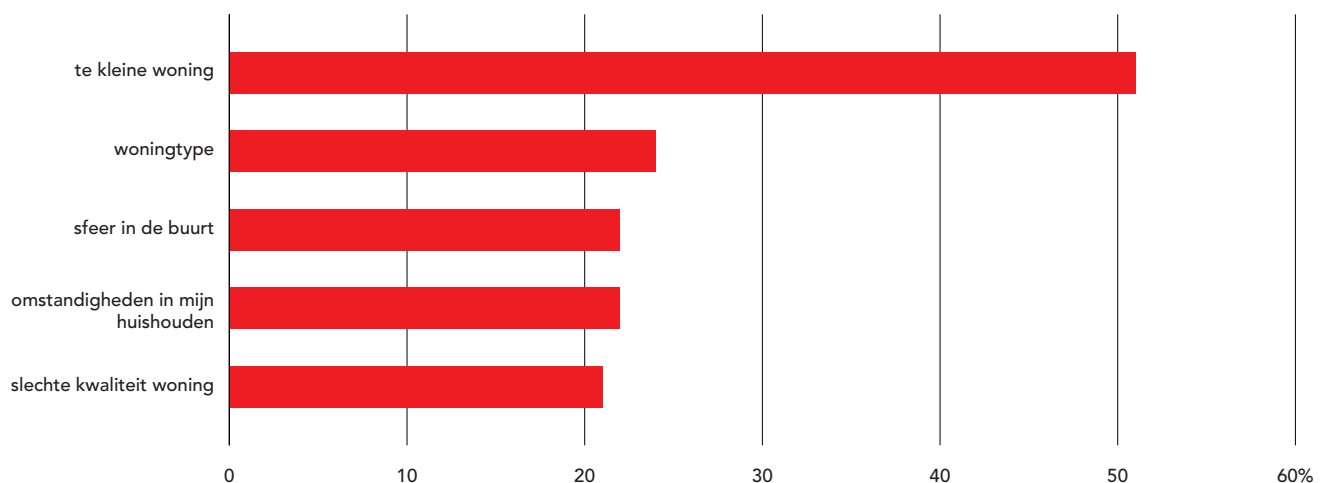
	Marokkanen	Turken	Surinamers en Antillianen	overig niet-westers	Nederlanders	overig westers	totaal
transitie	77	62	64	63	64	71	66
centrumrand	68	50	60	66	63	66	64
stadsvernieuwing e.a	72	69	62	74	58	67	62
centrum	–	–	–	74	52	64	57
inbreiding	–	–	–	–	45	60	49
overgang	73	57	63	64	54	58	58
aansluiting	74	57	63	67	53	56	55
welgesteld stedelijk	–	–	–	40	47	49	48
stadsrand	–	–	37	72	43	47	43
dorp	–	–	–	–	35	–	36
<b>Amsterdam</b>	<b>72</b>	<b>58</b>	<b>61</b>	<b>65</b>	<b>55</b>	<b>61</b>	<b>58</b>

– onvoldoende celvulling

#### 4.4 Verhuisredenen

Ruim de helft van alle verhuisgeneigde huishoudens noemt de te kleine woning als één van de verhuisredenen. Dit is veruit de meest genoemde verhuisreden in Amsterdam. Gezien het woningbestand van Amsterdam is dat niet vreemd: een zeer groot deel van de woningen is een etagewoning met een beperkte oppervlakte. Dit sluit aan bij de uitkomsten van de regressieanalyse (paragraaf 4.1), waaruit bleek dat het oordeel over de woning de belangrijkste verklarende variabele voor verhuisgeneigdheid is. Naast de grootte van de woning wordt door ca. 20% van de huishoudens genoemd: het woningtype, de sfeer in de buurt, omstandigheden in mijn huishouden en de slechte kwaliteit van de woning.

**Figuur 4.4 De vijf meest genoemde verhuisredenen**



Zoals verwacht is er een direct verband tussen de grootte van de woning en de mate waarin 'te kleine woning' als verhuisreden genoemd wordt. Hoe kleiner de woning, des te vaker de beperkte grootte van de woning een reden is om te verhuizen, zie tabel 4.4. Van de woningen met een oppervlakte tot 40 m<sup>2</sup> geeft ongeveer driekwart van de mensen aan dat de te kleine woning een reden is om te verhuizen. Bij woningen groter dan 80 m<sup>2</sup> is dat een kwart van de mensen.

**Tabel 4.4: Het genoemde percentage 'te kleine woning' als verhuisreden naar oppervlakte**

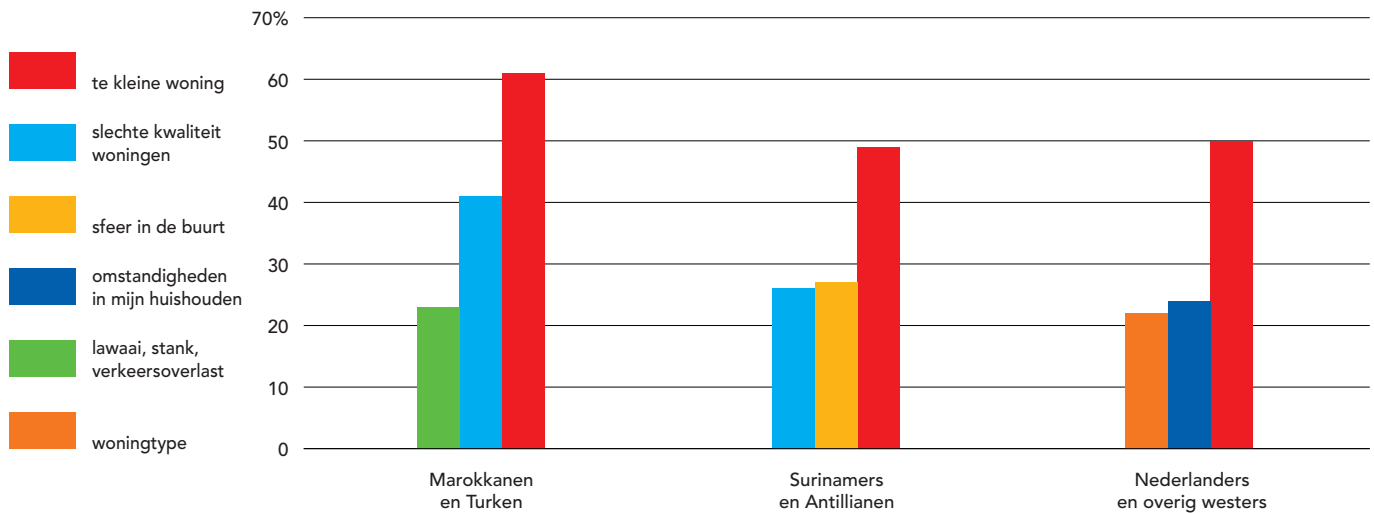
oppervlakte woning	% 'te kleine woning' genoemd
tot 40m <sup>2</sup>	74
40m <sup>2</sup> – 60m <sup>2</sup>	54
60m <sup>2</sup> – 80m <sup>2</sup>	28
meer dan 80m <sup>2</sup>	25

Verhuisredenen veranderen met het ouder worden. Bij bewoners tot 50 jaar is de te kleine woning veruit de belangrijkste verhuisreden. Daarna speelt het niet gelijkvloers zijn van de woning een rol. Verder heeft 23% van de 65-plussers de categorie 'anders' ingevuld bij de vraag naar de verhuisredenen. Hier zijn antwoorden ingevuld die betrekking hebben op de leeftijd van de respondent zoals 'ouderdom'.

**Tabel 4.5: De drie belangrijkste verhuisredenen naar leeftijdscategorie (percentage genoemd)**

<b>18-22 jaar</b>	te kleine woning	55
	omstandigheden in mijn huishouden	34
	sfeer in de buurt	25
<b>23-34 jaar</b>	te kleine woning	68
	omstandigheden in mijn huishouden	34
	woningtype	28
<b>35-49 jaar</b>	te kleine woning	55
	woningtype	26
	sfeer in de buurt	24
<b>50-64 jaar</b>	te kleine woning	30
	niet gelijkvloers/te veel trappen	27
	sfeer in de buurt	24
<b>65+</b>	niet gelijkvloers/te veel trappen	31
	anders	23
	sfeer in de buurt	17

**Figuur 4.5: De drie meest genoemde verhuisredenen naar etnische groep**



Turken en Marokkanen verschillen onderling weinig wat betreft verhuisredenen. Ongeveer 60% van deze groep noemt de te kleine woning als verhuisreden. Bij Nederlanders en Surinamers en Antillianen ligt dit percentage lager, rond de 50%. De verklaring voor dit verschil ligt in het feit dat Turkse en Marokkaanse huishoudens relatief vaak in kleine woningen wonen en vaak uit (grote) gezinnen bestaan. Turken en Marokkanen noemen verder de slechte kwaliteit van de woningen als belangrijke verhuisredenen, en ‘lawaai, stank en verkeersoverlast’.

Bij Nederlanders en buitenlanders uit westerse landen is het de kleine woning, in combinatie met omstandigheden in het huishouden en het woningtype dat huishoudens doet verhuizen, veel meer dan de sfeer in de buurt of de kwaliteit van de woning. Omstandigheden in het huishouden zijn bijvoorbeeld gezinsuitbreiding, scheiding en overlijden. Voor mensen die gaan samenwonen of stellen die een kind krijgen kan de woning snel te klein worden en dan wordt er uitgekeken naar een grotere woning. Als het om kinderen gaat is het ook het type woning dat meespeelt: een eengezinswoning krijgt dan de voorkeur boven een appartement.

Tussen de bewoners van koopwoningen en huurwoningen zijn geen grote verschillen tussen de genoemde verhuisredenen. Het meest opvallend is het feit dat relatief veel bewoners van particuliere huurwoningen willen verhuizen vanwege de slechte kwaliteit van de woning. Bewoners van particuliere huurwoningen zijn in het algemeen minder tevreden over de kwaliteit van de woning en noemen dit vaker als één van de verhuisredenen.

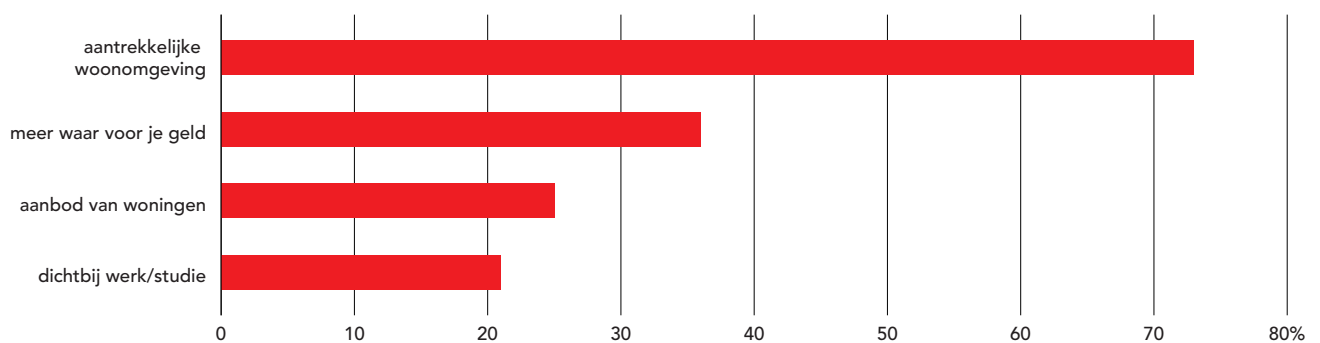
#### 4.5 Waarom weg uit Amsterdam?

Ongeveer 29% van de Amsterdamse huishoudens wil weg uit Amsterdam. 44% Van deze groep noemt de te kleine woning als verhuisreden, nog eens 30% vindt de sfeer in de buurt een reden om te verhuizen. Wat maakt dat deze groep er voor kiest om een nieuwe woning buiten Amsterdam te zoeken? Is dit omdat er onvoldoende woningen beschikbaar zijn in Amsterdam of eerder omdat het stedelijk woonmilieu niet (meer) aanspreekt? Om hier meer inzicht in te krijgen is in het

onderzoek *Wonen in Amsterdam 2003* een vraag toegevoegd naar verhuisredenen van mensen die weg willen.

In de eerste plaats is het de aantrekkelijke woonomgeving *elders* die mensen de stad doet verlaten. Bijna driekwart van de huishoudens noemt dit als reden. Het stedelijk woonmilieu bevalt niet (meer) en maakt dat huishoudens buiten de stad een woning zoeken. Het niet beschikbaar zijn van woningen of de prijs-kwaliteitverhouding in Amsterdam speelt dus minder een rol om de stad te verlaten.

**Figuur 4.6: Redenen om buiten Amsterdam te gaan wonen**



Tussen de verschillende woonmilieus en groepen bewoners zijn geen grote verschillen in de redenen die zij opgeven om de stad te verlaten.

#### 4.6 Conclusies

De belangrijkste reden voor huishoudens om te verhuizen is de woning. Veel Amsterdammers vinden dat ze te klein wonen en zouden graag verhuizen naar een grotere woning. Leeftijd is de tweede belangrijkste verklarende variabele voor verhuiscapaciteit. Jongeren zijn vaker op zoek naar een andere woning dan ouderen. Zij hebben als starter op de woningmarkt nog niet al hun woonwensen kunnen vervullen; bovendien bevinden zij zich in een dynamische fase van hun leven waarin woonwensen snel kunnen veranderen. Het zijn met name 50-plussers die veel minder geneigd zijn te verhuizen. De derde verklarende variabele voor verhuiscapaciteit is het oordeel over de buurt. Naarmate mensen minder tevreden zijn over de buurt, zijn ze vaker op zoek naar een andere woning.

Etnische minderheden zijn vaker verhuiscapaciteit dan Nederlanders. Ook zijn zij veel vaker actief op zoek naar een andere woning: van de Marokkanen is 50% actief op zoek, van de Nederlanders 28%.

Ongeveer 29% van de Amsterdamse huishoudens wil weg uit Amsterdam. De belangrijkste verhuisreden is de te kleine woning. De belangrijkste reden om weg te willen uit Amsterdam is de aantrekkelijke woonomgeving *buiten* Amsterdam. Voor deze groep huishoudens is de sfeer in Amsterdam vaker een reden om de stad te willen verlaten dan het aanbod van woningen of de prijs/kwaliteitverhouding van woningen.

## hoofdstuk 5 Gewenste woning

### 5.1 Inleiding

Een flink deel van de Amsterdamse bevolking geeft aan binnen niet al te lange tijd te willen verhuizen. In het vorige hoofdstuk zijn de belangrijkste verklaringen hiervoor aan de orde gekomen: de woning, de woonomgeving, leeftijd en inkomen. Ontevredenheid met de woning of woonomgeving maakt dat mensen willen verhuizen; een lange woonduur en/of een goed inkomen maakt dat woonwensen gerealiseerd kunnen worden. Gekoppeld aan deze kenmerken is etniciteit: etnische minderheden wonen vaak in woningen van mindere kwaliteit, in slechtere buurten en hebben gemiddeld een lager inkomen.

De oriëntatie op de woningmarkt zal verschillen naarmate de woonwensen meer of minder vervuld zijn: jongeren en lage inkomensgroepen zullen vaker nog wat wensen hebben dan ouderen en huishoudens met een hoog inkomen. Verschillende bevolkingsgroepen kunnen bovendien in gelijke mate verhuisgeneigd zijn maar toch op zoek zijn naar een heel ander type woning, afhankelijk van hun (financiële) mogelijkheden [7]. In dit hoofdstuk zullen we kijken naar de woonwensen van de verschillende bevolkingsgroepen: welk type woning, kopen of huren, welke prijs-categorie en oudbouw of nieuwbouw. Hierbij moet rekening gehouden worden met de verschillende uitgangsposities van de verhuisgeneigden.

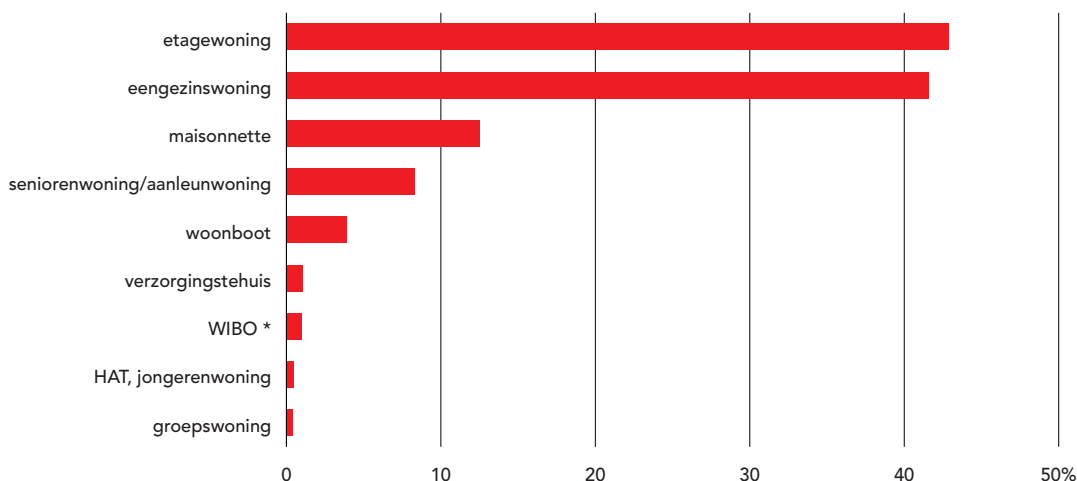
### 5.2 Het gewenste woningtype

Wat wil de gemiddelde Amsterdammer voor type woning? Bijna de helft van de huishoudens is op zoek naar een eengezinswoning (47%). Slechts 32,5% geeft aan een etagewoning te willen. Dat lijkt onrealistisch, gezien de samenstelling van de woningvoorraad in Amsterdam, maar ongeveer eenderde van deze huishoudens is op zoek naar een woning buiten Amsterdam. Bezien we die bewoners die zeggen in Amsterdam te willen blijven wonen dan wordt de woningwens al wat realistischer: 42% noemt een eengezinswoning en 43% een etagewoning [8]. Van de huishoudens die buiten Amsterdam willen wonen is 67% op zoek naar een eengezinswoning, 15% geeft aan een etagewoning te willen.

[7] De mogelijkheden worden bepaald door de hoogte van het inkomen, prijzen (huur en koop), vraag en aanbod en woonruimteverdelingsregels.

[8] Het onderzoek *Wonen in Amsterdam* legt de nadruk op woonwensen en dat is iets anders is dan woningbehoefte. In het landelijke Woningbehoefteonderzoek (WBO) wordt veel meer ingegaan op de daadwerkelijke woningbehoefte waardoor een beeld verkregen wordt van woningtekorten en woningoverschotten. *Wonen in Amsterdam* geeft een indicatie van behoefte gecombineerd met wensen.

**Figuur 5.1: Voorkeur woningtype van mensen die in Amsterdam willen blijven wonen.**



\* WIBO staat voor woning in een beschermde woonomgeving. Het zijn zelfstandige woningen voor ouderen, gelegen in een cluster en in de nabijheid van (zorg)voorzieningen.

In onderstaande tabel worden per woonmilieu de woningvoorkeuren weergegeven van alle verhuisgeniegnen die in Amsterdam willen blijven wonen. Daarbij is in kleuren aangegeven welke milieus relatief hoog (groen) en welke milieus laag (rood) scoren op de verschillen woningtypen.

**Tabel 5.1: Woningvoorkeur van verhuisgeniegnen die in Amsterdam willen blijven wonen, naar woonmilieu (percentages)**

	een- gezinswoning	etage- woning	maison- nette	senioren- woning	WIBO	woonboot
centrum	27,5	58,1	12,9	4,5	0,0	4,4
centrumrand	32,0	52,6	16,3	4,3	0,4	3,9
welgesteld stedelijk	35,3	38,0	6,5	17,6	4,2	3,3
aansluiting	38,7	41,3	10,4	10,1	1,3	3,6
transitie	54,8	37,7	9,1	6,5	0,2	1,7
overgang	46,6	36,5	13,0	13,3	1,5	2,6
stadsvernieuwing e.a.	38,3	44,8	14,1	5,9	0,9	3,6
stadsrand	65,5	25,5	8,9	9,1	2,7	2,5
inbreiding	51,7	33,6	13,0	4,2	0,7	4,5
dorp	49,0	32,4	0,0	13,4	4,4	1,1
<b>Amsterdam</b>	<b>41,7</b>	<b>42,9</b>	<b>12,5</b>	<b>8,3</b>	<b>1,0</b>	<b>3,9</b>

In de woonmilieus *overgang*, *centrumrand* en *transitie*, samen goed voor 57% van de bevolking, is het aandeel mensen dat beslist wil verhuizen het grootst. Opvallend is dat in de milieus *overgang* en *transitie* de voorkeur voor een eengezinswoning buitengewoon groot is, terwijl het sociaal-economisch niveau vrij laag is en eengezinswoningen over het algemeen duurder zijn dan meergezinswoningen. Opvallend is verder dat de primaire doelgroep, die in deze milieus ruim vertegen-

woordigd is, voor 53% een voorkeur heeft voor een eengezinswoning. Nadere analyse leert dat het overgrote deel van de primaire doelgroep in deze milieus beslist of bij voorkeur een huurwoning wil, en dus blijkbaar vaak een eengezins-huurwoning. Verder dient vermeld te worden dat in de milieus *overgang* en *transitie* relatief veel bewoners in eengezinscorporatiewoningen wonen. De woningvoorkeuren naar stadsdeel laten een diffuser beeld zien.

**Tabel 5.2: Woningvoorkeur van verhuisgeneigde respondenten die in Amsterdam willen blijven wonen, naar stadsdeel (percentages)**

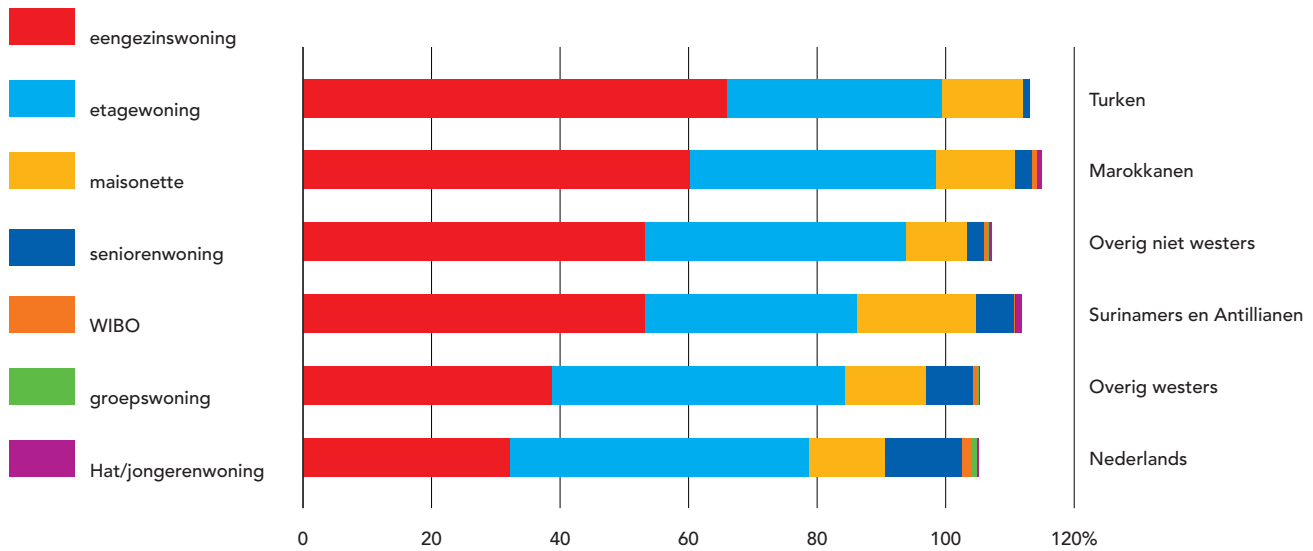
	een- gezins	etage- woning	maison- nette	senioren- woning	WIBO	groeps- woning	Hat jongeren- woning	woon- boot	verzor- gings- huis	anders
Amsterdam-Centrum	27,8	55,4	15,5	5,0	0,4	0,9	0,5	8,3	1,1	7,8
Westerpark	37,5	50,8	14,8	4,2	0,1	0,7	0,5	4,3	0,4	8,3
Oud-West	31,1	52,3	18,9	4,2	0,0	0,4	1,1	6,0	0,5	10,5
Zeeburg	40,8	44,2	15,9	3,0	1,9	0,3	0,3	3,1	0,0	9,4
Bos en Lommer	47,5	43,5	15,1	9,1	0,6	1,1	0,0	5,9	1,3	3,8
De Baarsjes	35,4	49,3	13,4	6,9	1,8	0,0	0,7	2,4	0,7	7,3
Amsterdam-Noord	55,6	27,1	10,1	15,1	1,5	0,4	0,7	1,6	2,0	8,9
Geuzenveld-Slotermeer	60,7	29,6	11,8	9,9	0,6	0,2	1,5	0,2	1,0	6,3
Osdorp	52,2	42,8	9,5	7,8	0,1	0,0	1,0	1,5	0,0	6,2
Slotervaart	55,9	29,3	7,9	12,0	2,5	1,1	0,4	0,5	2,8	5,8
Zuidoost	56,2	32,6	7,7	8,0	0,6	0,0	0,0	1,1	0,7	5,3
Oost/Watergraafsmeer	33,6	43,7	11,2	11,9	0,8	0,3	0,5	3,6	1,7	8,3
Amsterdam Oud Zuid	36,8	47,1	12,8	6,9	0,8	0,5	0,0	5,6	0,9	7,8
Zuideramstel	33,0	38,1	10,0	16,1	3,3	0,0	0,0	3,7	3,4	7,4
<b>Amsterdam</b>	<b>41,6</b>	<b>42,9</b>	<b>12,5</b>	<b>8,3</b>	<b>1,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>3,9</b>	<b>1,1</b>	<b>7,5</b>

Bewoners van Amsterdam-Centrum, Westerpark, Oud-West hebben woningvoorkeuren die overeenkomen met de woningvoorkeuren die in het *centrum*milieu en het *centrumrand*milieu bestaan. Genoemde stadsdelen bestaan dan ook grotendeels uit de woonmilieus *centrum* en/of *centrumrand*.

De stadsdelen in de Westelijke Tuinsteden, Noord en Zuidoost bestaan uit veel meer verschillende woonmilieus. De woningvoorkeuren in deze stadsdelen komen dan ook niet overeen met de woningvoorkeuren die in een specifiek woonmilieu leven. In laatst genoemde stadsdelen overheerst een sterke voorkeur voor eengezinswoningen.

*Stadsrand*, *transitie* en *overgang* zijn de meest voorkomende milieus in deze stadsdelen en in deze milieus is de voorkeur voor eengezinswoningen het meest uitgesproken (zie tabel 5.1). Dit ligt vooral aan de aanwezigheid van etnische minderheden, die een uitgesproken voorkeur hebben voor eengezinswoningen en die sterk vertegenwoordigd zijn in het *transitiemilieu* (zie hoofdstuk 2) en tevens meer dan andere groepen een voorkeur hebben om in Amsterdam te willen (blijven) wonen.

**Figuur 5.2: woningvoorkeur van bewoners die in Amsterdam willen blijven wonen, naar etniciteit**

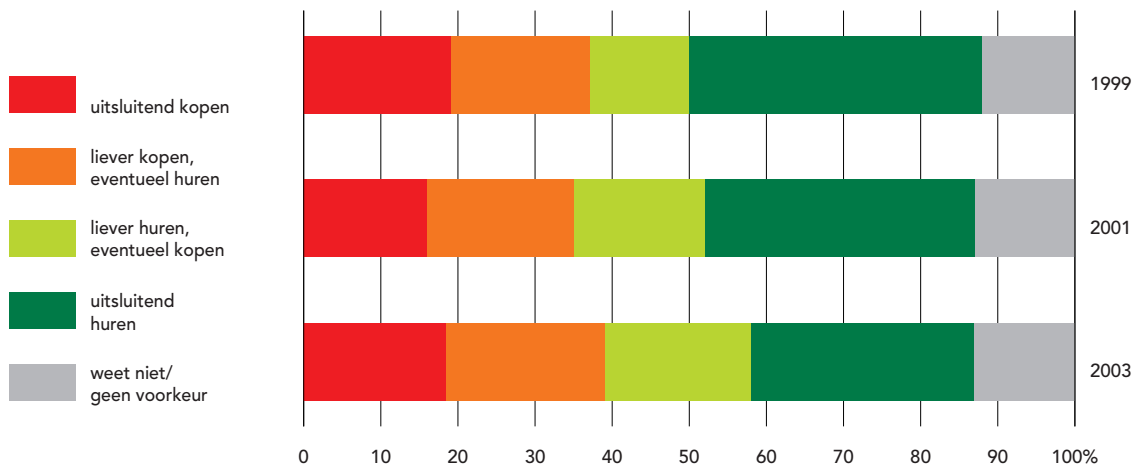


Daarnaast spelen natuurlijk ook leeftijd en huishoudentype een belangrijke rol in de voorkeur voor woningtypen in Amsterdam: 53% van de alleenwonenden geeft aan een etagewoning te willen; 26% een eengezinswoning. Aan het andere eind van het voorkeursspectrum staan de gezinnen: 69% wil een eengezinswoning; 26% een etagewoning. De Nederlandse verhuiscandidate, die in Amsterdam willen blijven zijn veelal jong en alleenstaand en opteren vooral voor een etagewoning. De oudere Nederlanders, die in Amsterdam willen blijven, kiezen relatief vaak voor een seniorenwoning of WIBO. Etniciteit hangt vrij nauw samen met huishoudentype. Met name Turkse en Marokkaanse huishoudens bestaan uit gezinnen met kinderen; zij hebben een sterke voorkeur voor een eengezinswoning.

### 5.3 Huren of kopen

Het aandeel mensen dat uitsluitend wil huren is afgenomen de afgelopen jaren, van 38% in 1999 naar 29% in 2003. De huishoudens die geen duidelijke voorkeur hebben voor huur of koop zijn in 2003 met 40% in de meerderheid.

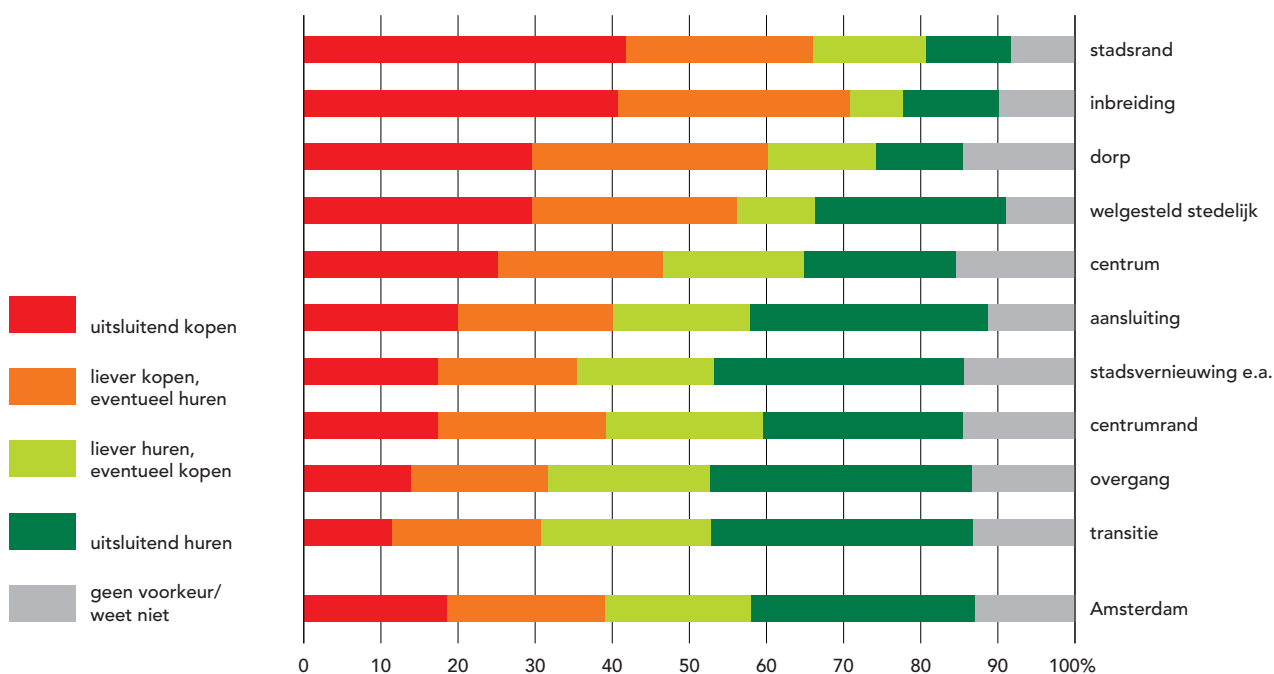
**Figuur 5.3: Voorkeur voor huren of kopen, 1999-2003**



De voorkeur voor koop of huur is gerelateerd aan de huidige eigendomssituatie. Veruit de meeste eigenaar-bewoners willen bij een eventuele verhuizing bij voorkeur opnieuw kopen: 61% wil uitsluitend kopen, en nog eens 23% wil liever kopen dan huren. Huurders geven de voorkeur aan een huurwoning, maar deze wens is minder uitgesproken dan de koopvoorkeur van eigenaar-bewoners: 37% wil uitsluitend huren en 22% wil liever huren en eventueel kopen.

Deze relatie zien we terug in de voorkeur voor huur of koop in woonmilieus: in milieus met een hoog aandeel koopwoningen is de voorkeur voor koop het grootst. *Stadsrand* en *inbreiding* bestaan voor ongeveer de helft uit koopwoningen en daar wonen veel mensen die uitsluitend of bijna uitsluitend willen kopen. De bewoners van *transitie* en *overgang* geven de voorkeur aan 'uitsluitend huren' en 'liever huren'.

**Figuur 5.4: Voorkeur voor kopen of huren, naar woonmilieu (alle verhuisgeneigden)**



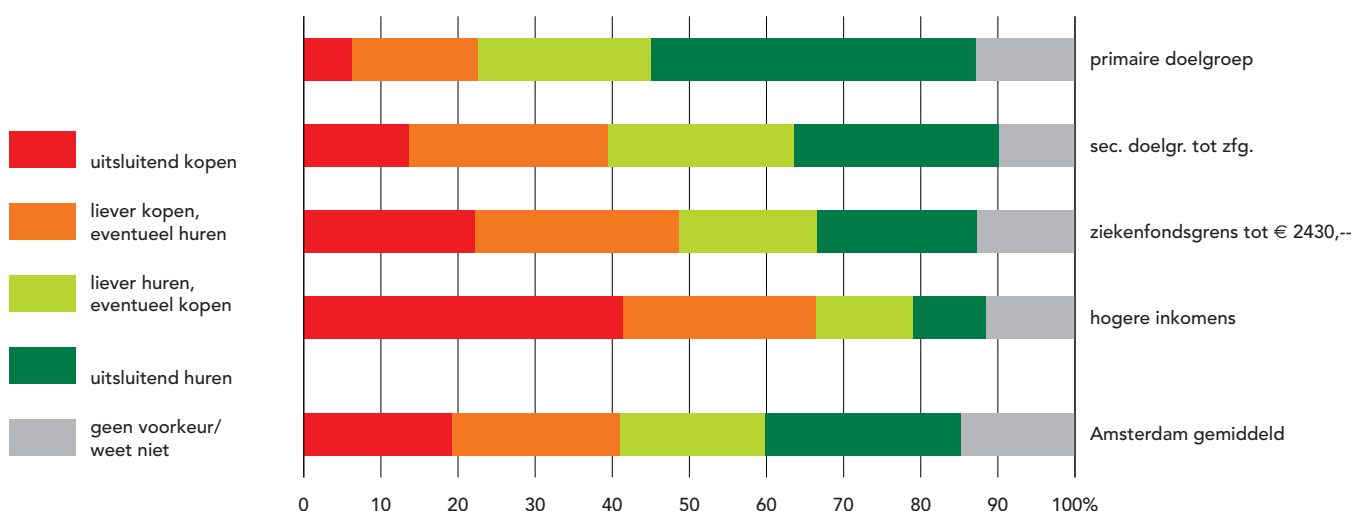
Wanneer de voorkeur voor huren of kopen naar stadsdeel bekeken wordt dan blijken de antwoorden veel minder te differentiëren (zie bijlage, tabel B.6). Niet verwonderlijk als beseft wordt dat meerdere woonmilieus binnen een stadsdeel kunnen voorkomen: bijvoorbeeld in Osdorp zowel *transitiemilieus* als *stadsrandmilieus*, milieus die een totaal ander beeld geven van de huur- of koopwens. Dit heeft opnieuw te maken met de kenmerken van de mensen die in de verschillende milieus wonen en ook met de aanwezige voorraad in die milieus. In *stadsrand* en *inbreiding* zijn vooral bewoners aanwezig met bovenmodale inkomens en daar is ook het eigenwoningbezit oververtegenwoordigd ten opzichte van het Amsterdams gemiddelde. In *transitie* (veel voorkomend in Noord en in de Westelijke Tuinsteden) domineren de lagere inkomens en is de koopwens gering. Dat in stadsdeel Amsterdam-Centrum de koopwens niet erg uitgesproken is komt ook door het grote aandeel alleenstaanden met vrij lage inkomens en het flinke aandeel huurwoningen met lage huren (54%).

**Tabel 5.3: Voorkeur voor kopen of huren, naar stadsdeel (percentages)**

	uitsluitend kopen	uitsluitend huren	liever kopen eventueel huren	liever huren eventueel kopen	geen voorkeur/ weet niet
Amsterdam-Centrum	21,9	24,0	22,9	17,1	14,1
Westerpark	14,6	33,2	17,5	20,1	14,5
Oud-West	18,7	22,7	20,4	21,4	16,8
Zeeburg	17,4	32,3	22,8	14,7	12,7
Bos en Lommer	14,0	34,5	16,9	17,2	17,4
De Baarsjes	15,3	26,0	26,0	18,3	14,5
Amsterdam-Noord	16,2	34,7	14,6	22,8	11,8
Geuzenveld-Slotermeer	14,6	35,6	17,5	19,5	12,7
Osdorp	26,5	29,4	15,9	18,5	9,6
Slotervaart	20,4	27,6	20,4	18,3	13,3
Zuidoost	16,8	27,2	22,3	21,3	12,4
Oost/Watergraafsmeer	16,6	31,9	18,2	19,2	14,0
Amsterdam Oud Zuid	21,3	25,5	23,5	19,0	10,8
Zuideramstel	20,6	28,5	23,4	16,2	11,3
<b>totaal</b>	<b>18,5</b>	<b>29,0</b>	<b>20,5</b>	<b>19,0</b>	<b>13,0</b>

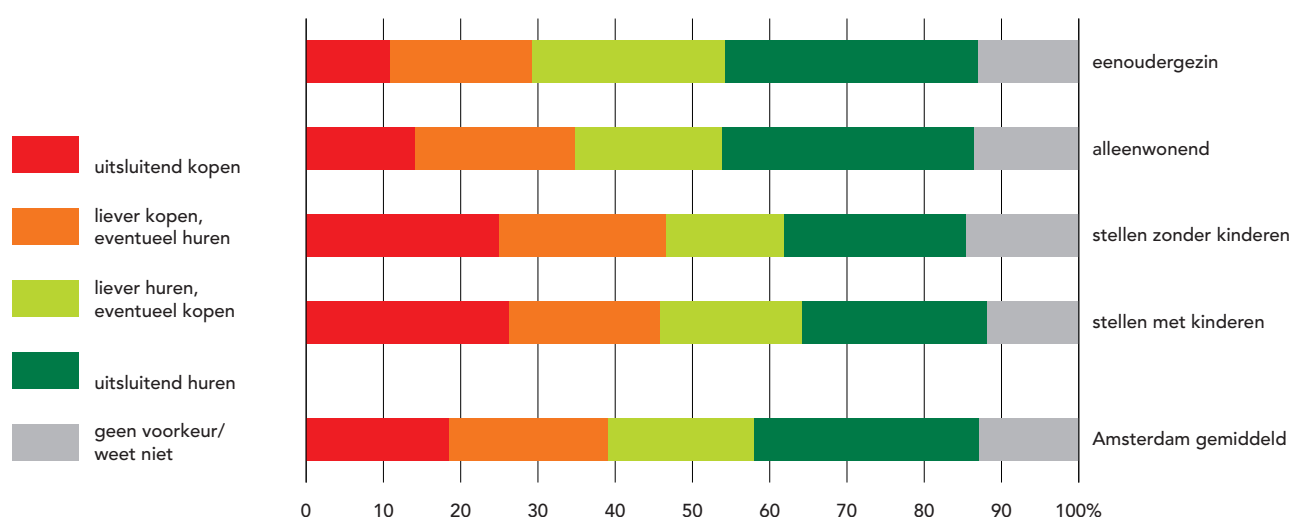
De relatie tussen de huidige eigendomssituatie en de voorkeur voor huur of koop wordt voor een belangrijk deel ingegeven door het inkomen. Naarmate mensen meer verdienen neemt de wens om te kopen toe. Van huishoudens uit de primaire doelgroep wil 41% uitsluitend een huurwoning en nog eens 22% wil liever een huurwoning dan een koopwoning. Bij de hogere inkomens wil bijna de helft beslist kopen en 22% wil liever kopen dan huren.

**Figuur 5.5: Voorkeur voor kopen of huren naar inkomenscategorie (alle verhuisgeniegnen)**



Naast inkomen is huishoudenstype een belangrijke verklarende factor voor de koop- of huurwens. Stellen met en zonder kinderen hebben een grotere koopwens dan alleenwonenden of eenoudergezinnen. De eerste twee groepen hebben dan ook beduidend hogere gemiddelde inkomens (zie *Wonen in Amsterdam 2003*, deel 1).

**Figuur 5.6: Voorkeur voor kopen of huren naar huishoudenstype (alle verhuisgeneigden)**



Etniciteit gaat in Amsterdam nauw samen met inkomen en huishoudenstype en is op zichzelf niet bepalend voor de voorkeur voor kopen of huren. Marokkanen hebben over het algemeen een laag gemiddeld inkomen en dat uit zich in een geringe koopwens en een meer dan gemiddelde wens om te huren. Ook zien we bij Marokkanen dat het aandeel huishoudens dat geen besliste voorkeur heeft voor huren of kopen groter is dan bij andere etnische groepen.

**Tabel 5.4: Voorkeur voor kopen of huren naar etniciteit (alle verhuisgeneigden, percentages)**

	uitsluitend kopen	liever kopen, eventueel huren	liever huren, eventueel kopen	uitsluitend huren	geen voorkeur
Surinaams en Antilliaans	16,5	19,3	22,5	26,9	5,1
Turks	16,1	21,4	13,3	30,1	9,5
Marokkaans	4,8	15,6	22,6	37,5	11,1
overig niet-westers	17,6	20,5	22,9	22,7	7,3
overig westers	19,9	22,4	15,4	27,8	7,8
Nederlands	20,5	20,8	18,3	29,9	6,3
<b>totaal</b>	<b>18,5</b>	<b>20,5</b>	<b>19,0</b>	<b>29,0</b>	<b>6,9</b>

### Huren of kopen voor mensen die in Amsterdam willen blijven wonen

In de vorige paragraaf bespraken we de verhuiscriteria van alle verhuiscriteria. De vraag is of de verhuiscriteria van bewoners die in Amsterdam willen blijven wonen sterk afwijken van alle verhuiscriteria.

**Tabel 5.5: Voorkeur voor kopen of huren bij bewoners die in Amsterdam willen blijven en bij bewoners die uit Amsterdam willen vertrekken (percentages)**

	uit Amsterdam vertrekken		in Amsterdam blijven	
	voorkeur koop	voorkeur huur	voorkeur koop	voorkeur huur
inbreiding	80,0	12,8	64,1	28,3
centrum	78,7	7,5	40,5	47,6
dorp	76,1	23,9	61,7	28,3
welgesteld stedelijk	69,1	25,5	52,8	40,1
stadsrand	65,5	23,7	64,9	28,9
centrumrand	58,0	30,9	36,2	51,1
stadsvernieuwing e.a.	48,7	41,6	29,9	57,2
overgang	48,5	44,2	25,6	61,4
aansluiting	47,6	42,9	36,5	53,4
transitie	42,7	52,1	27,6	58,9
<b>Amsterdam</b>	<b>53,8</b>	<b>37,8</b>	<b>34,1</b>	<b>53,9</b>

Voor alle woonmilieus geldt dat bij de huishoudens die in Amsterdam willen blijven wonen de wens om te kopen lager ligt dan bij huishoudens die niet in Amsterdam willen blijven wonen. Vooral in *overgang* en *transitie* ligt de wens om te kopen nog eens beduidend lager dan in de andere milieus. Het inkomensniveau is hier de verklarende factor.

Van degenen die uit Amsterdam willen vertrekken ligt de koopwens 20 procentpunten hoger dan bij degenen die in Amsterdam willen blijven (54% versus 34%). Wellicht kiezen lagere inkomens vooral voor huren in Amsterdam en wat hogere inkomens in minder gewaardeerde milieus voor een koopwoning elders (in een ander stadsdeel/woonmilieu of buiten Amsterdam). De hoogste inkomens die Amsterdam wens te verlaten kiezen bijna voor 80% voor een koopwoning.

### De eigen huurwoning kopen

Op de vraag of men de eigen huurwoning wenst te kopen is het antwoord ongeveer hetzelfde als twee jaar geleden: 14,5% wil kopen, 13,5% eventueel. Er zijn 36.000 mensen die expliciet 'ja' zeggen op de koopvraag en bijna 34.000 die dat eventueel willen. Degenen die expliciet 'ja' zeggen bewonen niet eens veel duurdere woningen dan de twijfelaars. Van de eerste categorie bewoont 46% een kernvoorraad-woning, van de tweede categorie 55%.

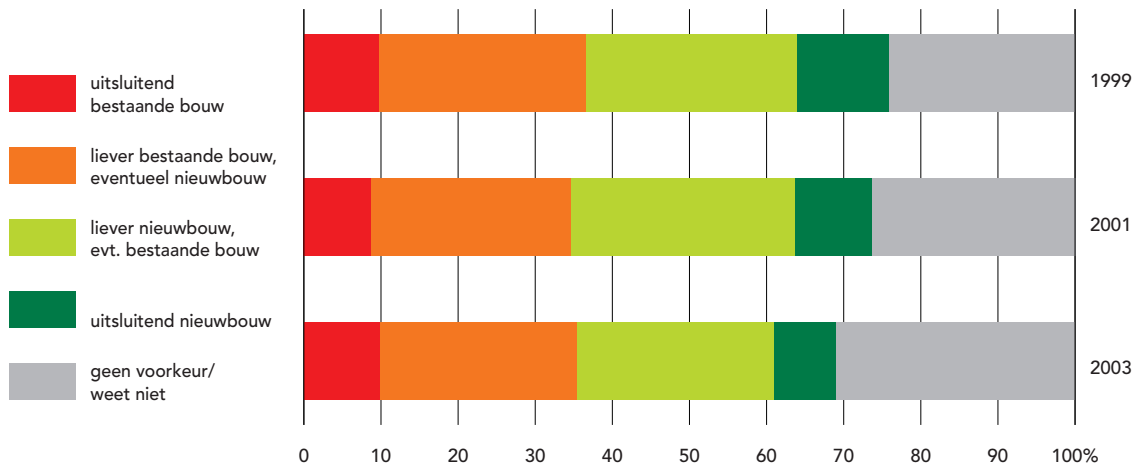
Degenen die zeggen te willen kopen hebben € 134.000 voor hun huurwoning over; degenen die twijfelen € 121.000. Deze prijzen liggen beduidend lager dan de prijzen die huishoudens met een algemene voorkeur voor koop voor een woning zouden willen betalen (zie volgende paragraaf). In de stadsdelen Centrum, Amsterdam Oud Zuid en Zuideramstel is de animo om de eigen huurwoning te kopen hoger dan in Bos en Lommer, de Baarsjes, Geuzenveld/Slotermeer en

Osdorp. In de eerst genoemde stadsdelen is het aandeel bewoners dat zich duidelijk voor koop van de eigen huurwoning uitspreekt 18%. In de laatst genoemde stadsdelen schommelt het aandeel tussen de 6 à 10%.

### 5.4 Nieuwbouw of bestaande voorraad

Ruim eenderde van de Amsterdamse huishoudens geeft de voorkeur aan bestaande bouw. Dit percentage is de afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven, zie figuur 5.7. Opvallend is dat het aandeel huishoudens dat geen specifieke voorkeur heeft voor bestaande bouw of nieuwbouw groter is geworden. Veel huishoudens zullen in een gespannen woningmarkt eerder 'alle opties open houden', in plaats van zich vast te leggen op bijvoorbeeld uitsluitend een nieuwbouwwoning.

**Figuur 5.7: Voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw, 1999-2003**



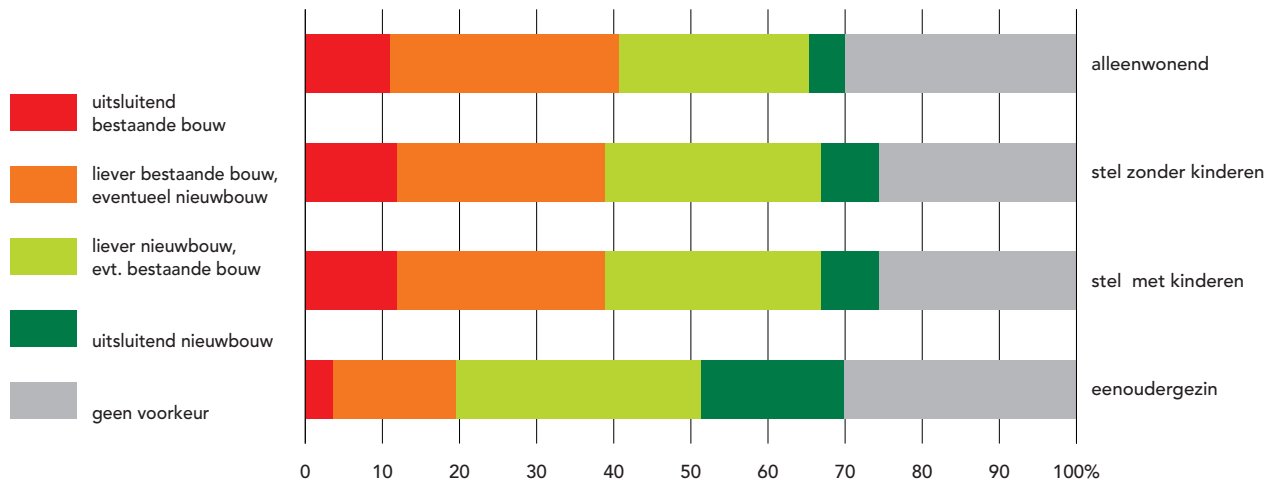
Er zijn geen grote verschillen tussen de groep verhuiscandidate die in Amsterdam wil blijven en de huishoudens die een woning zoeken buiten Amsterdam. Degenen die in Amsterdam willen blijven hebben een iets grotere voorkeur voor nieuwbouw (36% versus 31%) dan de potentiële vertrekkers. Wellicht speelt het feit een rol dat sommige bestaande bouw in Amsterdam wel erg oud is en/of dat er in de voorraad niet veel grote woningen te vinden zijn. Daarnaast – en dat zal hieronder aan de orde komen – speelt een rol dat niet-westerse groepen én graag in Amsterdam willen blijven wonen én een sterke voorkeur hebben voor nieuwbouw.

**Tabel 5.6: Voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw, naar 'blijvers' en 'vertrekkers' (percentages)**

	uitsluitend bestaande bouw	liever bestaand eventueel nieuwbouw	liever nieuwbouw eventueel bestaand	uitsluitend nieuwbouw	geen voorkeur
in Amsterdam blijven	9,5	25,2	27,3	9,3	28,6
uit Amsterdam vertrekken	10,6	29,2	24,3	6,7	29,5
<b>totaal</b>	<b>9,8</b>	<b>26,2</b>	<b>26,6</b>	<b>8,7</b>	<b>28,8</b>

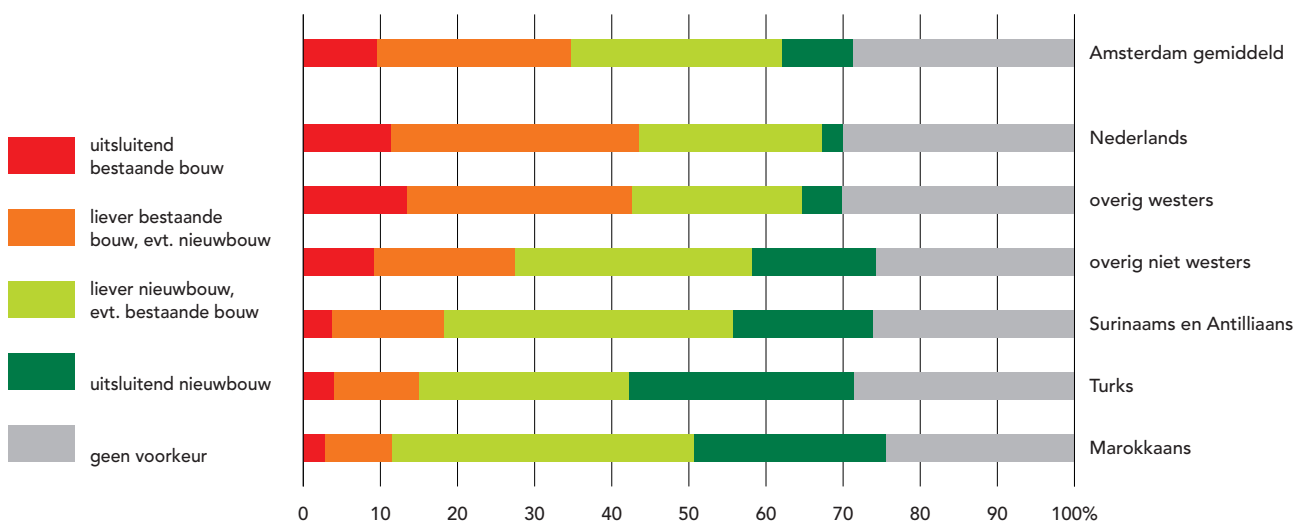
In het onderstaande beperken we ons tot de voorkeuren van diegenen die binnen Amsterdam willen verhuizen. Eenoudergezinnen hebben een beduidend grotere voorkeur voor nieuwbouw in Amsterdam dan de andere huishoudenstypen.

**Figuur 5.8: Voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw naar huishoudenstype (alleen 'blijvers')**



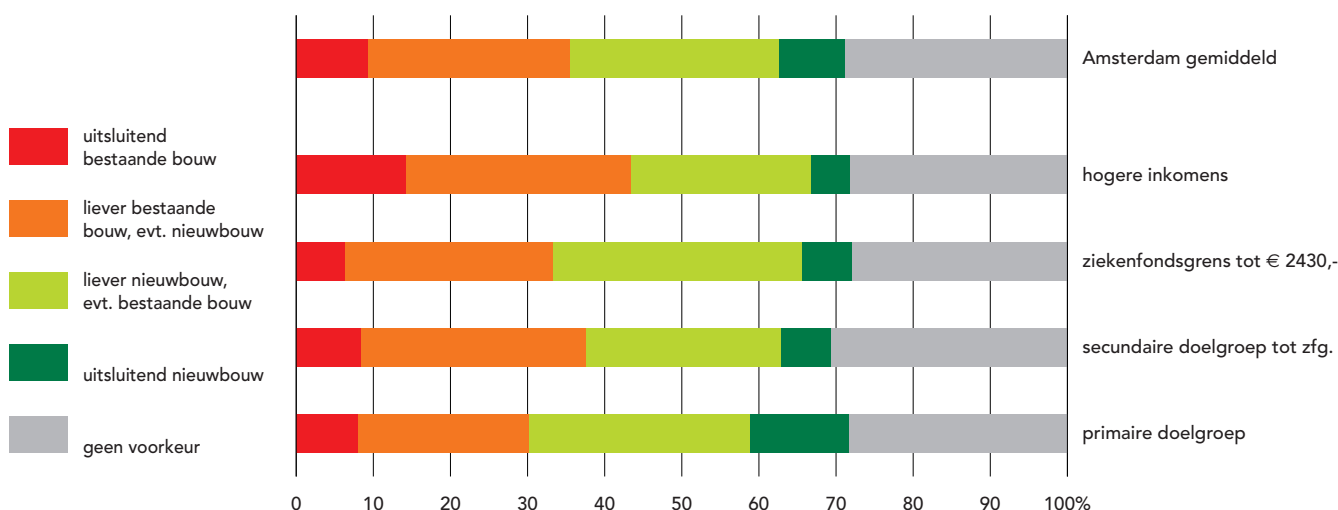
Ook etniciteit is een belangrijke factor bij de voorkeur voor bestaande bouw dan wel nieuwbouw. Niet-westerse groepen hebben een veel grotere voorkeur voor nieuwbouw dan westerse groepen verhuiscandidate, die in Amsterdam willen blijven wonen. De keuze voor uitsluitend nieuwbouw ligt bij niet-westerse groepen ongeveer zes maal hoger dan bij westerse groepen. Nadere analyse leert dat ook bij Surinaamse en Marokkaanse alleenwonenden en stellen zonder kinderen nieuwbouw veruit favoriet is. Bij de stellen met kinderen hebben de Turken een grote voorkeur voor uitsluitend nieuwbouw (34%). Bij Nederlandse stellen met kinderen is dat slechts 3,4%. De keuze voor uitsluitend bestaande bouw ligt bij Nederlandse gezinnen ongeveer acht maal hoger dan bij Surinamers, Turken en Marokkanen gezamenlijk (16% versus 2%).

**Figuur 5.9: Voorkeur bestaande bouw of nieuwbouw naar etniciteit (alleen 'blijvers')**



Er zijn circa 11.000 verhuiscapabele niet-westerse gezinnen die in Amsterdam willen blijven wonen en circa 7.000 verhuiscapabele westerse gezinnen. Gezien de verschillen in inkomensposities van deze gezinnen, kan dit voor een deel verklaren waarom de afzet van de relatief dure nieuwbouw in 2003 (en 2004) zo moeizaam verliep. Westerse gezinnen hebben een niet al te grote voorkeur voor nieuwbouw, maar zouden die wel kunnen betalen. Niet-westerse gezinnen willen graag naar nieuwbouw, maar kunnen het vaak niet betalen.

**Figuur 5.10: Voorkeur bestaande bouw of nieuwbouw naar inkomensgroep (alleen 'blijvers')**



De primaire doelgroep heeft een sterkere voorkeur voor 'uitsluitend nieuwbouw' dan voor 'uitsluitend bestaande bouw'. In aantallen bestaat de verhuiscapabele

primaire doelgroep voor ongeveer de helft uit niet-westerse groepen. Deze niet-westerse primaire doelgroep heeft voor 25% een voorkeur voor 'uitsluitend nieuwbouw'. Bij de westerse primaire doelgroep is de belangstelling voor uitsluitend nieuwbouw 2%.

## 5.5 Prijscategorieën

Aan alle verhuisgeneigden is gevraagd wat voor huur men zou willen betalen na verhuizing of indien men wenst te kopen wat voor koopprijs men bereid is te betalen. Het inkomen is hierbij bepalend. Opvallend is dat het gemiddeld genoemde bedrag bij huur of koopsom bij de primaire doelgroep en secundaire doelgroep niet ver uit elkaar ligt. Huishoudens met een inkomen boven  $1\frac{1}{2}$  x modaal zijn bereid aanzienlijk meer te betalen.

**Tabel 5.7: Gemiddelde gewenste huur- en koopprijzen naar inkomensgroep**

	gemiddelde huur per maand	gemiddelde koopsom
primaire doelgroep	€ 350	€ 160.000
secundaire doelgroep tot zfg.	€ 404	€ 170.000
zfg. tot € 2430	€ 485	€ 200.000
hogere inkomens *	€ 692	€ 300.000

\* de hier gehanteerde inkomensklasse  $1\frac{1}{2}$  x modaal is overeenkomstig de gebruikte klassen in de overige WiA-rapporten: in de Woonvisie wordt 2 x modaal aangehouden.

Van degenen die naar buiten Amsterdam wensen te verhuizen ligt zowel de huidige huur als de huur die men bereid is te betalen voor de 'nieuwe' huurwoning over het algemeen wat hoger dan bij degenen die in Amsterdam een andere huurwoning wensen te betrekken.

**Tabel 5.8: Gewenste huurcategorieën (percentages)**

huurcategorie	in Amsterdam blijven	uit Amsterdam vertrekken
tot € 356	40	29
€ 357 – € 453	26	27
€ 454 – € 565	13	18
€ 566 – € 900	9	12
<b>&gt; € 900</b>	<b>13</b>	<b>15</b>

Met name in de woonmilieus met wat rijkere inwoners en – met uitzondering van centrum – wat hogere huurprijzen in de voorraad is er de bereidheid om huren tussen de € 600 en € 700 te betalen. In de woonmilieus *transitie*, *overgang* en *stadsvernieuwing* wil men niet verder gaan dan circa € 400 voor zowel huurwoningen buiten de stad als in de stad. Ook in *centrumrand*, waar de verhuisgeneigden ongeveer de laagste gemiddelde huren betalen, wil men voor de nieuwe huurwoning niet veel meer betalen dan € 410 in Amsterdam en € 450 buiten Amsterdam. Bewoners in *welgesteld stedelijk*, *centrum* en *stadsrand*, die een huurwoning buiten Amsterdam zouden willen betrekken, willen daar zo'n € 100 meer voor betalen dan bewoners die een huurwoning in Amsterdam prefereren.

**Tabel 5.9: Huidige en gewenste huurprijzen voor huishoudens die wel en niet in Amsterdam willen blijven (euro's)**

	in Amsterdam blijven		buiten Amsterdam	
	gewenste huur	huidige huur	gewenste huur	huidige huur
inbreiding	635	515	612	582
welgesteld stedelijk	618	563	697	537
centrum	513	384	609	284
dorp	498	388	521	n.v.t.
stadsrand	472	475	595	498
aansluiting	461	373	471	369
centrumrand	412	279	444	277
stadsvernieuwing e.a.	407	315	405	342
overgang	380	287	421	306
transitie	365	292	403	324
<b>Amsterdam</b>	<b>418</b>	<b>318</b>	<b>460</b>	<b>340</b>

Als het gaat om koopwoningen, dan blijkt dat huishoudens voor woningen buiten Amsterdam bereid zijn gemiddeld zo'n € 32.000 meer neer te leggen dan voor woningen in Amsterdam. In de woonmilieus *centrum*, *stadsrand* en *dorp* is deze tendens omgekeerd.

**Tabel 5.10: Gewenste koopprijs voor 'blijvers' en 'vertrekkers' (euro's)**

	in Amsterdam blijven	buiten Amsterdam	verschil
welgesteld stedelijk	349.000	368.000	19.000
centrum	290.000	283.000	- 7.000
stadsrand	277.000	254.000	- 23.000
inbreiding	268.000	331.000	63.000
dorp	268.000	258.000	- 10.000
aansluiting	220.000	255.000	35.000
centrumrand	207.000	236.000	29.000
stadsvernieuwing e.a.	179.000	207.000	28.000
overgang	152.000	194.000	42.000
transitie	123.000	167.000	44.000
<b>Amsterdam</b>	<b>202.000</b>	<b>234.000</b>	<b>32.000</b>

## 5.6 Conclusies

Verschillende bevolkingsgroepen hebben nogal verschillende woonwensen. Deels heeft dit te maken met mogelijkheden: een geringe woonduur en/of een laag inkomen betekent minder kansen om woonwensen te realiseren. Maar ook andere kenmerken spelen een rol bij de woonvoorkeuren: huishoudenstype, leeftijd en etniciteit.

Relatief veel huishoudens dromen van een eengezinswoning. Van de mensen die binnen Amsterdam willen verhuizen is 43% op zoek naar een etagewoning, en 42% denkt aan een eengezinswoning. Huishoudenstype en etniciteit zijn hierbij bepalende factoren. Gezinnen geven vaker de voorkeur aan een eengezinswoning dan

alleenstaanden. Ook etnische minderheden blijken een uitgesproken voorkeur te hebben voor eengezinswoningen.

Minder mensen dan in 1999 willen beslist naar een huurwoning verhuizen. Nog steeds geeft ruim de helft van alle huishoudens de voorkeur aan huren, maar voor steeds meer mensen wordt kopen ook een optie. Inkomen speelt een belangrijke rol bij de voorkeur voor koop of huur. Hoe hoger het inkomen, hoe groter de voorkeur voor een koopwoning. Daarmee wordt verklaard dat ruim 80% van de eigenaar-bewoners opnieuw naar een koopwoning wil verhuizen. Etnische minderheden hebben gemiddeld lage inkomens. We zien bij deze groepen dan ook een geringere behoefte om te kopen dan bij Nederlanders.

Naast type woning en huren of kopen is ook gevraagd naar de voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw. 35% Van de bewoners geeft de voorkeur aan bestaande bouw. Het aandeel huishoudens dat aangeeft geen voorkeur te hebben voor nieuwbouw of bestaande bouw is sinds 1999 gestegen van 21% naar 29%. Huishoudens houden bij een gespannen woningmarkt blijkbaar hun 'opties open' als het gaat om voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw. Opvallend is dat etnische minderheden een grotere voorkeur hebben voor nieuwbouw dan autochtonen.

Gemiddeld wil de Amsterdammer € 450 per maand uitgeven aan een huurwoning, en € 220.000 betalen voor een koopwoning. Hoe hoger het inkomen, hoe meer men kan en wil betalen voor een huur- of koopwoning. Huishoudens die Amsterdam willen verlaten zijn bereid meer te betalen voor hun toekomstige huur- of koopwoning dan huishoudens die in Amsterdam willen blijven wonen.



## hoofdstuk 6 Amsterdam en de regio

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de woon- en verhuiscwensen van Amsterdammers geplaatst in de context van de regio. De woningvoorraad in het woongebied rondom Amsterdam is de laatste drie of vier decennia snel gegroeid. Purmerend was al in de jaren zeventig een groeikern voor Amsterdam. Haarlemmermeer en Almere, met elk inmiddels al veel meer dan 100.000 inwoners, zijn moderne groeisteden die ook op dit moment nog zeer belangrijk zijn voor Amsterdammers die op zoek zijn naar een ruimere woning met meer buitenruimte. Maar ook de oudere stedelijke woongebieden in de buurt van Amsterdam, zoals Zaanstad, Haarlem en 't Gooi zijn bij sommige Amsterdammers met verhuiscwensen in trek. Met name ten opzichte van de moderne woongebieden in de regio is het merendeel van de woningen in Amsterdam oud, klein van woonoppervlak, overwegend huurwoning en meestal appartement. Voor Amsterdamse begrippen grote woningen zijn in Almere, Purmerend en Hoofddorp vaak vrij modaal. In deze groeisteden ligt het accent sterk op grondgebonden woningen, overwegend in de koopsector. Om deze redenen zijn ook de woontevredenheid en verhuiscintentie verschillend tussen Amsterdam en de stedelijke gebieden elders in de regio.

### 6.2 Woonsatisfactie

In het nationale woningbehoefteonderzoek (WBO) dat vierjaarlijks gehouden wordt, zijn gegevens beschikbaar voor het Regionaal Orgaan Amsterdam met toevoeging van Almere, ook wel afgekort als ROA+. Deze regionale woningmarkt-informatie, uitgesplitst naar een aantal deelgebieden, bevat ook gegevens over de verhuiscintentie en over de achterliggende tevredenheid over het wonen [9]. De tevredenheid met de woning verschilt per deelgebied. Aangezien in Amsterdam veel woningtypen staan waarover men gemiddeld vaker ontevreden is (kleine meergezinshuur-woningen), is de woontevredenheid relatief laag ten opzichte van de rest van de regio. Ten opzichte van 1998 is in ROA Noord, met name in Zaanstad de tevredenheid gestegen. Ook in Almere is de tevredenheid gestegen; in 1998 was 87% tevreden tot zeer tevreden, in 2002 92%.

[9] K. Dignum en I. Vermazen, *Woningbehoefteonderzoek ROA + Almere: trends 1994-2002* (ROA en Dienst Wonen gemeente Amsterdam, 2004).

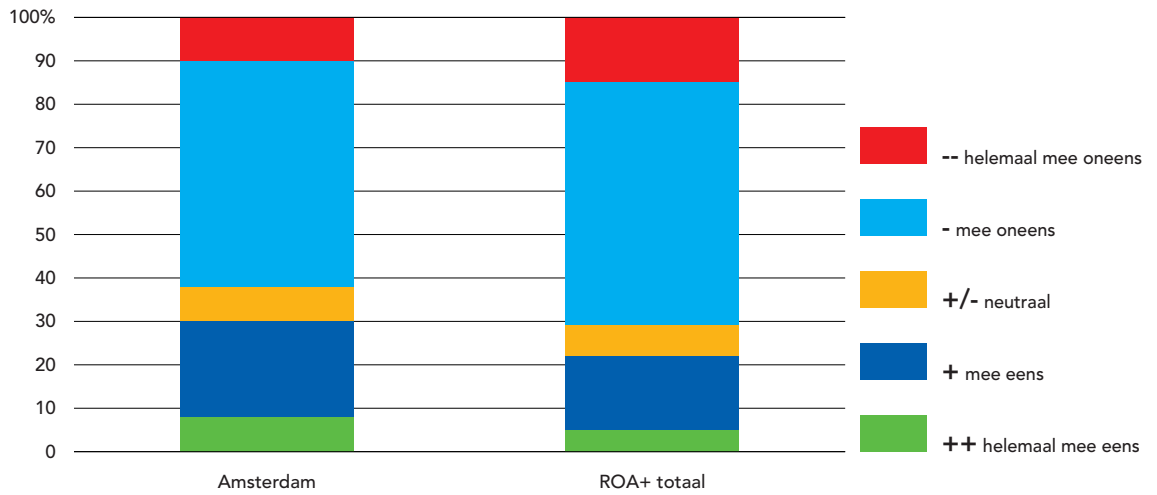
**Tabel 6.1: Tevredenheid met de woning per subregio en grote gemeente, 2002 (percentages)**

	zeer tevreden	tevreden	tevreden/ ontevreden	(zeer) ontevreden	totaal
<b>Amsterdam</b>	30	45	13	12	100
<b>ROA Noord</b>	50	40	6	3	100
Purmerend	46	44	7	2	100
Zaanstad	48	39	8	5	100
<b>ROA Zuid</b>	47	45	6	3	100
Amstelveen	39	53	5	3	100
Haarlemmermeer	53	39	5	3	100
<b>Almere</b>	53	39	4	3	100
<b>ROA+</b>	<b>39</b>	<b>44</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>100</b>

De tevredenheid over de woning is binnen ROA in het algemeen hoger in de milieus aan de suburbane kant van de milieuverdeling en lager aan de stedelijke kant van de schaal. Dit houdt in sterke mate verband met de ouderdom van de woningen, het woningtype en de bezitsvorm (grondgebonden of gestapeld, koop versus huur). Een paar milieus wijken licht van dit algemene patroon af. In het centrum van Amsterdam en aanliggende gebieden is de tevredenheid groot voor stedelijke begrippen. In de voor- en naologse stedelijke milieus is de tevredenheid over de woningen beduidend lager dan elders in de regio. De ruimtelijke verschillen binnen Amsterdam komen specifiek tot hun recht in *Wonen in Amsterdam 2003*, weergegeven in figuur 5.2 in de rapportage *Stand van Zaken*. Hoge tevredenheid over de woning is er behalve in het centrum ook in de nieuwbouwwijken van Amsterdam zoals De Aker, Nieuw Sloten en het Oostelijk Havengebied. Ontevredenheid over de woning is er vooral in de nabij de ringweg gelegen delen van de Westelijke Tuinsteden, het oude deel van Amsterdam-Noord, de Indische buurt en de Spaarndammerbuurt.

Een belangrijke reden voor ontevredenheid over de woning is dat hij te klein is. In Amsterdam is volgens het WBO 30% het eens met de stelling dat de woning te klein is. In ROA+ als geheel is dat 22%. Overigens zijn in Amsterdam ruim twee keer zoveel (62%) mensen het oneens met de stelling dat de woning te klein is. De relatief geringe oppervlakte van woningen in Amsterdam past in veel gevallen bij de kleine huishoudens. De gemiddelde woningbezetting is in Amsterdam inmiddels dan ook onder de twee personen gezakt. De geringe oppervlakte is niet het enige waar Amsterdam lagere waardering voor oogst ten opzichte van de andere deelgebieden binnen ROA+. Op het onderhoud van de woningen, de sfeer, de indeling van de woningen en de hoeveelheid buitenruimte worden ongeveer vergelijkbare verschillen gemeten tussen Amsterdam en ROA+ als geheel.

**Figuur 6.1: Eens of oneens met de stelling dat de woning te klein is in Amsterdam en ROA+ als geheel**



Bron: WBO 2002

Ook de tevredenheid over de woonomgeving is op een groot aantal aspecten geringer in Amsterdam dan in de andere delen van de regio. Overigens zijn in ROA plus Almere meer mensen tevreden dan ontevreden over onderwerpen als winkels, parkeergelegenheid, verkeerslawaaï, burengerucht en andere zaken in de woonomgeving. Over Amsterdam kan men echter zeggen dat relatief veel mensen niet alleen een geringere woningkwaliteit ervaren maar daarnaast ook een relatief lage omgevingskwaliteit.

Suburbane milieus ontlenen hun hoge kwaliteit volgens de bewoners met name aan de grotere veiligheid en goede omgevingsaspecten voor kinderen. Over stedelijke milieus zoals het centrum van Amsterdam en de naoorlogse woonwijken zijn de bewoners vaak ontevreden doordat er te weinig groen en parkeergelegenheid is en omdat er verschillende vormen van overlast zijn zoals verkeer en criminaliteit.

Ook in de bekende onderverdeling naar subregio's is dat te zien. Amsterdam neemt ten opzichte van overig ROA+ een bijzondere positie in wat betreft de sterke aanwezigheid van een aantal overlastaspecten. Straatvervuiling zoals rommel en hondenpoep wordt in ROA Noord, ROA Zuid en Almere bij ruim 40% van de bewoners vaak of soms ervaren. In Amsterdam is dit echter bij ruim 60% van de bewoners het geval. Ook bij andere omgevingsonderwerpen is er een verschil van tien of vijftien procentpunten tussen Amsterdam en de andere subregio's. Overigens ligt de ervaring van straatvervuiling op ongeveer het dubbele niveau (ruim 50% voor ROA+) van de ervaring van overlast door burens of andere omwonenden (respectievelijk 26% en 29%). De overlast door jongeren (36%) staat weer wat hoger op de lijst van negatieve omgevingservaringen dan de overlast door burens en omwonenden.

Ook op een aantal stellingen aangaande de leefbaarheid van de buurt blijkt de afwijkende positie van Amsterdam ten opzichte van de andere subregio's. Niet minder dan driekwart van de ROA+ bewoners ervaart een prettige omgang in de

buurt waarin men woonachtig is en in Amsterdam is dat wat lager. Bij een wat kritischer onderwerp als gezelligheid en saamhorigheid liggen de respectievelijke cijfers wat lager, maar er blijft steeds een verschil tussen Amsterdam en overig ROA+. Ongeveer van dezelfde orde als 'prettige omgang' zijn de ervaringen over de bevolkingssamenstelling. In Amsterdam is hier bijna 70% tevreden over en in de andere subregio's ruim 80%. In de landelijke rapportage 'leefbaarheid van wijken' op basis van het WBO komt tot uitdrukking dat het aandeel allochtonen bepalend is voor het negatieve oordeel over de samenstelling van de wijk. In met name de stedelijke 'prioriteitswijken' wordt een negatief oordeel over samenstelling en aanverwante thema's door autochtonen en allochtonen in ongeveer even grote mate gevoeld.

De iets geringere tevredenheid in Amsterdam over een aantal sociale kenmerken loopt parallel met een geringer gevoel van eigen verantwoordelijkheid voor leefbaarheid. Bij onderwerpen die wat selectiever zijn, zoals zelf actief betrokken voelen bij de buurt of zelf actief willen zijn voor de buurt, behalen Amsterdammers overigens maar nauwelijks lagere cijfers dan de bewoners van de andere subregio's. Het WBO bevat een reeks van vragen over in hoeverre men de hier besproken onderwerpen belangrijk vindt. Op geen van de onderwerpen is er in die reeks een duidelijk verschil tussen Amsterdam en de andere subregio's. Het is dus niet zo dat de geringere tevredenheid van Amsterdammers op een aantal omgevingsonderwerpen, gepaard gaat met een grotere onverschilligheid ten aanzien van die onderwerpen. De wensen van Amsterdammers ten aanzien van de omgeving verschillen niet wezenlijk van die van mensen in de andere subregio's.

Typerend voor het grootstedelijke leven is dat Amsterdammers minder intensieve contacten hebben met burens en andere buurtgenoten. Ook wat dit betreft wijken Amsterdammers in hun wensen met betrekking tot contact niet af van de rest van de regio.

Opvallend in de reeks van afwijkende kenmerken voor Amsterdam ten opzichte van de andere subregio's is het besef dat het met de buurt vooruitgaat of vooruit zal gaan of juist achteruitgaat of zal gaan. Beide meningen zijn in Amsterdam extremer dan in de andere subregio's. Hogere scores op achteruitgang mag men verwachten omdat men minder vaak tevreden is in Amsterdam. Hoge scores op vooruitgang lijken hiermee in tegenspraak. Waarschijnlijk is dit een uiting van vrij scherpe verschillen binnen de Amsterdamse milieus naar woonkwaliteit en woonwaardering. In de leefbaarheidsrapportage van WiA (deel 4) en ook in het woonmilieurapport van de Dienst Wonen komt tot uitdrukking dat de kwaliteit in de gebieden rondom het centrum stijgt terwijl de woonkwaliteit en waardering van de naoorlogse woonmilieus daalt.

**Tabel 6.2: Positieve antwoorden op een aantal leefbaarheidstellingen per subregio, 2002 (percentages)**

eens of helemaal eens met deze stelling	Amsterdam	ROA Noord	ROA Zuid	Almere	ROA+
zelf verantwoordelijk voor leefbaarheid	69	81	80	79	74
prettige omgang in de buurt	65	85	83	78	73
gezellige buurt met veel saamhorigheid	39	55	50	45	45
tevreden over de bevolkingssamenstelling	69	86	86	80	76
bang om lastig gevallen te worden, beroofd	17	6	9	10	13
zelf actief betrokken bij buurt	40	51	46	45	43
zelf actief willen inzetten voor buurt	34	38	39	44	36
heb veel contact met burens	47	59	57	54	52
heb veel contact met andere buurtbewoners	32	46	44	42	38
buurt is vooruitgegaan	24	17	18	19	21
buurt is achteruitgegaan	25	15	14	17	20
buurt zal vooruitgaan	25	18	18	18	22
buurt zal achteruitgaan	21	14	11	15	17

Bron: Dignum en Vermazen (2004), pag 29.

### 6.3 Verhuiscwensen

De helft van de huishoudens met verhuiscwensen in ROA+ geeft aan dat de woning een reden is om te willen verhuizen. Een andere belangrijke reden, voor 23% van de huishoudens, is de woonbuurt. Gezondheid of behoefte aan zorg is voor een tiende van de huishoudens een reden om naar een ander huis om te zien. Werk en studie spelen als verhuiscwensen een ondergeschikte rol. Deze volgorde van verhuiscwensen wordt voor Amsterdam overigens ook gevonden in WiA.

**Tabel 6.3 Verhuiscwensen en belangrijkste verhuiscwensen in ROA+ (percentages)**

	verhuiscwensen	belangrijkste verhuiscwensen
huidige woning	51	47
woonbuurt huidige woning	23	30
gezondheid of behoefte aan zorg	10	9
andere redenen	27	7
werk	6	6
studie	1	1
totaal		100
absoluut	191.400	28.300

Bron: Dignum en Vermazen (2004), pag 39

Overigens geven de respondenten aan dat er nog andere verhuiscwensen zijn (27%) dan de expliciet in tabel 6.3 genoemde. Als gevraagd wordt naar de belangrijkste verhuiscwensen dan blijken deze overige redenen toch van ondergeschikte betekenis. De woonbuurt komt dan prominenter tevoorschijn als verhuiscwensief, maar de woning is veruit de belangrijkste verhuiscwensen. In Amsterdam is de woonbuurt iets vaker de belangrijkste reden om te willen verhuizen dan in overig ROA (32% versus 25%). Als de woning genoemd werd als verhuiscwensen in ROA+ is het in 63% van de gevallen te wijten aan een te kleine woning. De verwachting dat dit in Amsterdam in hogere mate het geval zou zijn door de grote hoeveelheid kleine woningen wordt niet door de cijfers ondersteund.

**Tabel 6.4: Belangrijkste aspect van de woonbuurt om te verhuizen voor Amsterdam en overig ROA+ (percentages)**

	Amsterdam	overig ROA+	ROA+
de onveiligheid van de buurt als gevolg van criminaliteit	29	10	24
de bewoners	14	21	16
veranderende buurtsamenstelling	11	17	13
overlast lawaai	13	9	12
de soort bebouwing	6	11	7
overige redenen	27	32	28
totaal	100	100	100
absoluut	8.200	23.400	31.700

Bron: Dignum en Vermazen (2004) pag 40

Als de buurt als verhuisreden genoemd wordt is het in Amsterdam vaker onveiligheid als gevolg van criminaliteit (29%) dat als belangrijkste motief genoemd wordt. In overig ROA+ is dat maar bij een tiende van de verhuiscandidaten het geval. Ook overlast door lawaai is in Amsterdam relatief vaak een verhuismotief. In overig ROA+ ligt het zwaartepunt in de verzameling van verhuismotieven meer aan de sociale kant. De bewoners of de veranderende buurtsamenstelling zijn hier dominant en ook de soort bebouwing weegt sterker mee dan in Amsterdam. Dat het belang van de sociale samenstelling van de buurt in Amsterdam minder belangrijk is als verhuismotief, is waarschijnlijk een relatief verschijnsel omdat hier het veiligheidsaspect zo dominant is. Amsterdammers ervaren namelijk in hun woonomgeving vaak wel een geringere sociale samenhang terwijl ze niet minder dan de bewoners van de overige subregio's gehecht zijn aan een goede buurtsamenstelling, gezelligheid en saamhorigheid. Dat kwam hiervoor aan de orde. Omgekeerd is ook het grotere belang van 'bewoners' en veranderende buurtsamenstelling in overig ROA+ zo'n relatief verschijnsel door het geringe belang van onveiligheid. Bewoners van ROA+ buiten Amsterdam ervaren immers niet meer burenoverlast en ervaren geen negatievere gevoelens over de buurtsamenstelling dan Amsterdammers.

## 6.4 Ontwikkeling in verhuisintentie en verhuisdynamiek vanaf 1990

**Tabel 6.5: Aantal verhuiscandidate huishoudens in Amsterdam, 1990-2003**

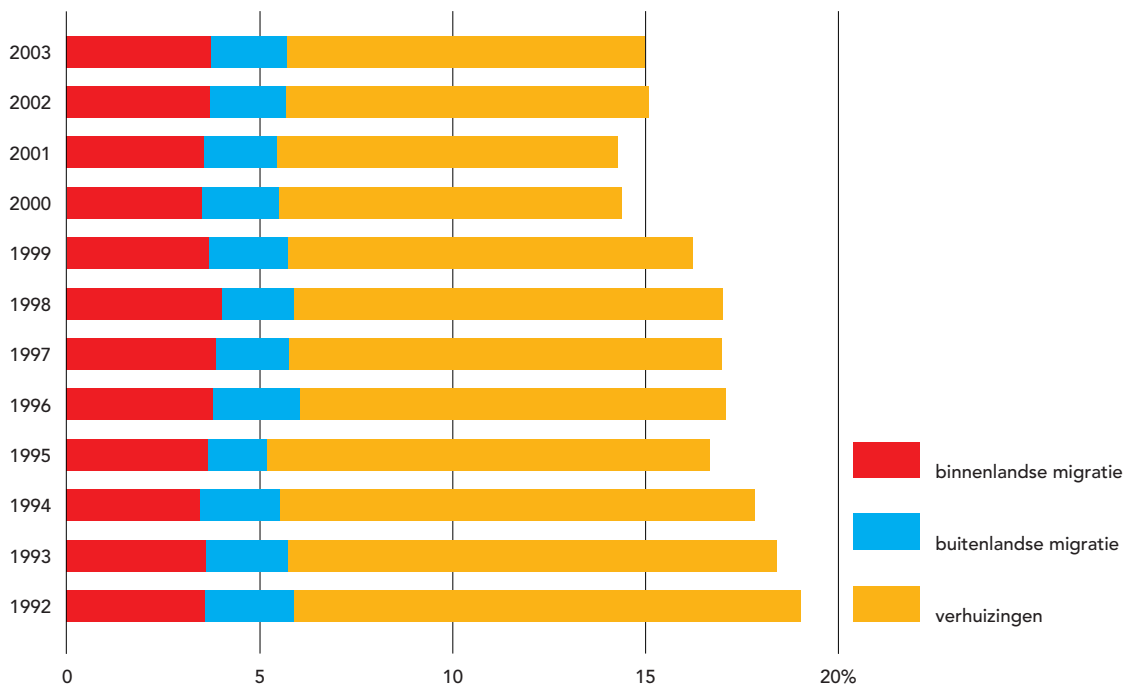
	WBO	WIA
1990	167.900	
1994	170.000	
1998	171.400	
1999		191.000
2001		205.600
2002	160.300	
2003		197.100

Bron: diverse edities WBO en WIA

Het aantal verhuiscandidate huishoudens in Amsterdam, zoals uit respectievelijk WBO en WIA naar voren komt, stemt niet overeen. Dat heeft te maken met de verschillende manier van vraagstelling in de beide onderzoeken (tabel 6.5) en met een andere selectie van de onderzoekspopulatie. In WIA worden zelfstandig wonende huishoudens onderzocht, terwijl in het WBO ook de woningvraag van

starters meetelt. Daarnaast stemmen de cijfers over verhuisintentie uit het WBO en die uit WiA beide niet geheel overeen met de werkelijke verhuisdynamiek in Amsterdam. Volgens de WBO-cijfers is de verhuiscijfer in de jaren negentig vrijwel constant gebleven en in de nieuwe eeuw (2002) aanzienlijk verminderd. De aanzienlijke vermindering van de verhuiscijfer stemt overeen met de sterke afname van de werkelijke dynamiek vanaf 2000. In afwijking met de WBO-cijfers was er in de jaren negentig, vanaf 1992, echter ook al een dalende trend in de verhuisdynamiek. Volgens WiA is de verhuiscijfer tussen 1999 en 2001 nog toegenomen en daarna (2003) licht afgenomen. De trend in de werkelijke verhuiscijfers is andersom in de jaren 1999-2003. Er is van 1999 naar 2000 een snelle daling van de dynamiek en na 2001 een zeer bescheiden toename.

**Figuur 6.2 Ontwikkeling verhuisdynamiek 1992-2003 in Amsterdam**



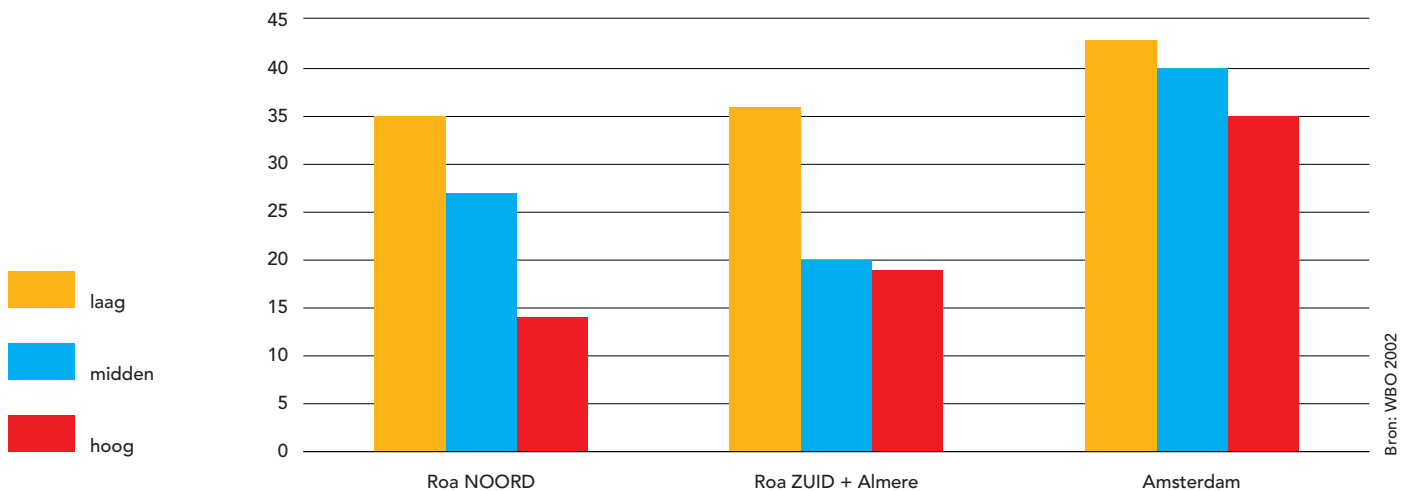
Overigens hoeven verhuisintentie en de realiteit inzake verhuizingen en migratie niet geheel samen te hangen. Bij de geringer wordende woningmarktdynamiek, zoals die zich het laatste decennium en in het bijzonder de jaren van de nieuwe eeuw voordeed, kan men redeneren dat verhuisintentie zou toenemen omdat er steeds meer mensen bijkomen die hun verhuiscijfers niet gerealiseerd hebben (cumulatie). Men kan ook de redenering volgen dat de verhuisintentie bij een deel van de bevolking afneemt door gebrek aan serieuze mogelijkheden op de woningmarkt (vraaguitval).

### 6.5 Welke soorten woningen en welke soorten huishoudens

Huishoudens met een laag inkomen zijn meer verhuiscijferig dan huishoudens met een hoger inkomen. Naarmate het inkomen hoger is, is men vaak al doorge-

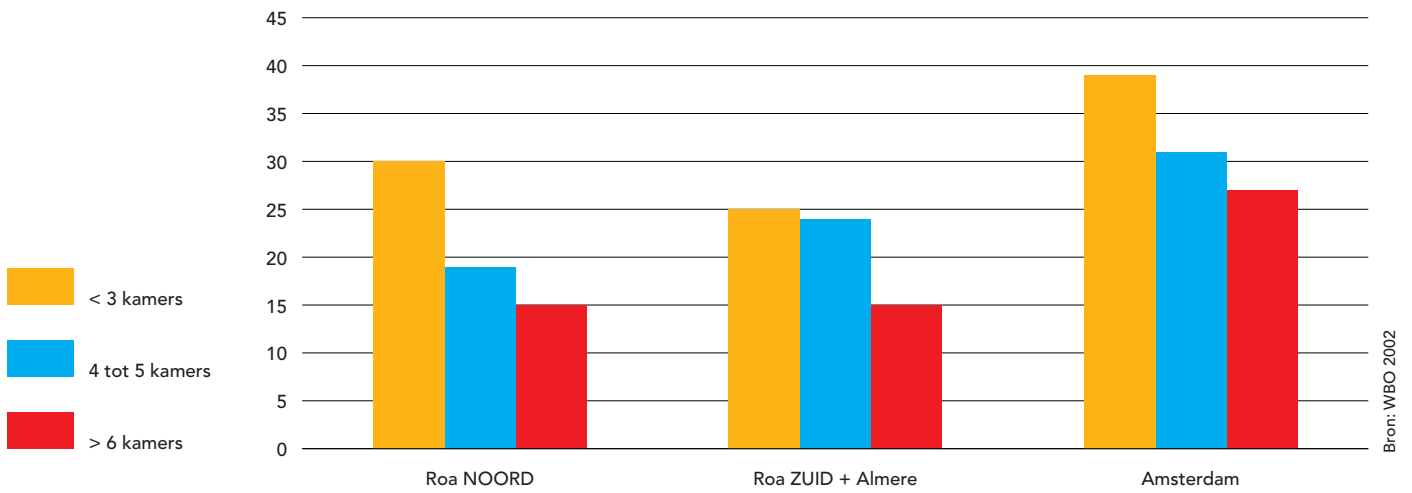
schoven naar een woonsituatie met hogere kwaliteit en blijft er minder te wensen over. Een belangrijk verschil tussen Amsterdam en de rest van ROA+ is dat in Amsterdam een relatief gering verschil bestaat tussen de verhuiscapaciteit bij de lage inkomensgroepen ten opzichte van de midden- en hogere inkomensgroepen. In de overige delen van de regio is dat verschil veel groter. Hieruit kan men opmaken dat er voor mensen in Amsterdam bij de hogere inkomens een grotere kloof bestaat tussen de woonkwaliteit die men zich wenst en die men gerealiseerd heeft dan in de overige delen van de regio.

**Figuur 6.3: Verhuiscapaciteit naar subregio's binnen ROA+ naar inkomensniveau**



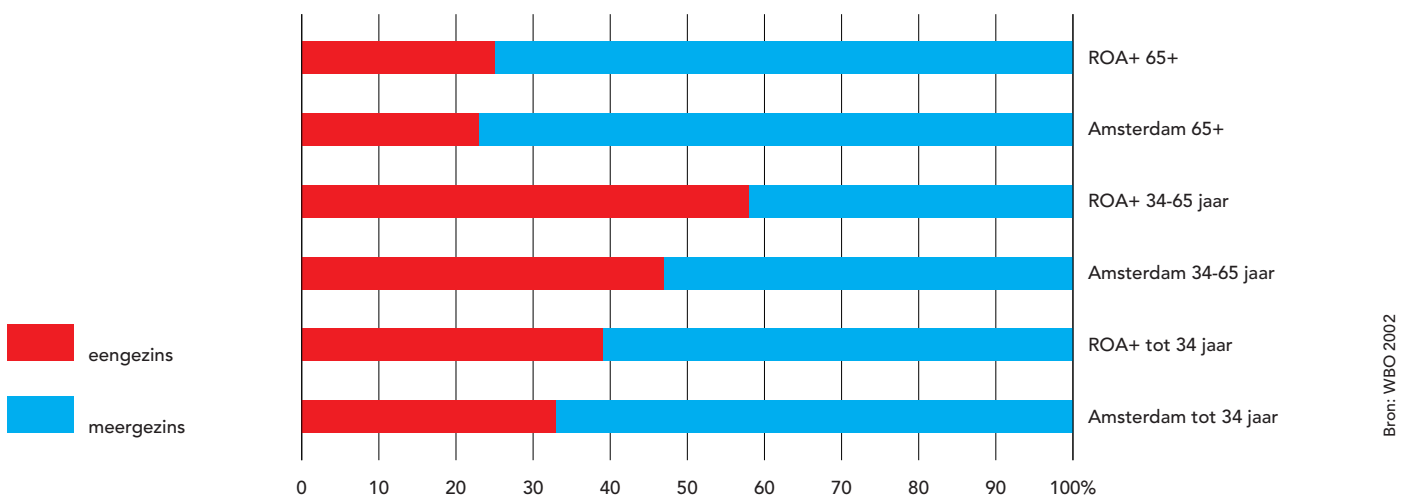
Een dergelijk verschil doet zich ook voor bij de verschillende leeftijdsgroepen. De verhuiscapaciteit is aanzienlijk geringer naarmate de leeftijd vordert, maar in Amsterdam is het verschil tussen de leeftijdsgroepen kleiner dan in overig ROA+. Middelbare en oudere huishoudens zijn in Amsterdam dus meer verhuiscapaciteit dan elders in de regio. Ook bij de verschillende huishoudentypen doet dit verschil zich voor. Alle huishoudentypen willen in Amsterdam vaker verhuizen dan elders in de regio maar in het bijzonder geldt dit voor gezinnen en stellen. Uit de WBO-cijfers komt aldus het al langer bekende feit naar voren dat de Amsterdamse woningmarkt voor een deel van de Amsterdammers, met name gezinnen en de midden- en hogere inkomens, niet de mogelijkheden biedt die de regio wel biedt. Het verschil in verhuiscapaciteit bij deze groepen in Amsterdam ten opzichte van de regio correspondeert met selectieve migratieprocessen vanuit Amsterdam naar de omliggende woongebieden die we uit andere bronnen kennen.

**Figuur 6.4: Verhuigeneidheid naar subregio's binnen ROA+ vanuit woningen met verschillend kamertal**



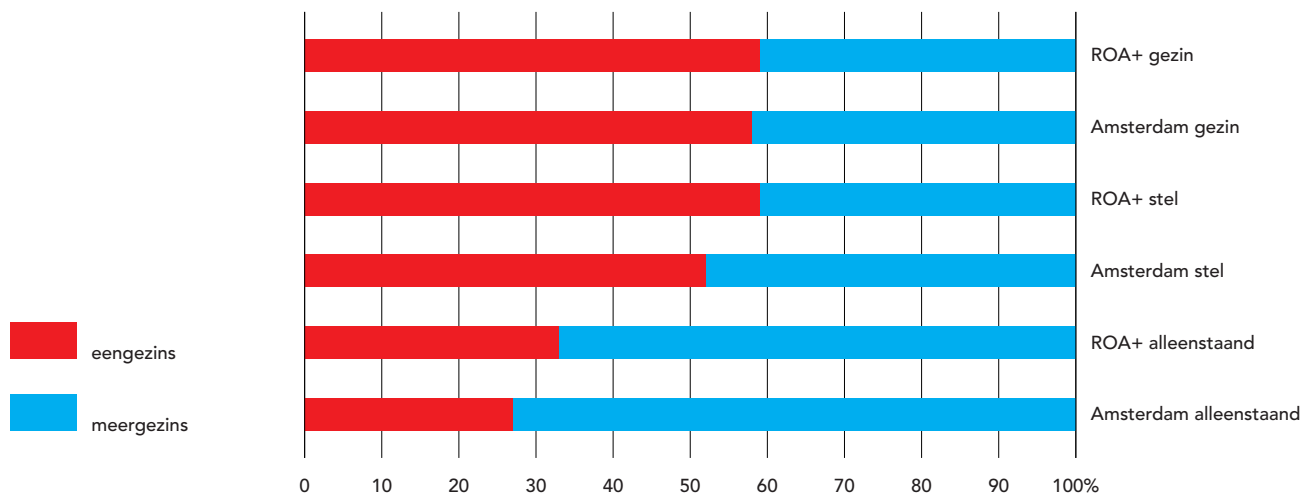
Dezelfde constatering kan men maken door te kijken naar de verhuigeneidheid gerelateerd aan de woningsoorten. De verhuigeneidheid is geringer als men in een eengezinswoning of een koopwoning woont vergeleken met appartementen en huursector. Ten opzichte van elders in de regio is de verhuigeneidheid in Amsterdam niet alleen hoger vanuit meergezinswoningen, huursector en kleine woningen maar ook vanuit grote woningen, eengezins- en koopwoningen (vooral het goedkope en middeldure deel van de koopsector). Kennelijk blijft er in Amsterdam ook bij mensen die woonachtig zijn in de hogere sectoren van de markt meer te wensen over dan onder vergelijkbare omstandigheden elders in de regio.

**Figuur 6.5: Gewenste eigendomsvorm in Amsterdam en overig ROA+ naar leeftijdsgroep**



Ook aan de kenmerken van de gewenste woning kan men zien dat de Amsterdamse markt maar een deel van de klanten kan bedienen. De wens om naar een koopwoning (29%), naar een eengezinswoning (39%) of naar een grote woning met vijf kamers of meer (13%) te verhuizen ligt in Amsterdam veel verder af van de verhoudingen in de voorraad dan elders in de regio. Amsterdamse jongere en middelbare leeftijdsgroepen en ook de stellen en gezinnen wijken wat betreft de gewenste eigendomsvorm en woningtype wel af van vergelijkbare groepen in de regio als geheel, maar heel groot is het verschil niet. De woonwensen van deze Amsterdamse groepen laten zich dus maar in beperkte mate dirigeren door de samenstelling van het aanbod. Ook bij senioren en alleenstaanden is dit zo. Weliswaar sluiten hun woonwensen beter aan op de Amsterdamse situatie in de voorraad, maar ook bij senioren en alleenstaanden in de regio als geheel is er een veel grotere gerichtheid op appartementen en huurwoningen.

**Figuur 6.6: Gewenste eigendomsvorm in Amsterdam en overig ROA+ naar huishoudenstype**



Bron: WBO 2002

### 6.6 Conclusies

De woonsatisfactie, woonwensen en verhuiscwensen van Amsterdammers kunnen niet los gezien worden van de regionale woningmarkt. De Amsterdamse woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit appartementen die voor moderne begrippen voor een deel matig van kwaliteit en klein van woonoppervlak zijn. De woonambities van de Amsterdammer liggen dan ook voor een deel in de suburbane woongemeenten rondom de stad. Zeker bij de grotere en de wat rijkere huishoudens is er meer behoefte aan eengezinswoningen en aan koopwoningen dan Amsterdam zelf te bieden heeft. Dat er in Amsterdam langer wat te wensen over blijft, is te zien aan de Amsterdamse huishoudens die wel een koop- of een eengezinswoning in de hoofdstad bemachtigd hebben. Bij hen is de verhuisgevoelsgeneigdheid weliswaar aanzienlijk lager dan bij huurders of appartementbewoners in Amsterdam, maar toch aanzienlijk hoger dan bij kopers en bewoners van grondgebonden woningen elders in de regio. Een belangrijke extra reden om te willen

verhuizen in Amsterdam is dan ook de woonomgeving. In Amsterdam wordt op een groot aantal aspecten hogere overlast gemeten dan elders in de regio. Vooral het veiligheidsaspect is een belangrijke factor maar ook de bevolkingssamenstelling in een buurt. In het landelijke WBO komt tot uitdrukking dat de aanwezigheid van veel allochtonen de waardering voor de buurtsamenstelling negatief beïnvloedt en dat zowel allochtonen als autochtonen deze mening zijn toegedaan. Amsterdam en ook de woongebieden elders in de regio kampen de laatste jaren met een verstopte woningmarkt. Dat is bijvoorbeeld zichtbaar aan de Amsterdamse cijfers over verhuisdynamiek die in de vier jaren van deze nieuwe eeuw zeer laag zijn. Overigens hangt de trend in de verhuisgeneigdheid niet geheel samen met de werkelijke verhuisdynamiek. De verhuisgeneigdheid zou tijdens een periode van woningmarktschaarste kunnen oplopen door een toename van het aantal mensen dat geen wooncarrière kan maken maar zou ook kunnen dalen doordat meer mensen zich schikken in de situatie dat er niets te vinden is.



## Tabellenbijlage

**Tabel B.1: Verhuisrichting naar etniciteit (percentages)**

	in Amsterdam	binnen 20 km van Amsterdam	elders in Nederland	elders buiten Nederland	geen voorkeur
Surinaams en Antilliaans	73,2	16,4	7,0	1,0	2,4
Turks	80,3	11,4	3,9	1,0	3,4
Marokkaans	88,4	5,0	2,7	0,8	3,1
overig niet westers	79,5	10,3	4,5	3,2	2,5
overig westers	71,8	10,9	7,9	5,7	3,8
Nederlands	66,6	15,8	10,7	2,6	4,3
<b>totaal</b>	<b>71,4</b>	<b>13,7</b>	<b>8,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,7</b>

**Tabel B.2 Verhuisrichting naar stadsdeel (percentages)**

	in Amsterdam	binnen 20 km van Amsterdam	elders in Nederland	elders buiten Nederland	geen voorkeur
Amsterdam-Centrum	82,2	7,4	5,5	4,0	0,9
Westerpark	77,6	10,6	7,2	1,5	3,1
Oud-West	77,4	11,2	4,8	2,7	4,0
Zeeburg	70,4	12,2	9,8	2,7	4,9
Bos en Lommer	75,6	13,8	7,1	0,9	2,5
De Baarsjes	72,0	13,8	8,7	2,5	3,0
Amsterdam-Noord	65,9	18,7	8,5	1,0	5,8
Geuzenveld-Slotermeer	65,0	20,0	8,7	1,2	5,1
Osdorp	62,0	21,8	12,3	0,4	3,5
Slotervaart	68,6	15,9	8,8	3,3	3,4
Zuidoost	65,1	15,2	13,3	1,6	4,8
Oost/Watergraafsmeer	71,6	14,3	7,2	3,7	3,2
Amsterdam Oud Zuid	73,7	9,4	8,4	5,0	3,4
Zuideramstel	65,0	17,4	8,0	4,5	5,1
<b>Amsterdam</b>	<b>71,4</b>	<b>13,7</b>	<b>8,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,7</b>

**Tabel B.3: Verhuisrichting binnen Amsterdam naar etniciteit (percentages)**

	bij voorkeur in eigen stads- deel blijven	bij voorkeur naar ander stadsdeel	geen voorkeur
Surinaams en Antilliaans	59,1	25,5	15,4
Turks	62,5	30,1	7,3
Marokkaans	64,9	20,7	14,4
overig niet westers	61,5	23,8	14,7
overig westers	54,8	27,6	17,7
Nederlands	56,1	26,2	17,7
<b>totaal</b>	<b>57,9</b>	<b>25,7</b>	<b>16,4</b>

**Tabel B.4: Verhuisrichting naar stadsdeel (percentages)**

	bij voorkeur in eigen stads- deel blijven	bij voorkeur naar ander stadsdeel	geen voorkeur
Amsterdam-Centrum	67,1	17,8	15,1
Westerpark	48,2	27,5	24,2
Oud-West	53,9	22,9	23,2
Zeeburg	50,9	35,5	13,7
Bos en Lommer	35,9	46,7	17,5
De Baarsjes	30,7	47,1	22,3
Amsterdam-Noord	71,0	17,2	11,8
Geuzenveld-Slotermeer	46,9	34,9	18,2
Osdorp	69,2	17,4	13,5
Slotervaart	44,8	38,4	16,8
Zuidoost	56,5	33,6	9,9
Oost/Watergraafsmeer	54,3	22,2	23,5
Amsterdam Oud Zuid	72,7	13,6	13,7
Zuideramstel	72,6	14,5	12,9
<b>Amsterdam</b>	<b>57,9</b>	<b>25,7</b>	<b>16,4</b>

**Tabel B.5 Woningvoorkeur van verhuisgeneigde respondenten die in Amsterdam willen blijven wonen, naar stadsdeel (percentages)**

	eengezinswoning	etagewoning	maisonnette	seniorwoning	Wibo	groeps woning	Hat jongerenwoning	woonboot	verzorgings-tehuis
Amsterdam-Centrum	27,8	55,4	15,5	5,0	0,4	0,9	0,5	8,3	1,1
Westerpark	37,5	50,8	14,8	4,2	0,1	0,7	0,5	4,3	0,4
Oud-West	31,1	52,3	18,9	4,2	0,0	0,4	1,1	6,0	0,5
Zeeburg	40,8	44,2	15,9	3,0	1,9	0,3	0,3	3,1	0,0
Bos en Lommer	47,5	43,5	15,1	9,1	0,6	1,1	0,0	5,9	1,3
De Baarsjes	35,4	49,3	13,4	6,9	1,8	0,0	0,7	2,4	0,7
Amsterdam-Noord	55,6	27,1	10,1	15,1	1,5	0,4	0,7	1,6	2,0
Geuzenveld-Slotermeer	60,7	29,6	11,8	9,9	0,6	0,2	1,5	0,2	1,0
Osdorp	52,2	42,8	9,5	7,8	0,1	0,0	1,0	1,5	0,0
Slotervaart	55,9	29,3	7,9	12,0	2,5	1,1	0,4	0,5	2,8
Zuidoost	56,2	32,6	7,7	8,0	0,6	0,0	0,0	1,1	0,7
Oost/Watergraafsmeer	33,6	43,7	11,2	11,9	0,8	0,3	0,5	3,6	1,7
Amsterdam Oud Zuid	36,8	47,1	12,8	6,9	0,8	0,5	0,0	5,6	0,9
Zuideramstel	33,0	38,1	10,0	16,1	3,3	0,0	0,0	3,7	3,4
<b>totaal</b>	<b>41,6</b>	<b>42,9</b>	<b>12,5</b>	<b>8,3</b>	<b>1,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>3,9</b>	<b>1,1</b>

**Tabel B.6: Voorkeur voor kopen of huren naar stadsdeel (percentages)**

	uitsluitend kopen	uitsluitend huren	liever kopen event.huren	liever huren event.kopen	geen voorkeur	weet niet	totaal
Amsterdam-Centrum	21,9	24,0	22,9	17,1	8,6	5,5	100
Westerpark	14,6	33,2	17,5	20,1	7,3	7,2	100
Oud-West	18,7	22,7	20,4	21,4	8,6	8,2	100
Zeeburg	17,4	32,3	22,8	14,7	5,9	6,8	100
Bos en Lommer	14,0	34,5	16,9	17,2	8,0	9,4	100
De Baarsjes	15,3	26,0	26,0	18,3	6,9	7,6	100
Amsterdam-Noord	16,2	34,7	14,6	22,8	7,0	4,8	100
Geuzenveld-Slotermeer	14,6	35,6	17,5	19,5	6,2	6,5	100
Osdorp	26,5	29,4	15,9	18,5	4,5	5,1	100
Slotervaart	20,4	27,6	20,4	18,3	7,3	6,0	100
Zuidoost	16,8	27,2	22,3	21,3	6,1	6,3	100
Oost/Watergraafsmeer	16,6	31,9	18,2	19,2	7,8	6,2	100
Amsterdam Oud Zuid	21,3	25,5	23,5	19,0	6,4	4,4	100
Zuideramstel	20,6	28,5	23,4	16,2	5,0	6,3	100
<b>Amsterdam</b>	<b>18,5</b>	<b>29,0</b>	<b>20,5</b>	<b>19,0</b>	<b>6,9</b>	<b>6,2</b>	<b>100</b>

