



Wonen in Amsterdam 2005

nummer 4, mei 2006

Uitwonende Jongeren in Amsterdam

Opleidingsniveau is zeer bepalend voor woonsituatie en woonwensen

In Amsterdam wonen 53.500 jongeren tussen de 18 en 26 jaar in een gedeelde of zelfstandige woonruimte. Er zijn aanwijzingen dat jongeren zich in een lastige positie op de woningmarkt bevinden. Enerzijds hebben zij vaak onvoldoende wachttijd kunnen opbouwen om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning. Anderzijds is hun inkomen meestal niet toereikend om een woning te kunnen kopen. Zij zijn daardoor veelal aangewezen op de particuliere huurmarkt, die in omvang afneemt. Wie zijn dan deze jongeren die wel woonruimte in Amsterdam hebben gevonden? Zijn ze eigenlijk wel zo gelukkig met hun woonruimte of was het een noodsprong?

Uit onderzoek blijkt dat vooral het opleidingsniveau een bepalende factor is voor de woningmarktpositie en de woonwensen van deze jongeren. Grofweg vallen drie groepen jongeren te onderscheiden: laaggeschoolde jongeren, studenten en al afgestudeerde jongeren.

De aanleiding voor deze notitie is dat er de afgelopen jaren nauwelijks is gekeken naar de woningmarktpositie van niet-studerende jongeren. Daarentegen is de afgelopen collegeperiode wel veel aandacht uitgegaan naar de woningtekorten onder studenten. Nu rijst de vraag of maatregelen ten gunste van studenten de woningmarktpositie van niet-studerende jongeren (verder) kunnen verzwakken. De veronderstelling is dat zij grotendeels in dezelfde vijver vissen. In hoeverre komt de woonvraag van studenten en niet-studerende jongeren overeen? In deze notitie zullen we daarom extra aandacht besteden aan de vergelijking van studerende jongeren met niet-studerende jongeren.

Onderzoeksverantwoording

Om inzicht te geven in de huisvestingssituatie van uitwonende jongeren hebben we gebruik gemaakt van de gegevens van het tweejaarlijkse enquêteonderzoek *Wonen in Amsterdam* (WiA). Het laatste WiA onderzoek is gehouden in 2005 en geeft daarmee een actueel beeld van de huisvestingssituatie van verschillende groepen in Amsterdam. In 2005 hebben 682 jongeren (tussen de 18 en 26 jaar) de WiA enquête ingevuld. Van deze jongeren die de enquête hebben ingevuld, zijn 403 niet-studerend en 236 zijn wel studierend. WiA richt zich niet specifiek op jongeren, maar wil een beeld geven van alle Amsterdammers. Dit verklaart het vrij geringe aantal jongeren in WiA. WiA is echter het beste bestand dat er is om de woningmarktpositie van jongeren te beschrijven. Om toch een zo representatief mogelijk beeld te geven van de uitwonende jongeren in Amsterdam zijn de ingevulde enquêtes van de jongeren gewogen. Dat wil zeggen dat vertekening in etniciteit, eigendomsverhouding en opleidingsniveau is gecorrigeerd.

Wie zijn de uitwonende jongeren?

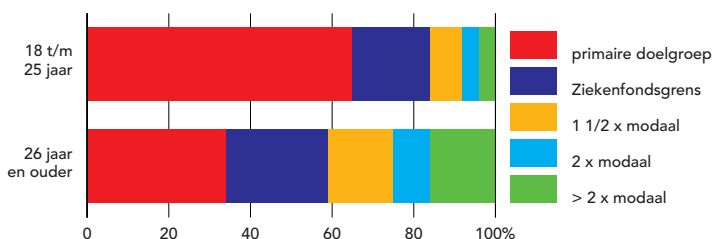
De groep uitwonende jongeren vertoont twee belangrijke overeenkomsten: zij hebben veelal een geringe inkomenspositie en klein huishouden. Als we naar de overige kenmerken van deze groep kijken dan kunnen we nauwelijks van een homogene groep spreken. De groep uitwonende jongeren valt uiteen in zeer diverse groepen jongeren met verschillende posities in de samenleving en verschillende leefstijlen, die zich zullen doorvertalen naar uiteenlopende

wensen op de woningmarkt. Zo is een jongere met een laag inkomen aangewezen op de goedkope huurvoorraad in Amsterdam. Studenten hebben vanwege hun opleiding vaak een tijdelijke huisvestingsbehoefte en tot slot zullen jongeren die inmiddels al een gezin hebben gesticht behoefte hebben aan een groter woonoppervlak dan alleenstaande jongeren.

Inkomenspositie

Uitwonende jongeren hebben in vergelijking met oudere huishoudens vaker een laag inkomen (zie figuur 1). Bijna tweederde van alle jongeren tot 26 jaar behoort door hun lage inkomsten tot de zogenaamde primaire doelgroep en is daarmee aangewezen op de goedkoopste huurvoorraad in Amsterdam, de zogenaamde kernvoorraad+. Het is niet vreemd dat de jongeren ten opzichte van andere leeftijdsgroepen een laag inkomen hebben. Veel jongeren volgen nog een opleiding, waardoor zij geen of weinig tijd hebben om daarnaast te werken. De jongeren die al wel een baan hebben, ontvangen vaak een lager startersalaris. Zij gaan hun inkomen pas de komende jaren opbouwen.

Figuur 1: Inkomenspositie naar leeftijdscategorie

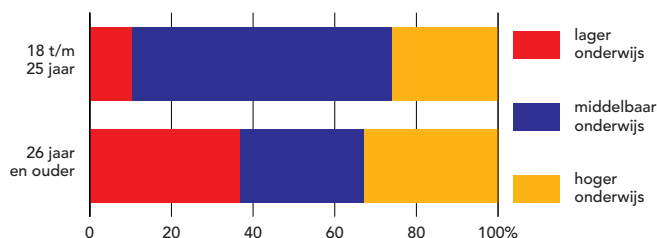


Opleidingsniveau

De afgelopen collegeperiode is er aandacht uitgegaan naar de woningmarktpositie van studenten. Onder studenten worden jongeren verstaan die voltijd een MBO, HBO of WO opleiding volgen.

Naast studenten zijn er de niet-studerende jongeren (zie figuur 2). Aan de ene kant zijn dit jongeren die inmiddels hun studie hebben afgerond en daarmee goed opgeleid zijn. Aan de andere kant zitten hier ook laagopgeleide jongeren tussen die geen diploma hebben of hooguit een startkwalificatie van het VMBO op zak hebben.

Figuur 2: Hoogst afgeronde opleiding* naar leeftijdscategorie



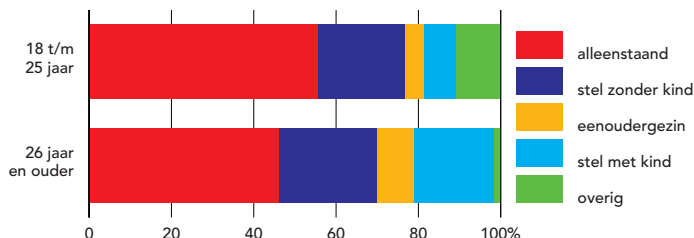
* lager onderwijs = geen diploma, lagere school, vso, vmbo; middelbaar onderwijs = mbo, havo, vwo; hoger onderwijs = hbo, wo

Huishoudensamenstelling

Het merendeel van de jongeren tussen de 18 en 26 jaar is alleenstaand (zie figuur 3). Ten opzichte van andere leeftijdsgroepen valt ook het grote aandeel jongeren in de categorie 'overig' op. Onder deze categorie vallen ondermeer studentenhuizen, waarin drie of meer alleenstaanden met elkaar samenwonen.

Een deel van de jongeren heeft ook reeds een gezin gesticht. Dit zijn voornamelijk jongeren van een etnische minderheidsgroep.

Figuur 3: Huishoudensamenstelling naar leeftijdscategorie



Waar en hoe wonen de jongeren?

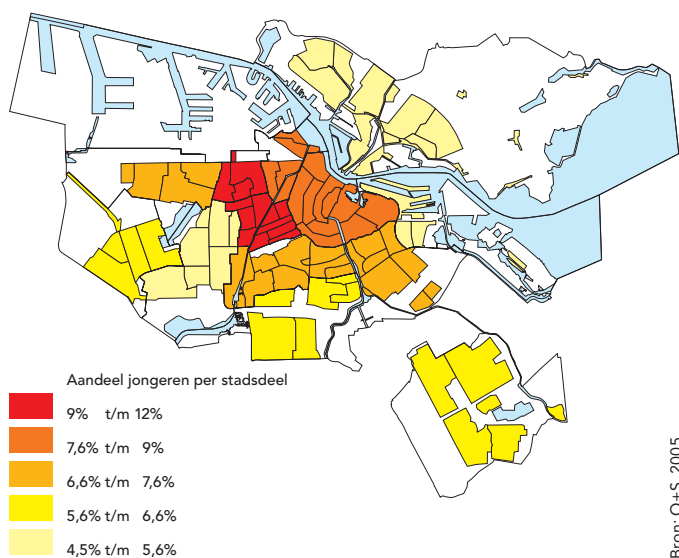
Ruimtelijke spreiding jongeren

De ruimtelijke spreiding van niet-studerende en studerende jongeren komt grotendeels overeen. De centraal gelegen stadsdelen zijn voor jongeren populaire woonmilieus. In de stadsdelen Oud-West, Bos en Lommer en De Baarsjes wonen relatief (ten opzichte van alle inwoners van dat stadsdeel) de meeste jongeren (zie figuur 4). Een verklaring hiervoor is de aanwezigheid van veel goedkope particuliere huurwoningen met een gering oppervlak.

In de stadsdelen Amsterdam-Centrum en Oud Zuid wonen absoluut gezien de meeste jongeren. De reden hiervoor is ondermeer de grote woningvoorraad. Alhoewel deze

stadsdelen onder de jongeren het meest populair zijn, zal het relatief lage percentage jongeren te maken hebben met de vaak hoge huurprijzen in deze stadsdelen. De ruimtelijke spreiding van de jongeren van etnische minderheidsgroepen vertoont gedeeltelijk een ander patroon: zij wonen overwegend aan de randen van de stad in Amsterdam Nieuw West en in de stadsdelen Noord en Zuidoost.

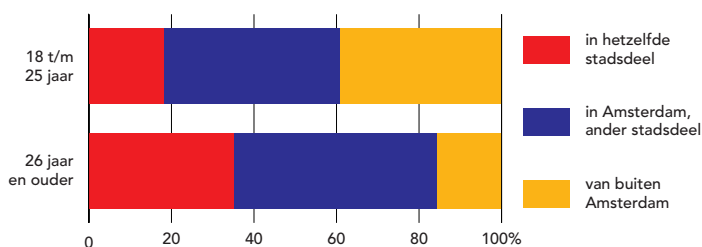
Figuur 4: Ruimtelijke spreiding van uitwonende jongeren (18 t/m 25 jaar) in Amsterdam



Het merendeel van de uitwonende jongeren woonde voor zij hun huidige woning bemachtigden ook al in Amsterdam (zie figuur 5). Evenals onder de studerende jongeren komt toch een behoorlijk aandeel (ca. 30%) van de niet-studerende jongeren van buiten Amsterdam. Dit zijn overwegend de afgestudeerde jongeren, die elders in Nederland hun studie hebben afgerond en nu hun geluk gaan beproeven in de hoofdstad.

Er zijn aldus 'concurrerende' groepen jongeren van buiten Amsterdam, die naar de hoofdstad willen verhuizen en hun kans grijpen zodra er meer woningen voor jongeren vrijkomen.

Figuur 5: Vorige woonlocatie naar leeftijdscategorie



Ongeveer de helft van de jongeren woonde hiervoor nog thuis. Onder de niet-studerende jongeren die hebben aangegeven hiervoor op kamers of een studentenflat te hebben gewoond zullen veel reeds afgestudeerde jongeren zitten. De andere helft heeft er dus al één of meerdere verhuisbewegingen opzitten.

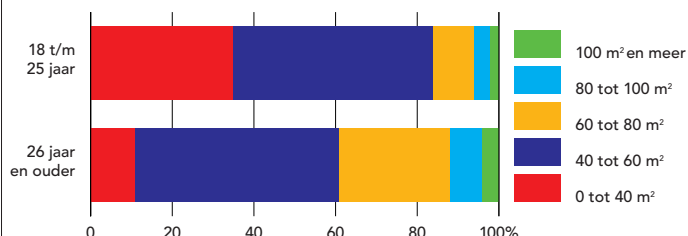
Type woning

Ten opzichte van andere leeftijdsgroepen wonen jongeren vaker in een woning die zij met anderen moeten delen (onzelfstandige woonruimte). Volgens het woononderzoek onder Amsterdamse studenten van Laagland'advies [1] woont 48% van de studenten in een onzelfstandige eenheid.

Jongeren wonen ten opzichte van andere leeftijdsgroepen gemiddeld ook in de kleinste woningen. Van alle jongeren heeft ruim 35% een woonoppervlak van minder dan 40 m² (zie figuur 6). De studenten wonen het kleinst, maar zij zitten ook vaker op kamers in een studentenhuis.

Deze kleine woningen hebben veelal een lage huurprijs. Het is dan ook niet vreemd dat het aandeel jongeren dat in de goedkoopste voorraad huurwoningen (zogenaamde kernvoorraad) woont, groter is dan onder andere leeftijdsgroepen (79% versus 60%).

Figuur 6: Woonoppervlak naar leeftijdscategorie



Eigendomsverhouding

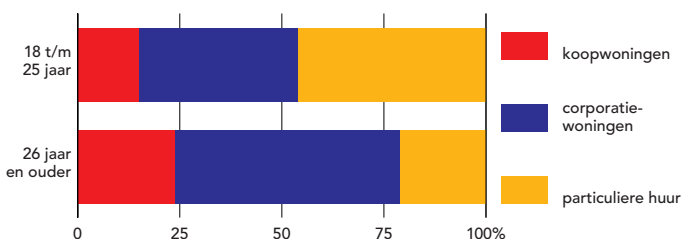
De particuliere huursector speelt voor de huisvesting van jongeren een belangrijke rol (figuur 7). Jongeren kunnen zonder woonduur in de particuliere huursector terecht en daarnaast staan de particuliere huurwoningen voornamelijk in de vooroorlogse stadsdelen, met het voor jongeren gewenste centraal-stedelijke woonmilieu. De toegankelijkheid van de particuliere sector voor jongeren blijkt ook uit de woonruimteverdelingscijfers. In 2004 is 20% van de particuliere huurwoningen aan jongeren tot 23 jaar toegewezen tegen 4% van de sociale huurwoningen [2].

[1] Buckers, D. & J. Wegstapel (2005), Van Zeecontainer tot Grachtenpand. Laagland'advies.

[2] Jaarrapportage Woonruimtebemiddeling 2004, ROA, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Naast de huursector, speelt ook de koopsector voor een klein aandeel jongeren een rol. Vooral voormalige huurwoningen, met name corporatiewoningen hebben soms een relatief lage koopprijs, zodat ze ook voor jongeren toegankelijk zijn.

Figuur 7: Eigendomsverhouding naar leeftijdscategorie

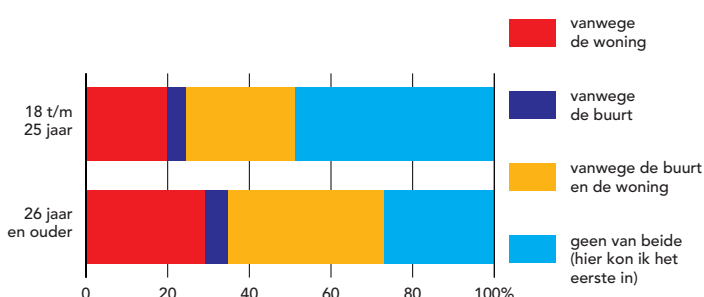


Het zijn in verhouding vooral de laagopgeleide jongeren die in een corporatiewoning wonen. Twee op de drie laaggeschoolde jongeren woont in een corporatiewoning, terwijl dit onder de hoger opgeleide jongeren één op de drie is. Voor laagopgeleide jongeren met één of meerdere kinderen woont zelfs drie op de vier in een corporatiewoning. Zij hebben evenveel inschrijfduur kunnen opbouwen als de andere jongeren maar zij hebben ofwel voorrang gekregen, ofwel de nood was voor deze jongeren zo hoog dat ze de eerste de beste corporatiewoning hebben geaccepteerd in de minder populaire buurten.

Keuze voor woning

Ten opzichte van andere leeftijdsgroepen geven jongeren (studerend of niet) het vaakst aan voor hun woning te hebben gekozen, omdat ze daar nu eenmaal als eerste in konden (zie figuur 8). Blijkbaar was enerzijds de wens om te verhuizen (uit het ouderlijk huis) en anderzijds de keuze om in Amsterdam te willen wonen doorslaggevend. De woning en de buurt waren daarbij ondergeschikt. Hun keuzemogelijkheid moet nog groeien in de vorm van opgebouwde woonduur en financiële mogelijkheden. Vooral jonge eenoudergezinnen hebben aangegeven geen keuze te hebben; maar liefst 55% gaf dit antwoord.

Figuur 8: Keuze voor woning naar leeftijdscategorie

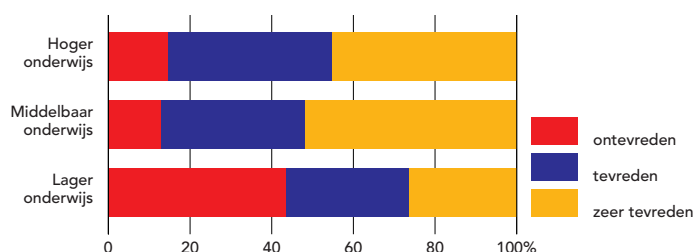


Zijn jongeren tevreden met hun woonsituatie?

Woontevredenheid

In WiA is gevraagd of de bewoners tevreden zijn over hun woning en hun woonomgeving (zie figuur 9). Over het algemeen zijn jongeren niet meer of minder tevreden met hun woning en woonomgeving dan andere leeftijdsgroepen. Echter als we naar het verschil tussen jongeren met een verschillend opleidingsniveau kijken, valt op dat laag opgeleide jongeren relatief vaker aangeven ontevreden (44%) te zijn over hun woning dan hun hoger opgeleide leeftijdsgenoten. Bij laagopgeleide jongeren van een etnische minderheidsgroep heeft zelfs de helft aangegeven ontevreden te zijn over hun woning. Studenten (hoogst afgeronde opleiding middelbaar onderwijs) zijn het meest tevreden over hun woning. Maar liefst 57% van de studenten heeft zelfs aangegeven zeer tevreden te zijn over zijn of haar woning.

Figuur 9: Tevredenheid* van jongeren naar hoogst afgeronde opleiding over hun woning



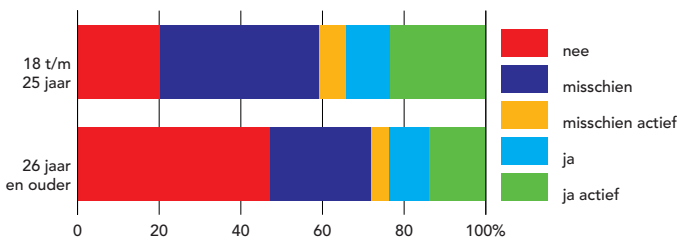
* ontevreden = rapportcijfers 1 t/m 5, tevreden = rapportcijfers 6 en 7, zeer tevreden = rapportcijfers 8 t/m 10

Verhuiscgenigheid

Alhoewel een ruime meerderheid van de jongeren heeft aangegeven tevreden te zijn over hun woning en woonomgeving, willen vier van de vijf jongeren wel verhuizen (zie figuur 10). Eén op de vijf heeft zelfs aangegeven 'beslist wel' te willen verhuizen. De niet-studerende jongeren willen in vergelijking met de studerende jongeren iets vaker 'beslist wel' verhuizen. Dit komt overeen met de grotere ontevredenheid over hun woning, die onder de niet-studerende jongeren heerst.

Onder de jongeren van een etnische minderheidsgroep en met één of meer kinderen is de verhuiscgenigheid het grootst. Maar liefst 42% geeft aan 'beslist wel' te willen verhuizen.

Figuur 10: Verhuiscgenigheid & actief zoekend naar leeftijdscategorie



Opvallend is echter dat een groot deel van zowel de studerende als de niet-studerende jongeren, ondanks dat ze willen of moeten verhuizen, niet actief op zoek is naar een andere woonruimte. De belangrijkste actie, die de wel actief woningzoekende jongeren hebben ondernomen, is zich inschrijven bij WoningNet.

Als redenen voor de beperkte activiteit is genoemd dat ze denken geen kans te hebben op de woningmarkt.

Daarnaast laten ze hun verhuizing veelal van het toeval afhangen ('ik zoek niet echt actief, maar als ik een leuke woning tegenkom dan wil ik wel verhuizen').

Als belangrijkste redenen om te willen verhuizen wordt met een ruime meerderheid een 'te kleine woning' genoemd.

Andere belangrijke redenen zijn veranderende omstandigheden op het gebied van werk, studie en huishouden.

De niet-studerende jongere geeft iets vaker als reden op om te verhuizen dat de woning te klein is en/ of de woning van slechte kwaliteit is. Studerende jongeren noemen daarentegen weer iets vaker omstandigheden in de studie als reden voor een verhuizing.

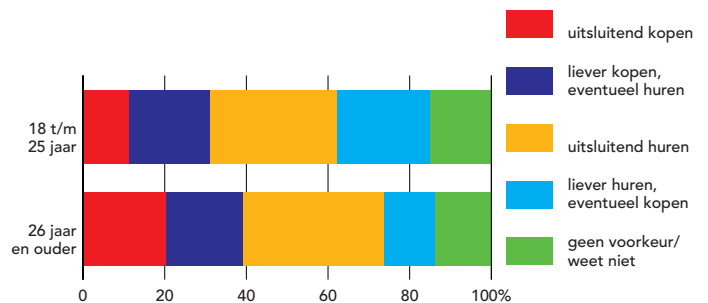
Als drie belangrijkste redenen om niet te willen verhuizen noemen de jongeren: 'huidige woning is goed', 'buurt bevalt goed' en 'financiële situatie'.

Welke woonwensen hebben jongeren?

Bijna driekwart van de jongeren wil in Amsterdam blijven wonen. Ten opzichte van de andere leeftijdsgroepen hebben jongeren daarmee de sterkste voorkeur om in Amsterdam te blijven wonen (73% t.o.v. 64%). Daarentegen geven jongeren vaker aan dat het hen niet uitmaakt in welk stadsdeel zij dan wonen, Amsterdam is doorslaggevend (31% t.o.v. 18%). Overigens zijn jongeren met een laag opleidingsniveau vaker lokaal georiënteerd dan jongeren met een hoog opleidingsniveau.

Het huren van een toekomstige woning is populairder onder jongeren dan het kopen van een woning (zie figuur 11). Onder studenten is echter huren populairder dan onder hun niet (meer) studerende leeftijdsgenoten. Het hoge percentage studenten dat hun toekomstige woning wil huren kan worden verklaard door het feit dat zij op kortere termijn willen verhuizen en dat ze hierbij nog niet aan een koopwoning denken. Dat komt pas later in hun wooncarrière. Overigens geven veel niet-studerende jongeren ook de voorkeur aan huren. Met name het opleidingsniveau van de jongere, en daarmee hun kansen op de arbeidsmarkt, is bepalend in de keuze voor een huur- of een koopwoning. Van alle jongeren met een hoog opleidingsniveau (HBO of universiteit) wil 41% uitsluitend of liever kopen. Onder de jongeren met een laag opleidingsniveau (maximaal VMBO) is dit aandeel slechts 14%.

Figuur 11: Koopgeneigheid naar leeftijdscategorie



Er is ook aan de jongeren gevraagd wat voor huurprijs zij bereid zouden zijn om maandelijks te betalen. Niet-studerende jongeren gaven op gemiddeld een huurprijs van maximaal €350 te willen betalen. Stellen zijn gemiddeld bereid de hoogste huurprijs te betalen: € 400.

Samenvatting

De woonsituatie van uitwonende jongeren tussen de 18 en 26 jaar in Amsterdam vertoont de volgende overeenkomsten en zij wijken hierin af van de andere leeftijdsgroepen:

- Jongeren hebben veelal een geringe inkomenspositie;
- Jongeren hebben overwegend een klein huishouden;
- Jongeren wonen in kleine woningen;
- Velen hebben niet actief voor hun huidige woning gekozen: hier konden ze nu eenmaal als eerste in;
- De meeste jongeren willen wel verhuizen, maar zijn niet actief op zoek naar andere woonruimte. Ze denken toch geen kans op de woningmarkt te maken.
- Jongeren zijn sterk op de stad Amsterdam georiënteerd. Zij willen graag de komende tijd in de stad blijven wonen.
- Huren is populairder onder jongeren dan kopen.

Echter als we naar de overige kenmerken van deze groep kijken dan kunnen we nauwelijks van een homogene groep spreken. De groep uitwonende jongeren valt uiteen in zeer diverse groepen jongeren met verschillende posities in de samenleving en verschillende leefstijlen, die zich zullen doorvertalen naar uiteenlopende wensen op de woningmarkt. Vooral het opleidingsniveau is bepalend voor de woonsituatie en woonwensen van de jongeren.

Grofweg vallen drie groepen jongeren te onderscheiden: laaggeschoolde jongeren, studenten en al afgestudeerde jongeren.

Laaggeschoolde jongeren

Een deel van de jongeren tussen de 18 en 26 jaar in Amsterdam heeft alleen basisonderwijs of VMBO gevolgd. Deze laaggeschoolde jongeren hebben een gering inkomen, behoren vaker tot een etnische minderheidsgroep en het aandeel eenoudergezinnen is relatief hoog onder deze groep. Zij wonen veelal in een kleine corporatiewoning in de weinig populaire buurten aan de rand van de stad. Het merendeel van deze groep geeft aan geen keuze te hebben gehad in welke woning of welke buurt zij graag zouden willen wonen. Zij zijn dan ook weinig tevreden over hun woning en geven aan wel te willen verhuizen.

Daarbij zijn zij zeer georiënteerd op de lokale goedkope huurmarkt. Zij schatten hun kansen om een woning te vinden, die (meer) aan hun wensen voldoet, laag in en zijn daarom weinig actief op zoek.

Studenten

Studenten wonen relatief vaak in goedkope, onzelfstandige woonruimten in de centrummilieus. Zij zijn veelal tevreden over hun woning, maar geven wel vaak aan op korte termijn een verhuiscens te hebben. Deze verhuiscens komt veelal voort uit veranderende omstandigheden in hun studie. Liefst willen zij hun toekomstige woning huren, wellicht omdat zij op korte termijn willen verhuizen en daardoor nog niet aan een koopwoning denken. Dat komt later.

Afgestudeerde jongeren

Tot slot is er ook een groep jongeren, die inmiddels zijn afgestudeerd. Zij hebben ofwel in Amsterdam gestudeerd, of zijn nadat zij hun studie elders in Nederland hebben afgerond hun geluk gaan beproeven in Amsterdam. Zij zijn nog vaak alleenstaand en zoeken bewust de levendige centrummilieus in Amsterdam op. De kwaliteit van de woning lijkt daarbij nog van ondergeschikt belang, de stad Amsterdam is voor hun keuze doorslaggevend geweest. Zij zijn meer tevreden over hun woning dan de laaggeschoolden, maar wellicht is dit te verklaren door de verschillende vooruitzichten. De hooggeschoolden weten dat zij binnen afzienbare tijd een inkomen zullen verwerven waarmee zij hun kansen op de woningmarkt gaan vergroten. Kortom zij hebben uitzicht op een betere woning en accepteren hun huidige woonsituatie wellicht daarom ook meer. Deze al afgestudeerde jongeren zijn, zolang zij vrijgezel zijn, vaak nog sterk stedelijk georiënteerd, maar in hun woonwensen blijkt Amsterdam als locatie niet meer doorslaggevend. Een koopwoning is voor velen van hen een ideaal.

Colofon

Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen
Afdeling Stedelijke Vernieuwing en Woonbeleid
Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam
www.wonen.amsterdam.nl

Auteur: Rozemarijn de Heer
Met medewerking van: Heleen Hof
Grafische vormgeving: Jan de Wringer en
Sandy Bakmeijer (Artvark Design)

Informatie: r.deheer@wonen.amsterdam.nl
Telefoon: 020 552 7505