



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

RAPPORTAGE

Raming woningbehoefte Metropoolregio Amsterdam (MRA)

2017-2025



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



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

RAPPORTAGE

Raming woningbehoefte Metropoolregio Amsterdam (MRA) 2017-2025

Opdrachtgever

Metropoolregio Amsterdam

Contactpersoon

Sanne van der Lelij, Lisan Wilkens

Projectnummer

P37530

Datum

29 oktober 2018

Auteurs

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

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

Liselotte Hagen; liselotte.hagen@rigo.nl; 020 522 11 10

Inhoud

0.	Samenvattende beschouwing	1
1	Inleiding	7
2	Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte	8
2.1	Benodigde toename van de woningvoorraad	8
2.2	Demografische ontwikkelingen	9
2.3	Prijssegmenten	10
2.4	Type woning en type woongebied	15
2.5	De behoefte aan eengezinswoningen uitgelicht	19
2.6	Doorkijk naar 2035	21
3	Actuele discrepanties: woonwensen	24
3.1	Gevraagde, aangeboden en betrokken woningen	24
3.2	Prijssegmenten	25
3.3	Type woning en type woongebied	30
4	Opgave met en zonder woonwensen	35
4.1	Prijssegmenten	35
4.2	Type woning en type woongebied	40
5	Behoefte versus plancapaciteit	44
5.1	Grondgebonden woningen en appartementen	44
5.2	Aandeel sociale huur	47
	Bijlagen	51
	Toelichting methode	51
	Typering woonomgeving	54

Samenvattende beschouwing

De MRA heeft RIGO gevraagd inzicht te bieden in de samenstelling van de woningbehoefte tot het jaar 2025. Dit inzicht is onder meer van belang in het kader van het gesprek over de bouwprogramma's. In deze beschouwing worden de uitkomsten op hoofdlijnen besproken en van duiding en kanttekeningen voorzien. Voor alle duidelijkheid: de behoefte-raming is geen kant en klaar bouwprogramma. Er kunnen heel goede argumenten zijn om af te wijken van de modelmatig berekende behoefte.

Aantallen

We hebben het hier over de invulling van een 'additionele woningbehoefte' van gemiddeld 12.000 per jaar in de periode 2017-2025 in de MRA als geheel. Deze gewenste netto toename van de voorraad (toevoegingen minus onttrekkingen) is nodig om de verwachte groei van het aantal huishoudens te accommoderen. Indien deze toename van de woningvoorraad niet wordt gehaald, zal de druk op de markt verder oplopen en/of zal de groei van het aantal huishoudens mogelijk lager uitvallen dan nu wordt verwacht. Om de druk te verminderen zouden eigenlijk nog meer woningen moeten worden toegevoegd dan de genoemde 12.000 per jaar.

Prijsklassen

Trendmatig bezien is er tot 2025 behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad in alle prijsklassen.¹ Als we een simpele driedeling maken, bestaat 44% van de behoefte in de MRA uit 'goedkope' woningen, 25% uit woningen in het middensegment en de rest (31%) uit woningen in de duurdere segmenten. Daarbij wordt de volgende indeling gehanteerd:

Goedkoop = huurwoningen in het sociale segment (huurprijs tot €711) en koopwoningen met een waarde tot €156.000.

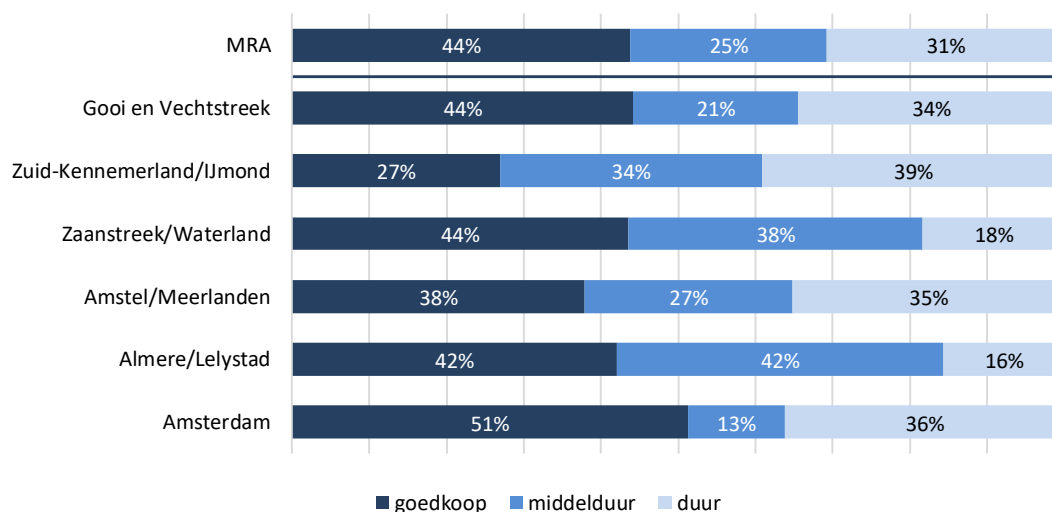
Middelduur = huurwoningen in de prijsklasse €711 tot €971 en koopwoningen met een waarde tussen €156.000 en €250.000.

Duur = huurwoningen met een huurprijs boven de €971 en koopwoningen met een waarde boven de €250.000.

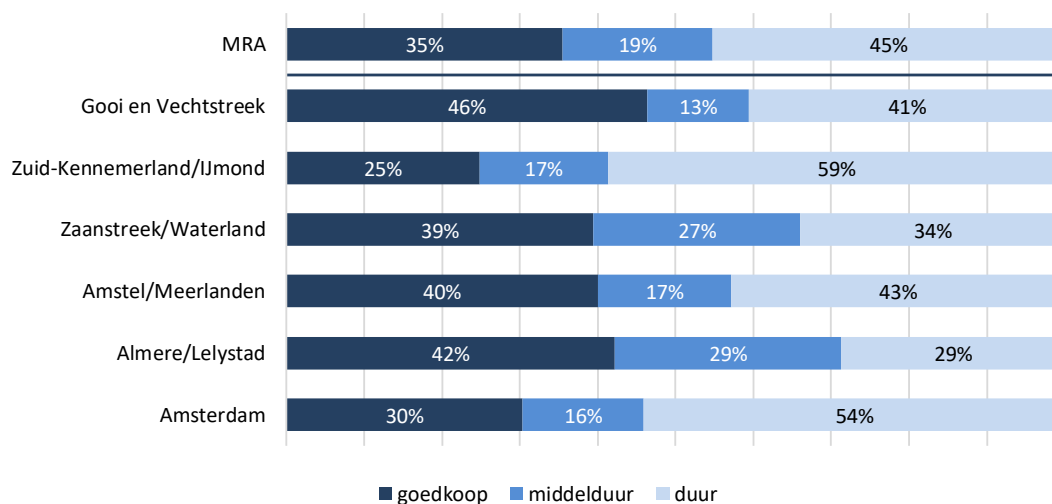
Wanneer ook rekening wordt gehouden met actuele woonwensen, verschuift het accent in de behoefte naar de duurdere woningen. Hierin weerspiegelt zich de vraag naar kwaliteit en de actuele koopkrachtige druk op de markt, die ook zichtbaar is in recente explosieve prijsstijgingen van koopwoningen. Dit wordt hieronder nog nader toegelicht.

¹ Bij de trendmatige invulling van de woningbehoefte wordt er (behoudens generatie-effecten) vanuit gegaan dat huishoudens in het jaar 2025 op dezelfde manier zullen (kunnen) wonen als vergelijkbare huishoudens (qua levensfase en inkomen) in het jaar 2017, zoals gemeten in het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA). Omdat dit op deze betrekkelijk korte termijn vooral 'meer van hetzelfde' oplevert, terwijl woningzoekenden ook andere wensen kunnen hebben, is ook een invulling doorgerekend waarbij rekening wordt gehouden met woonwensen anno 2017. Zie de bijlage voor een toelichting op de rekenmethode.

figuur 1 Trendmatige woningbehoefte, 2017-2025, naar prijssegment



figuur 2 Woningbehoefte, 2017-2025, met verrekening van woonwensen, naar prijssegment



Goedkope woningen

Er is behoefte aan een substantiële uitbreiding van de voorraad 'goedkope' woningen. Dit zijn vooral huurwoningen met een huurprijs tot €711 en nog een beperkt aantal koopwoningen met een waarde tot €156.000 (WOZ-waarde, prijspeil 2016). In de praktijk zullen er nog weinig koopwoningen voor dat bedrag (kunnen) worden toegevoegd en zal de doelgroep voor deze woningen ook in de sociale huur moeten worden bediend.

Het aandeel 'goedkope' woningen in de trendmatig berekende additionele behoefte wijkt nauwelijks af van het aandeel goedkope woningen in de voorraad. Dit betekent dat segment min of meer evenredig zou moeten toenemen. Let op: dit is de gewenste netto toename. Indien de bestaande voorraad goedkope woningen (verder) afneemt door sloop, verkoop en/of liberalisatie zou het aandeel goedkoop in de bruto nieuwbouw hoger moeten liggen om netto toch op een evenredige toename uit te komen.

Wanneer rekening wordt gehouden met de woonwensen van 2017 komt het aandeel 'goedkoop' in de behoefte voor de MRA als geheel lager uit dan puur trendmatig. Vooral in Amsterdam is dit verschil groot. Gegeven de druk op de sociale huurvoorraad is dit laatste wellicht verrassend. Het is natuurlijk niet zo dat er geen vraag is naar sociale huur. Dat blijkt ook uit WiMRA: tegenover elke 100 aanbieders (potentiele doorstromers) van een sociale huurwoning in de MRA staan naar schatting 122 vragers (inclusief woningzoekenden doorstromers binnen de sociale huur). Op de koopmarkt is de vraagdruk echter nog groter, vooral in de hogere prijsklassen. Tegenover elke 100 aanbieders van koopwoningen in de MRA staan meer dan 200 vragers, in Amsterdam zelfs meer dan 300. Dat is niet zo vreemd, want wie eenmaal in een koopwoning zit wil daar meestal niet weg, hooguit naar een andere (duurdere) koopwoning. In Amsterdam is de voorraad koopwoningen om te beginnen al relatief klein. Als het aan de woningzoekenden ligt moet de voorraad 'goedkope' (lees: sociale huur)woningen tot 2025 dus wel toenemen, maar wel minder dan evenredig.

Belangrijk verschil tussen de sociale huursector en koopsector is dat de sociale huursector niet als een markt werkt. In de vrije sector huur of koopsector leidt grotere vraagdruk tot hogere prijzen. In de sociale huur leidt de grote vraagdruk tot lange wachttijden. Het effect van een oplopende druk is daarmee ook anders voor verschillende inkomensgroepen. Starters en vestigers die zijn aangewezen op de sociale huur nemen hun toevlucht tot vormen van inwoning (inclusief langer 'thuis' wonen) of telkens weer nieuwe tijdelijke huisvesting (zoals in leegstaande kantoorpanden of met campuscontracten). Wie is aangewezen op de markt loopt aan tegen de hoge prijzen. De prijsstijgingen en wachttijden kunnen er toe leiden dat woningzoekenden uitwijken naar buiten de regio, waar de druk minder groot is.

Middensegment

Trendmatig bestaat 25% van de additionele behoefte in de MRA uit woningen in het middensegment. Indien ook woonwensen worden verrekend is dit aandeel 19%. Het gaat dan om huurwoningen in de prijsklasse €711 tot €971 en koopwoningen in de prijsklasse €156.000 tot €250.000.

In het middensegment dringt de vraag zich op hoe in deze behoefte kan worden voorzien. Trendmatig gezien is er vooral behoefte aan koopwoningen met een waarde tot €250.000. Dat wil zeggen dat er een toename wordt verwacht van 'soorten' huishoudens die we anno 2017 vooral in dit segment aantreffen. De trendmatig berekende behoefte aan middensegment-huurwoningen is gering. Als het aan woningzoekenden ligt, komt de behoefte aan middeldure huurwoningen zelfs nog lager uit. Er zijn namelijk maar weinig woningzoekenden die hebben aangegeven huurprijzen van meer dan €711 te willen betalen. De meeste woningzoekenden die zo veel maandlasten kunnen en willen betalen, geven de voorkeur aan kopen. In Almere/Lelystad zou de voorraad vrije sectorwoningen zelfs mogen inkrimpen, als het aan woningzoekenden ligt, en bestaat de behoefte in het middensegment alleen uit koopwoningen.

We hebben hier te maken met een discrepantie tussen wens en werkelijkheid. De praktijk laat zien dat er nog maar weinig koopwoningen worden aangeboden in de prijsklasse tot €250.000. Daarentegen worden middeldure huurwoningen vlot betrokken. Het lijkt er dus op dat middeldure huurwoningen een alternatief kunnen zijn voor huishoudens die voorheen nog in de middeldure koopsector terecht konden, maar die dat nu om uiteenlopende redenen niet meer kunnen of willen. Qua betaalbaarheid (netto maanlasten) klopt dit ook wel ongeveer. Wie €250.000 aan hypotheek kan krijgen, kan ook huren in het middensegment. Andersom: wie wel voldoende inkomen heeft om te huren in het middensegment kan

niet altijd een hypotheek krijgen en is daarom wel gedwongen om te (blijven) huren. Daarnaast zien we dat middeldure huur een functie vervult voor nieuwkomers op de woningmarkt en voor mensen die snel iets zoeken, bijvoorbeeld na een scheiding. De vestiging uit het buitenland (waaronder expats) is recent sterkt toegenomen.

Zo beschouwd is het goed denkbaar dat de behoefte in het middensegment grotendeels in de vorm van huurwoningen wordt ingevuld. Wel moeten we bedenken dat, willen huurwoningen in het middensegment ook een rol spelen als schakel in de wooncarrière, niet alleen de prijs, maar ook de kwaliteit logisch moet aansluiten op die in andere segmenten. Studio's van 45 vierkante meter tegen €900 per maand (gangbare prijzen in Amsterdam) zijn een uitkomst voor een deel van de expats, starters, jonge alleenstaanden en spoedzoekers, die weinig alternatieven hebben. Deze woningen zullen echter maar weinig huurders van sociale huurwoningen weten te verleiden om door te stromen of senioren aanspreken om hun ruime (eengezins-)woning te verlaten. Een grote concentratie expats en jonge alleenstaanden doet ook iets met het karakter van buurt en stad. Hier is nog meer over te zeggen, maar dat valt buiten het kader van deze behoefte-raming.

Duurdere woningen

Er is behoefte aan uitbreiding in alle prijssegmenten, ook in de hogere prijsklassen. Dit zijn koopwoningen met een waarde van meer dan €250.000 en huurwoningen met een huurprijs van meer dan €971. Het aandeel duurdere woningen in de behoefte bedraagt 31% (trendmatig) tot 45% (met verrekening woonwensen). Dat lijkt misschien een hoog aandeel, maar dat komt omdat koopwoningen al vanaf €250.000 als 'duur' worden bestempeld. Uiteraard heeft er niemand behoefte aan een dure woning zonder meer; de prijs is een afgeleide van de behoefte aan kwaliteit en een uitdrukking van schaarste.

De additionele behoefte aan duurdere huurwoningen (meer dan €971) is op het eerste gezicht gering, zeker als ook rekening wordt gehouden met woonwensen. In Amsterdam zijn er meer vragers dan aanbieders in dit segment, buiten Amsterdam niet of nauwelijks. Net als het middensegment vervult dit duurdere huursegment echter wel een functie als entree op de woningmarkt, onder meer voor expats en voor huishoudens die wel een hoge huur kunnen opbrengen maar om uiteenlopende redenen niet willen of kunnen kopen. Net als in het middensegment kan dus ook in het duurdere segment huren een alternatief zijn voor kopen.

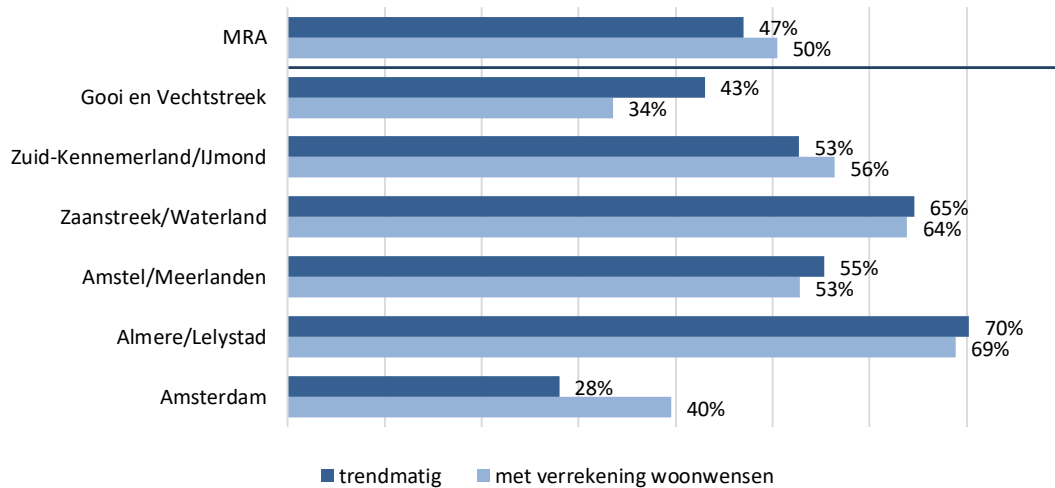
Aan extra koopwoningen met een waarde van meer dan €250.000 is trendmatig volop behoefte, nog meer als rekening wordt gehouden met actuele woonwensen. Vooral in Amsterdam, maar ook in bijvoorbeeld Haarlem, geven woningzoekenden anno 2017 aan in de prijsklassen boven de €250.000 te zoeken, terwijl het aanbod uit de voorraad daar ver bij achterblijft. De schaarste aan duurdere (of eigenlijk: betere) koopwoningen komt ook tot uiting in recente prijsontwikkeling. De prijzen worden opgedreven door doorstromers, die na de crisis weer over voldoende koopkracht (onder meer door overwaarde) beschikken om hun vraag kracht bij te zetten, en door beleggers (buy to let).

De recente prijsstijgingen in de koopsector kunnen aanleiding zijn om juist geen duurdere koopwoningen toe te voegen. Deze prijzen zijn immers niet voor iedereen betaalbaar. Koopprijzen zijn ook moeilijk beheersbaar en kunnen worden opgedreven door speculatie. Daarbij moet wel worden bedacht, dat als de nieuwbouw van (duurdere) koopwoningen achterblijft bij de behoefte, de schaarste en de speculatie nog zullen toenemen en koopprijzen alleen nog maar verder zullen stijgen, wat dan weer een argument kan zijn om nog minder koopwoningen te bouwen. Zo kunnen prijsstijgingen in de koopsector een selffulfilling prophecy worden.

Grondgebonden woningen

Er is meer over de behoefte te zeggen dan alleen in termen van prijsklassen. De woningbehoefte tot 2025 bestaat voor een aanzienlijk deel uit grondgebonden woningen (ofwel eengezinswoningen). Trendmatig is dit aandeel 47%, met verrekening van woonwensen loopt dit op naar 50%. In Amsterdam is het aandeel grondgebonden woningen in de behoefte geschat op 28% tot 40% (zonder en met verrekening van woonwensen).

figuur 3 Aandeel grondgebonden woningen in de woningbehoefte, 2017-2025



De achtergrond van de behoefte aan grondgebonden woningen in Amsterdam is een voorspelde aanwas van jonge gezinnen, hetgeen weer een logisch gevolg is van de zuigkracht van Amsterdam op jongeren. In de door de Provincie Noord-Holland gemaakte demografische prognose wordt kennelijk verwacht dat veel jonge (import-) Amsterdammers ook in de gezinsfase massaal in de stad blijven hangen. Ten tijde van de realisatie van IJburg (eerste fase) gebeurde dit ook en tijdens de crisis zaten veel 'oudere jongeren' vast in een appartement met een onderwaterhypotheek, terwijl ze wel al kinderen kregen. Dit verleden werkt door in de vigerende demografische prognose en daarmee ook weer in de kwalitatieve woningbehoefte.

Ook in andere steden in de MRA bestaat een substantieel deel van de behoefte aan grondgebonden woningen (Haarlem 64%, Zaanstad 77%), met ook daar een aanwas van jonge gezinnen als achtergrond. In sterk vergrijzde en vergrijzende delen van de MRA, zoals de Gooi en Vechtstreek en Purmerend, ontstaat juist relatief veel behoefte aan appartementen. In Almere is dan weer veel behoefte aan eengezinswoningen (71%). Hiermee bestendigt deze gemeente haar betekenis voor jonge (aanstaande) gezinnen.

De grondgebonden woningen waaraan behoefte is hoeven overigens niet noodzakelijk te lijken op de rijtjeshuizen en doorzonwoningen zoals we die kennen van grootschalige uitbreidingswijken uit het verleden. Woningzoekenden geven anno 2017 de voorkeur aan een 'rustig stedelijke' omgeving boven een monofunctionele 'woonwijk'. Maar ook een meer extensief bebouwde omgeving ('ruim', 'landelijk' of 'recreatief' wonen) is veel gevraagd.

Behoeft versus plannen

Kwantitatief zijn er in de MRA tot 2025 blijkens de monitor plancapaciteit voldoende plannen om in de behoefte te voorzien, hoewel een deel van deze plannen nog zacht is of bestaat uit potentiële bouwlocaties. Er moet dus rekening mee worden gehouden dat plannen uitvallen of vertraging oplopen. Kwalitatief zien we een overmaat aan geplande appartementen, terwijl het planaanbod van grondgebonden woningen achterblijft bij de behoefte. Alleen in de Gooi en Vechtstreek blijft het planaanbod aan appartementen achter bij de behoefte, terwijl er ruim voldoende grondgebonden woningen in de planning zitten. Een deel van de plannen moet nog worden ingevuld, dus hier is mogelijk nog enige bijstelling op mogelijk.

De plannen van Amsterdam voorzien tot 2025 voor nog geen 5% in grondgebonden woningen, terwijl de berekende behoefte in Amsterdam voor 28% tot 40% uit grondgebonden woningen bestaat. Dit betekent dat de Amsterdamse jonge (aanstaande) gezinnen (en andere liefhebbers van grondgebonden woningen) twee alternatieven hebben: genoeg nemen met een appartement in de stad of uitwijken naar plekken waar wel grondgebonden woningen worden aangeboden, elders in de MRA of daarbuiten. Dit laatste is een goed denkbaar scenario en is in feite een terugkeer naar de suburbanisatie van het verleden. De prijzen per vierkante meter maken een vertrek uit Amsterdam ook een begrijpelijke keuze voor wie een ruime woning zoekt, of dit nu een appartement is of een eengezinshuis. We zien dat het binnenlandse migratiesaldo van Amsterdam sinds het einde van de crisis weer negatief is, hetgeen wijst op een hernieuwd vertrek van gezinnen. Indien dit aanhoudt, zal de demografische prognose moeten worden herzien en zal de aanwas van jonge gezinnen in Amsterdam lager uitvallen dan waar nu van wordt uitgegaan.

Indien in de regio als geheel niet (voldoende) wordt voorzien in de behoefte aan grondgebonden woningen (of gelijkwaardige alternatieven) zal dit leiden tot verdere prijsstijgingen in de hele MRA van de schaarse eengezinswoningen die wel beschikbaar komen. Het kan er ook toe leiden dat jonge gezinnen en jonge stellen de MRA verlaten of mijden en bijvoorbeeld neerstrijken in Noord-Kennemerland of de regio Amersfoort. De consequenties van een dergelijk scenario gaan verder dan alleen de woningmarkt en raken ook zaken als infrastructuur (grotere pendelstromen over langere afstanden) en arbeidsmarkt.

Langere termijn

Voor de jaren na 2025 is geen kwalitatieve schatting gemaakt. Kwantitatief neemt de woningbehoefte in de MRA tussen 2025 en 2035 met nog eens 93.500 toe. Ook voor de langere termijn, zeker tot 2035, mag worden verwacht dat zowel de behoefte aan appartementen als aan grondgebonden woningen zal blijven toenemen. De bestaande voorraad wordt nog lange tijd bezet gehouden door de omvangrijke groep huishoudens uit de geboortejaren 1945-1970. Daarmee zullen niet alleen appartementen, maar ook eengezinswoningen in toenemende mate worden bewoond door niet-gezinnen, veelal lege-nest huishoudens (ofwel voormalige gezinnen). Hoewel sommige senioren zullen (willen) verhuizen naar appartementen, komen de meeste grondgebonden woningen pas vrij als ook de langstlevende partner komt te overlijden. Dat kan nog lang duren. In 2035 is de vergrijzingsgolf nog niet voorbij. Pas op nog langere termijn mag enige ontspanning op de regionale markt worden verwacht. Daar zullen de jonge woningzoekenden van nu niet op willen wachten. Tegen die tijd zal ook blijken wat de toekomstwaarde is van de woningen die nu worden gebouwd.

1 Inleiding

Door de Provincie Noord-Holland is geschat dat de woningvoorraad in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in het jaar 2025 een kleine honderduizend woningen groter zal moeten zijn dan in 2017. In opdracht van de Metropoolregio heeft RIGO deze behoefte kwalitatief ingevuld. Deze raming is opgebouwd uit drie onderdelen.

1. Trendmatige raming van de additionele behoefte

Basis van de raming is een toekomstprojectie, waarbij aannamen zijn gedaan over de huishoudens in de toekomst en over de manier waarop zij, gegeven hun levensfase en inkomen, in de toekomst zullen zijn gehuisvest. Hieruit resulteert een woningvoorraad, die trendmatig past bij de huishoudens van de toekomst. De resultaten worden gepresenteerd in hoofdstuk 2. De methode en aannamen worden nader toegelicht in de bijlage.

2. Analyse van verhuiscriteria

Los van de additionele behoefte voor de periode tot 2025 kan met behulp van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) worden geconstateerd dat anno 2017 niet iedereen naar wens woont. De actuele vraag sluit niet naadloos aan op het aanbod. Dit wordt in beeld gebracht in hoofdstuk 3.

3. Behoefteschatting met verwerking van woonwensen

Tot slot worden beide voorgaande stappen gecombineerd tot een geïntegreerde behoefteschatting. Hierbij wordt de trendmatige behoefte gecorrigeerd voor de woonwensen anno 2017. Dit gebeurt in hoofdstuk 4.

Schaalniveau

Cijfers in deze rapportage worden gepresenteerd op het schaalniveau van deelregio's, zoals die binnen het onderzoek WiMRA worden onderscheiden, met daarbinnen nog weer onderscheid in grotere gemeenten en overige delen van de deelregio's. Daarbij past wel een kanttekening. Het voorzien in de woningbehoefte is namelijk bij uitstek een regionale opgave. Het is niet ongebruikelijk dat huishoudens naar een buurgemeente verhuizen omdat hun behoefte dan wel woonwens niet of slechts beperkt in hun huidige woongemeente kan worden vervuld. Als in het verleden puur naar trendmatige behoefte en woonwensen zou zijn gekeken, dan zouden Almere en Lelystad nooit zijn gebouwd.

Los daarvan kunnen er goede argumenten zijn om in het beleid af te wijken van de hier gepresenteerde behoefteschattingen. Onderzoeksuitkomsten zijn nog geen bouwprogramma.

2 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte

In het jaar 2025 zal de woningbehoefte in de MRA met bijna honderdduizend zijn toegenomen ten opzichte van het jaar 2017. In dit hoofdstuk wordt deze behoefte kwalitatief ingevuld in termen van prijsklassen en woningtypen. Daarbij wordt rekening gehouden met veranderingen in de bevolkingssamenstelling en met andere trendmatige ontwikkelingen.

2.1 Benodigde toename van de woningvoorraad

Vertrekpunt is de woningbehoefte in kwantitatieve zin. Deze is door de Provincie Noord-Holland geprognoseerd. Deze aantallen staan weergegeven in tabel 1 voor de MRA als geheel en voor de in deze verkenning onderscheiden deelgebieden. Deze kwantitatieve behoefte is in de rest van deze rapportage een gegeven. De woningvoorraad zal met deze aantallen moeten toenemen (netto, toevoegingen minus onttrekkingen) om de groei van het aantal huishoudens te accommoderen en om er aldus voor te zorgen dat de druk op de markt niet verder oploopt. Om die reden spreken we ook wel over 'additionele' woningbehoefte.²

tabel 1 *Additionele woningbehoefte in (delen van) de MRA*

	voorraad 2017	additionele woningbehoefte		
		2017-2025	2018-2025	2025-2035
Amsterdam	428.040	38.450	33.030	37.740
Almere/Lelystad	113.480	15.770	13.650	18.850
Almere	80.580	13.360	11.490	16.920
Lelystad	32.900	2.410	2.160	1.930
Amstel/Meerlanden	146.050	15.200	13.140	14.940
Amstelveen	41.650	2.800	2.430	2.240
Haarlemmermeer	60.090	6.850	5.840	6.830
overig Amstel/Meerlanden	44.310	5.560	4.870	5.870
Gooi en Vechtstreek	115.820	7.440	5.970	4.560
Hilversum	41.640	2.190	1.670	1.380
overig Gooi en Vechtstreek	74.180	5.240	4.300	3.180
Zaanstreek/Waterland	144.530	11.980	9.830	9.110
Zaanstad	67.480	6.360	5.490	5.900
Purmerend	35.630	2.150	1.800	1.300
overig Zaanstreek/Waterland	41.420	3.470	2.540	1.910
Zuid-Kennemerland/IJmond	148.080	9.920	8.150	8.310
Haarlem	74.040	5.480	4.780	5.590
overig Zuid-Kennemerland/IJmond	101.510	4.430	3.370	2.720
totaal MRA	1.123.447	98.760	83.760	93.500

bron: CBS, Provincie Noord-Holland

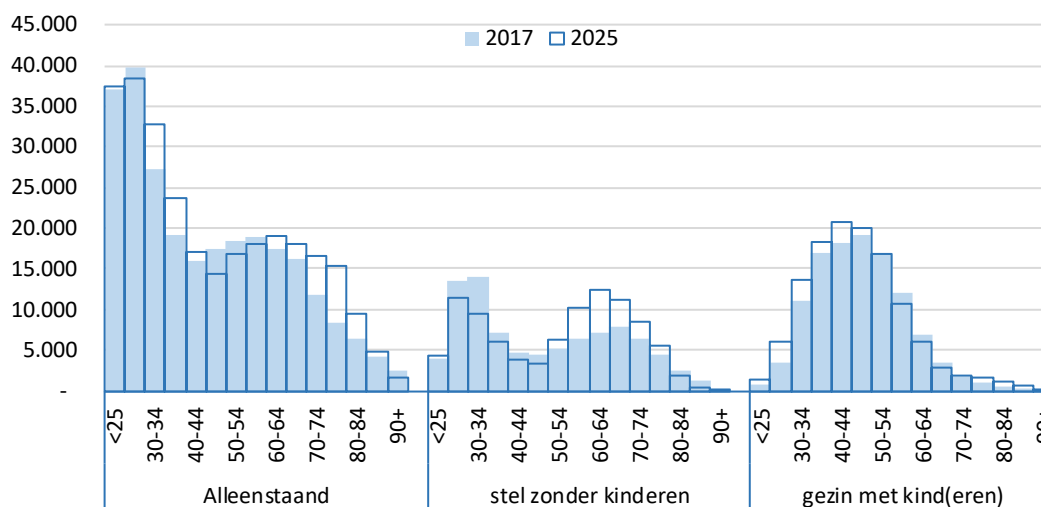
² In de tabel staan zowel aantallen vanaf 2017 als die vanaf 2018. Omdat WiMRA is gehouden in 2017 is dat jaar het startpunt van de kwalitatieve raming. De woningvoorraad anno 2017 is conform recente cijfers van het CBS.

2.2 Demografische ontwikkelingen

De kwantitatieve (additionele) woningbehoefte zal in de rest van deze rapportage kwalitatief worden ingevuld. Door middel van een projectie is afgeleid welke woningvoorraad past bij de bevolking van 2025. De methode is toegelicht in de bijlage. In dit hoofdstuk worden de uitkomsten gepresenteerd.

Een belangrijk gegeven daarbij is de demografische ontwikkeling. Alvorens over te gaan tot de uitkomsten is in figuur 4 en figuur 5 de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden weergegeven voor Amsterdam en voor de overige delen van de MRA samen (31 gemeenten).³

figuur 4 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Amsterdam, 2017-2025

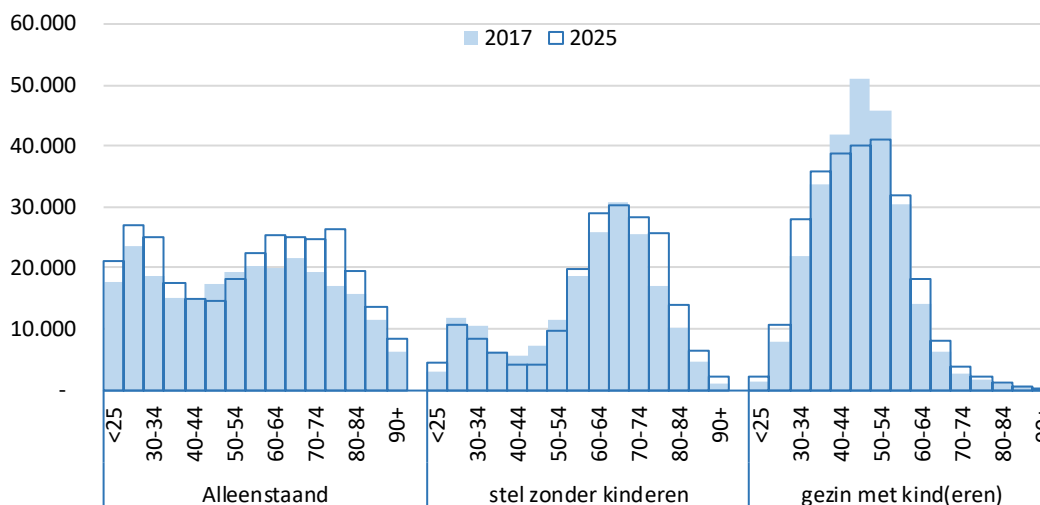


Bron: CBS, Provincie Noord-Holland

Te zien is dat er vooral buiten Amsterdam een verschuiving plaatsvindt van middelbare gezinnen naar middelbare en oudere stellen en naar alleenstaanden. Buiten Amsterdam zijn middelbare gezinnen met kinderen veel ruimer vertegenwoordigd dan in Amsterdam, hetgeen deels samenhangt met suburbanisatie en woningbouw uit het verleden. Deze huishoudens beginnen de komende jaren uit de kinderen te raken, hetgeen overigens niet betekent dat hun woning niet meer voldoet. Tegelijkertijd zien we nieuwe aanwas van jonge gezinnen. En ook het aantal jonge alleenstaanden groeit. In Amsterdam zien we een toename van jonge gezinnen, stellen van middelbare leeftijd en alleenstaande dertigers en zestigplussers.

³ Deze verkenning heeft als essentiële bron het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA). Afbakening van de MRA en deelregio's daarbinnen sluiten aan op de indeling van WiMRA. De gemeente Uitgeest is niet in WiMRA vertegenwoordigd en kon daarom niet in de behoefte-raming worden meegenomen.

figuur 5 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de MRA, exclusief Amsterdam, 2017-2025



Bron: CBS, Provincie Noord-Holland

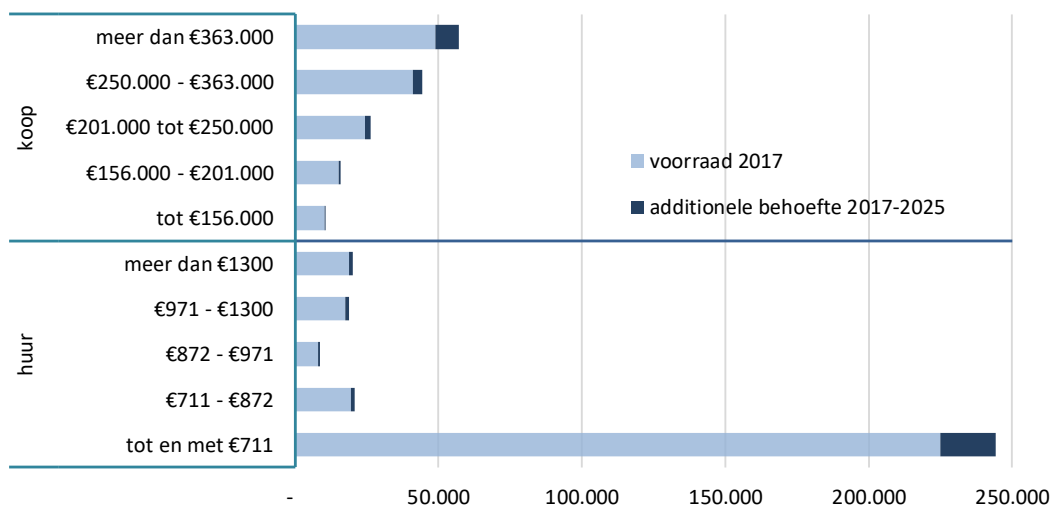
Omdat woningbehoefte sterk gekoppeld is aan levensfase, zijn deze verschuivingen (ook per gemeente en per regio) met enkele aanvullende aannames (zie bijlage) te vertalen naar gewenste verschuivingen in de woningvoorraad, zodanig dat de voorraad in de toekomst ook kwalitatief nog aansluit bij de huishoudens die in de toekomst in het betreffende gebied worden verwacht. Aanname daarbij is dat gelijksoortige huishoudens in het jaar 2025 op dezelfde manier zullen (willen, kunnen) wonen als hun 'soortgenoten' in 2017.

2.3 Prijssegmenten

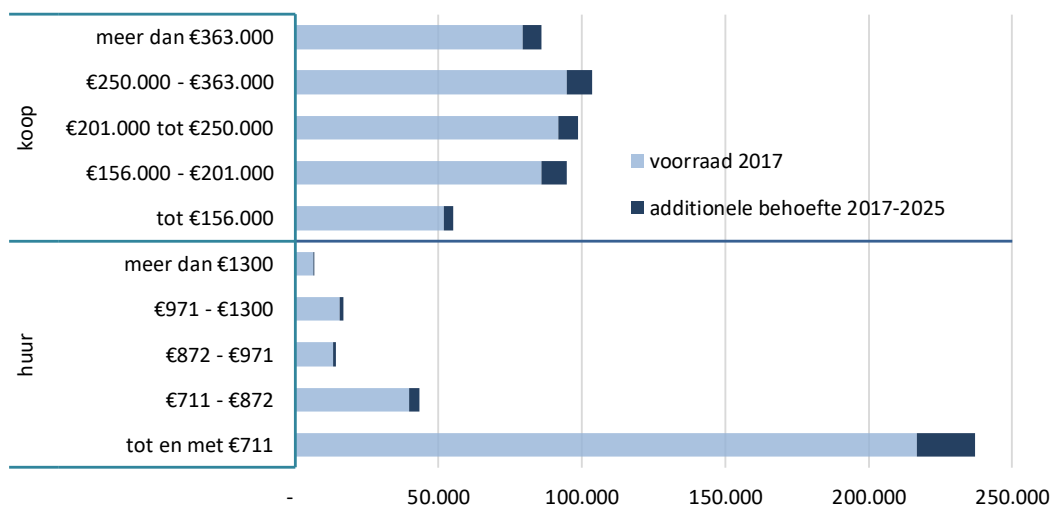
In figuur 6 en figuur 7 is voor respectievelijk Amsterdam en de rest van de MRA weergegeven hoe de woningvoorraad er, gegeven de aannames, in 2025 zou moeten uitzien qua prijsklassen en hoe dit verschilt van de situatie in 2017. Te zien is dat er in alle onderscheiden prijsklassen woningen bij moeten. In Amsterdam is er vooral aanvullende behoefte aan enerzijds sociale huur en anderzijds duurdere koopwoningen. Buiten Amsterdam is de behoefte meer gespreid, net als de voorraad.

In tabel 2 tot en met tabel 7 is de behoefte nader uitgewerkt naar deelgebied. Het zou te ver voeren om al deze gebieden systematisch te bespreken. De tabellen zijn vooral bedoeld als referentie en naslagwerk. Eén opvallende uitkomst wordt hieronder nader geduid, te weten de (verrassend geringe) behoefte aan 'middensegment huur'.

figuur 6 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte in Amsterdam, 2017-2025, naar prijssegmenten



figuur 7 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte in de MRA, exclusief Amsterdam, 2017-2025, naar prijssegmenten



Middensegment

In het woonbeleid wordt momenteel sterk ingezet op de toevoeging van huurwoningen in het prijssegment tussen 711 en 971 euro per maand, ook wel middensegment-huur genoemd. Ook bij beleggers is dit segment momenteel in trek. De trendmatige behoefte-raming laat wel een substantiële additionele behoefte aan huurwoningen in deze prijsklasse zien, maar toch bescheiden in vergelijking met de behoefte aan andere segmenten.

Het beeld van het middensegment verandert als niet alleen naar huurwoningen, maar ook naar koopwoningen wordt gekeken. Trendmatig is er ook een aanzienlijke behoefte te ver-

wachten aan koopwoningen tot een WOZ-waarde van 250.000 euro, vooral buiten Amsterdam. Deze grens wordt in WiMRA gehanteerd als grens tussen middelduur en duur. Hiermee wordt gesuggereerd dat middeldure huurwoningen een alternatief kunnen zijn voor wie een niet al te dure koopwoning zoekt. Anders gezegd: dezelfde (doel)groep die trendmatig behoefte krijgt aan koopwoningen tot 250.000 euro is mogelijk ook geholpen met huurwoningen in het middensegment, al was het maar omdat ze hun hypotheek niet rond krijgen. Of middeldure huur echt een volwaardig alternatief is voor koopwoningen hangt uiteraard niet alleen af van de netto maandlasten, maar ook van kwaliteitsaspecten als type, oppervlakte en ligging.

De behoefte aan sociale huur is overigens niet één op één gekoppeld aan huishoudens met lage inkomens. In 2017 treffen we midden- en hogere inkomensgroepen aan in de sociale huur en lagere inkomens in koopwoningen. Aangenomen mag worden dat dit ook in 2025 het geval zal zijn. Er is geen reden om aan te nemen dat de zogeheten 'goedkope scheefheid' zal afnemen. Het effect van passend toewijzen op de bewoning in het jaar 2025 is lastig te voorspellen. Dit hangt niet alleen af van de toegankelijkheid van de sociale huur, maar ook met de bereidheid / mogelijkheid / prikkel om bij een gestegen inkomen uit de sociale huur door te stromen.

tabel 2 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte 2017-2025 naar prijssegmenten; Amsterdam en overig MRA⁴

	Amsterdam		MRA excl A'dam		MRA	
	voorraad	ontwikkeling behoefte	voorraad	ontwikkeling behoefte	voorraad	ontwikkeling behoefte
	2017	2017-2025	2017	2017-2025	2017	2017-2025
huur						
tot en met €711	225.160	19.300	216.790	20.220	441.940	39.520
€711 - €872	19.350	1.490	39.760	3.600	59.110	5.090
€872 - €971	7.810	720	13.100	1.100	20.910	1.820
€971 - €1300	17.540	1.200	15.640	1.140	33.180	2.340
meer dan €1300	18.870	1.210	6.370	150	25.250	1.360
Totaal huur	288.730	23.910	291.660	26.200	580.390	50.120
koop						
tot €156.000	10.130	400	51.750	3.350	61.880	3.750
€156.000 - €201.000	15.080	810	86.010	8.830	101.080	9.650
€201.000 tot €250.00	24.410	1.810	91.820	6.750	116.230	8.550
€250.000 - €363.000	40.980	3.320	94.750	8.730	135.720	12.050
meer dan €363.000	48.720	8.200	79.430	6.460	128.150	14.660
Totaal koop	139.310	14.540	403.750	34.120	543.060	48.660
totaal	428.040	38.450	695.410	60.320	1.123.450	98.780

⁴ Cijfers worden gepresenteerd, afgerond op tien woningen nauwkeurig. Hierdoor kunnen kleine verschillen voorkomen tussen kolomtotalen en opgetelde celwaarden.

tabel 3 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte 2017-2025 naar prijssegmenten; Almere / Lelystad

	Almere		Lelystad		Almere/Lelystad	
	voorraad 2017	ontwikkeling behoefte 2017-2025	voorraad 2017	ontwikkeling behoefte 2017-2025	voorraad 2017	ontwikkeling behoefte 2017-2025
huur						
tot en met €711	20.870	4.000	10.560	930	31.430	4.930
€711 - €872	5.890	900	1.250	40	7.140	940
€872 - €971	1.570	220	380	260	1.960	470
€971 - €1300	680	110	170	-10	850	100
meer dan €1300	190	-	100	-10	290	-10
Totaal huur	29.200	5.230	12.470	1.200	41.670	6.440
koop						
tot €156.000	10.900	1.650	10.260	40	21.160	1.700
€156.000 - €201.000	21.110	3.200	4.430	460	25.540	3.660
€201.000 tot €250.00	9.230	1.460	2.340	140	11.570	1.600
€250.000 - €363.000	6.500	1.070	2.140	420	8.640	1.490
meer dan €363.000	3.640	740	1.260	150	4.900	890
Totaal koop	51.380	8.130	20.420	1.220	71.800	9.340
totaal	80.580	13.360	32.900	2.420	113.480	15.780

tabel 4 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte 2017-2025 naar prijssegmenten; Amstel / Meerlanden

	Amstelveen		Haarlemmermeer		overig Amstel/Meerlanden		Amstel/Meerlanden	
	voorraad 2017	ontwikkeling behoefte 2017-2025	voorraad 2017	ontwikkeling behoefte 2017-2025	voorraad 2017	ontwikkeling behoefte 2017-2025	voorraad 2017	ontwikkeling behoefte 2017-2025
huur								
tot en met €711	13.410	1.320	15.080	2.560	12.440	1.810	40.930	5.690
€711 - €872	3.970	280	3.000	320	3.790	590	10.770	1.190
€872 - €971	1.870	-20	120	-	1.440	190	3.430	170
€971 - €1300	1.950	90	2.610	260	2.260	300	6.810	640
meer dan €1300	1.590	200	-	-	610	80	2.200	280
Totaal huur	22.790	1.870	20.810	3.140	20.540	2.960	64.130	7.960
koop								
tot €156.000	510	-10	1.480	-160	1.490	250	3.490	80
€156.000 - €201.000	2.460	60	4.090	440	2.790	520	9.350	1.020
€201.000 tot €250.00	1.530	190	15.920	920	5.860	600	23.320	1.710
€250.000 - €363.000	6.490	400	11.340	1.690	8.180	770	26.010	2.860
meer dan €363.000	7.860	290	6.440	820	5.450	460	19.750	1.570
Totaal koop	18.860	930	39.280	3.710	23.780	2.610	81.910	7.240
totaal	41.650	2.800	60.090	6.850	44.310	5.560	146.050	15.210

tabel 5 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte 2017-2025 naar prijssegmenten; Zaanstreek / Waterland

	Zaanstad ontwikkeling		Purmerend ontwikkeling		overig Zaanstreek/Waterland ontwikkeling		Zaanstreek/Waterland ontwikkeling	
	voorraad 2017	behoefte 2017-2025	voorraad 2017	behoefte 2017-2025	voorraad 2017	behoefte 2017-2025	voorraad 2017	behoefte 2017-2025
huur								
tot en met €711	26.580	2.550	12.330	890	10.630	940	49.530	4.370
€711 - €872	2.590	110	1.570	110	910	150	5.060	360
€872 - €971	1.250	110	390	20	520	10	2.170	140
€971 - €1300	1.190	70	420	60	350	20	1.960	150
meer dan €1300	-	-	70	20	120	-30	180	-10
Totaal huur	31.610	2.840	14.770	1.100	12.530	1.080	58.910	5.010
koop								
tot €156.000	7.810	430	1.850	250	1.260	160	10.920	850
€156.000 - €201.000	11.610	1.400	9.380	390	4.660	730	25.650	2.520
€201.000 tot €250.000	9.620	890	5.460	80	8.070	590	23.160	1.550
€250.000 - €363.000	4.860	650	3.110	310	8.830	420	16.800	1.380
meer dan €363.000	1.970	170	1.060	20	6.070	490	9.100	680
Totaal koop	35.870	3.530	20.860	1.050	28.890	2.390	85.620	6.970
totaal	67.480	6.370	35.630	2.150	41.420	3.470	144.530	11.980

tabel 6 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte 2017-2025 naar prijssegmenten; Gooi en Vechtstreek

	Hilversum ontwikkeling		overig Gooi en Vechtstreek ontwikkeling		Gooi en Vechtstreek ontwikkeling	
	voorraad 2017	behoefte 2017-2025	voorraad 2017	behoefte 2017-2025	voorraad 2017	behoefte 2017-2025
huur						
tot en met €711	14.720	910	20.060	1.770	34.780	2.680
€711 - €872	2.680	90	3.870	370	6.550	460
€872 - €971	1.080	80	1.480	-10	2.550	70
€971 - €1300	870	-80	1.960	100	2.830	20
meer dan €1300	200	-10	1.310	-40	1.510	-50
Totaal huur	19.550	1.000	28.680	2.190	48.230	3.180
koop						
tot €156.000	2.430	120	3.230	490	5.660	610
€156.000 - €201.000	3.450	130	4.370	360	7.820	500
€201.000 tot €250.000	4.120	260	8.890	300	13.010	550
€250.000 - €363.000	5.450	370	12.780	850	18.230	1.220
meer dan €363.000	6.630	320	16.240	1.050	22.870	1.370
Totaal koop	22.090	1.200	45.500	3.060	67.590	4.250
totaal	41.640	2.190	74.180	5.240	115.820	7.430

tabel 7 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte 2017-2025 naar prijssegmenten; Zuid-Kennemerland / IJmond

	Haarlem ontwikkeling		overig Zuid- Kennemerland/IJmond ontwikkeling		Zuid-Kennemerland/IJmond ontwikkeling	
	voorraad 2017	behoefte 2017-2025	voorraad 2017	behoefte 2017-2025	voorraad 2017	behoefte 2017-2025
huur						
tot en met €711	26.140	1.820	33.970	730	60.110	2.550
€711 - €872	4.700	530	5.540	130	10.240	660
€872 - €971	1.380	160	1.620	70	3.000	240
€971 - €1300	1.870	190	1.320	40	3.190	230
meer dan €1300	1.010	20	1.180	-90	2.190	-70
Totaal huur	35.100	2.720	43.630	890	78.730	3.610
koop						
tot €156.000	5.120	110	5.410	10	10.530	120
€156.000 - €201.000	7.940	540	9.720	590	17.660	1.140
€201.000 tot €250.000	8.120	610	12.650	720	20.760	1.330
€250.000 - €363.000	11.090	830	13.960	950	25.050	1.780
meer dan €363.000	6.680	670	16.140	1.270	22.810	1.940
Totaal koop	38.940	2.770	57.880	3.540	96.820	6.310
totaal	74.040	5.480	101.510	4.440	175.540	9.920

2.4 Type woning en type woongebied

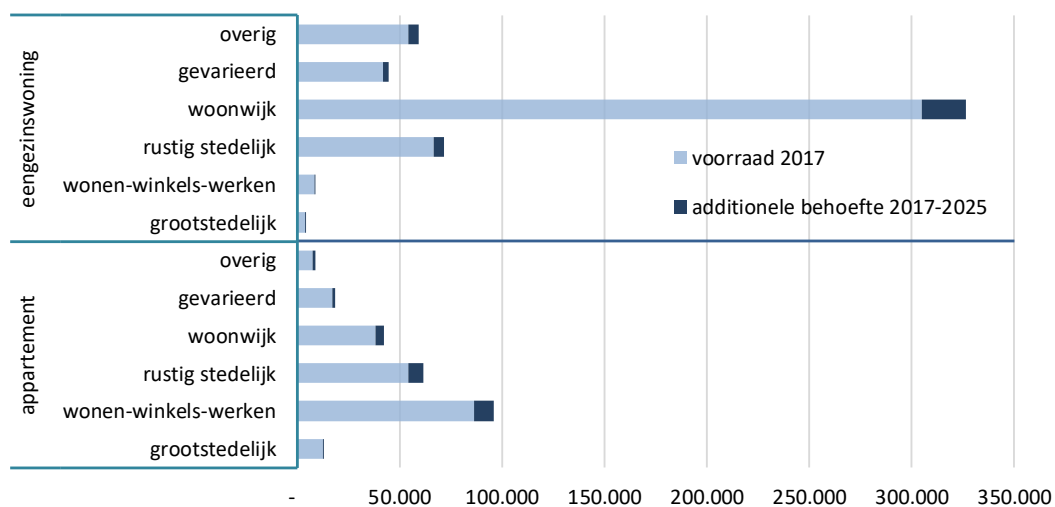
Behalve naar prijssegmenten kan de gewenste woningvoorraad ook worden uitgesplitst naar woningtype en (buiten Amsterdam) soorten woongebied. Er worden twee typen onderscheiden (eengezinshuizen en appartementen) in combinatie met typen woongebieden. Voor dat laatste baseren we ons op een typering van woonbuurten volgens bewoners zelf. Zij hadden in WiMRA de keuze uit zeven typen. De typen 'landelijk', 'recreatief' en 'ruim wonen' zijn ingedikt onder de noemer 'overig'.⁵

In figuur 8 is de ontwikkeling van de behoefte naar woningtype en type woongebied weergegeven van de MRA exclusief Amsterdam. Te zien is dat er zowel behoefte is aan meer eengezinshuizen als aan meer appartementen. Trendmatig is er vooral behoefte aan meer eengezinswoningen in woonwijken. Deze combinatie komt reeds erg veel voor. Uit een analyse van woonwensen (zie het volgende hoofdstuk) blijkt overigens dat woningzoekenden een meer gespreide voorkeur hebben. De behoefte aan appartementen gaat vooral samen met die aan het buurttype 'wonen werken winkels'.

In tabel 8 tot en met tabel 13 zijn de uitkomsten uitgewerkt per deelgebied. Ter toelichting wordt in paragraaf 2.5 de behoefte aan eengezinswoningen nader toegelicht en verklaard.

⁵ In de bijlage is een lijst opgenomen met (combinaties van) wijken, zoals die door bewoners zelf zijn getypeerd. In Amsterdam is alleen naar de voorkeur gevraagd, niet naar de typering van de huidige buurt. Zie voor meer details de vragenlijst van WiMRA.

figuur 8 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte in de MRA, exclusief Amsterdam, 2017-2025, naar type woning en woongebied



tabel 8 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte 2017-2025 naar woningtype; Amsterdam en overig MRA

	Amsterdam		MRA excl A'dam		MRA	
	ontwikkeling		ontwikkeling		ontwikkeling	
	voorraad 2017	behoefte 2017-2025	voorraad 2017	behoefte 2017-2025	voorraad 2017	behoefte 2017-2025
appartement	344.080	27.690	215.500	24.660	559.580	52.350
eengezinswoning	83.950	10.760	479.920	35.670	563.870	46.430
totaal	428.040	38.450	695.410	60.320	1.123.450	98.780

tabel 9 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte 2017-2025 naar woningtype en stedelijkheid; Almere / Lelystad

	Almere		Lelystad		Almere/Lelystad	
	voorraad	ontwikkeling	voorraad	ontwikkeling	voorraad	ontwikkeling
		2017-2025		2017		2017-2025
appartement						
grootstedelijk	2.480	310	810	-40	3.300	270
wonen-winkels-werken	5.900	1.440	2.290	240	8.190	1.680
rustig stedelijk	4.790	1.120	1.380	400	6.170	1.520
woonwijk	4.550	820	680	70	5.230	890
gevarieerd	270	50	120	-10	380	40
overig	1.040	290	180	-10	1.220	280
Totaal appartement	19.030	4.050	5.460	650	24.500	4.690
eengezinswoning						
grootstedelijk	520	-10	90	-	610	-20
wonen-winkels-werken	830	90	150	10	980	100
rustig stedelijk	8.040	1.320	4.230	110	12.270	1.430
woonwijk	46.330	6.640	18.670	1.160	65.000	7.800
gevarieerd	450	90	130	-30	580	60
overig	5.380	1.190	4.150	530	9.530	1.720
Totaal eengezinswoning	61.550	9.320	27.430	1.770	88.980	11.090
totaal	80.580	13.360	32.900	2.420	113.480	15.780

tabel 10 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte 2017-2025 naar woningtype en stedelijkheid; Amstel / Meerlanden

	Amstelveen		Haarlemmermeer		overig Amstel/Meerlanden		Amstel/Meerlanden	
	voorraad	ontwikkeling	voorraad	ontwikkeling	voorraad	ontwikkeling	voorraad	ontwikkeling
		2017-2025		2017		2017-2025		2017
appartement								
grootstedelijk	760	-30	870	-30	40	-	1.660	-70
wonen-winkels-werken	10.720	610	5.030	1.040	6.020	1.060	21.770	2.710
rustig stedelijk	5.530	510	3.760	750	3.890	820	13.180	2.080
woonwijk	2.670	120	3.370	470	3.610	630	9.640	1.210
gevarieerd	730	-20	990	450	820	80	2.540	500
overig	450	130	460	180	310	60	1.220	370
Totaal appartement	20.860	1.310	14.480	2.860	14.680	2.630	50.020	6.800
eengezinswoning								
grootstedelijk	250	-10	-	-	30	-	280	-10
wonen-winkels-werken	550	40	410	50	640	140	1.600	220
rustig stedelijk	3.540	270	4.760	910	1.850	180	10.160	1.360
woonwijk	14.220	1.040	31.330	1.560	22.050	2.100	67.590	4.700
gevarieerd	1.040	100	2.870	600	1.920	180	5.830	880
overig	1.190	50	6.230	870	3.140	340	10.560	1.250
Totaal eengezinswoning	20.790	1.490	45.610	3.990	29.630	2.930	96.030	8.410
totaal	41.650	2.800	60.090	6.850	44.310	5.560	146.050	15.210

tabel 11 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte 2017-2025 naar woningtype en stedelijkheid; Zaanstreek / Waterland

	Zaanstad		Purmerend		overig Zaanstreek/Waterland		Zaanstreek/Waterland	
	voorraad	ontwikkeling	voorraad	ontwikkeling	voorraad	ontwikkeling	voorraad	ontwikkeling
		2017-2025		2017		2017-2025		2017
appartement								
grootstedelijk	1.630	120	550	-20	-	-	2.180	110
wonen-winkels-werken	7.930	680	4.700	780	1.600	140	14.230	1.590
rustig stedelijk	6.180	740	2.890	360	1.080	240	10.150	1.340
woonwijk	4.110	230	2.170	170	1.510	240	7.780	650
gevarieerd	2.000	170	770	70	1.130	150	3.900	390
overig	500	50	130	30	350	70	980	160
Totaal appartement	22.340	2.000	11.210	1.390	5.670	850	39.220	4.240
eengezinswoning								
grootstedelijk	340	-	160	-20	110	-20	610	-40
wonen-winkels-werken	840	170	490	70	510	40	1.830	290
rustig stedelijk	7.050	620	2.420	70	2.320	180	11.790	870
woonwijk	27.580	2.930	18.810	630	20.360	1.500	66.760	5.060
gevarieerd	6.690	400	600	-20	5.160	430	12.450	800
overig	2.640	250	1.950	30	7.290	490	11.880	760
Totaal eengezinswoning	45.130	4.370	24.430	750	35.750	2.620	105.310	7.740
totaal	67.480	6.370	35.630	2.150	41.420	3.470	144.530	11.980

tabel 12 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte 2017-2025 naar woningtype en stedelijkheid; Gooi en Vechtstreek

	Hilversum		overig Gooi en Vechtstreek		Gooi en Vechtstreek	
	voorraad 2017	ontwikkeling	voorraad 2017	ontwikkeling	voorraad 2017	ontwikkeling
		behoefte 2017-2025		behoefte 2017-2025		behoefte 2017-2025
appartement						
grootstedelijk	1.370	100	60	20	1.430	110
wonen-winkels-werken	6.430	370	7.100	1.070	13.540	1.440
rustig stedelijk	4.420	520	3.280	740	7.690	1.260
woonwijk	2.390	270	3.040	460	5.430	730
gevarieerd	730	110	2.820	370	3.550	480
overig	600	40	940	180	1.550	210
Totaal appartement	15.950	1.400	17.240	2.830	33.190	4.240
eengezinswoning						
grootstedelijk	370	20	40	-	420	30
wonen-winkels-werken	490	-30	550	-	1.040	-30
rustig stedelijk	5.940	170	5.690	410	11.620	580
woonwijk	13.440	360	32.510	830	45.950	1.190
gevarieerd	3.230	70	7.390	400	10.620	470
overig	2.230	190	10.750	770	12.990	970
Totaal eengezinswoning	25.690	790	56.940	2.410	82.630	3.200
totaal	41.640	2.190	74.180	5.240	115.820	7.430

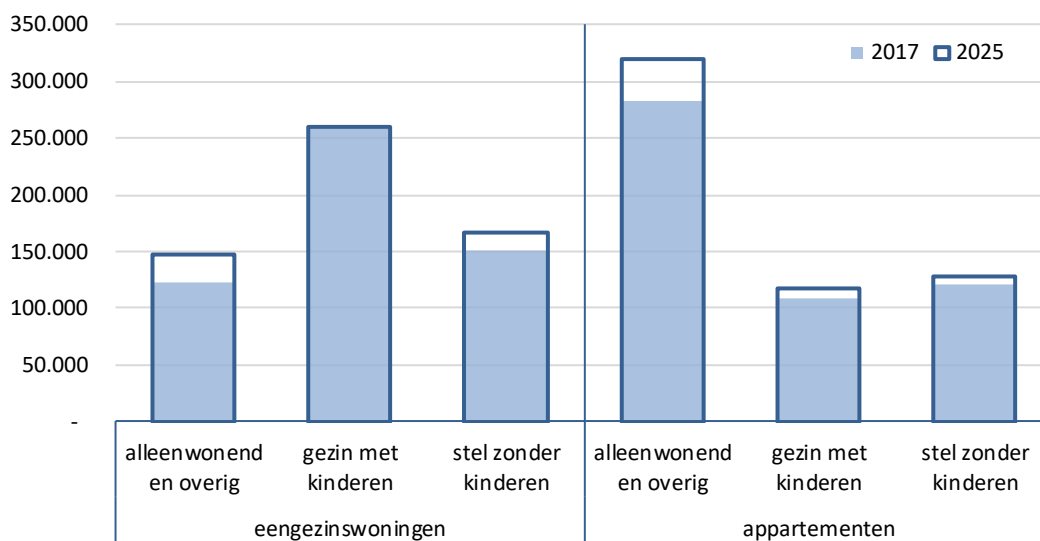
tabel 13 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte 2017-2025 naar woningtype en stedelijkheid; Zuid-Kennemerland / IJmond

	Haarlem		overig Zuid-Kennemerland/IJmond		Zuid-Kennemerland/IJmond	
	voorraad	ontwikkeling	voorraad	ontwikkeling	voorraad	ontwikkeling
		2017-2025		2017		2017-2025
appartement						
grootstedelijk	2.930	370	830	10	3.760	380
wonen-winkels-werken	12.080	1.210	16.510	880	28.590	2.090
rustig stedelijk	8.540	680	8.310	490	16.850	1.180
woonwijk	4.440	330	5.620	140	10.060	470
gevarieerd	3.440	100	3.140	150	6.580	250
overig	540	10	2.190	300	2.730	320
Totaal appartement	31.980	2.710	36.600	1.980	68.570	4.690
eengezinswoning						
grootstedelijk	1.910	250	190	-	2.100	250
wonen-winkels-werken	1.410	60	1.430	30	2.840	90
rustig stedelijk	10.510	710	10.240	270	20.750	980
woonwijk	22.210	1.510	37.410	1.520	59.620	3.040
gevarieerd	5.340	180	7.210	160	12.550	330
overig	680	60	8.420	480	9.100	540
Totaal eengezinswoning	42.060	2.770	64.910	2.460	106.970	5.230
totaal	74.040	5.480	101.510	4.440	175.540	9.920

2.5 De behoefte aan eengezinswoningen uitgelicht

Een uitkomst die mogelijk voor velen verrassend is, is de substantiële additionele behoefte aan eengezinswoningen. De huishoudensprognose (zie hiervoor de betreffende publicatie van de Provincie) laat immers vooral een toename van kleine huishoudens zien. De verklaring is dat die aanwas van kleine huishoudens vooral senioren betreft. Dit zijn geen nieuwe huishoudens, maar voormalige gezinnen, die in de lege-nestfase terechtkomen. In de huishoudensstatistiek kunnen de middelbare gezinnen die uit de kinderen raken worden weggestreept tegen de aanwas van nieuwe jonge gezinnen, maar op de woningmarkt is dit niet het geval. Veel lege-nesters blijven namelijk wonen in de woningen waar ze ooit als gezin zijn gesetteld. Als gevolg hiervan zal de bestaande voorraad eengezinswoningen voor een steeds groter deel worden bewoond door niet-gezinnen (ex-gezinnen). In figuur 9 is te zien hoe de bewoning van eengezinswoningen en appartementen zich trendmatig zal ontwikkelen, gesteld dat de woningvoorraad conform de behoefte wordt aangepast.

figuur 9 Bewoning van eengezinswoningen en appartementen in 2017 en, trendmatig, in 2025 in de MRA als geheel



Verstopping van de voorraad

De ‘verstopping’ van de voorraad gaat vooral spelen in plaatsen waar in de jaren zeventig, tachtig en negentig veel eengezinshuizen zijn gebouwd. Er zijn uiteraard wel senioren die hun eengezinswoning omruilen voor een appartement. Toch zal dit (blijkens de trendmatige doorrekening) onvoldoende zijn om in de behoefte te voorzien. Ooit komen die woningen vrij als gevolg van overlijden van het laatste overgebleven lid van het huishouden, maar zeker tot het jaar 2025 mag hier niet veel van worden verwacht. Een omvang deel van de huishoudens bevindt zich in 2025 in de leeftijd tussen de 55 en de 80 jaar. Deze omvangrijke babyboomgeneratie (geboren in de ‘vruchtbare’ periode 1945-1970) is voorlopig nog niet van het toneel verdwenen. Omdat de bestaande voorraad eengezinshuizen nog voor lange tijd door deze generatie bezet wordt gehouden, zullen nieuwe, jonge (aanstaande) gezinnen behoefte krijgen aan nieuwe.

Overigens is hiermee niet gezegd dat de eengezinswoningen waaraan behoefte is moeten lijken op de eengezinshuizen die we nu kennen. Er zijn meer smaken denkbaar dan doorzoningen en grootschalige nieuwbouw in het weiland. Hier ligt een uitdaging om gezinsvriendelijke woonproducten te ontwikkelen binnen de beschikbare locaties. Hoe die er precies uit moeten komen te zien is sterk afhankelijk van lokale omstandigheden en kan niet met een algemeen onderzoek als WiMRA worden vastgesteld. Wel kan het onderscheid in stedelijke en niet-stedelijke buurten houvast bieden.

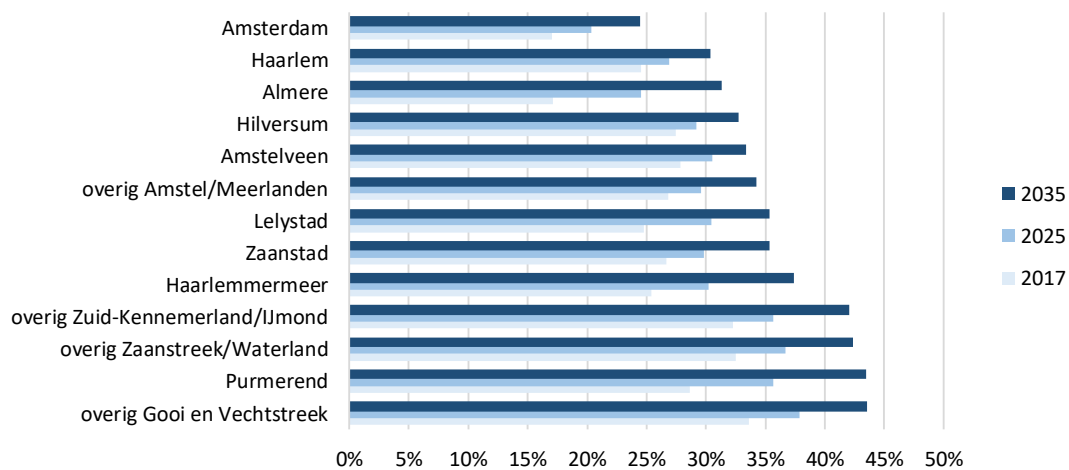
Indien niet in deze behoefte wordt voorzien, zijn het niet de ex-gezinnen die hier last van hebben. Zij hebben immers al een woning. Het zijn de nieuw gevormde gezinnen die in dat geval in hun woon carrière worden belemmerd. Hierdoor zal de druk op de bestaande voorraad toenemen. Dit kan leiden tot verdere prijsstijgingen (van de schaarse eengezinshuizen die wel uit voorraad vrij komen). Het kan er ook toe leiden dat jonge gezinnen uitwijken naar buiten de MRA dan wel zal de MRA zullen mijden. In dat laatste geval zal ook de demografische prognose niet uitkomen.

2.6 Doorkijk naar 2035

Het jaar 2025 is in de wereld van woningbouw betrekkelijk dichtbij. Ook na 2025 neemt de woningbehoefte nog toe en verandert zij van karakter. Het is verstandig om hier alvast rekening mee te houden bij de planontwikkeling.

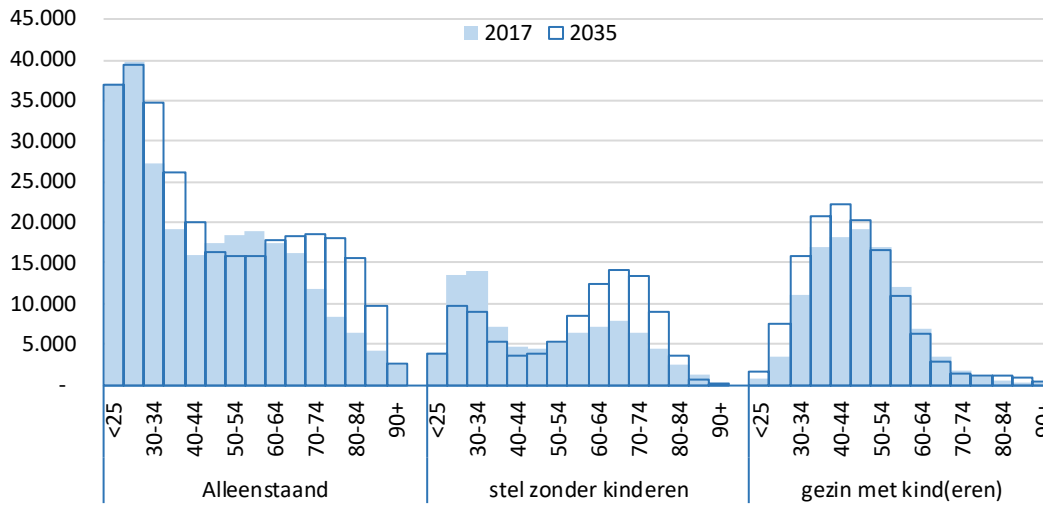
Kwantitatief is de additionele woningbehoefte in de periode 2025-2035 door de Provincie geschat op 93.500 extra woningen. De verdeling hiervan binnen de regio is te zien in tabel 1 op pagina 8. Tegelijkertijd zet na 2025 de vergrijzing goed door. In 2035 valt bijna één op de drie huishoudens in de MRA in de leeftijdsklasse 65-plus, tegen 23% in 2017 en 27% in 2025. De omvangrijke groep Nederlands, geboren in de jaren 1945-1970, zal in 2035 voor een deel zijn overleden, maar is ook dan nog prominent in de woningvoorraad aanwezig. De vergrijzing blijft beperkt in de steden Amsterdam en Haarlem. Het aandeel 65-plus huishoudens in 2035 zal vooral hoog zijn in 'overig Gooi en Vechtstreek', Purmerend en 'overig Zaanstreek/Waterland'.

figuur 10 Ontwikkeling van het aandeel 65-plus huishoudens in delen van de MRA



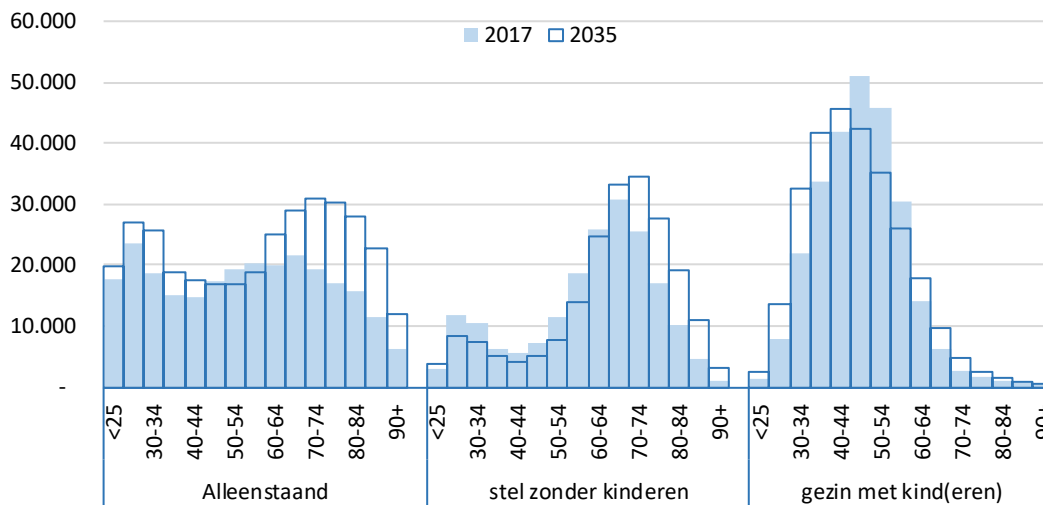
Bron: CBS, Provincie Noord-Holland

figuur 11 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Amsterdam, 2017-2035



Bron: CBS, Provincie Noord-Holland

figuur 12 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de MRA, exclusief Amsterdam, 2017-2035



Bron: CBS, Provincie Noord-Holland

Kwalitatief

De woningbehoefte op lange termijn in kwalitatieve zin is niet zo één op één uit de huishoudensprognose af te leiden. Het zou een misverstand zijn om de toename van het aantal senioren te vertalen naar een behoefte aan appartementen. Weliswaar zijn die senioren voor een groot deel alleenstaanden, het is helemaal niet gezegd dat ze überhaupt in de markt zijn voor een andere woning. In tegenstelling tot jongeren zijn senioren al lang en breed gezeteld en niet snel genegen om nog een stap te maken. Als ze nog een stap maken, dan is dat veelal (maar niet altijd) naar een appartement, maar als ze dat niet doen zijn ze in termen van woningbehoefte alleen maar van betekenis in de zin dat ze de bestaande voorraad

bezet houden, nauwelijks als doelgroep. Dit is een scenario waar serieus rekening mee moet worden gehouden. In dat geval zijn het de jonge huishoudens die nog niet gesetteld zijn voor wie gebouwd moet worden. Dit zijn ook in 2035 niet louter alleenstaanden, maar ook gezinnen en jonge stellen.

Wel mag worden verwacht dat er rond 2035 en in de jaren daarna steeds meer woningen vrij komen door overlijden. Dit kan tot enige ontspanning op de markt leiden en plaatselijk zelfs tot prijsdalingen, mede afhankelijk van de nieuwbouw. Eengezinswoningen die jarenlang bezet zijn gebleven komen opnieuw op de markt als ook de langstlevende bewoner komt te overlijden. Starters in 2035 zullen aanzienlijk meer keuze hebben dan starters in 2018. Het is verstandig om hier nu bij het ontwikkelen van betaalbare starterswoningen al rekening mee te houden; zijn deze ook in 2035 nog in trek?

Per saldo neemt het aantal huishoudens in de MRA echter ook in 2035 nog toe, dus het aanbod van woningen door 'opheffen' van huishoudens zal ook in 2035 niet voldoende zijn om in de behoefte van nieuwe huishoudens te voorzien. De MRA is geen Oost-Groningen, waar structurele leegstand ontstaat. Bij de sterkst vergrijzende delen van de regio zitten ook de duurste ('overig Gooi en Vechtstreek', 'overig Zuid-Kennemerland / IJmond', 'overig Zaanstreek / Waterland'). Elke woning die daar vrijkomt, door overlijden of anderszins, zal ongetwijfeld weer worden betrokken.

3 Actuele discrepanties: woonwensen

De trendmatige behoefte­raming, zoals gepresenteerd in het voorgaande, laat een additionele behoefte zien die kwalitatief niet heel erg afwijkt van de huidige voorraad. Dat is niet zo vreemd, want zo sterk verandert de bevolking niet van samenstelling in acht jaar tijd. Uit een analyse van woonwensen blijkt wel dat woningzoekenden anno 2017 soms iets anders wensen dan de voorraad nu te bieden heeft.

3.1 Gevraagde, aangeboden en betrokken woningen

Op basis van verhuishwensen is een balans op te maken van gevraagde en potentieel aangeboden woningen in de diverse deelgebieden. De uitkomsten worden in dit hoofdstuk gepresenteerd. Het gaat om een momentopname uit 2017. De balans anno 2017 staat los van de woningbehoefte van de ruim honderdduizend huishoudens die er tot 2025 nog bijkomen.

Onder *vraag* wordt verstaan de door woningzoekenden in de diverse deelgebieden gevraagde woningen. Het gaat om woningzoekenden die hebben aangegeven beslist binnen twee jaar te willen verhuizen. Met WiMRA is uitsluitend de vraag van doorstromers uit de MRA gemeten. De vraag van starters en van woningzoekenden van buiten de regio komt daar nog bij en is geschat, op dezelfde manier als OIS dat in de regionale rapportage heeft gedaan. Weergegeven is de totale vraag, inclusief die van starters en vestigers.

Onder *aanbod* wordt verstaan de woningen in de voorraad die doorstromers zouden vrijmaken indien zij hun woonwensen zouden realiseren. Doorstromers die aangeven de regio te willen verlaten tellen wel als aanbieders, maar niet als vragers.

Zeggingskracht van de uitkomsten

Het verschil tussen vraag en aanbod geeft een indicatie van de huidige discrepanties, los van de te verwachten demografische ontwikkeling, zoals de toename van het aantal huishoudens. Het is wel een balans met een sterk theoretisch karakter. Veel verhuisplannen komen in de praktijk niet tot stand, om uiteenlopende redenen. Bovendien zijn met een enquête niet alle vormen van vraag en aanbod (goed) te meten. Denk bijvoorbeeld aan aanbod als gevolg van overlijden of vraag als gevolg van scheiding. Vraag en aanbod zijn daarnaast gevoelig voor de conjunctuur. Tijdens de crisis zagen verhuisplannen er anders uit dan nu, over twee jaar kan het er weer anders uitzien.

Er is niet gecorrigeerd voor het realiteitsgehalte van de woonwensen. De ervaring leert dat woningzoekenden in ieder geval financieel redelijk inzicht hebben in hun mogelijkheden. Ter illustratie: van alle woningzoekende doorstromers in de MRA met een inkomen boven de €44.360 (midden- en hogere inkomens) wenst 7% een sociale huurwoning (met een huurprijs tot €711). Ook de vraag naar eengezinshuizen in de stad (met name Amsterdam) is onverkort overgenomen.

De totale vraag voor de MRA als geheel is groter dan het potentiële aanbod. Dit is logisch, aangezien bij het aanbod alleen doorstromers worden geteld en bij de vraag ook starters worden meegerekend. In een groei­markt is er altijd meer vraag dan aanbod, aangezien er altijd starters zijn die (nog) geen woning hebben. Het is ook niet nodig (en zelfs niet gewenst) om te streven naar een vraagoverschot (of aanbodtekort) van nul. Wel is het zo dat als de additionele behoefte niet wordt gerealiseerd, de spanning op de markt zal oplopen.

Als de regio er in slaagt om meer te bouwen dan nodig is om de additionele behoefte dan neemt de spanning op de markt af.

Ook is het zinvol te constateren dat in sommige segmenten en in sommige deelgebieden de tekorten groter zijn dan in andere. Er zijn zelfs segmenten en delen van de regio aan een theoretisch overschot bestaat (meer aanbieders dan vragers) of een evenwicht tussen vraag en aanbod. Dat wil niet zeggen dat er woningen rijp zijn voor sloop of transformatie. In de praktijk komen veel verhuisplannen immers niet tot stand. Bovendien staan vraag en aanbod zoals gezegd los van de groei van het aantal huishoudens. Overal neemt het aantal huishoudens nog toe (en daarmee ook de woningbehoefte). De actuele verdeling van vraag en aanbod kan wel aanleiding zijn om de behoefte-raming voor de langere termijn kwalitatief aan te passen.

Aanbodoverschot?

In de tabellen over woonwensen zijn vraag en aanbod gespecificeerd in smalle prijsklassen met scherp afgebakende, beleidsmatig bepaalde randen. Daarbij zijn de uitkomsten gekleurd door het feit dat woningzoekenden geneigd zijn om ronde bedragen te noemen, terwijl de beleidsmatige grenzen allesbehalve ronde bedragen zijn. Er zijn bijvoorbeeld veel meer woningzoekenden in de koopsector die €200.000 euro of €250.000 hebben genoemd als gewenste prijs dan iets daartussenin. Dit heeft tot gevolg dat de klasse €201.000 tot (en niet 'tot en met') €250.000 veel minder vragers telt dan de aangrenzende klassen, terwijl iemand die €200.000 wil besteden wellicht ook wel bereid is om €205.000 te besteden. In de huursector is €1.000 per maand een (relatief) veel genoemd bedrag dat iemand maximaal wil besteden. Deze vraag is dan toegerekend aan de klasse €971 tot €1.300, maar in werkelijkheid zal zo iemand wel in de markt zijn voor €950 en niet voor €1.300.

Kortom, in werkelijkheid is er in de marktsector sprake van een glijdende schaal en niet van harde grenzen. Woningzoekenden zijn niet zo nauwkeurig in smalle beleidsklassen in te delen. Bij het lezen van de tabellen moet hiermee rekening worden gehouden. Als er sprake is van een aanbodoverschot in een bepaalde prijsklasse, maar in de aangrenzende prijsklasse is een tekort (of andersom), dan is het raadzaam om deze twee of drie klassen als een geheel te beschouwen (bij elkaar te tellen). Als de uitkomst dan nog negatief is, dan is er serieus sprake van een aanbodoverschot. Los daarvan mag aan kleine verschillen geen betekenis worden gehecht, gezien het steekproefkarakter van het onderzoek.

3.2 Prijssegmenten

Vraag naar en aanbod van woningen zijn ongelijk verdeeld over prijsklassen. In figuur 13 en figuur 14 is dit weergegeven voor respectievelijk Amsterdam en de rest van de MRA. In tabel 15 tot en met tabel 14 zijn de cijfers uitgewerkt per deelgebied. In de tabellen is tevens het aantal recent betrokken woningen per segment weergegeven. We lichten er hier een aantal opvallende bevindingen uit.

Kijken we naar de **sociale huur** (woningen tot 711 euro), dan is daar veel vraag naar, maar er is in dit segment ook veel potentieel aanbod uit de voorraad. Vrijwel overal is de vraag naar sociale huur wel groter dan het aanbod. Alleen in Zaanstad en Lelystad worden meer sociale huurwoningen aangeboden dan gevraagd. Dit wijst er op dat er in potentie veel doorstromers uit de sociale huur weg willen. Nogmaals: dit staat los van de toenemende behoefte als gevolg van bevolkingsgroei en geeft vooral weer wat mensen willen, niet wat ze doen.

Koopwoningen worden overal meer gevraagd dan uit voorraad aangeboden. Vooral het aanbod in de duurdere segmenten is onvoldoende om aan de vraag te voldoen. In sommige gebieden zijn weinig duurdere koopwoningen en wie eenmaal een duurdere koopwoning bewoont gaat daar niet snel weg. In onder meer Haarlem en Amstelveen is er veel vraag naar koopwoningen, tegenover weinig aanbod. Er zijn wel veel koopwoningen in de voorraad in

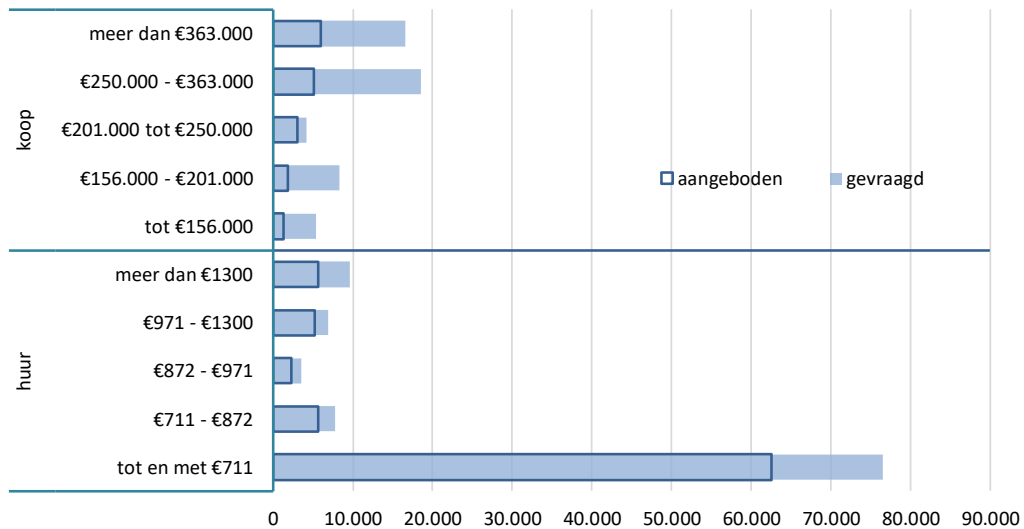
Amstelveen, maar daar willen veel te weinig bewoners uit weg om in de vraag te voorzien. Ook in Amsterdam worden veel meer koopwoningen gevraagd dan aangeboden.

Onder de betrokken woningen (hier niet weergegeven) zijn (vooral duurdere) koopwoningen overigens overall ruimer vertegenwoordigd dan onder het potentiële aanbod. Dit komt omdat in de betrokken woningen ook de nieuwbouw van de afgelopen periode is inbegrepen, niet alleen het aanbod uit de voorraad, plus het door overlijden vrijgekomen aanbod.

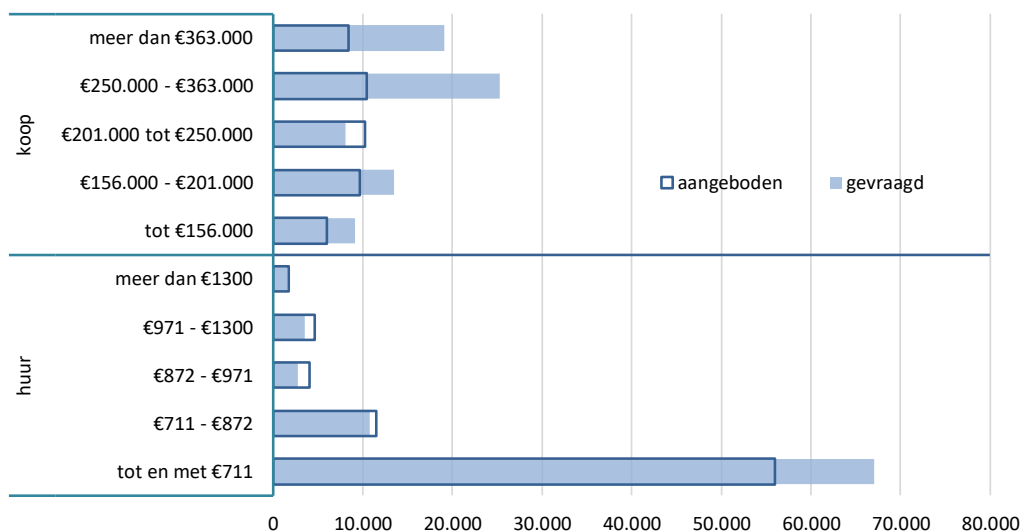
De combinatie van veel (potentieel) aanbod in de sociale huur en veel vraag naar koopwoningen in een deelgebied wijst er op dat er veel doorstromers de stap van huur naar koop willen maken. Komt die doorstroming er niet, dan komen ook die sociale huurwoningen niet vrij. Dit relateert een theoretische aanbodoverschot van sociale huurwoningen.

Ook de stap van goedkope naar duurdere koop is een gebruikelijke wens onder doorstromers. Dit resulteert hier en daar in een aanbodoverschot aan koopwoningen onder de €250.000 (WOZ-waarde) en een aanbodtekort aan duurdere koopwoningen. Purmerend en Haarlemmermeer zijn hier illustratief. Let wel: dit gaat alleen over de woningzoekenden van dit moment. Door de toename van het aantal huishoudens is er trendmatig wel degelijk behoefte aan extra koopwoningen over de €250.000, ook in Purmerend en Haarlemmermeer.

figuur 13 *Gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen in Amsterdam, 2017, naar prijssegment*



figuur 14 *Gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen in de MRA, exclusief Amsterdam, 2017, naar prijssegment*



Midden- en topsegment huur

Wellicht verrassend in het licht van beleidsontwikkeling is dat er weinig vraag lijkt te zijn naar huurwoningen in de vrije sector (middensegment en topsegment). Dat wil zeggen: als het aan woningzoekenden wordt gevraagd, willen er maar weinig een huur betalen van meer dan €711, laat staan meer dan €971. Woningzoekenden die duizend euro of meer netto maandlasten kunnen en willen opbrengen geven de voorkeur aan kopen. Vandaar dat er wel substantiële vraag is naar duurdere koopwoningen, maar niet naar duurdere huurwoningen.

Ook zijn er nogal wat huurders die momenteel in de vrije sector huren en die daaruit willen doorstromen. Dit leidt hier en daar tot een theoretisch overaanbod in de vrije sector (meer aanbieders dan vragers) of tot slechts een gering aanbodtekort. Bijvoorbeeld in Almere geven veel huurders in het middensegment aan te willen doorstromen, tegenover weinig vraag. In onder meer Haarlemmermeer en Hilversum is er wel een aanbodtekort in de 'goedkope' vrije sector (tot 872 euro), maar niet in de prijsklassen daarboven. In Amsterdam is er in alle huurprijsklassen meer vraag dan aanbod, ook in het tophuursegment. Toch is ook in Amsterdam het verschil tussen vraag en aanbod in de koopsector groter dan in de huursector.

In de praktijk werden middeldure en duurdere huurwoningen de afgelopen jaren wel relatief vaak betrokken. Dit zegt iets over de functie van dit segment op de woningmarkt. Het contrast tussen wens en werkelijkheid wijst erop dat het middensegment voor velen een noodoplossing is. Men accepteert het, maar wil eigenlijk iets anders (vooral koopwoningen) en men wil ook weer snel doorstromen. Of men kiest bewust voor het gemak en de flexibiliteit van huren, maar wil dan evengoed weer snel (kunnen) vertrekken. Voor nieuwkomers in de regio, onder wie expats, vervult de vrije huursector de functie van entree op de woningmarkt. Voor wie snel iets zoekt, bijvoorbeeld na een scheiding, kan de vrije sector een optie zijn. De functie van vrije sector als alternatief voor de sociale huur (met lange wachttijden) is overigens beperkt. Verhuurders in de vrije sector stellen namelijk wel inkomenseisen.

tabel 14 *Gevraagde en aangeboden woningen in Amsterdam en overig MRA naar prijssegment*

	Amsterdam			MRA excl A'dam			MRA		
	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod
huur									
tot en met €711	76.490	62.590	13.900	67.100	56.020	11.090	143.590	118.600	24.990
€711 - €872	7.730	5.590	2.140	10.740	11.490	-750	18.470	17.080	1.390
€872 - €971	3.540	2.270	1.270	2.710	4.050	-1.330	6.250	6.310	-60
€971 - €1300	6.860	5.250	1.620	3.500	4.660	-1.150	10.370	9.900	460
meer dan €1300	9.650	5.630	4.020	1.580	1.710	-140	11.230	7.350	3.880
Totaal huur	104.270	81.330	22.950	85.630	77.920	7.710	189.910	159.250	30.660
koop									
tot €156.000	5.380	1.260	4.120	9.140	5.960	3.180	14.520	7.210	7.300
€156.000 - €201.000	8.340	1.870	6.480	13.520	9.640	3.880	21.860	11.510	10.350
€201.000 tot €250.000	4.150	3.030	1.120	8.020	10.230	-2.220	12.170	13.260	-1.100
€250.000 - €363.000	18.540	5.140	13.400	25.320	10.380	14.940	43.860	15.520	28.340
meer dan €363.000	16.570	5.950	10.620	19.120	8.420	10.700	35.690	14.380	21.320
Totaal koop	52.980	17.240	35.730	75.120	44.640	30.480	128.100	61.880	66.210
totaal	157.250	98.570	58.680	160.750	122.560	38.190	318.010	221.130	96.870

tabel 15 *Gevraagde en aangeboden woningen in Almere / Lelystad naar prijssegment*

	Almere			Lelystad			Almere/Lelystad		
	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod
huur									
tot en met €711	7.880	7.010	870	2.220	2.670	-440	10.100	9.670	430
€711 - €872	800	2.190	-1.390	70	350	-280	870	2.530	-1.670
€872 - €971	30	800	-780	80	110	-30	100	910	-810
€971 - €1300	180	290	-120	0	50	-50	180	350	-170
meer dan €1300	60	80	-30	40	30	10	100	110	-20
Totaal huur	8.940	10.380	-1.440	2.410	3.210	-800	11.340	13.580	-2.240
koop									
tot €156.000	1.900	1.200	700	790	1.410	-620	2.690	2.610	80
€156.000 - €201.000	1.880	2.330	-450	670	610	70	2.560	2.940	-380
€201.000 tot €250.000	1.190	1.020	170	330	320	10	1.530	1.340	180
€250.000 - €363.000	2.600	720	1.880	810	290	510	3.410	1.010	2.400
meer dan €363.000	1.460	400	1.060	470	170	300	1.930	570	1.360
Totaal koop	9.050	5.680	3.360	3.070	2.800	270	12.110	8.480	3.630
totaal	17.980	16.060	1.920	5.470	6.000	-530	23.460	22.060	1.390

tabel 16 *Gevraagde en aangeboden woningen in Amstelland / Meerlanden naar prijssegment*

	Amstelland			Haarlemmermeer			overig Amstel/Meerlanden			Som van Amstel/Meerlanden		
	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod
huur												
tot en met €711	3.980	3.290	690	4.380	4.060	310	3.640	3.140	490	11.990	10.500	1.500
€711 - €872	900	1.070	-170	1.010	800	220	780	1.040	-260	2.690	2.910	-220
€872 - €971	330	470	-140	200	30	170	270	420	-150	800	920	-120
€971 - €1300	410	530	-120	250	590	-340	320	640	-320	980	1.760	-780
meer dan €1300	530	290	240	0	0	0	50	180	-130	580	470	110
Totaal huur	6.150	5.650	500	5.840	5.480	360	5.050	5.420	-370	17.050	16.560	490
koop												
tot €156.000	230	60	170	480	200	280	610	180	430	1.320	440	880
€156.000 - €201.000	700	310	390	660	550	110	960	330	630	2.330	1.200	1.130
€201.000 tot €250.000	270	200	80	690	2.160	-1.460	500	700	-190	1.470	3.050	-1.580
€250.000 - €363.000	1.570	840	730	2.330	1.540	790	1.660	980	680	5.560	3.350	2.210
meer dan €363.000	1.780	1.000	770	2.110	870	1.240	1.250	640	600	5.140	2.520	2.620
Totaal koop	4.550	2.420	2.140	6.280	5.320	960	4.980	2.830	2.150	15.820	10.570	5.250
totaal	10.700	8.070	2.640	12.120	10.800	1.330	10.030	8.260	1.780	32.860	27.120	5.740

tabel 17 *Gevraagde en aangeboden woningen in Zaanstreek / Waterland naar prijssegment*

	Zaanstad			Purmerend			overig Zaanstreek/Waterland			Som van Zaanstreek/Waterland		
	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod
huur												
tot en met €711	7.400	7.220	180	3.370	2.860	510	2.210	1.820	380	12.980	11.900	1.070
€711 - €872	860	820	40	420	350	70	290	170	120	1.580	1.350	240
€872 - €971	160	420	-260	70	90	-20	60	100	-40	290	600	-310
€971 - €1300	220	460	-240	90	80	10	90	100	-10	400	640	-240
meer dan €1300	50	0	50	0	20	-20	0	40	-40	50	50	-10
Totaal huur	8.690	8.920	-230	3.950	3.400	560	2.660	2.230	430	15.300	14.540	750
koop												
tot €156.000	890	880	10	350	220	130	160	90	60	1.400	1.200	200
€156.000 - €201.000	1.940	1.320	620	620	1.150	-530	520	350	170	3.080	2.820	260
€201.000 tot €250.000	1.020	1.090	-70	420	670	-250	280	600	-320	1.720	2.350	-640
€250.000 - €363.000	2.360	550	1.800	1.270	380	890	1.070	660	410	4.690	1.590	3.100
meer dan €363.000	840	220	610	270	130	140	810	450	360	1.910	800	1.110
Totaal koop	7.050	4.060	2.990	2.920	2.550	370	2.830	2.150	680	12.800	8.760	4.040
totaal	15.740	12.980	2.750	6.880	5.950	930	5.480	4.370	1.110	28.100	23.300	4.790

tabel 18 *Gevraagde en aangeboden woningen in Gooi en Vechtstreek naar prijssegment*

	Hilversum			overig Gooi en Vechtstreek			Gooi en Vechtstreek		
	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod
huur									
tot en met €711	5.390	4.160	1.230	5.690	4.260	1.430	11.080	8.420	2.660
€711 - €872	1.510	840	670	1.440	1.030	410	2.950	1.870	1.070
€872 - €971	240	360	-120	210	440	-230	450	800	-350
€971 - €1300	230	320	-90	330	600	-280	560	920	-360
meer dan €1300	200	80	120	180	400	-220	380	480	-100
Totaal huur	7.560	5.760	1.800	7.850	6.730	1.120	15.410	12.490	2.920
koop									
tot €156.000	480	290	200	820	290	540	1.300	570	730
€156.000 - €201.000	640	410	230	880	380	500	1.520	790	730
€201.000 tot €250.00	440	480	-40	560	780	-220	1.000	1.260	-260
€250.000 - €363.000	1.830	640	1.190	2.600	1.120	1.470	4.420	1.760	2.660
meer dan €363.000	1.040	760	280	3.000	1.420	1.590	4.040	2.170	1.870
Totaal koop	4.430	2.570	1.860	7.870	3.990	3.880	12.300	6.560	5.730
totaal	11.990	8.330	3.660	15.720	10.720	5.000	27.710	19.050	8.650

tabel 19 *Gevraagde en aangeboden woningen in Zuid-Kennemerland / IJmond naar prijssegment*

	Haarlem			overig Zuid-Kennemerland/IJmond			Zuid-Kennemerland/IJmond		
	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod
huur									
tot en met €711	11.330	8.060	3.270	9.630	7.470	2.160	20.960	15.520	5.430
€711 - €872	1.900	1.620	280	750	1.210	-450	2.650	2.830	-180
€872 - €971	780	490	280	290	310	-20	1.070	810	260
€971 - €1300	830	700	130	560	280	270	1.390	990	400
meer dan €1300	360	390	-30	110	220	-100	470	600	-130
Totaal huur	15.190	11.260	3.930	11.340	9.490	1.860	26.540	20.750	5.790
koop									
tot €156.000	1.330	580	750	1.090	550	540	2.420	1.130	1.290
€156.000 - €201.000	2.520	900	1.620	1.510	990	520	4.030	1.890	2.140
€201.000 tot €250.00	1.250	920	320	1.050	1.300	-250	2.300	2.230	70
€250.000 - €363.000	4.770	1.250	3.520	2.470	1.420	1.050	7.240	2.670	4.570
meer dan €363.000	3.690	750	2.940	2.410	1.610	800	6.100	2.350	3.740
Totaal koop	13.560	4.400	9.160	8.530	5.870	2.660	22.090	10.270	11.820
totaal	28.760	15.660	13.090	19.870	15.360	4.520	48.630	31.020	17.610

3.3 Type woning en type woongebied

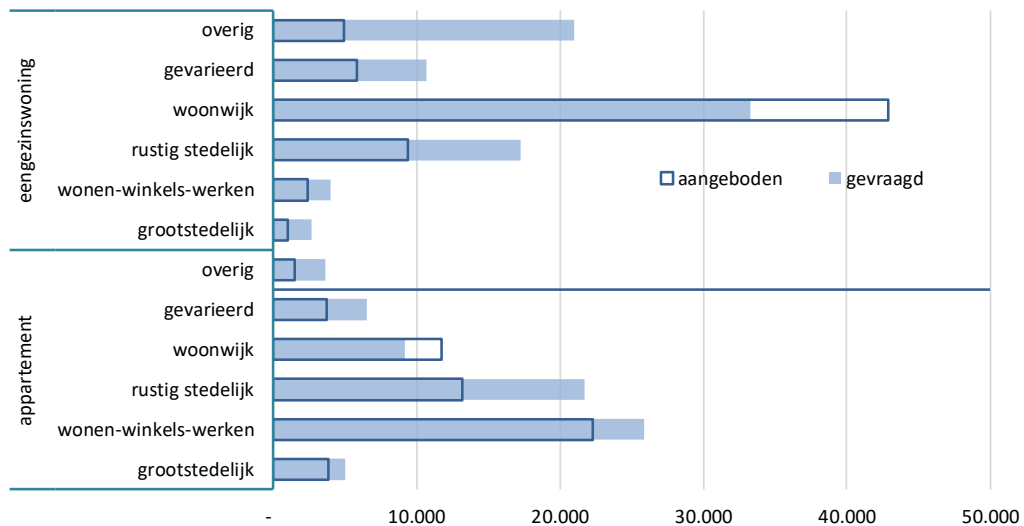
In tabel 20 tot en met tabel 25 zijn vraag, aanbod en recent betrokken woningen uitgesplitst naar woningtype en naar type woongebied (dit laatste niet voor Amsterdam). In figuur 15 is dit tevens gebeurd voor vraag en aanbod in de MRA exclusief Amsterdam.

Wat betreft woningtype (eengezins of appartement) valt op dat er in de steden (Amsterdam, Haarlem, Zaanstad) veel meer eengezinshuizen worden gevraagd dan (in theorie uit voorraad) aangeboden. Dat is niet zo vreemd, want in de voorraad in de steden is dit woningtype beperkt aanwezig en wie eenmaal een eengezinswoning heeft in de stad wil er vaak niet weg. Veel woningzoekenden geven wel aan een dergelijke woning te wensen. Of dit een te realiseren wens is valt te betwijfelen. Wellicht zullen deze woningzoekenden hun wens moeten bijstellen of elders in de regio of daarbuiten gaan zoeken.

Buiten de steden is hier en daar juist een relatief groot aanbodtekort aan appartementen. Die zijn daar beperkt aanwezig (en worden daardoor weinig aangeboden), terwijl er wel vraag naar is. De combinatie van veel potentieel aanbod aan eengezinswoningen en een aanbodtekort aan appartementen wijst op een doorstroomwens van senioren / lege nesthuishoudens. Illustratief is 'overig Amstel/Meerlanden', met een theoretisch overaanbod aan eengezinshuizen (vooral in 'woonwijken') en een aanbodtekort aan appartementen (vooral in 'rustig stedelijke' omgeving en in een omgeving met winkels). Ook in Lelystad is er onder woningzoekenden een potentieel overaanbod aan eengezinshuizen en een tekort aan appartementen.

Woningen in het buurttype 'woonwijk' worden overall gezien meer aangeboden dan gevraagd (figuur 15). Dit is het type dat al ruim aanwezig is in de MRA. Alle andere buurttypen worden meer gevraagd dan aangeboden. Is het wellicht mogelijk om een 'woonwijk' te transformeren in een 'rustig stedelijk' type? In dat geval kunnen woningzoekenden gewoon binnen hun eigen buurt verhuizen.

figuur 15 *Gevraagde en uit voorraad aangeboden woningen in de MRA, exclusief Amsterdam, 2017, naar type woning en woongebied*



tabel 20 *Gevraagde en aangeboden woningen in Amsterdam en overig MRA naar type woning*

	Amsterdam			MRA exclusief Amsterdam			MRA		
	vraag	aanbod	aanbod	vraag	aanbod	aanbod	vraag	aanbod	ag-aanbod
appartement	119.350	84.860	34.480	71.910	56.210	15.700	191.260	141.070	50.180
eengezinswoning	37.910	13.710	24.200	88.840	66.350	22.490	126.750	80.060	46.690
	157.250	98.570	58.680	160.750	122.560	38.190	318.010	221.130	96.870

tabel 21 *Gevraagde en aangeboden woningen in Almere / Lelystad naar type woning en woon-gebied*

	Almere			Lelystad			Almere/Lelystad		
	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	ag-aanbod
appartement									
grootstedelijk	620	760	-150	120	190	-60	740	950	-210
wonen-winkels-werker	2.480	1.630	850	390	750	-360	2.870	2.380	490
rustig stedelijk	1.140	1.260	-120	1.300	140	1.160	2.440	1.390	1.040
woonwijk	1.100	1.590	-490	-	220	-220	1.100	1.810	-710
gevarieerd	190	130	60	120	-	120	310	130	180
overig	220	280	-60	-	-	-	220	280	-60
Totaal appartement	5.740	5.650	90	1.930	1.290	640	7.670	6.940	730
eengezinswoning									
grootstedelijk	250	400	-150	-	-	-	250	400	-150
wonen-winkels-werker	320	240	90	30	-	30	360	240	120
rustig stedelijk	1.640	1.340	300	890	760	140	2.530	2.100	430
woonwijk	6.470	7.650	-1.170	1.520	3.380	-1.860	7.990	11.030	-3.040
gevarieerd	320	130	190	-	80	-80	320	210	110
overig	3.240	650	2.590	1.090	490	600	4.330	1.140	3.190
Totaal eengezinswoning	12.240	10.410	1.830	3.540	4.710	-1.170	15.780	15.120	660
totaal	17.980	16.060	1.920	5.470	6.000	-530	23.460	22.060	1.390

tabel 22 *Gevraagde en aangeboden woningen in Amstelland / Meerlanden naar type woning en woongebied*

	Amstelveen			Haarlemmermeer			overig Amstel/Meerlanden			Amstel/Meerlanden		
	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	ag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod
appartement												
grootstedelijk	320	320	-	170	180	-10	30	10	30	520	500	20
wonen-winkels-werker	1.990	2.560	-580	2.870	1.390	1.480	2.320	1.760	570	7.180	5.710	1.480
rustig stedelijk	1.650	1.220	430	800	1.120	-320	2.010	830	1.180	4.460	3.160	1.290
woonwijk	780	920	-140	720	1.480	-760	720	1.130	-410	2.220	3.530	-1.310
gevarieerd	650	230	420	310	-	310	380	120	260	1.350	350	1.000
overig	470	170	300	110	-	110	40	30	10	620	200	420
Totaal appartement	5.860	5.420	440	4.980	4.170	820	5.500	3.860	1.640	16.340	13.450	2.890
eengezinswoning												
grootstedelijk	350	-	350	460	-	460	40	30	10	850	30	830
wonen-winkels-werker	250	40	210	400	260	150	190	320	-130	850	620	230
rustig stedelijk	1.010	500	510	150	260	-110	830	220	610	1.990	980	1.010
woonwijk	1.740	1.960	-220	3.110	5.000	-1.890	2.310	3.190	-880	7.160	10.150	-2.990
gevarieerd	460	50	410	950	900	50	230	280	-50	1.650	1.230	420
overig	1.020	90	930	2.060	210	1.850	930	360	570	4.020	660	3.350
Totaal eengezinswoning	4.840	2.650	2.200	7.140	6.630	510	4.540	4.390	140	16.520	13.670	2.850
totaal	10.700	8.070	2.640	12.120	10.800	1.330	10.030	8.260	1.780	32.860	27.120	5.740

tabel 23 *Gevraagde en aangeboden woningen in Zaanstreek / Waterland naar type woning en woongebied*

	Zaanstad			Purmerend			overig Zaanstreek/Waterland			Zaanstreek/Waterland		
	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	ag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod
appartement												
grootstedelijk	550	460	90	80	140	-60	30	-	30	660	600	60
wonen-winkels-werken	1.760	2.170	-410	1.170	1.150	20	740	240	500	3.660	3.560	110
rustig stedelijk	2.350	2.200	150	1.040	660	380	320	170	150	3.710	3.030	670
woonwijk	980	1.160	-190	500	460	50	470	410	60	1.940	2.030	-80
gevarieerd	500	380	120	250	190	50	330	180	160	1.080	750	330
overig	410	160	250	100	10	90	180	100	90	690	260	420
Totaal appartement	6.540	6.530	10	3.130	2.600	530	2.070	1.090	970	11.740	10.230	1.510
eengezinswoning												
grootstedelijk	290	150	140	30	-	30	-	40	-40	310	190	130
wonen-winkels-werken	450	210	240	190	150	40	20	190	-170	670	550	110
rustig stedelijk	2.390	1.060	1.330	470	470	-	330	360	-30	3.190	1.900	1.300
woonwijk	3.130	3.850	-720	1.620	2.290	-670	1.260	1.750	-500	6.000	7.890	-1.880
gevarieerd	1.680	980	700	310	120	180	570	360	200	2.560	1.470	1.090
overig	1.250	200	1.050	1.130	310	820	1.240	580	660	3.620	1.090	2.540
Totaal eengezinswoning	9.190	6.450	2.740	3.750	3.350	400	3.420	3.280	140	16.360	13.080	3.280
Eindtotaal	15.740	12.980	2.750	6.880	5.950	930	5.480	4.370	1.110	28.100	23.300	4.790

tabel 24 *Gevraagde en aangeboden woningen in Gooi en Vechtstreek naar type woning en woongebied*

	Hilversum			overig Gooi en Vechtstreek			Gooi en Vechtstreek		
	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	ag-aanbod
appartement									
grootstedelijk	850	520	340	60	20	40	910	540	370
wonen-winkels-werken	2.360	1.660	710	2.410	1.700	700	4.770	3.360	1.410
rustig stedelijk	1.470	1.070	400	2.080	710	1.370	3.560	1.780	1.770
woonwijk	510	770	-250	900	910	-	1.420	1.670	-260
gevarieerd	310	140	170	860	620	230	1.170	770	400
overig	120	110	10	320	130	190	440	240	200
Totaal appartement	5.630	4.260	1.370	6.630	4.090	2.530	12.260	8.360	3.900
eengezinswoning									
grootstedelijk	230	70	160	50	-	50	280	70	210
wonen-winkels-werken	250	140	120	120	70	40	370	210	160
rustig stedelijk	1.720	1.130	590	1.610	680	930	3.340	1.820	1.520
woonwijk	1.630	1.980	-340	2.800	4.010	-1.210	4.430	5.980	-1.550
gevarieerd	1.120	640	480	1.520	810	700	2.630	1.450	1.190
overig	1.400	120	1.280	3.000	1.060	1.940	4.390	1.170	3.220
Totaal eengezinswoning	6.350	4.060	2.290	9.090	6.630	2.460	15.450	10.700	4.750
totaal	11.990	8.330	3.660	15.720	10.720	5.000	27.710	19.050	8.650

tabel 25 *Gevraagde en aangeboden woningen in Zuid-Kennemerland / IJmond naar type woning en woongebied*

	Haarlem			overig Zuid-Kennemerland/IJmond			Zuid-Kennemerland/IJmond		
	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	vraag-aanbod	vraag	aanbod	ag-aanbod
appartement									
grootstedelijk	1.900	920	970	290	310	-20	2.180	1.230	950
wonen-winkels-werker	3.970	3.870	100	3.400	3.400	-10	7.370	7.270	100
rustig stedelijk	3.880	2.310	1.570	3.670	1.500	2.170	7.550	3.810	3.740
woonwijk	1.310	1.350	-30	1.190	1.340	-140	2.510	2.680	-180
gevarieerd	1.790	740	1.060	820	960	-150	2.610	1.700	910
overig	950	190	760	730	350	380	1.680	540	1.140
Totaal appartement	13.800	9.380	4.430	10.090	7.860	2.230	23.900	17.230	6.660
eengezinswoning									
grootstedelijk	880	280	600	110	30	70	980	320	670
wonen-winkels-werker	1.260	400	860	450	350	110	1.720	750	970
rustig stedelijk	4.060	1.570	2.490	2.130	1.030	1.100	6.200	2.600	3.590
woonwijk	3.680	3.230	450	4.010	4.610	-600	7.690	7.840	-150
gevarieerd	2.810	700	2.110	730	740	-10	3.550	1.440	2.100
overig	2.260	100	2.150	2.340	740	1.600	4.600	840	3.760
Totaal eengezinswoning	14.950	6.290	8.670	9.780	7.500	2.280	24.730	13.790	10.950
totaal	28.760	15.660	13.090	19.870	15.360	4.520	48.630	31.020	17.610

4 Opgave met en zonder woonwensen

In de voorgaande hoofdstukken zijn achtereenvolgens de trendmatige ontwikkeling van de additionele woningbehoefte en de actuele vraag / aanbodverhouding gepresenteerd. De eerste kijkt in de toekomst (tot het jaar 2025), de tweede naar het heden (actuele woonwensen). Wanneer (deels) rekening wordt gehouden met die actuele woonwensen komt ook de opgave voor de toekomst er anders uit te zien.

Kwantitatief zal de woningvoorraad in de MRA als geheel in 2025 met bijna honderdduizend moeten zijn toegenomen (ten opzichte van 2017). Indien deze toename van de woningvoorraad niet wordt gehaald, zal de druk op de markt verder oplopen en/of zal de groei van het aantal huishoudens wel eens lager kunnen uitvallen dan nu wordt verwacht. Om de druk te verminderen zouden eigenlijk nog meer woningen moeten worden toegevoegd.

De kwalitatieve verdeling van de behoefte is weergegeven in hoofdstuk 2, met als belangrijkste uitgangspunt dat huishoudens van 2025 op dezelfde manier zullen (willen, kunnen) wonen als vergelijkbare huishoudens in 2017. Hiermee wordt impliciet geaccepteerd dat wat nu acceptabel is, ook in 2025 acceptabel is voor vergelijkbare huishoudens. Ook wordt impliciet aangenomen dat er in 2025 nog altijd discrepanties tussen vraag en aanbod zullen bestaan, net als in 2017. Ook in 2025 zullen er immers huishoudens zijn die een (andere) woning zoeken.

De actuele vraag / aanbodverhoudingen, zoals gepresenteerd in hoofdstuk 3, laten zien dat in sommige segmenten de actuele druk op de markt groter is dan in andere. Indien hier rekening mee wordt gehouden komt het behoefteplaatje er anders uit te zien.

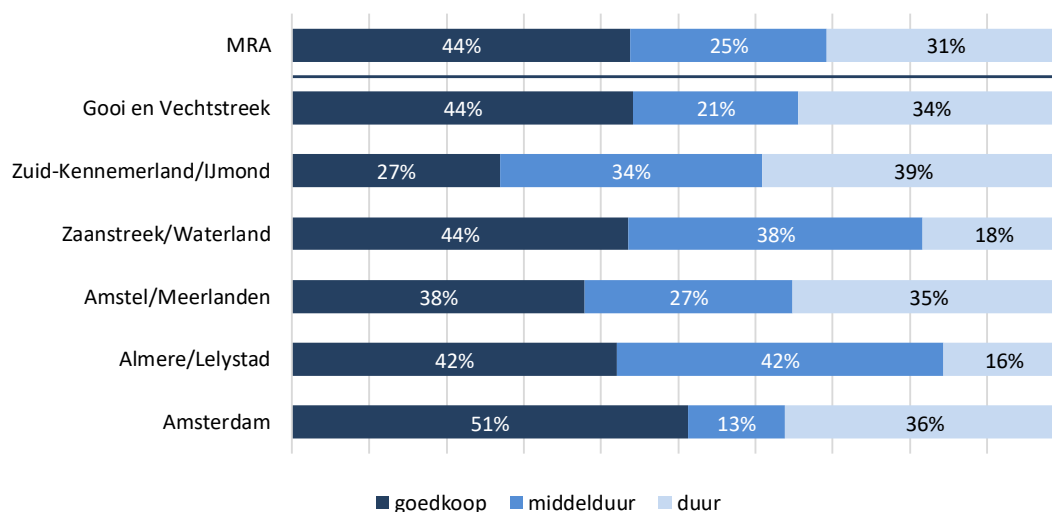
4.1 Prijssegmenten

In figuur 16 en figuur 17 wordt de woningbehoefte naar prijssegmenten in twee varianten gepresenteerd. De eerste is puur trendmatig, rekening houdend met de huishoudens zoals die in 2025 worden verwacht. Dit is de behoefte zoals die is afgeleid in hoofdstuk 2. In de tweede variant is de behoefte *kwalitatief* gecorrigeerd voor de woonwensen van 2017. Kwantitatief is er voor gezorgd dat beide varianten gelijk uitkomen. De methode van verrekening wordt met een voorbeeld uitgelegd in de bijlage.

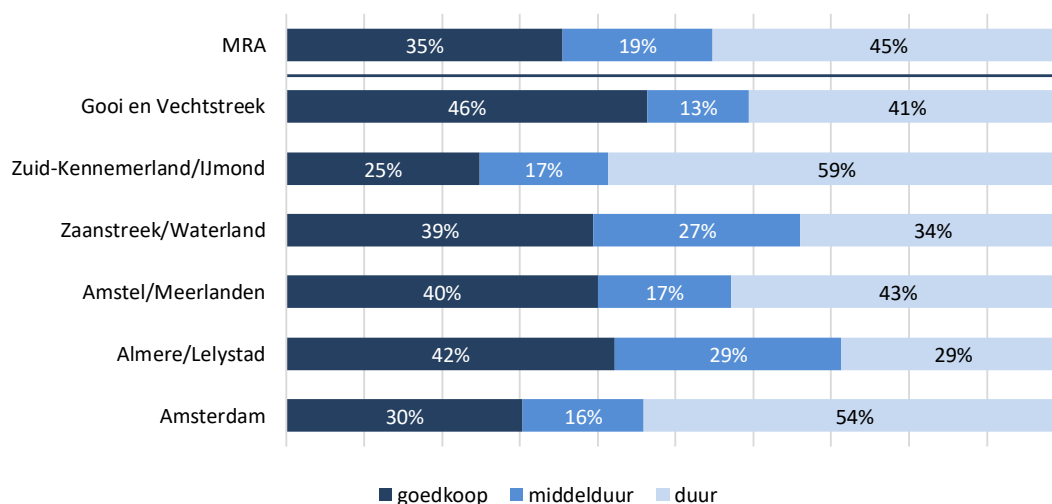
Om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen en omdat huur en koop tot op zekere hoogte uitwisselbaar zijn, is in de figuren gewerkt met een driedeling, goedkoop, middelduur en duur. Te zien is dat er in alle drie deze categorieën nog woningen bij moeten. Te zien is ook dat de verrekening van de woonwensen een accentverschuiving teweeg brengt naar het duurdere segment. Hierin weerspiegelt zich de koopkrachtige vraag van dit moment, die ook onder meer tot uitdrukking komt in forse prijsstijgingen. In de beschouwende samenvatting wordt dit van een nadere duiding voorzien.

Let wel: de weergegeven verdeling betreft de gewenste netto toename. Bij bruto-nieuwbouw moet ook rekening worden gehouden met verschuivingen in de voorraad als gevolg van sloop, verkoop en liberalisatie. Los daarvan is de behoefte-raming niet bedoeld als kant en klaar nieuwbouwprogramma. Er kunnen goede argumenten zijn om af te wijken van de modelmatig berekende behoefte.

figuur 16 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten, 2017-2025, trendmatig



figuur 17 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten, 2017-2025, rekening houdend met woonwensen van 2017



Goedkoop = huurwoningen in het sociale segment (huurprijs tot €711) en koopwoningen met een waarde tot €156.000.

Middelduur = huurwoningen in de prijsklasse €711 tot €971 en koopwoningen met een waarde tussen €156.000 en €250.000.

Duur = huurwoningen met een huurprijs boven de €971 en koopwoningen met een waarde boven de €250.000.

In tabel 26 tot en met tabel 31 is de behoefte in meer detail weergegeven, ook in absolute aantallen en naar meer deelgebieden. Hierbij past de kanttekening dat hoe meer wordt ingezoomd (geografisch en naar prijsklasse), hoe zachter de uitkomsten zijn. Het blijkt dat de behoefte met verrekening van woonwensen hier en daar negatief uitvalt. Dit betekent niet dat deze woningen overbodig zijn. Het betekent wel dat deze segmenten in 2025 minder goed zullen aansluiten op de behoefte dan nu het geval is. Toevoegingen aan de voorraad kunnen dan beter in de andere segmenten plaatsvinden.⁶

tabel 26 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten, 2017-2025, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, MRA

	Amsterdam		MRA excl A'dam		MRA	
	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
huur						
tot en met €711 *)	19.300	9.680	20.220	19.410	39.520	29.090
€711 - €971 **)	2.210	2.040	4.700	1.570	6.910	3.610
meer dan €971 ***)	2.410	2.830	1.290	-310	3.700	2.520
	23.920	14.550	26.210	20.670	50.130	35.220
koop						
tot €156.000 *)	400	2.000	3.350	3.970	3.750	5.970
€156.000 - €250.000 **)	2.620	3.930	15.580	11.430	18.200	15.360
€250.000 - €363.000 ***)	3.320	7.790	8.730	14.310	12.050	22.100
meer dan €363.000 ***)	8.200	10.170	6.460	9.960	14.660	20.130
	14.540	23.890	34.120	39.670	48.660	63.560
*) goedkoop	19.700	11.680	23.570	23.380	43.270	35.060
***) middelduur	4.830	5.970	20.280	13.000	25.110	18.970
****) duur	13.930	20.790	16.480	23.960	30.410	44.750
totaal	38.450	38.450	60.320	60.320	98.780	98.780

⁶ In sommige smal afgebakende segmenten is in 2017 meer aanbod dan vraag. Dit kan doorwerken in een ogenschijnlijk 'negatieve' behoefte. In dat geval is het voor een goede interpretatie aan te bevelen om ook naar de aangrenzende prijsklassen te kijken. Zie ook het kader 'Aanbodoverschot' op pagina 22

tabel 27 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten, 2017-2025, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, Almere / Lelystad

	Almere		Lelystad		Almere/Lelystad	
	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
huur						
tot en met €711 *)	4.000	4.220	930	760	4.930	4.980
€711 - €971 **)	1.120	-310	300	120	1.410	-190
meer dan €971 ***)	110	10	-20	-40	90	-30
	5.230	3.920	1.210	840	6.430	4.760
koop						
tot €156.000 *)	1.650	1.920	40	-240	1.700	1.680
€156.000 - €250.000 **)	4.660	4.060	600	720	5.260	4.770
€250.000 - €363.000 ***)	1.070	2.120	420	760	1.490	2.880
meer dan €363.000 ***)	740	1.330	150	350	890	1.680
	8.120	9.430	1.210	1.590	9.340	11.010
*) goedkoop	5.650	6.140	970	520	6.630	6.660
***) middelduur	5.780	3.750	900	840	6.670	4.580
****) duur	1.920	3.460	550	1.070	2.470	4.530
totaal	13.360	13.360	2.420	2.420	15.780	15.780

tabel 28 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten, 2017-2025, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, Zuid-Kennemerland/IJmond

	Haarlem		overig Zuid-Kennemerland/IJmond		Zuid-Kennemerland/IJmond	
	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
huur						
tot en met €711 *)	1.820	1.070	730	1.140	2.550	2.220
€711 - €971 **)	690	380	200	-270	900	110
meer dan €971 ***)	210	-20	-50	-10	160	-20
	2.720	1.430	880	860	3.610	2.310
koop						
tot €156.000 *)	110	50	10	190	120	240
€156.000 - €250.000 **)	1.150	660	1.310	870	2.470	1.530
€250.000 - €363.000 ***)	830	1.700	950	1.200	1.780	2.900
meer dan €363.000 ***)	670	1.640	1.270	1.310	1.940	2.950
	2.760	4.050	3.540	3.570	6.310	7.620
*) goedkoop	1.930	1.120	740	1.330	2.670	2.460
***) middelduur	1.840	1.040	1.510	600	3.370	1.640
****) duur	1.710	3.320	2.170	2.500	3.880	5.830
totaal	5.480	5.480	4.440	4.440	9.920	9.920

tabel 29 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten, 2017-2025, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, Gooi-en Vechtstreek

	Hilversum		overig Gooi en Vechtstreek		Gooi en Vechtstreek	
	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
huur						
tot en met €711 *)	910	860	1.770	1.800	2.680	2.670
€711 - €971 **)	170	310	360	250	530	560
meer dan €971 ***)	-90	-120	60	-350	-30	-470
	990	1.050	2.190	1.700	3.180	2.760
koop						
tot €156.000 *)	120	110	490	670	610	780
€156.000 - €250.000 **)	390	110	660	310	1.050	420
€250.000 - €363.000 ***)	370	780	850	1.210	1.220	1.990
meer dan €363.000 ***)	320	140	1.050	1.350	1.370	1.490
	1.200	1.140	3.050	3.540	4.250	4.680
*) goedkoop	1.030	970	2.260	2.470	3.290	3.450
***) middelduur	560	420	1.020	560	1.580	980
***) duur	600	800	1.960	2.210	2.560	3.010
totaal	2.190	2.190	5.240	5.240	7.430	7.430

tabel 30 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten, 2017-2025, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, Amstel/Meerlanden

	Amstelveen		Haarlemmermeer		overig Amstel/Meerlanden		Amstel/Meerlanden	
	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
huur								
tot en met €711 *)	1.320	1.210	2.560	2.540	1.810	1.800	5.690	5.550
€711 - €971 **)	260	-140	320	510	780	400	1.360	780
meer dan €971 ***)	290	220	260	20	380	40	920	280
	1.870	1.290	3.140	3.070	2.970	2.240	7.970	6.610
koop								
tot €156.000 *)	-10	70	-160	-10	250	470	80	540
€156.000 - €250.000 **)	250	370	1.360	280	1.120	1.180	2.730	1.830
€250.000 - €363.000 ***)	400	590	1.690	2.020	770	990	2.860	3.600
meer dan €363.000 ***)	290	460	820	1.490	460	700	1.570	2.650
	930	1.490	3.710	3.780	2.600	3.340	7.240	8.620
*) goedkoop	1.310	1.280	2.400	2.530	2.060	2.270	5.770	6.090
***) middelduur	510	230	1.680	790	1.900	1.580	4.090	2.610
***) duur	980	1.270	2.770	3.530	1.610	1.730	5.350	6.530
totaal	2.800	2.800	6.850	6.850	5.560	5.560	15.210	15.210

tabel 31 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten, 2017-2025, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, Zaanstreek/Waterland

	Zaanstad		Purmerend		overig Zaanstreek/Waterland		Zaanstreek/Waterland	
	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
huur								
tot en met €711 *)	2.550	2.000	890	1.000	940	1.000	4.370	4.000
€711 - €971 **)	220	-	130	140	160	180	500	310
meer dan €971 ***)	70	-70	80	70	-10	-50	140	-60
	2.840	1.930	1.100	1.210	1.090	1.130	5.010	4.250
koop								
tot €156.000 *)	430	250	250	300	160	180	850	730
€156.000 - €250.000 **)	2.290	2.090	470	-240	1.320	1.030	4.070	2.880
€250.000 - €363.000 ***)	650	1.610	310	800	420	530	1.380	2.940
meer dan €363.000 ***)	170	490	20	90	490	600	680	1.190
	3.540	4.440	1.050	950	2.390	2.340	6.980	7.740
*) goedkoop	2.980	2.250	1.140	1.300	1.100	1.180	5.220	4.730
***) middelduur	2.510	2.090	600	-100	1.480	1.210	4.570	3.190
****) duur	890	2.030	410	960	900	1.080	2.200	4.070
totaal	6.370	6.370	2.150	2.150	3.470	3.470	11.980	11.980

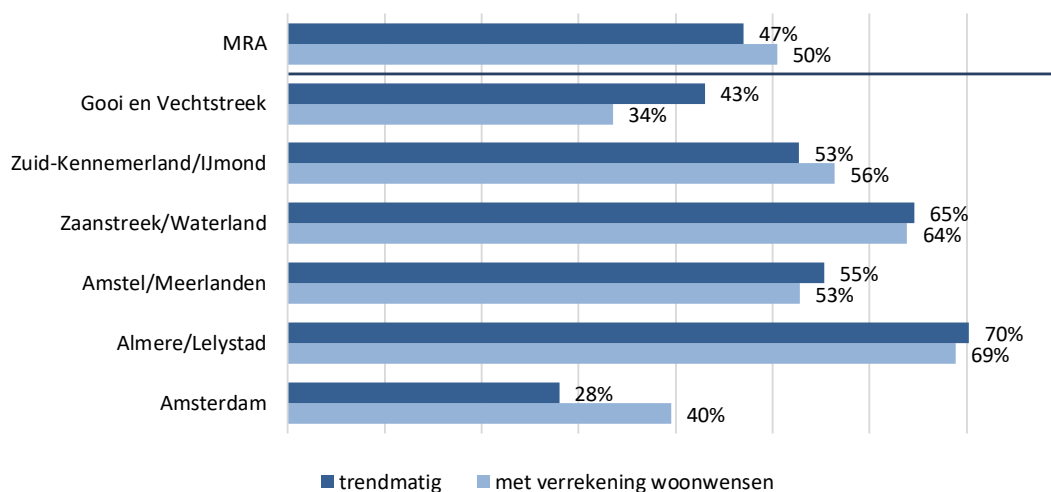
4.2 Type woning en type woongebied

Er is meer over de behoefte te zeggen dan alleen in termen van prijsklassen. De woningbehoefte tot 2025 bestaat voor een aanzienlijk deel uit grondgebonden woningen (ofwel eengezinswoningen). Trendmatig is dit aandeel 47%, met verrekening van woonwensen loopt dit op naar 50%. In Amsterdam is het aandeel grondgebonden woningen in de behoefte geschat op 28% tot 40% (zonder en met verrekening van woonwensen).

Wat betreft woningtype zorgt de verrekening van de woonwensen voor een accentverschuiving in de richting van (nog) meer eengezinswoningen. Hoewel appartementen ook meer worden gevraagd dan aangeboden is deze discrepantie bij de eengezinswoningen nog groter. In de MRA exclusief Amsterdam zorgt de verrekening van woonwensen voor een forse terugval in de behoefte aan het buurttype 'woonwijk' (zie figuur 18).

Net als bij de prijsklassen blijkt dat de behoefte bij de uitwerking naar deelgebieden (tabel 33 tot en met tabel 37) met verrekening van woonwensen hier en daar negatief uitvalt. Die specifieke combinaties sluiten minder goed aan op de toekomstige bevolking en/of zijn nu al minder gewild.

figuur 18 Aandeel eengezinswoningen in de woningbehoefte, 2017-2025, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017



tabel 32 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning, 2017-2025, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, MRA

	Amsterdam		MRA excl A'dam		MRA	
	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
appartement	27.690	23.250	24.660	25.980	52.350	48.940
eengezinswoning	10.760	15.200	35.670	34.340	46.430	49.830
totaal	38.450	38.450	60.320	60.320	98.780	98.780

tabel 33 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en woonomgeving, 2017-2025, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, Almere/Lelystad

	Almere		Lelystad		Almere/Lelystad	
	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
appartement						
grootstedelijk	310	190	-40	-70	270	120
wonen-winkels-werken	1.440	1.870	240	40	1.680	1.910
rustig stedelijk	1.120	980	400	1.140	1.520	2.110
woonwijk	820	460	70	-60	890	400
gevarieerd	50	80	-10	70	40	150
overig	290	240	-10	-10	280	230
Totaal appartement	4.050	3.820	650	1.100	4.690	4.920
eengezinswoning						
grootstedelijk	-10	-110	-	-	-20	-110
wonen-winkels-werken	90	130	10	30	100	160
rustig stedelijk	1.320	1.380	110	240	1.430	1.610
woonwijk	6.640	5.270	1.160	190	7.800	5.460
gevarieerd	90	200	-30	-80	60	120
overig	1.190	2.680	530	950	1.720	3.620
Totaal eengezinswoning	9.320	9.550	1.770	1.310	11.090	10.860
totaal	13.360	13.360	2.420	2.420	15.780	15.780

tabel 34 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en woonomgeving, 2017-2025, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, Zuid-Kennemerland/IJmond

	Haarlem		overig Zuid-Kennemerland/IJmond		Zuid-Kennemerland/IJmond	
	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
appartement						
grootstedelijk	370	610	10	-20	380	590
wonen-winkels-werken	1.210	50	880	430	2.090	480
rustig stedelijk	680	710	490	1.570	1.180	2.280
woonwijk	330	-130	140	-90	470	-220
gevarieerd	100	360	150	-20	250	340
overig	10	390	300	470	320	860
Totaal appartement	2.710	1.990	1.980	2.330	4.690	4.320
eengezinswoning						
grootstedelijk	250	390	-	40	250	420
wonen-winkels-werken	60	410	30	60	90	460
rustig stedelijk	710	1.070	270	660	980	1.730
woonwijk	1.510	-420	1.520	170	3.040	-250
gevarieerd	180	850	160	-40	330	810
overig	60	1.200	480	1.220	540	2.410
Totaal eengezinswoning	2.770	3.490	2.460	2.100	5.230	5.590
totaal	5.480	5.480	4.440	4.440	9.920	9.920

tabel 35 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en woonomgeving, 2017-2025, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, Gooi en Vechtstreek

	Hilversum		overig Gooi en Vechtstreek		Gooi en Vechtstreek	
	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
appartement						
grootstedelijk	100	220	20	40	110	260
wonen-winkels-werken	370	450	1.070	1.180	1.440	1.640
rustig stedelijk	520	510	740	1.410	1.260	1.920
woonwijk	270	-10	460	320	730	310
gevarieerd	110	170	370	390	480	560
overig	40	10	180	250	210	260
Totaal appartement	1.400	1.360	2.830	3.590	4.240	4.940
eengezinswoning						
grootstedelijk	20	100	-	30	30	130
wonen-winkels-werken	-30	10	-	10	-30	20
rustig stedelijk	170	220	410	730	580	950
woonwijk	360	-510	830	-1.130	1.190	-1.650
gevarieerd	70	190	400	520	470	720
overig	190	830	770	1.490	970	2.320
Totaal eengezinswoning	790	840	2.410	1.660	3.200	2.490
totaal	2.190	2.190	5.240	5.240	7.430	7.430

tabel 36 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en woonomgeving, 2017-2025, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, Amstel/Meerlanden

	Amstelveen		Haarlemmermeer		overig Amstel/Meerlanden		Amstel/Meerlanden	
	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
appartement								
grootstedelijk	-30	-60	-30	-50	-	10	-70	-90
wonen-winkels-werken	610	-130	1.040	1.870	1.060	1.250	2.710	2.990
rustig stedelijk	510	550	750	500	820	1.430	2.080	2.480
woonwijk	120	-60	470	-40	630	290	1.210	180
gevarieerd	-20	200	450	630	80	210	500	1.040
overig	130	290	180	240	60	60	370	580
Totaal appartement	1.310	790	2.860	3.140	2.630	3.250	6.800	7.180
eengezinswoning								
grootstedelijk	-10	200	-	280	-	10	-10	480
wonen-winkels-werken	40	140	50	130	140	50	220	320
rustig stedelijk	270	430	910	780	180	500	1.360	1.720
woonwijk	1.040	370	1.560	20	2.100	1.050	4.700	1.440
gevarieerd	100	310	600	590	180	100	880	1.000
overig	50	560	870	1.910	340	610	1.250	3.070
Totaal eengezinswoning	1.490	2.010	3.990	3.700	2.930	2.320	8.410	8.030
totaal	2.800	2.800	6.850	6.850	5.560	5.560	15.210	15.210

tabel 37 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en woonomgeving, 2017-2025, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, Zaanstreek/Waterland

	Zaanstad		Purmerend		overig Zaanstreek/Waterland		Zaanstreek/Waterland	
	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
appartement								
grootstedelijk	120	140	-20	-60	-	20	110	100
wonen-winkels-werken	680	240	780	710	140	410	1.590	1.360
rustig stedelijk	740	670	360	540	240	310	1.340	1.520
woonwijk	230	30	170	170	240	250	650	440
gevarieerd	170	200	70	90	150	230	390	510
overig	50	190	30	90	70	120	160	400
Totaal appartement	2.000	1.460	1.390	1.530	850	1.340	4.240	4.330
eengezinswoning								
grootstedelijk	-	80	-20	-10	-20	-50	-40	20
wonen-winkels-werken	170	300	70	80	40	-70	290	310
rustig stedelijk	620	1.250	70	30	180	120	870	1.410
woonwijk	2.930	1.810	630	-70	1.500	880	5.060	2.620
gevarieerd	400	660	-20	80	430	470	800	1.210
overig	250	810	30	500	490	770	760	2.090
Totaal eengezinswoning	4.370	4.910	750	620	2.620	2.130	7.740	7.650
totaal	6.370	6.370	2.150	2.150	3.470	3.470	11.980	11.980

5 Behoeftte versus plancapaciteit

Hoe verhoudt zich de behoefte tot de mogelijkheden aan de aanbodkant? Deze vraag kan, althans indicatief, worden beantwoord door te kijken naar de plancapaciteit. Een integraal overzicht van potentiële bouwlocaties per augustus 2018 is afgeleid uit de Monitor Plancapaciteit, waarin alle gemeenten hun plannen bijhouden.

Van lang niet alle plannen is echter al bekend hoe zij kwalitatief zullen worden ingevuld en wanneer ze gerealiseerd zullen worden. De confrontatie met de behoefte kan derhalve alleen op hoofdlijnen plaatsvinden. We beperken ons tot het planaanbod met verwachte oplevering voor 2025 (tot en met 2024).

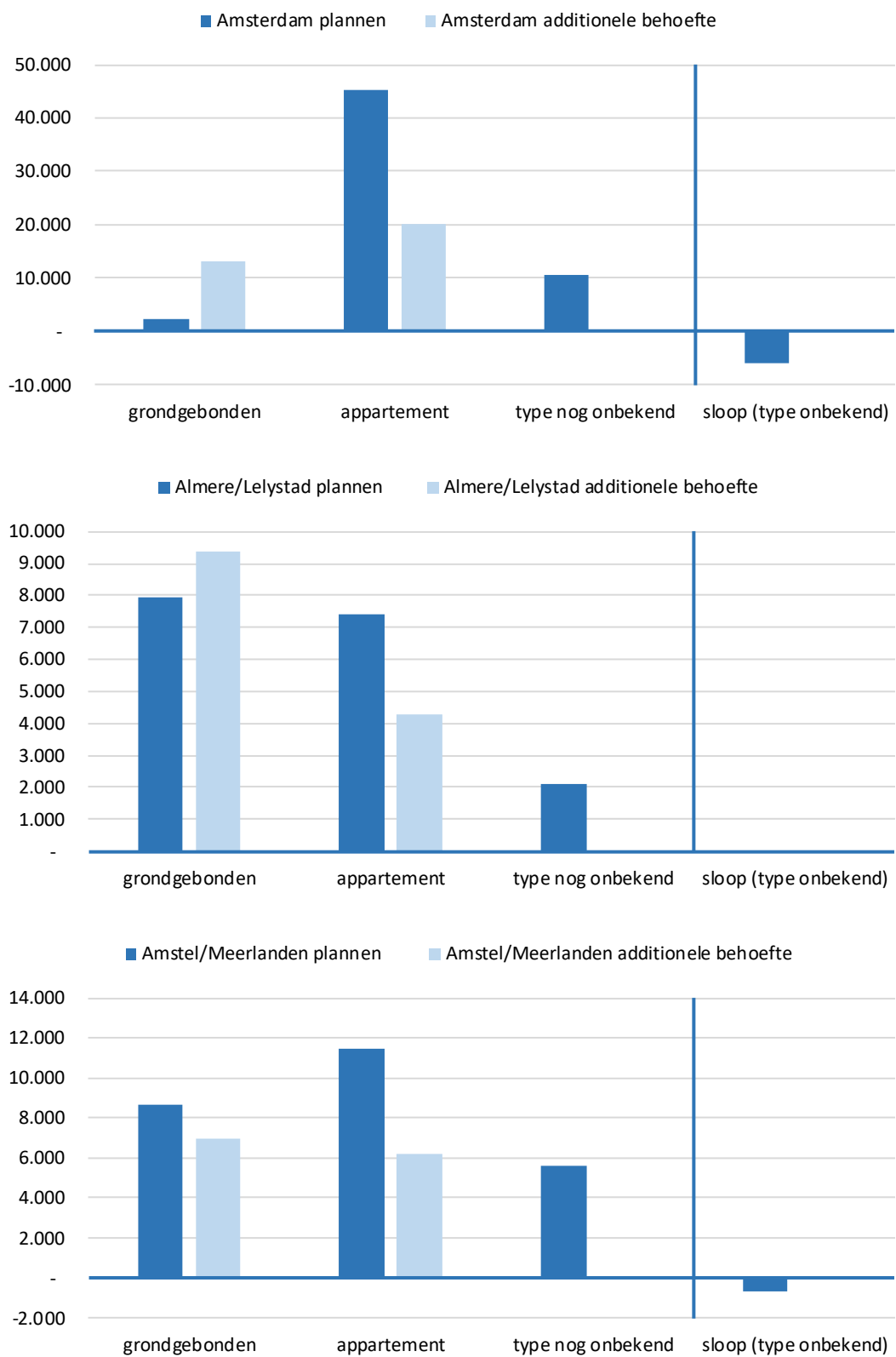
Kwantitatief is er in de periode 2018-2025 (zeven jaar) een planaanbod in de MRA voorzien van 134.000 woningen. Dit zijn de verwachte opleveringen, verminderd met de in dezelfde periode geplande sloop. Wanneer dit aantal wordt afgezet tegen de resterende behoefte van bijna 84.000 (uitgaande van het jaar 2018, zie ook tabel 1 op pagina 8) dan zijn er op het eerste gezicht in ieder geval kwantitatief voldoende mogelijkheden om aan de behoefte te voldoen. Daarbij moet worden aangetekend dat plannen in de praktijk nog wel eens vertraging oplopen of in het geheel niet van de grond komen. Een zekere overmaat in de plannen kan dus geen kwaad. In het aantal van 134.000 zitten nu ook 'potentiële bouwlocaties' en 'zachte' plannen, waarvan nog lang niet zeker is of die daadwerkelijk voor het jaar 2025 tot productie leiden. Van het planaanbod in de MRA is 39% gelegen in Amsterdam en dat is ook precies het aandeel van Amsterdam in de (resterende) behoefte.

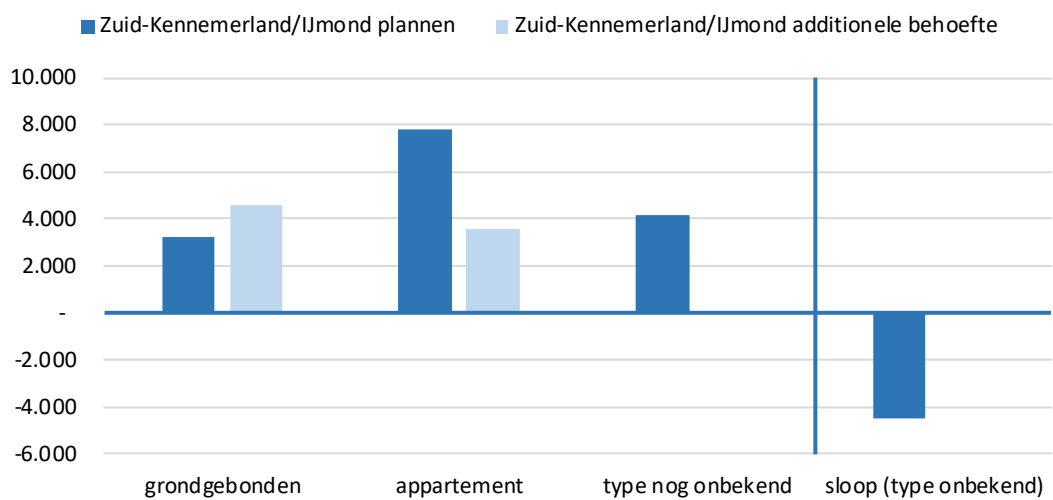
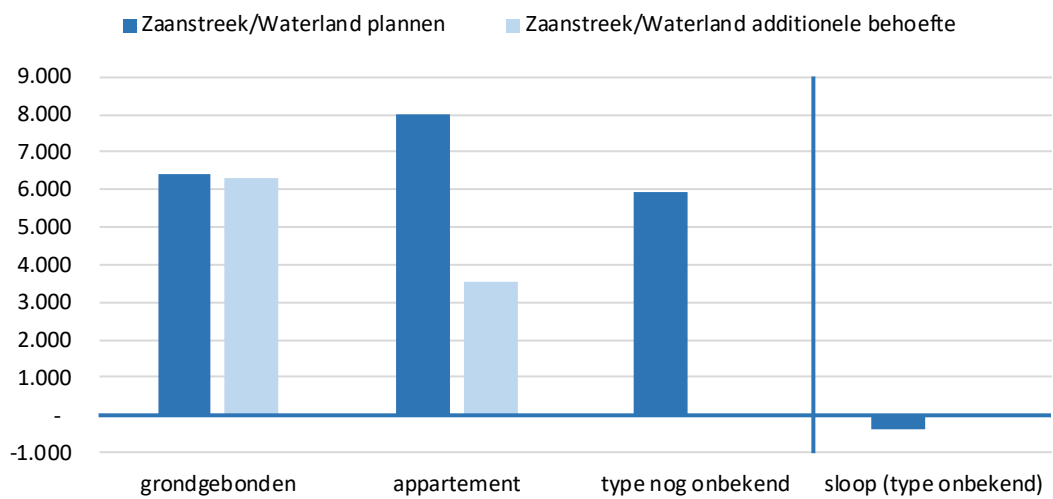
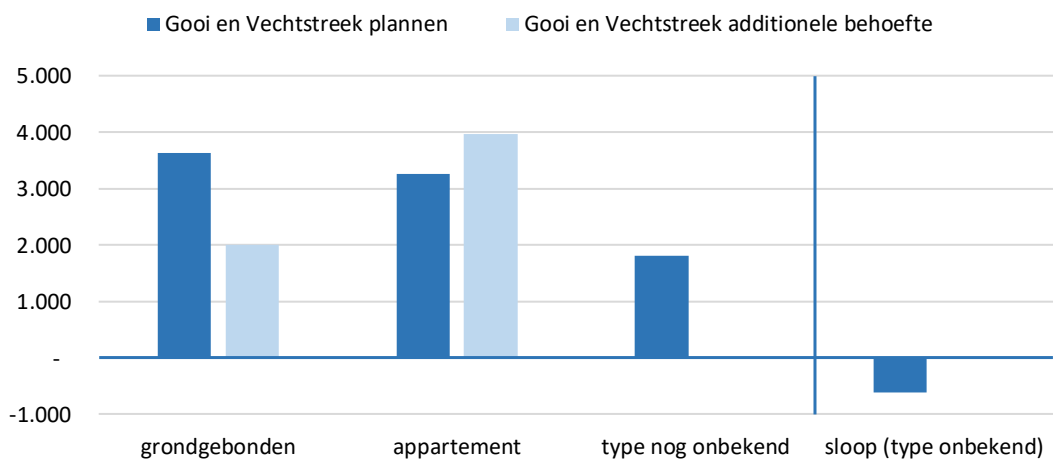
Een confrontatie in kwalitatieve zin is gecompliceerd, onder meer doordat prijsklassen in de monitor plancapaciteit niet aansluiten op de grenzen in WiMRA en bovendien niet uniform zijn over de deelregio's. Ook het feit dat van plannen (ook van sloop) nog geen programmering bekend is maakt een vergelijking lastig. In het onderstaande beperken we ons tot twee aspecten die wel tot op zekere hoogte vergelijkbaar zijn, namelijk het aandeel sociale huur en de verhouding grondgebonden-appartement. Nog een complicerende factor is dat de monitor plancapaciteit rekent vanaf 2018, terwijl voor de kwalitatieve behoefte-raming is gerekend met het uitgangsjaar 2017 (het jaar waarin WiMRA is gehouden). Om een vergelijking met het planaanbod mogelijk te maken zijn de aandelen in de behoefte 2017-2025 toegepast op de resterende kwantitatieve behoefte voor de periode 2018-2025. Daarbij is uitgegaan van de behoefte waarin de verhuishwensen zijn verrekend.

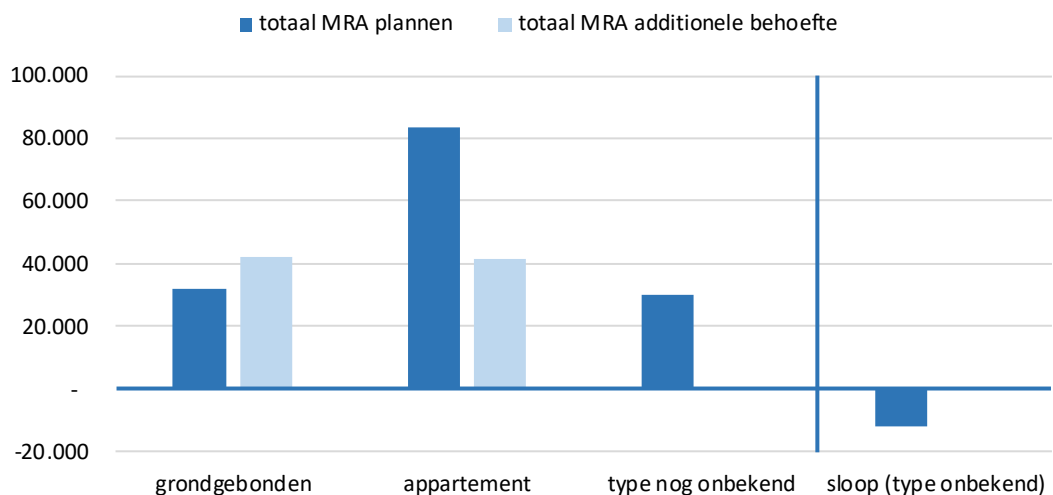
5.1 Grondgebonden woningen en appartementen

In figuur 19 is te zien hoe plannen en behoefte zijn verdeeld over grondgebonden woningen en appartementen. Het blijkt dat er in alle deelregio's ruim voldoende appartementen in de planning zitten om aan de behoefte te voldoen, met uitzondering van de Gooi en Vechtstreek. Het planaanbod aan grondgebonden woningen (eengezinswoningen) schiet echter vooralsnog tekort in meerdere deelregio's. In Amsterdam is deze discrepantie het grootst. Ook in Zuid-Kennemerland/IJmond en in Almere/Lelystad zijn er nog onvoldoende concrete plannen om in de behoefte aan grondgebonden woningen te voorzien. Aangezien in een deel van de plannen het woningtype nog moet worden ingevuld zijn er wellicht nog mogelijkheden om het aanbod meer in overeenstemming te brengen met de behoefte. Dit hangt mede af van de aard van de locaties.

figuur 19 *Additionele woningbehoefte versus plancapaciteit naar woningtype, 2018-2025*





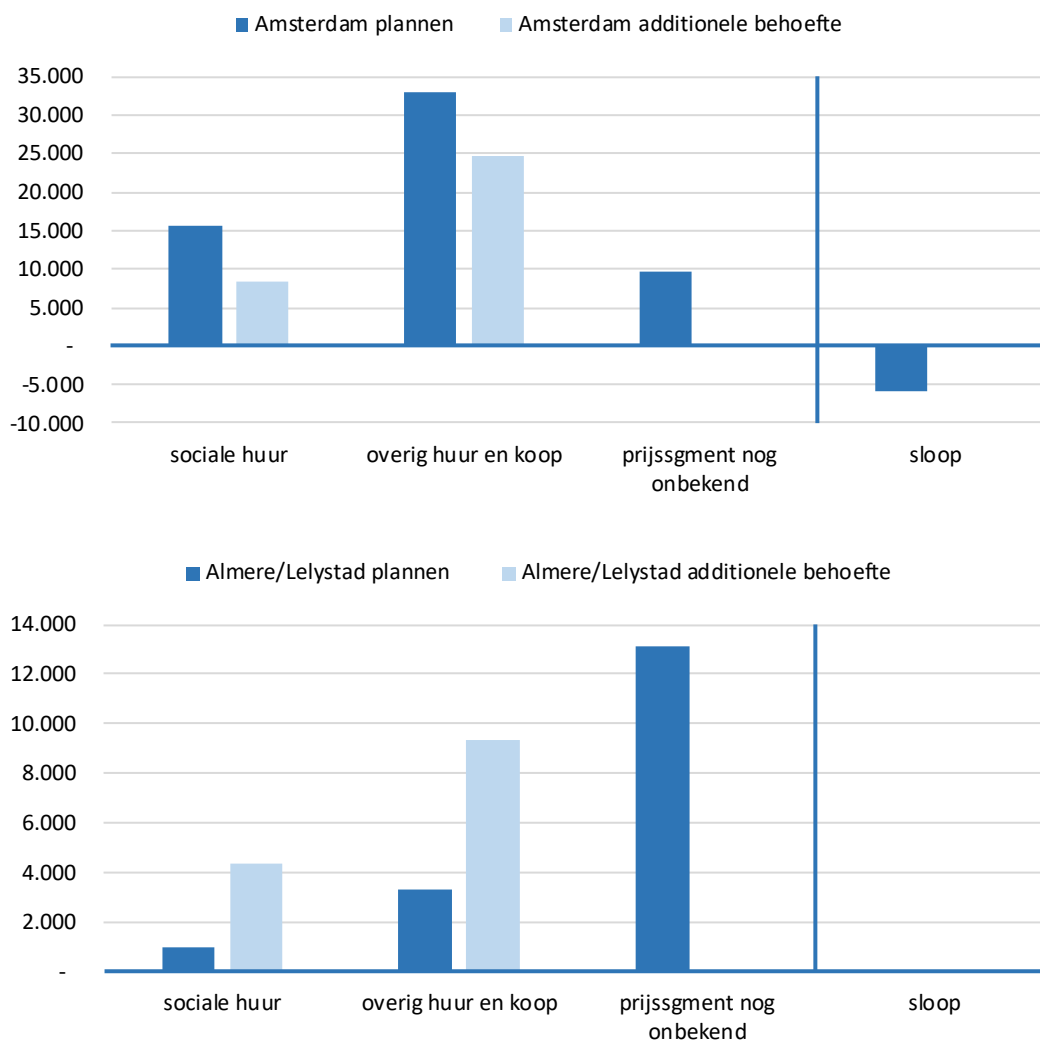


5.2 Aandeel sociale huur

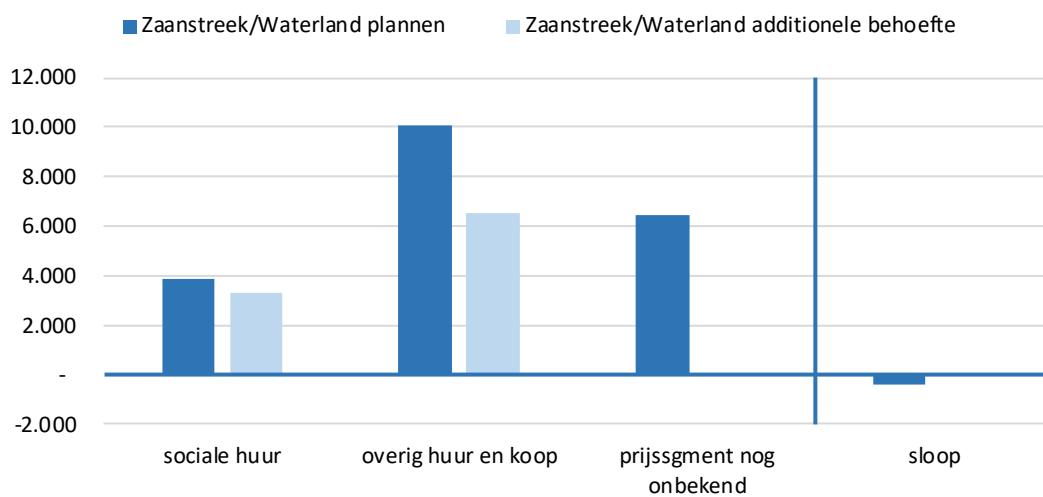
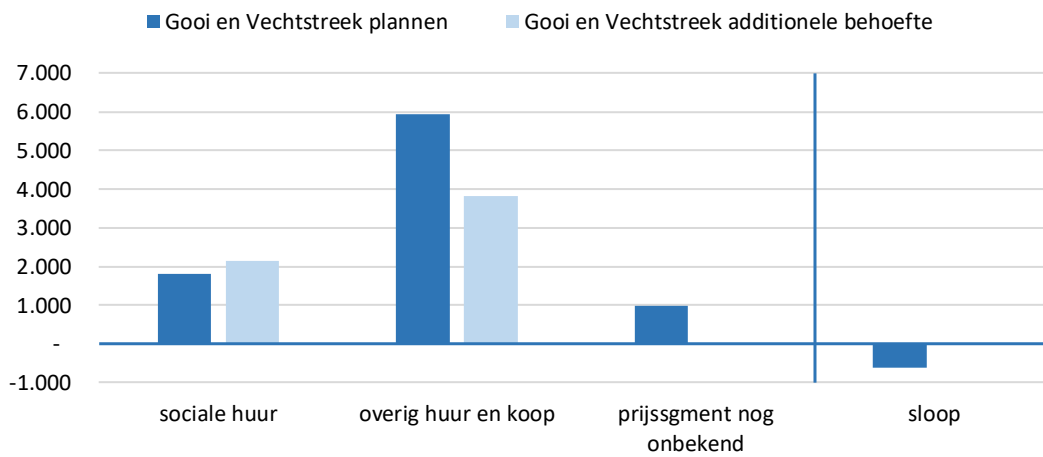
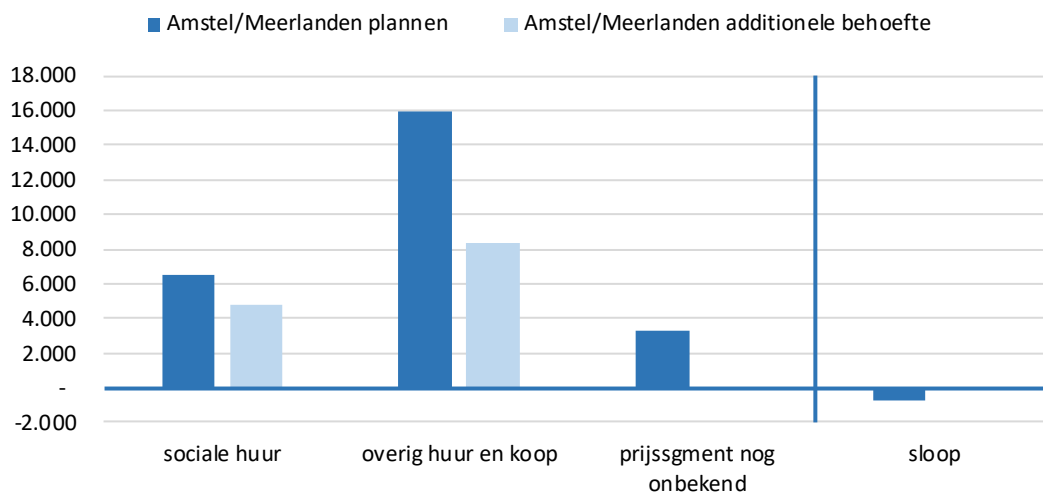
In figuur 20 is de (resterende) behoefte aan sociale huur afgezet tegen de plannen, voor zover bekend. Dan blijkt dat in de meeste deelregio's het planaanbod aan sociale huur tot 2025 voldoende is om, mits de plannen gerealiseerd worden, in de behoefte aan sociale huur te voorzien. In de Gooi en Vechtstreek is dat niet het geval, tenzij de plannen met onbekend prijssegment dit alsnog aanvullen. In Almere/Lelystad is van vrijwel geen enkel plan iets over de prijssegmentering bekend (althans niet in de monitor plancapaciteit). Voor Almere/Lelystad kunnen dus geen conclusies worden getrokken op dit punt.

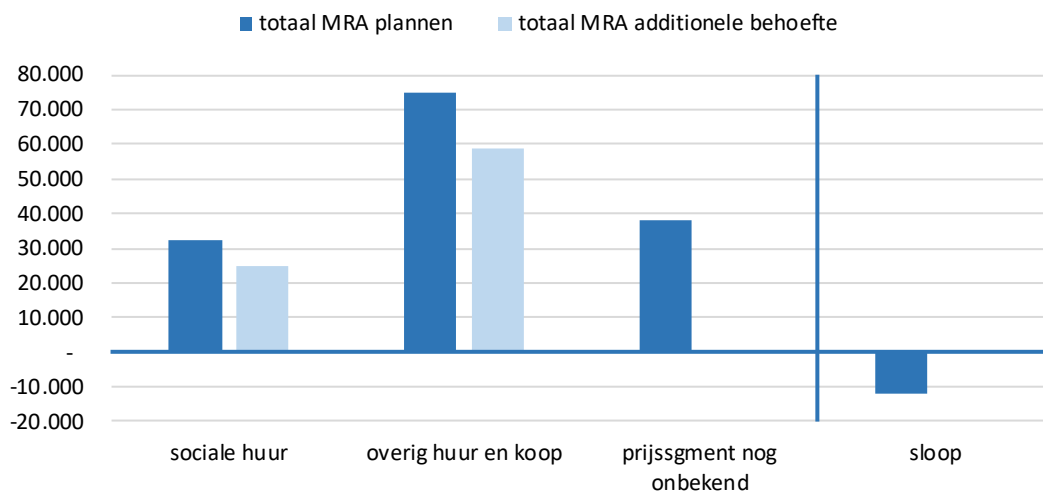
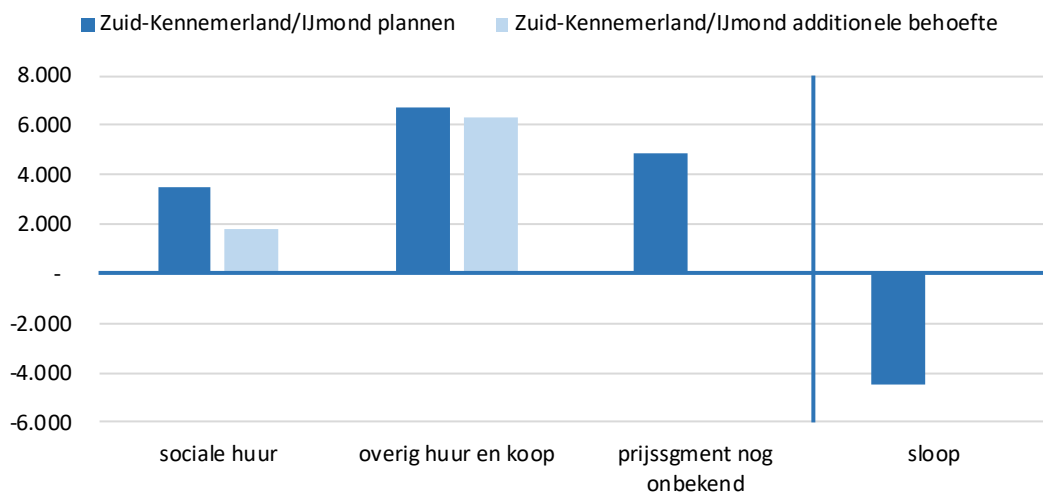
Kanttekening is dat er in de meeste deelregio's ook nog plannen bestaan om woningen te slopen in de beschouwde periode. Hoewel in de monitor niet staat aangegeven wat voor woningen dit zijn, is het niet gewaagd te veronderstellen dat het voor het grootste deel om sociale huur gaat. De nieuw te bouwen sociale huurwoningen moeten in dat geval niet alleen voorzien in de additionele behoefte aan sociale huur, maar moeten ook compensatie bieden voor de te slopen woningen.

figuur 20 *Additionele woningbehoefte versus plancapaciteit naar aandeel sociale huur, 2018-2025⁷*



⁷ Deze figuur laat voor Amsterdam andere aantallen sociale huurwoningen in de planvoorraad tot 2025 zien dan in de meest recente analyse van de gemeente Amsterdam zelf. In “Woningbouwambitie coalitieakkoord 2018-2022” wordt uitgegaan van ruim 24.000 sociale huurwoningen, hierbij is ook gerekend met de volgens het beleid te verwachten sociale huurwoningen in de plannen waarvoor nog geen investeringsbesluit is vastgesteld.





*Deze figuur laat andere aantallen sociale huurwoningen in de planvoorraad tot 2025 zien dan in de meest recente analyse van de gemeente Amsterdam zelf. In “Woningbouwambitie coalitieakkoord 2018-2022” wordt uitgegaan van ruim 24.000 sociale huurwoningen, hierbij is ook gerekend met de volgens het beleid te verwachten sociale huurwoningen in de plannen waarvoor nog geen investeringsbesluit is vastgesteld.

Bijlagen

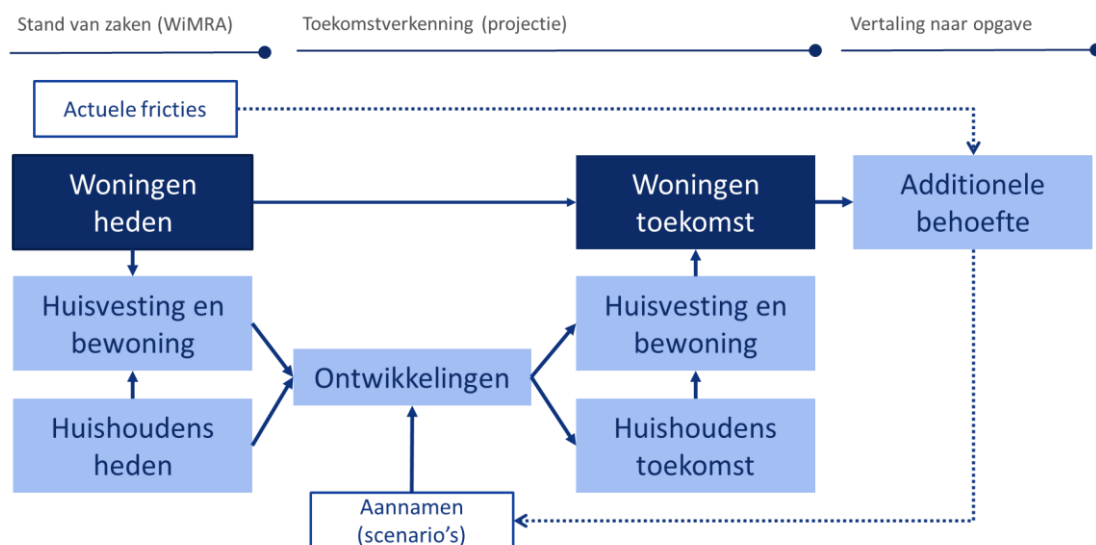
Toelichting methode

De raming van de trendmatige behoefte is een zogeheten 'projectie'. Uitgangspunt is de stand van zaken zoals vastgesteld in het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA 2017) uit 2017. Met behulp van dit onderzoek is een koppeling te leggen tussen huishoudens (naar doelgroepen) en woningvoorraad (naar segmenten). Daarmee is vastgesteld hoe segmenten worden bewoond en hoe huishoudens zijn gehuisvest. Startjaar van de verkenning is derhalve de situatie in 2017.

Voor de toekomst wordt net gedaan alsof het WiMRA-onderzoek is afgenomen onder de toekomstige bevolking. Input zijn aannamen omtrent die toekomstige bevolking (aantal huishoudens en samenstelling naar leeftijd en type), de toekomstige koopkracht en de manier waarop huishoudens in de toekomst zullen (willen en kunnen) wonen.

Wat dit laatste betreft houden we de huidige woonpatronen in beginsel constant. Als de bevolking verandert, verandert de woningvoorraad dan mee volgens de actuele maatstaven. Dit houdt in dat hetzelfde 'soort' huishoudens (qua levensfase en inkomen) net zo zal (kunnen en willen) wonen als hun 'soortgenoten' in 2017. Impliciet gaan we er dan vanuit dat wat in 2017 acceptabel of wenselijk is, ook in 2025 acceptabel of wenselijk zal zijn voor huishoudens in het betreffende gebied in een vergelijkbare levensfase en met een vergelijkbaar inkomen.

Wel wordt rekening gehouden met het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal (blijven) wonen dan de huidige en met het feit dat toekomstige jongeren minder (snel) dan in het verleden (willen en kunnen) doorstromen naar een koopwoning. De trends op dit gebied worden doorgetrokken naar de toekomst. Hieronder worden de aannamen (de input) nog kort toegelicht.



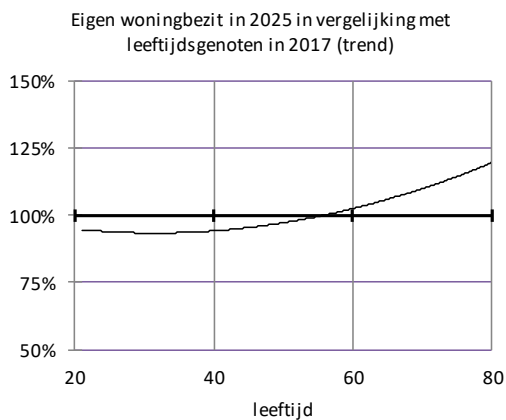
Huishoudens

Wat betreft de ontwikkeling van de huishoudens is de prognose van de Provincie Noord-Holland gebruikt als input. Volgens deze prognose zal het aantal huishoudens in de MRA als geheel in het jaar 2025 met ruim honderdduizend zijn toegenomen ten opzichte van het jaar 2017. Tegelijkertijd zullen verschuivingen optreden in de samenstelling van de huishoudens naar leeftijd en type. Zo zullen vooral de niet-stedelijke gebieden te maken krijgen met zowel een beginnende vergrijzing (middelbare huishoudens die in de lege-nest fase aanbelanden) als aanwas van nieuwe, jonge huishoudens. Voor meer informatie over de prognose wordt verwezen naar publicaties van de Provincie. Voor de input is per deelgebied gerekend met de ontwikkeling in huishoudens naar leeftijdsklasse in combinatie met drie typen huishoudens (alleenstaanden, huishoudens met kind(eren) en stellen zonder kinderen).

Koopkracht

Wat betreft de (statische) koopkrachtonwikkeling is gerekend met een gemiddelde reële koopkrachtstijging van alle huishouden met 0,35% per jaar. Dit is het gemiddelde van de jaarlijkse ontwikkeling in de jaren 2012 tot en met 2017 (bron: Centraal Planbureau). In de (crisis)jaren 2012 en 2013 was de koopkrachtontwikkeling negatief, sinds 2014 is deze positief. Over een langere periode bezien wisselen positieve en negatieve ontwikkelingen elkaar af. Een en ander heeft als effect dat de samenstelling van de huishoudens naar inkomensgroepen in 2025 min of meer gelijk is aan die in 2017. De inkomensdaling als gevolg van vergrijzing (pensionering) wordt goed gemaakt door een algehele koopkrachtstijging.

Koppeling van huishoudens aan woningen



In beginsel wordt aangenomen dat huishoudens in 2025 op dezelfde manier (kunnen / willen) wonen als soortgelijke huishoudens in 2017. Zoals gezegd wordt er wel rekening mee gehouden dat er verschuivingen optreden tussen generaties. Sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw tot aan de crisis in 2009 is het eigen woningbezit onder achtereenvolgende generaties toegenomen. Dit werkt nu door in het feit dat toekomstige senioren vaker over een koopwoning zullen beschikken dan de senioren die we nu kennen (en die minder vaak hebben gekocht). Dit speelt met name in gemeenten en wijken waar in de jaren tachtig en negentig veel koopwoningen zijn gebouwd en waar destijds de (toen nog jonge) kopers zijn gesetteld; zij gaan in de toekomst het beeld van de senioren bepalen. Deze trend (toenemend eigen woningbezit onder senioren, ook die met lage inkomens) is al lange tijd zichtbaar en trekken we door naar de toekomst. Zonder deze correctie zou de behoefte aan sociale huur worden overschat.

Wat betreft jongeren is sinds het aandeel dat kan en/of wil kopen sinds de crisis juist gedaald; een trendbreuk. In de actuele huisvesting van jongeren, zoals gemeten in WiMRA 2017, is dit effect al verwerkt. Het is niet zeker of de gedaalde toegankelijkheid (dan wel aantrekkelijkheid) van de koopmarkt voor jongeren nog verder zal afnemen. Wel mag worden aangenomen dat de 'achterstand' van jonge huishoudens qua eigen woningbezit zal

doorwerken in een verminderd eigen woningbezit van ‘oudere jongeren’ in het jaar 2025 tot opzichte van oudere jongeren in 2017.

Herweging

Technisch gezien is de projectie een herweging van het WiMRA databestand. In WiMRA is met behulp van weeg- en ophoogfactoren een vertaalslag gemaakt van respondenten naar woningen. Dezelfde verhouding is per deelgebied, leeftijdsklasse en type huishouden toegepast op de toekomstige huishoudens, waarbij er voor is gezorgd dat het aantal woningen van de toekomst gelijk is aan het aantal woningen in 2017, vermeerderd met het aantal extra huishoudens volgens de prognose. Daarmee is het net alsof het WiMRA is afgenomen onder deze toekomstige huishoudens.

Verrekening woonwensen

In hoofdstuk 4 zijn de woonwensen anno 2017 verrekend met de trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2017-2025. Het is niet perse nodig om dit te doen. Immers, het is heel normaal dat op enig moment gemeten mensen zijn die een andere woning wensen dan ze nu hebben. Ook in 2025 zal dit het geval zijn en ook in 2025 zullen er starters zijn die nog geen woning hebben. Een verrekening van de woonwensen is vooral zinvol bij een eenzijdig samengestelde woningvoorraad. Trendmatig komt er dan namelijk vooral ‘meer van hetzelfde’ uit, zeker op korte termijn.

Bij de verrekening zijn de volgende stappen gevolgd en keuzen gemaakt:

- Kwantitatief verandert de behoefte niet. Deze is gekoppeld aan de groei van het aantal huishouden.
- De kwalitatieve discrepanties zijn de verschillen tussen gevraagde en aangeboden woningen, zoals gemeten in WiMRA. In de meeste segmenten levert dit een aanbodtekort op, maar het kan ook een overschot zijn.
- Uitgegaan wordt van een situatie waarin de kwalitatieve tekorten in het jaar 2030 geheel zijn verrekend. Dit is een arbitraire keuze. Het jaar 2025 is wel erg dichtbij om te veronderstellen dat alle kwalitatieve discrepanties al kunnen worden weggewerkt. Het zou al heel wat zijn als dit voor 2030 zou lukken. Voor 2025 is derhalve gerekend met 8/13 deel van de tekorten.
- De trendmatig berekende additionele behoefte en de kwalitatieve tekorten zijn per segment bij elkaar geteld. De daaruit resulterende verdeling is tot slot toegepast op de kwantitatieve behoefte om weer tot hetzelfde totaal te komen.

In onderstaand rekenvoorbeeld zijn de verschillende stappen te volgen.

Voorbeeld verrekening kwalitatieve tekorten met additionele behoefte

	a	b	c	d	e	f	b-a	f-a
	voorraad 2017	behoefte 2030, trendmatig	vraag minus aanbod 2017	b+c, absoluut	b+c relatief	verhouding e toegepast op totaal b	trendmatige ontwikkeling behoefte	met verrekening wensen 2017
appartementen	24.820	26.840	1.700	28.530	38%	27.310	2.020	2.490
eengezinswoningen	42.620	44.510	1.510	46.020	62%	44.040	1.890	1.420
	67.440	71.350	3.210	74.550	100%	71.350	3.910	3.910

Typering woonomgeving

(Door bewoners zelf aan de hand van omschrijvingen in de WiMRA vragenlijst)

Indeling WiMRA	meest genoemd	als tweede genoemd *)
Almere: wijk 2 brt 1-8 Stad (Oost en Centrum)	Woonwijk	
Almere: wijk 2 brt 9-15 Stad (west)	Woonwijk	
Almere: wijk 1,5 Haven + Hout	Woonwijk	
Almere: wijk 3 Buiten	Woonwijk	
Almere: wijk 4 Poort	Woonwijk	
Aalsmeer: wijk 2 Oosteinde	Woonwijk	
Aalsmeer: wijk 0 brt 4 Hornmeer	Woonwijk	
Aalsmeer: wijk 0 brt 0,1,5 Centrum	Woonwijk	Gevarieerd
Aalsmeer: wijk 1 Kudelstaart	Woonwijk	
Amstelveen: brt 1-5,20 Centrum-Noord	Woonwijk	Rustig stedelijk
Amstelveen: brt 6-9 Oost	Wonen-winkels-werken	Woonwijk
Amstelveen: brt 11-13 Oud Zuid	Wonen-winkels-werken	Rustig stedelijk
Amstelveen: brt 10,16-18 Nieuw Zuid	Woonwijk	
Amstelveen: brt 14-15,19 Bovenkerk/Westwijk	Woonwijk	
Beemster	Woonwijk	Ruim wonen
Beverwijk: wijk 0-2 Centrum, Vondelkwartier, Oranjebuurt	Wonen-winkels-werken	Rustig stedelijk
Beverwijk: wijk 3,6,7 Kuenenkwartier, Oosterwijk en Zwaansmeer, Meerestein	Wonen-winkels-werken	Woonwijk
Beverwijk: wijk 4,5,9 Warande, Noordwestelijk tuinbouwgebied, de Pijp en Wijkerbroek	Woonwijk	
Beverwijk: wijk 8 Wijk aan Zee	Woonwijk	Gevarieerd
Blaricum	Woonwijk	
Bloemendaal: wijk 0 Bloemendaal	Ruim wonen	Gevarieerd
Bloemendaal: wijk 1 Overveen	Woonwijk	
Bloemendaal: wijk 2 Aerdenhout	Ruim wonen	
Bloemendaal: wijk 3 Vogelenzang	Woonwijk	
Bloemendaal: wijk 4 Bennebroek	Woonwijk	
Diemen	Woonwijk	
Edam-Volendam: wijk 0,1 Edam	Gevarieerd	Woonwijk
Edam-Volendam: wijk 2 Volendam	Woonwijk	
Edam-Volendam: wijk 3-9 Zeevang	Woonwijk	Landelijk
Haarlem: wijk 1 Oude Stad	Grootstedelijk	Gevarieerd
Haarlem: wijk 2 Haarlemmerhoutkwartier	Rustig stedelijk	Gevarieerd
Haarlem: wijk 3 Zijlwegkwartier	Rustig stedelijk	Woonwijk
Haarlem: wijk 4 Houtvaartkwartier	Rustig stedelijk	Woonwijk
Haarlem: wijk 5 Duinwijk	Woonwijk	Rustig stedelijk
Haarlem: wijk 7 Amsterdamsewijk	Woonwijk	Rustig stedelijk
Haarlem: wijk 8 Slachthuiswijk	Woonwijk	Rustig stedelijk
Haarlem: wijk 9 Parkwijk	Woonwijk	
Haarlem: wijk 10 Transvaalwijk	Rustig stedelijk	Wonen-winkels-werken
Haarlem: wijk 11 Indischewijk	Woonwijk	
Haarlem: wijk 12 Ter Kleefkwartier	Woonwijk	Rustig stedelijk
Haarlem: wijk 13 Te Zaanenkwartier	Woonwijk	
Haarlem: wijk 14 Vogelenwijk	Woonwijk	
Haarlem: wijk 15 Delftwijk	Wonen-winkels-werken	

Indeling WiMRA	meest genoemd	als tweede genoemd *)
Haarlem: wijk 16 Vondelkwartier	Woonwijk	
Haarlem: wijk 18 Europawijk	Wonen-winkels-werken	Woonwijk
Haarlem: wijk 19 Boerhaavewijk	Woonwijk	Wonen-winkels-werken
Haarlem: wijk 20 Molenwijk	Woonwijk	Wonen-winkels-werken
Haarlem: wijk 21 Meerwijk	Woonwijk	Wonen-winkels-werken
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Woonwijk	Landelijk
Haarlemmermeer	Woonwijk	
Heemskerk: wijk 6 Boven de Baandert	Woonwijk	
Heemskerk: wijk 10 Broekpolder	Woonwijk	
Heemskerk: wijk 2,4,7 Duin tot Dorp	Woonwijk	Rustig stedelijk
Heemskerk: wijk 1,5 Hart van Heemskerk	Wonen-winkels-werken	Rustig stedelijk
Heemskerk: wijk 8,9 Van Acker tot Burcht	Woonwijk	
Heemskerk: wijk 3 Zuidbroek-Oosterwijk	Woonwijk	Wonen-winkels-werken
Heemstede	Woonwijk	Rustig stedelijk
Hilversum: wijk 1 Centrumzone	Grootstedelijk	Wonen-winkels-werken
Hilversum: wijk 3,4,8 en wijk 5 brt 1 Zuidelijke wijken en Meent	Woonwijk	Rustig stedelijk
Hilversum: wijk 2,9 en wijk 5 brt 2-4,6 Villapark gebieden	Rustig stedelijk	Ruim wonen
Hilversum: wijk 6,7 en wijk 5 brt 5 Over 't spoor wijken	Woonwijk	Rustig stedelijk
Huizen	Woonwijk	
Landsmeer	Woonwijk	
Laren	Woonwijk	Gevarieerd
Oostzaan	Woonwijk	
Ouder-Amstel: wijk 0,6-9 Ouderkerk	Woonwijk	
Ouder-Amstel: wijk 1,2 Duivendrecht	Woonwijk	Rustig stedelijk
Purmerend: wijk 1 Centrum	Gevarieerd	Rustig stedelijk
Purmerend: wijk 2 Overwhere	Woonwijk	Wonen-winkels-werken
Purmerend: wijk 3 Wheermolen	Woonwijk	Wonen-winkels-werken
Purmerend: wijk 4 Gors	Woonwijk	
Purmerend: wijk 5 Purmer-Noord	Woonwijk	
Purmerend: wijk 6 Purmer-Zuid	Woonwijk	
Purmerend: wijk 7 Weidevenne	Woonwijk	
Uithoorn: wijk 15,25,75 Centrum	Woonwijk	Wonen-winkels-werken
Uithoorn: wijk 45,50,55 Legmeer	Woonwijk	
Uithoorn: wijk 65 Meerwijk	Woonwijk	
Uithoorn: wijk 85,90,95 De Kwakel	Woonwijk	
Uithoorn: wijk 35 Zijdelwaard	Woonwijk	
Velsen: wijk 0 Velsen-Zuid en Driehuis	Woonwijk	Ruim wonen
Velsen: wijk 1 IJmuiden-Noord	Woonwijk	Rustig stedelijk
Velsen: wijk 2 IJmuiden-Zuid	Woonwijk	Rustig stedelijk
Velsen: wijk 3 IJmuiden-West	Woonwijk	
Velsen: wijk 4 Zee- en Duinwijk	Woonwijk	Wonen-winkels-werken
Velsen: wijk 5 Velsen-Noord	Woonwijk	
Velsen: wijk 6 Santpoort-Noord	Woonwijk	Gevarieerd
Velsen: wijk 7 Santpoort-Zuid	Ruim wonen	Gevarieerd
Velsen: wijk 8 Velsbroek	Woonwijk	
Weesp	Woonwijk	Rustig stedelijk
Zandvoort: wijk 1 Noord	Woonwijk	Rustig stedelijk
Zandvoort: wijk 2 Zuid	Wonen-winkels-werken	Gevarieerd
Zandvoort: wijk 3 Bentveld	Ruim wonen	
Zaanstad: wijk 11,14,15 Zuidoost I	Woonwijk	Rustig stedelijk

Indeling WiMRA	meest genoemd	als tweede genoemd *)
Zaanstad: wijk 12,13 Zuidoost II	Woonwijk	Rustig stedelijk
Zaanstad: wijk 16,21,22,31,41 Midden I	Woonwijk	
Zaanstad: wijk 23,32,42 Midden II	Woonwijk	Gevarieerd
Zaanstad: wijk 51,61,62,81 Noord I	Woonwijk	Gevarieerd
Zaanstad: wijk 71,72 Noord II	Woonwijk	
Waterland: wijk 0 Monnickendam	Woonwijk	
Waterland: wijk 1,3,4 overige kernen	Woonwijk	Landelijk
Waterland: wijk 2 Marken	Gevarieerd	Woonwijk
Wormerland	Woonwijk	Landelijk
Lelystad	Woonwijk	
Wijdmeren	Woonwijk	
Gooise Meren: wijk 0-3 Bussum	Woonwijk	Rustig stedelijk
Gooise Meren: wijk 4 Muiden	Woonwijk	
Gooise Meren: wijk 5 Naarden	Woonwijk	

*) Dit wordt vermeld indien het meest genoemde type door minder dan 50% in genoemd.