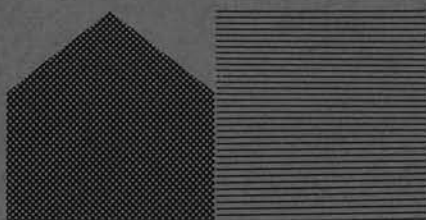


■ WERKDOCUMENT

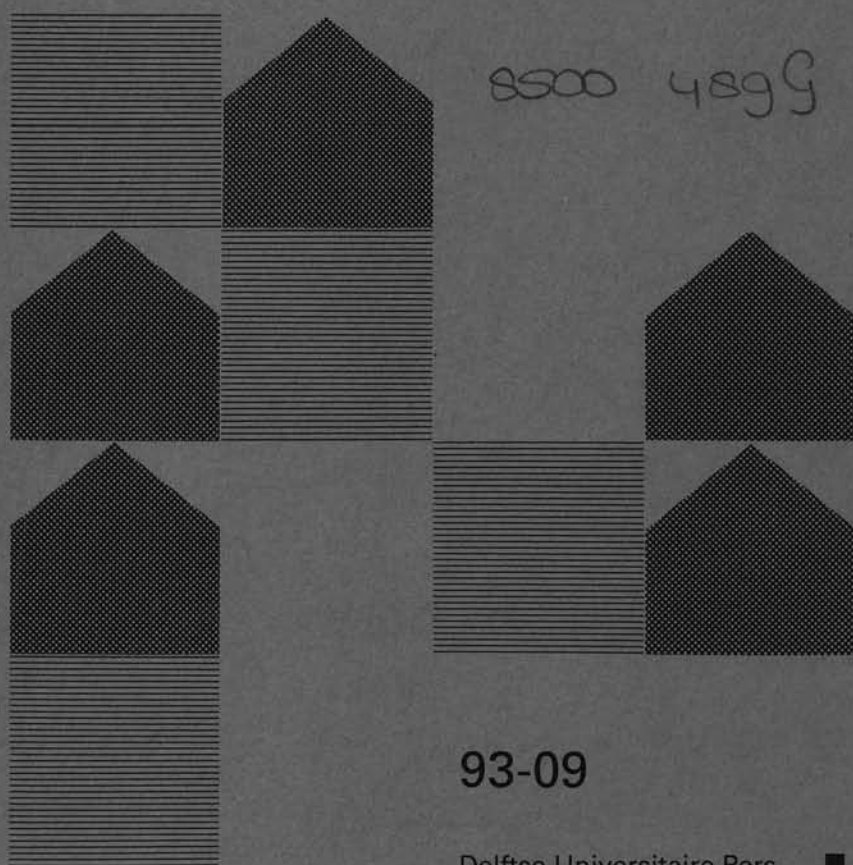


DE AMSTERDAMSE WONINGBEHOEFTE VOL- GENS HET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 1989/1990

drs. J.M. Kersloot
m.m.v.
drs. A.A.A. Mariën

ONDERZOEKSINSTITUUT OTB

Sectie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt



93-09

Delftse Universitaire Pers ■

2016 945

**DE AMSTERDAMSE WONINGBEHOEFTE
VOLGENS HET WONINGBEHOEFTEONDER-
ZOEK 1989/1990**



8500 489 G

Bibliotheek TU Delft



C 2026782



Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft, tel. (015) 783005

**DE AMSTERDAMSE WONINGBEHOEFTE
VOLGENS HET WONINGBEHOEFTEONDER-
ZOEK 1989/1990**

drs. J.M. Kersloot
m.m.v. drs. A.A.A. Mariën

Delftse Universitaire Pers, 1993

De serie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt wordt uitgegeven door:
Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
Tel.: (015) 783254

Onderzoek uitgevoerd in opdracht van de Bouw- en Woningdienst Amsterdam

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, 'S-GRAVENHAGE

Kersloot, J.M.

De Amsterdamse woningbehoefte volgens het Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990 : eindrapport / J.M. Kersloot ; m.m.v. A.A.A. Mariën. - Delft: Delftse Universitaire Pers. - Ill., tab. - (Werkdocument / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 0923-9871 ; 93-09)

ISBN 90-6275-886-X

NUGI 655

Trefw.: woningmarkt ; Amsterdam

Copyright 1993 by J.M. Kersloot

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the publisher, Delft University Press, Delft, The Netherlands.

INHOUD

VOORWOORD

SAMENVATTING	i
1 INLEIDING	1
2 VERHUISGENEIGDHEID, WONINGVRAAG EN WONINGTEKORT	5
2.1 Verhuisgeneigdheid en woningtekort	5
2.2 Woningvraag en woningtekort	8
2.3 Vestiging, vertrek en effect daarvan op het woningtekort	10
3 DE VERHUISGENEIGDHEID NAAR HUISHOUDENSKENMERKEN	13
3.1 De huishoudenskenmerken van Amsterdammers	13
3.2 Blijvers, vertrekkers en vestigers vergeleken	17
4 DE VERHUISGENEIGDHEID NAAR DE HUIDIGE WOONSITUATIE	21
4.1 De huidige woonsituatie van Amsterdammers	21
4.2 Blijvers, vertrekkers en vestigers vergeleken	23
5 DE WOONWENSEN VAN DE VERHUISGENEIGDEN	25
5.1 De woonwensen van Amsterdammers	25
5.2 Blijvers, vertrekkers en vestigers vergeleken	30
6 KWALITATIEVE WONINGTEKORTEN EN -OVERSCHOTTEN	33
 BIJLAGE 1	
VERGELIJKBAARHEID MET CIJFERS MINISTERIE VAN VROM	41
 BIJLAGE 2	
AANVULLENDE TABELLEN HOOFDSTUK 4 EN 5	43
 BIJLAGE 3	
REALITEITSWAARDE VRAAG EN POTENTIËLE AANBOD	45

VOORWOORD

Eens in de vier jaar voert het CBS in opdracht van het ministerie van VROM een Woningbehoeftenonderzoek (WBO) uit.

Met het deel van de steekproef dat betrekking heeft op Amsterdam, is het mogelijk in grote lijnen de omvang en aard van de woningbehoefte en het woningtekort in Amsterdam te bepalen.

Het eerste rapport dat hierover verscheen, bevatte de resultaten van het WBO 1981/1982. Het tweede rapport betreft de resultaten van het WBO 1985/1986. Het voorliggende rapport gaat in op het WBO 1989/1990.

Omdat dit de derde WBO-rapportage over Amsterdam is, is het mogelijk behalve over de weergave van de woningbehoefte en het woningtekort per 1990 ook iets te zeggen over de ontwikkeling daarvan sinds 1982. De nadruk in dit rapport ligt echter op de relevante ontwikkelingen vanaf het WBO 1985/1986.

Dit derde rapport over de Amsterdamse woningbehoeften volgens het WBO is uitgevoerd door het Onderzoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit Delft. Deze onderzoeksopdracht heeft de Bouw- en Woningdienst Amsterdam verstrekt, die zelf de eerste twee rapporten heeft verzorgd. In de tweede rapportage is vergeleken met de eerste rapportage, een uitbreiding van de analyses doorgevoerd. Dit derde rapport volgt dezelfde opzet als het tweede rapport. De tabellen en figuren in elk hoofdstuk van dit rapport zijn identiek aan die van het tweede rapport. Lezers die een uitgebreid overzicht van de ontwikkelingen willen hebben, kunnen het cijfermateriaal uit de beide rapporten dus naast elkaar leggen.

Van de zijde van de opdrachtgever hebben drs. T. Henstra en drs. K. Reitsma een belangrijke bijdrage geleverd aan de inhoud van dit rapport. Drs. J.B.S. Conijn was vanuit het OTB betrokken bij de begeleiding van dit project. Mw. J.A.M. Koopmans en mw. drs. C.A. Kuypers verzorgde de correcties van de teksten. Op deze plaats wil ik alle genoemde personen danken voor hun inzet.

Jan Kersloot
Delft, mei 1993

... in de ...

... de ...

... de ...

... de ...

... de ...

... de ...

SAMENVATTING

Eens in de vier jaar voert het CBS in opdracht van het ministerie van VROM een Woningbehoeftenonderzoek (WBO) uit.

Met het deel van de steekproef dat betrekking heeft op Amsterdam, is het mogelijk in grote lijnen de omvang en aard van de woningbehoefte en het woningtekort in Amsterdam te bepalen. In dit rapport wordt hiervan verslag gedaan aan de hand van het WBO 1989/1990.

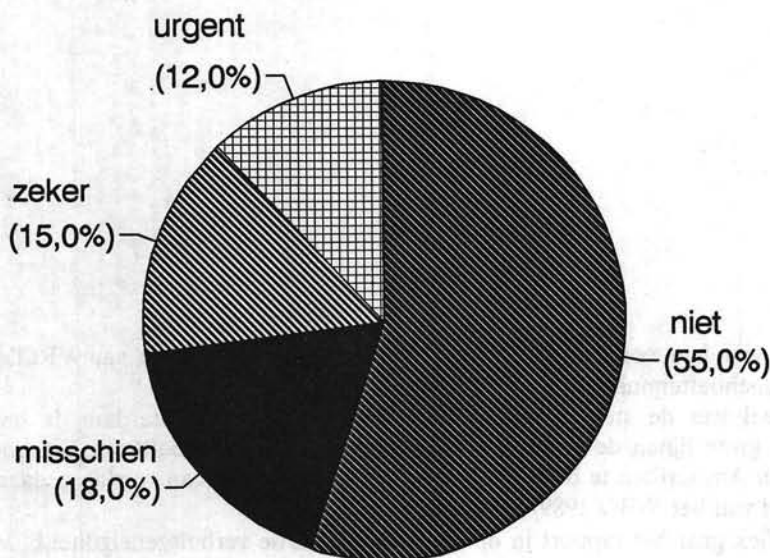
Meer specifiek gaat het rapport in op de omvang van de verhuisgeneigdheid, de woningvraag en het woningtekort. Tevens wordt informatie gegeven over de achtergrond van de verhuisgeneigdheid. Dit betreft de huishoudenskenmerken en de huidige woonsituatie van de verhuisgeneigden.

Ook de woonwensen worden toegelicht. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de huishoudens die in Amsterdam willen blijven (verder 'blijvers'), de huishoudens die uit Amsterdam willen vertrekken ('vertrekkers') en de huishoudens die naar Amsterdam willen verhuizen ('vestigers'). Op basis van de woonwensen en het te verwachten woningaanbod in de voorraad, wordt mede nagegaan aan welke soorten woningen een tekort of overschot bestaat.

Dit is het derde rapport over de Amsterdamse woningbehoeften volgens het WBO. De Bouw- en Woningdienst Amsterdam heeft met het WBO 1981 en het WBO 1985/1986 soortgelijke analyses uitgevoerd. De opzet van het rapport 1985/1986 en 1989/1990 is identiek, waarmee het mogelijk wordt ontwikkelingen te schetsen. In het tweede gedeelte van deze samenvatting staan deze ontwikkelingen op een rijtje, ze monden uit in een resumé over de verschuivingen in de periode 1986-1990. Het eerste gedeelte van deze samenvatting gaat in op de kenmerken anno 1990.

De begrippen die in dit rapport worden gebruikt, zijn ontleend aan het WBO. De definities daarvan zijn te vinden in hoofdstuk 1.

Afbeelding 1 De verhuiscategorieën van de Amsterdammers



Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Verhuiscategorieën, woningvraag en woningtekort in 1990

Bijna de helft van de Amsterdamse huishoudens en leden van huishoudens (182.300) is verhuiscategorieën. Ruim een kwart wil of gaat beslist binnen twee jaar verhuizen en de overigen willen misschien verhuizen.

Om de woningbehoefte en het woningtekort vast te stellen deelt het ministerie van VROM de verhuiscategorieën in twee categorieën in, namelijk de urgent en de potentieel verhuiscategorieën.

Om als urgent verhuiscategorieën te worden aangemerkt, moet men beslist willen verhuizen en daarnaast nog aan drie andere criteria voldoen. Men moet namelijk binnen één jaar willen verhuizen én bereid zijn een aangeboden passende woonruimte direct te accepteren én men moet minstens een half jaar gezocht hebben. De beslist verhuiscategorieën die daar niet aan voldoen, vormen samen met degenen die misschien willen verhuizen, de potentieel verhuiscategorieën.

De basis van het woningtekort dat het ministerie van VROM heeft berekend is de urgente verhuiscategorieën. Hierover is een discussie geweest met het Rijk en uit een vervolgonderzoek onder de respondenten van het WBO 1985/1986 dat de provincie Noord-Holland uitvoerde is gebleken dat de urgentiecriteria van VROM ruimer kunnen worden genomen. Behalve de urgent verhuiscategorieën bleek na een jaar ook een belangrijk deel dat VROM als potentieel verhuiscategorieën aanmerkt verhuiscategorieën te zijn.

De resultaten van het WBO, voor wat betreft de woningtekorten en -overschotten voor Amsterdam, zullen daarom worden weergegeven voor alle beslist verhuisgeneigden, onderscheiden naar urgent en zeker verhuisgeneigd. Deze werkwijze is analoog aan het rapport over WBO 1985/1986.

Uit afbeelding 1 blijkt dat iets minder dan de helft van de beslist verhuisgeneigden aan de urgentie-criteria van VROM voldoet.

Het woningtekort bestaat uit woningen die gevraagd worden door verhuisgeneigden die bij verhuizing geen woning leeg achterlaten, verminderd met de woningen die vrijgemaakt worden door huishoudens die willen verhuizen, maar niet naar een woning.

Volgens de urgentiecriteria van VROM komt het tekort dan op 13.900 woningen uit¹ (exclusief saldo vestiging/vertrek). Wanneer rekening wordt gehouden met alle beslist verhuisgeneigden dan bedraagt het tekort 29.500 (exclusief saldo vestiging/vertrek).

Het urgente woningtekort bedraagt 12.000 wanneer rekening gehouden wordt met vestiging en vertrek. Inclusief het saldo van de vestigers en vertrekkers bedraagt het besliste woningtekort 32.100 woningen.

De aard van het WBO brengt met zich mee dat de vestiging vanuit het buitenland buiten beschouwing blijft. Zo vestigden zich in 1989 16.591 personen uit het buitenland in Amsterdam en voor 1990 bedraagt dit aantal 20.895 (Bron: het Amsterdamse Bureau voor Onderzoek en Statistiek). Dit zijn enkele duizenden huishoudens per jaar, die in feite bij het tekort moeten worden opgeteld.

Wie zijn de verhuisgeneigden in 1990?

De verhuisgeneigden verschillen in hun huishoudenskenmerken niet drastisch van de niet-verhuisgeneigden. Er zijn echter wel enige verschillen.

Jongeren tot 35 jaar willen meer dan gemiddeld verhuizen. De gezinnen met kinderen, de huishoudens waarvan het hoofd in loondienst is (met werkkring), en deels parallel daaraan de jongeren tot 35 jaar, zijn relatief vaak urgent verhuisgeneigd. Boven de 55 jaar neemt de verhuisgeneigdheid snel af.

De huishoudens met het laagste nettohuishoudensinkomen ($< f$ 14.000,-) en de bovenmodale inkomensgroep ($> f$ 26.000,-) blijken vaker dan gemiddeld verhuisgeneigdheid te zijn. Voor de inkomensgroep tussen minimum en modaal (f 14.000,- tot f 26.000,-) geldt het omgekeerde.

¹ Het ministerie spreekt overigens niet over woningtekorten en overschotten op de wijze zoals dat in dit rapport gebeurt. Men spreekt over saldi van teveel of te weinig woningen. Dit hangt samen met het feit dat het ministerie in de cijfers over het woningtekort een correctie aanbrengt voor de leegstand.

De drie onderscheiden groepen verhuiscandidate, de blijvers, vertrekkers en vestigers, verschillen onderling in hun huishoudenskenmerken. Veelal nemen de blijvers daarbij een tussenpositie in.

Bij de vestigers gaat het in negen van de tien gevallen om alleenwonenden, waaronder veel jongeren en leden van huishoudens, die vaak voor studie naar de stad trekken. Het inkomen van de vestigers is relatief laag.

Onder de vertrekkers bevinden zich relatief veel huishoudens met kinderen. Hier tegenover staat dat relatief weinig alleenstaanden en leden van huishoudens de stad willen verlaten. Uiteraard worden deze gegevens weerspiegeld in andere kenmerken van de verhuiscandidate huishoudens. De vertrekkers zijn verhoudingsgewijs niet oud. De vertrekkers hebben voorts relatief hoge inkomens.

Hoe wonen de verhuiscandidate in 1990?

De kenmerken van de woningen van de verhuiscandidate zijn van belang, omdat het informatie geeft over waarom mensen willen verhuizen. Tevens geeft het inzicht in het potentiële aanbod van woningen in de voorraad.

De verhuiscandidate Amsterdammers wonen, vergeleken met de niet verhuiscandidate, vaak in een meergezinshuurwoning en relatief weinig in eengezinshuizen en koopwoningen.

Huishoudens in de goedkoopste huur- en koopwoningen zijn iets vaker verhuiscandidate. Dit betekent dat er na verhuizing naar verhouding meer goedkope woningen vrijkomen dan het aandeel dat deze segmenten hebben in de voorraad.

Bij het aantal kamers per woning is er enig verschil tussen de wel- en niet-verhuiscandidate. De verhuiscandidate is relatief hoog in woningen met één of twee kamers.

Zelfstandig wonende vestigers laten relatief vaak een eengezinshuis of een koopwoning achter. Dit weerspiegelt het verschil in de samenstelling van de woningvoorraad in en buiten Amsterdam.

Wat zijn de woonwensen in 1990?

Ongeveer een derde van de Amsterdamse verhuiscandidate vraagt om een eengezinshuis en ongeveer de helft om een meergezinswoning. Circa 4% vraagt een 'niet woning' en voor 13% is het gewenste woningtype onbekend. In relatie tot de woningvoorraad, en het daaruit te verwachten woningaanbod, is de vraag naar eengezinshuizen groot en die naar meergezinswoningen klein.

De gewenste eengezinshuizen zouden voor 75% vier of meer kamers moeten hebben. Bij de meergezinswoningen is ruim de helft van de vraag gericht op woningen met drie kamers. Alleenstaanden vragen meestal om een drie-kamer-

woning, terwijl bij de tweepersoonshuishoudens de nadruk ligt op drie- en vierkamerwoningen.

Er is meer voorkeur voor een eengezinshuis als huurwoning dan als koopwoning. Opvallend gering is het aandeel verhuiscandidategen die een meergezinswoning wil kopen. Het gaat namelijk om 4% van alle verhuiscandidategen.

Bij elkaar wenst 14% van de Amsterdamse verhuiscandidategen expliciet een koopwoning. Circa vier van de vijf potentiële kopers zoekt een woning in de prijsklassen boven de f 150.000,-. Ruim een derde wil meer dan twee ton betalen.

Bij de vraag naar huurwoningen is er een grote voorkeur voor woningen in de huurklasse f 250,- tot f 450,- per maand. Vergeleken met het aandeel in de voorraad is er niettemin weinig vraag naar goedkope huurwoningen en veel vraag naar duurder huurwoningen. Zo wenst 20% een huurwoning die f 550,- of meer kost, terwijl het aandeel in de voorraad 15% is.

Gezien het inkomensniveau van de verhuiscandidategen is er enige substitutie mogelijk naar duurder huurklassen; in plaats van 39% kan circa 48% een huurwoning van f 450,- of meer betalen.

De vertrekkers verschillen qua woonwensen sterk van de blijvers en de vestigers. De vertrekkers vragen vaker dan de blijvers om een eengezinshuis, zowel in de huursector als in de koopsector. De gewenste woning van de vertrekkers is tevens groter dan die van de blijvers. Ook de gewenste huurprijs van de vertrekkers is beduidend hoger dan de gewenste huurprijs van de blijvers.

De woonwensen van de vestigers lijken meer op die van de blijvers. Het verschil tussen vestigers en blijvers blijkt bij de vraag naar andere woonruimte dan een woning (kamers e.d.). Vestigers oefenen namelijk een veel grotere vraag uit naar deze woonruimten dan blijvers. Dit is verklaarbaar als naar de huishoudenskenmerken van de vestigers wordt gekeken (veel studerende jongeren). De vestigers die een woning zoeken, willen meestal daarvoor wel meer betalen dan de blijvers.

Aan welke soort woningen is er een tekort of overschot in 1990?

Door de vraag naar bepaalde soorten woningen af te zetten tegen het te verwachten aanbod in de woningvoorraad, ontstaat een beeld van het tekort of overschot per soort woning. Het ministerie van VROM heeft hiervoor een methode ontwikkeld waarmee de doorstroming wordt gesimuleerd. Deze methode wordt ook in dit rapport gebruikt.

Bij de vraag wordt in dit model uitgegaan van de woonwensen over de bouwwijze, de woninggrootte en de huur- en kooprijksklasse. Het aanbod bestaat uit de woningen die bij verhuizing van de Amsterdammers in de voorraad vrijkomen.

De onderstaande beschrijving over de tekorten en overschotten is exclusief de eenheden waarvan onbekend is of het om een woning gaat. Het urgente tekort van deze onbekende eenheden bedraagt 6.300. De beschrijving gaat in eerste instantie uitsluitend in op de vraag van blijvers en vestigers. Vervolgens wordt de vraag van de vertrekkers erbij betrokken. Dit vanwege het beleid deze vraag zoveel mogelijk in Amsterdam te honoreren.

Bouwwijze en aantal kamers in 1990

Het aanbod aan eengezinshuizen en meergezinswoningen levert, afgezet tegen de vraag daarnaar, in totaliteit een tekort op. Als uitsluitend naar de blijvers en vestigers wordt gekeken, bestaat dit tekort voornamelijk uit eengezinshuizen in alle woninggrootten.

Het tekort bestaat voor een klein deel uit meergezinswoningen met drie kamers. Alle overige categorieën van meergezinswoningen hebben een overschot, welke naar verhouding omvangrijk is in de sector met één en twee kamers.

Bouwwijze en eigendomsverhouding in 1990

Het tekort aan eengezinshuizen bestaat, waar rekening gehouden wordt met de blijvers en vestigers, voor ruim twee derde uit huurwoningen en voor iets minder dan een derde uit koopwoningen.

Uitgesplitst naar eigendomsverhouding manifesteert zich een klein tekort aan meergezinswoningen in de koopsector.

Eigendomsverhouding en huur- en prijsklasse in 1990

Het tekort bij de blijvers en vestigers bestaat voor twee derde uit huur- en een derde uit koopwoningen.

Het tekort manifesteert zich bijna in elke huurprijsklasse. Het urgente overschot in de goedkoopste huurprijsklasse (f 350,- en minder) is hier de uitzondering; bij het criterium 'beslist' in plaats van 'urgent' is in de goedkoopste huurprijsklasse echter ook een tekort.

De grootste tekorten doen zich voor in de relatief duurdere huurklasse f 450,- tot f 650,- per maand.

Het tekort in de koopsector doet zich zowel voor in goedkopere als duurdere prijsklassen. De tekorten zijn echter in hoofdzaak te vinden in de prijsklassen vanaf f 150.000,-.

Wordt ook rekening gehouden met de vraag van vertrekkers, dan verschuiven de tekorten op in de richting van: meer eengezinshuizen in zowel de koop- als huursector, grotere woningen en bij de huurwoningen naar duurdere woningen.

Bij de weergave van deze tekorten en overschotten is voorbijgaan aan de locatie van deze woningen in de stad. De analyse heeft dus beperkingen. Bepaalde discrepanties tussen vraag en aanbod blijven immers buiten beschouwing. Ook het tekort aan bepaalde typen woningen, zoals bijvoorbeeld voor ouderen geschikte woningen, komt niet uit de analyse naar voren.

Deze beperkingen kunnen worden ondervangen met aanvullende onderzoeksgegevens waarover Amsterdam kan beschikken. De met het WBO berekende tekorten zijn binnen de genoemde beperkingen goed bruikbaar om inzicht te krijgen in de verhouding tussen vraag en aanbod op de Amsterdamse woningmarkt.

In het resterende gedeelte van de samenvatting worden de ontwikkelingen tussen 1986 en 1990 geschetst.

Verhuisgeneidheid, woningvraag en woningtekort: 1990 vergeleken met 1986

Sinds 1986 is er niets veranderd aan het aandeel beslist- en urgent verhuisgeneigde Amsterdammers. Ook het aandeel niet-verhuisgeneigden en het aandeel Amsterdammers dat misschien wil verhuizen is nagenoeg gelijk aan het aandeel in 1986. De totale verhuisgeneidheid (182.300) blijft vergeleken met 1986 nagenoeg gelijk (180.400 in 1986).

Het kwantitatieve woningtekort volgens de urgentiecriteria van VROM (13.900), exclusief het saldo van vestiging en vertrek, is sinds 1986 iets toegenomen. In 1986 ging het om een tekort van 11.500 woningen (13.000 woningen in 1982). Ook het tekort op basis van de besliste verhuisgeneidheid, exclusief het saldo van vestiging en vertrek (29.500), is toegenomen. In 1986 ging het om 22.500 woningen, wat een stijging van 7.000 ten opzichte van 1986 betekent.

Het urgente woningtekort (12.000) is eveneens iets hoger dan in 1986 wanneer rekening wordt gehouden met vertrek en vestiging (10.500 in 1986)

Het 'besliste' woningtekort, inclusief het saldo van de vestigers en vertrekkers (32.100), is in 1989 9.500 hoger dan in 1986 (22.600 in 1986).

Wie willen verhuizen? (1990 vergeleken met 1986)

Sinds 1986 zijn meer jongeren tot 35 jaar urgent woningzoekend. Leden van huishoudens (starters) en huishoudens waarvan het hoofd in loondienst is, zijn daarnaast vaker beslist woningzoekend. Ook de huishoudens zonder werk, waarvan het hoofd jonger is dan 55 jaar, zijn vaker verhuisgeneigd dan in 1986.

De huishoudens met een hoog inkomen (*f* 45.000,- en meer) willen sinds 1986 vaker verhuizen. Voor de inkomensklasse '*f* 19.000,- tot *f* 23.000,-' geldt het omgekeerde. Voor de hoogste inkomensklasse gaat dit samen met een groei van het totale aandeel van deze groep in de populatie. Daarnaast daalt het aandeel huishoudens met een laag inkomen (< *f* 14.000,-) in de populatie.

Vergeleken met 1986 zijn de huishoudenskenmerken van de verhuiscandidate blijvers, vertrekkers en vestigers veranderd.

Bij de blijvers is het aandeel jongeren tot 35 jaar en het aandeel alleenwonenden toegenomen.

Onder de vertrekkers is het percentage echtparen gegroeid. Hier tegenover staat met name een vermindering van het aandeel alleenwonenden. Bij de vertrekkers valt tevens een ontgroening en vergrijzing op. In de leeftijdsgroepen onder de 45 jaar is sprake van een afname. Daar staat tegenover dat in de leeftijdsgroep 45 jaar en ouder meer huishoudens en personen willen verhuizen.

Bovenstaande profielen duiden erop dat de verschillen tussen blijvers, vestigers, en vertrekkers duidelijker zijn geworden dan in 1986. Met name de ontgroening en vergrijzing van de vertrekkers springt in het oog.

Hoe wonen de verhuiscandidate nu? (1990 vergeleken met 1986)

Sinds 1986 hebben zich, in samenhang met de stijgende huur- en koopprijzen, belangrijke verschuivingen voorgedaan. De voorraad goedkope huur- en koopwoningen is beduidend afgenomen, terwijl de duurere voorraad aanzienlijk is toegenomen. Parallel daaraan zijn ook de vrijkomende woningen na een verhuizing duurder geworden.

Vergeleken met 1986 is de urgentie met name toegenomen in meergezinswoningen met drie kamers. In de overige meergezinswoningen is het aandeel urgenten afgenomen.

Wat zijn de woonwensen? (1990 vergeleken met 1986)

Sinds 1986 is met name de vraag in de categorie 'gewenst woningtype onbekend' toegenomen. Hiertegenover staat een beduidende daling van de vraag naar meergezinshuurwoningen.

De vraag naar kleinere driekamerwoningen is sinds 1986 licht gestegen, zowel in de eengezins- als in de meergezinssector.

De vraag naar duurere huurwoningen is toegenomen; in 1990 wenst 39% een huurwoning die f 450,- of meer kost en in 1986 was dit aandeel 21% (exclusief correcties voor de algemene huurprijsstijging). Deze toename kan niet alleen worden toegeschreven aan de trendmatige huurverhoging.

Ook de vraag naar dure koopwoningen is toegenomen. Ongeveer 80% van de vraag naar koopwoningen betreft woningen waarvan de vraagprijs f 150.000,- of meer bedraagt, en dit percentage was in 1986 21. Deze stijging kan niet alleen worden toegeschreven aan de gemiddelde prijsstijging van koopwoningen in Nederland.

Verder valt op dat onder de blijvers, vertrekkers en vestigers de vraag naar eengezinshuizen is toegenomen. Onder de blijvers neemt de vraag naar eengezinswoningen met drie kamers en grotere eengezinswoningen met vijf en meer kamers toe. De vraag naar meergezinskoopwoningen (koopappartementen) is nauwelijks toegenomen.

Aan welke soort woningen is er een tekort of overschot? (1990 vergeleken met 1986)

Omdat de categorie 'onbekend' in 1990 beduidend groter is dan in 1986, zijn bij het schetsen van de ontwikkelingen ook tabellen van het ministerie van VROM gebruikt. Het ministerie van VROM heeft namelijk bijstellingen doorgevoerd voor deze non-response. Wanneer wordt uitgegaan van onderstaand, aan het ministerie van VROM ontleend cijfermateriaal, kunnen de volgende kwantitatieve ontwikkelingen worden geschetst:

- het urgente tekort aan eengezinswoningen is toegenomen (+5.500). Het leeuwedeel van het toegenomen tekort betreft kleine eengezinswoningen tot en met drie kamers (+4.500) en 1.000 woningen hebben betrekking op een toegenomen tekort aan eengezinshuizen met vijf en meer kamers;
- het urgente tekort aan eengezinswoningen is in hoofdzaak toegenomen in de huursector (+5.000).
- in 1986 was het urgente tekort aan meergezinswoningen 1.500 en in 1990 is dat omgebogen naar een urgent overschot van 4.000 woningen;
- het overschot aan meergezinswoningen in 1990 heeft met name betrekking op meergezinswoningen tot en met drie kamers (3.000 woningen) en voor 1.000 woningen heeft het tekort betrekking op nog grotere woningen;
- zowel in 1986 als 1990 bedraagt het urgente tekort aan meergezinskoopwoningen 1.500;
- het potentiële overschot aan meergezinswoningen is dus uitsluitend te traceren in de huursector.
- in totaliteit is het urgente tekort aan huurwoningen iets afgenomen (1.500) en het urgente tekort aan koopwoningen iets toegenomen (1.000).
- in elke in huur- en kooprijksklasse bestaat in 1986 een tekort. In 1989 is dat beeld anders: de sector met de goedkoopste huurwoningen (minder dan f 350,-) kent een overschot van 5.000 woningen. Het tekort in de huurrijksklasse f 350,- tot f 500,- neemt met 3.500 woningen toe sinds 1986. Ook is het urgente tekort aan duurdere huurwoningen (f 500,- en meer) toegenomen (+2.000);
- het urgente tekort aan duurdere koopwoningen (f 175.000,- en meer) was in 1986 nihil. In 1990 bedraagt dit tekort 2.500 woningen. Het urgente tekort aan goedkopere koopwoningen (minder dan f 175.000,-) neemt af met 1.500 woningen.

Resumé (1990 vergeleken met 1986)

Het woningtekort is sinds 1986 toegenomen. Dat blijkt met name bij het criterium 'het besliste woningtekort'. Daarnaast is er sprake van een duidelijke

verjonging van de bij het verhuisproces betrokken huishoudens en leden van huishoudens. Hierbij snijdt het mes aan twee kanten; de vestigers en blijvers zijn jonger dan in 1986 en de vertrekkers zijn juist ouder dan in 1986. Bovendien is ook het aandeel kleinere huishoudens toegenomen. Ook zijn er meer huishoudens met hogere inkomens, alhoewel deze conclusie voorzichtig moet worden getrokken omdat veel inkomensgegevens ontbreken.

Blijvers en vestigers vragen vaker meer gewilde eengezinswoningen. De toegenomen vraag van de blijvers manifesteert zich hoofdzakelijk in de kleinere eengezinssector met drie kamers. Ook de vraag naar grotere eengezinshuizen met vijf en meer kamers neemt toe onder de blijvers.

De verschuiving in de vraag naar woningen door blijvers en vestigers weerspiegelt zich sterk in de analyse van het woningtekort. Het urgente tekort aan eengezinswoningen blijkt namelijk te zijn toegenomen en dit betreft in hoofdzaak kleine eengezinswoningen tot en met drie kamers. Daarnaast bestaat het toegenomen tekort voor een klein deel uit eengezinswoningen met vijf en meer kamers. Daartegenover staat het ontstaan van een overschot in de meergezinssector. Dit overschot is uitsluitend te traceren in de goedkoopste huursector (minder dan f 350,- per maand) en het betreft daarnaast voornamelijk woningen tot en met drie kamers. Het ontstaan van een overschot aan kleine meergezinswoningen gaat dus hand in hand met een toegenomen tekort aan kleine eengezinswoningen. Het tekort aan woningen met een minder grootstedelijk profiel neemt toe en er ontstaat een overschot aan woningen met een meer grootstedelijk profiel.

Tussen bovengenoemde ontwikkelingen naar gewenst woningtype, het tekort hieraan en de huishoudensontwikkeling, kan een samenhang worden gezien. De verjonging en de toename van het aandeel kleinere huishoudens maakt de toegenomen behoefte aan meer kleinere eengezinswoningen interpreteerbaar. Een inkomensstijging maakt het daarnaast meer waarschijnlijk dat de vraag naar de doorgaans duurder eengezinswoningen is toegenomen. Dat het besliste woningtekort is gegroeid kan in verband worden gebracht met de relatieve schaarste aan eengezinswoningen.

De toegenomen vraag naar eengezinswoningen van blijvers gaat samen met een toegenomen vraag naar eengezinshuizen van vertrekkers. Hiermee is er waarschijnlijk meer concurrentie tussen blijvers en vertrekkers ontstaan, wat een vertrek uit Amsterdam mogelijk in de hand kan werken.

INLEIDING

Eens in de vier jaar voert het CBS in opdracht van het ministerie van VROM een Woningbehoeftenonderzoek (WBO) uit.

Het WBO is gebaseerd op een steekproef onder personen van 18 jaar en ouder in Nederland, onderscheiden naar hoofdbewoners, inwonenden en leden van huishoudens.

De steekproefomvang is zodanig dat met de verzamelde gegevens statistisch betrouwbare uitspraken kunnen worden gedaan per woningmarktgebied. De omvang van de steekproef in Amsterdam bedraagt 2.107 in het WBO 1989/1990. Daarmee is het mogelijk in grote lijnen de omvang en de aard van de woningbehoefte en het woningtekort in Amsterdam te bepalen. Uitsplitsing van de gegevens naar stadsdeel is met het WBO niet mogelijk.

In 1984 rapporteerde de Dienst Volkshuisvesting voor het eerst aan de hand van het WBO 1981. Daarna verscheen een rapport met de gegevens van het WBO 1985/1986². Dit rapport bevat de resultaten van het WBO 1989/1990.

Omdat dit de derde WBO-rapportage voor Amsterdam is, is het mogelijk om naast de woningbehoefte en het woningtekort per 1990, ook iets te zeggen over de ontwikkeling daarvan.

Dit rapport geeft, evenals in de tweede rapportage, antwoord op de volgende vragen:

² A. Klandermans, De Amsterdamse woningbehoefte volgens het Regionaal Woningbehoefteonderzoek 1981/1982. Amsterdam, GDV, 1984.

T. Henstra & K. Reitsma, De Amsterdamse woningbehoefte volgens het Woningbehoefteonderzoek 1985/1986 (CBS), GDV, 1989.

1. Hoe groot is de vraag naar woningen respectievelijk andere woonruimte in Amsterdam?
2. Hoe groot is het woningtekort en wat zou het effect van het voorgenomen vertrek uit Amsterdam respectievelijk voorgenomen vestiging in Amsterdam zijn op dit tekort?
3. Wat zijn de huishoudenskenmerken en de huidige woonsituatie van de verhuisgeneigden en waarin onderscheiden de potentiële vertrekkers en vestigers zich van de huishoudens die in Amsterdam willen blijven wonen?
4. Wat zijn de woonwensen van deze groepen?
5. Hoe is, wanneer wordt uitgegaan van de woonwensen en het te verwachten woningaanbod, het woningtekort kwalitatief verdeeld?
6. Hoe heeft de woningvraag en het woningtekort zich ontwikkeld sinds 1986?

Van steekproef naar populatie

Voor de ophoging van de steekproefaantallen naar die van de populatie wordt in dit rapport gewerkt met twee weegfactoren. Weegfactor I geeft de huishoudenssituatie en woonsituatie weer op het moment van ondervragen, dus vóór de eventuele verhuizing. Weegfactor II wordt gebruikt ingeval het gaat om de situatie ná de eventuele verhuizing, dus bij de weergave van de gewenste aantallen woningen en de huishoudenssamenstelling na de verhuizing.

Een voorbeeld: twee alleenwonenden die van plan zijn samen te gaan wonen tellen bij weegfactor I als twee huishoudens en bij weegfactor II als één huishouden.

In tabellen waar met weegfactor I is gewerkt verschillen daardoor de totalen van die in tabellen waar weegfactor II is gebruikt.

Door de omvang van de steekproef in Amsterdam zijn in de rapportage alle opgehoogde getallen afgerond op honderd. Bij minder dan vijf (ongewogen) waarnemingen in de tabellen is een 'x' ingevuld.

Begripsomschrijvingen

De begrippen die in dit rapport worden gebruikt zijn ontleend aan het WBO. Hierna volgt de definitie van deze begrippen.

B.a.r.

Bewoonde andere ruimte: een woonverblijf dat niet aan de woningdefinitie voldoet, zoals: woonruimte in een studentenhuus, bejaardenhuus, verpleegstershuus, hotel, pension of kamerverhuurpand; een wooneenheid (bijvoorbeeld onzelfstandige HAT-eenheid); een woonschip, woonwag, woonkeet of zomerhuus; een deel van een woning.

Bewoonde ruimte

Een woning of bewoonde andere ruimte.

Doorstromer

Verhuisgeneigde hoofdbewoner die bij verhuizing naar een woning een zelfstandige woning leeg achterlaat.

Meergezinswoning (woning in een meergezinshuis)

Een woning in een meergezinshuis, zoals een flatwoning, maisonnette, étage-, portiek-, boven- of benedenwoning.

Hoofd huishouden

Hij of zij die huurder of eigenaar van het woonverblijf is.

Bij gemeenschappelijk eigendom de hoofdkostwinner respectievelijk de oudste in leeftijd.

Hoofdbewoner

Huishouden dat een bewoonde ruimte in eigendom heeft dan wel huurt van een op een ander adres woonachtige eigenaar.

Huishouden

Ieder persoon die een afzonderlijke huishouding voert en geen huiselijk verkeer heeft met eventuele medebewoners en iedere groep van personen die een gemeenschappelijke huishouding voert en in huiselijk verkeer met elkaar samen wonen.

Huur

Basishuur, dit is de brutohuur verminderd met de in dat bedrag opgenomen verwarmingskosten, kosten voor levering van water en voor aansluiting op een centraal antennesysteem.

Inwonend

Een huishouden dat woonruimte gehuurd heeft van de hoofdbewoner.

Kamer

Woon-, slaap-, werkkamer e.d.; dus keuken, badkamer, open zolder, hal worden niet als kamer beschouwd.

Lid huishouden

Persoon in meerpersoonshuishouden die niet hoofd, echtgenoot of echtgenote respectievelijk vaste partner van het hoofd van het huishouden is.

Nettoinkomen

De som van brutoinkomsten uit arbeid, winst uit onderneming, ontvangen overdrachten van overheid, sociale verzekering en overige overdrachten en inkomsten, verminderd met de betaalde overdrachten (premies, belasting e.d.).

Het nettoinkomen is inclusief vakantietoeslag, het werkgevers- en werknemersaandeel in de ziektefondspremie en de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten.

Semi-starter

Verhuisgeneigde hoofdbewoner van een woning die na verhuizing naar een woning geen woning leeg achterlaat.

Starter

Inwonende, lid huishouden en bewoner van een b.a.r. die een woning wenst.

Verhuisgeneigde

Ieder die te kennen geeft (misschien) binnen twee jaar te willen verhuizen.

Woning

Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een- of meerpersoonshuishouden.

Woningverlater

Verhuisgeneigde hoofdbewoner van een woning die naar een bewoonde andere ruimte, tehuis, inwoning wil verhuizen.

VERHUISGENEIGDHEID, WONINGVRAAG EN WONINGTEKORT

2.1 Verhuisgeneigdheid en woningtekort

Om de verhuisgeneigdheid vast te stellen is in de WBO-vragenlijst de vraag opgenomen of men binnen twee jaar wil verhuizen. De antwoorden op deze vraag zijn weergegeven in tabel 2.1. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen huishoudens en leden van huishoudens.

Bijna de helft van de Amsterdammers (44%) is verhuisgeneigd. Daarbij valt op dat zich onder de leden van huishoudens duidelijk meer verhuisgeneigden bevinden dan onder de huishoudens. Sinds 1982 is er weinig veranderd aan de totale verhuisgeneigdheid in Amsterdam. In 1982 wilde 48% verhuizen en in 1986 46%.

De laatste drie antwoordcategorieën zijn tezamen als de categorie beslist verhuisgeneigden op te vatten. Het gaat hierbij om 26% van de huishoudens en leden van huishoudens (27% in 1986 en 1982). Het percentage beslist verhuisgeneigden onder leden van huishoudens is sinds 1986 duidelijk toegenomen: 9%-punt. Dit geldt eveneens voor het percentage 'zou wel willen, kan niets vinden' (5%-punt).

Tabel 2.1 Mate van verhuisgeneigdheid, in procenten ¹⁾

	Huishoudens	Leden van huishoudens	Totaal	(N=.....)
Beslist niet ¹⁾	59	39	56	(240.800)
Misschien	17	22	18	(76.100)
Zou wel willen, kan niets vinden	5	7	5	(21.500)
Beslist wel	17	29	18	(78.900)
Heeft al woning gevonden	3	3	3	(12.200)
Totaal	100	100	100	
(N=.....)	(374.200)	(55.300)	(429.500)	

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

¹⁾ inclusief 5.600 gedwongen verhuisgeneigden.

De uitkomsten van het WBO kunnen onder meer worden gebruikt voor de vaststelling van woningtekorten en liggen daarmee tevens ten grondslag aan de bepaling en verdeling van woningbouwprogramma's. Het spreekt derhalve voor zich dat de interpretatie van de uitkomsten van groot belang is.

Voor de vaststelling van de woningbehoefte en het woningtekort deelt het ministerie van VROM de verhuiscategorieën in twee categorieën in, te weten de urgent en de potentieel verhuiscategorieën. Om als urgent verhuiscategorie te worden aangemerkt, moet men beslist³ willen verhuizen. Daarnaast dient men nog aan drie andere criteria te voldoen: binnen een jaar willen of gaan verhuizen; op het moment van enquêteren een aangeboden passende woonruimte accepteren en langer dan een half jaar actief gezocht hebben naar andere huisvesting.

De beslist verhuiscategorieën die niet aan deze criteria voldoen, vormen samen met degenen die misschien willen verhuizen, de potentieel verhuiscategorieën.

In afbeelding 2 is in de middelste kolom te zien hoe de urgent en potentieel verhuiscategorieën, volgens de criteria van het ministerie van VROM, zich verhouden tot de antwoordcategorieën van de verhuiscategorie in de linkerkolom.

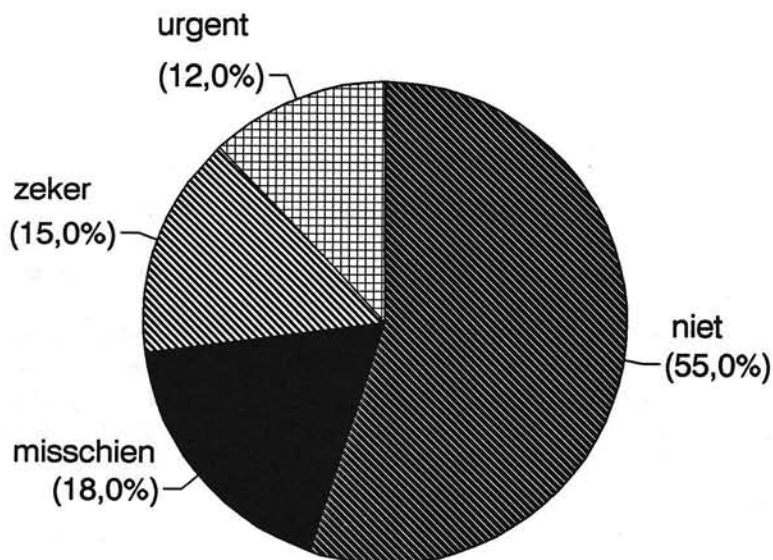
De urgente verhuiscategorie nu is de basis van het woningtekort dat het ministerie van VROM berekende.

Afbeelding 2 Alternatieve indelingen van de mate van verhuiscategorie

WBO-vragenlijst		Ministerie van VROM	Dienst Volkshuisvesting	
- Beslist niet		Beslist niet	Beslist niet	
- Misschien			Misschien	
- Wil wel, kan niet vinden		-----Potentieel-----		
- Beslist wel	Beslist		Beslist	Zeker
- Heeft al woning gevonden		Urgent		Urgent

³ Inclusief de drie volgende groepen: zij die wel willen verhuizen maar niets kunnen vinden, zij die al andere huisvesting hebben gevonden en zij die gedwongen zijn om te verhuizen.

Afbeelding 3 De verhuiscapaciteit van de Amsterdammers



Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

De dienst Volkshuisvesting (nu Bouw- en Woningdienst) Amsterdam heeft de urgentiecriteria in het rapport van 1982 ter discussie gesteld; met name de eis dat men een half jaar gezocht moet hebben. Naar aanleiding hiervan heeft de provincie Noord-Holland een vervolgonderzoek⁴ gedaan met het WBO 1981. Daaruit kwam naar voren dat een belangrijk deel van de volgens VROM potentieel verhuiscapaciteit na een jaar daadwerkelijk verhuisd bleek te zijn.

Deze uitkomst vormde voor de dienst Volkshuisvesting Amsterdam voldoende aanleiding om de beslist verhuiscapaciteit die niet voldoen aan alle urgentiecriteria, te betrekken in de vaststelling van woningtekorten (zie rapport over 1986). Ook in dit rapport zal deze groep apart worden behandeld (de 'zeker' verhuiscapaciteit). Bij de bespreking van de woningtekorten zullen zowel de zeker als de urgent verhuiscapaciteit worden betrokken. Wanneer de gegevens over deze twee groepen in de tabellen worden samengevoegd gaat dat onder de term 'beslist'. De verdeling van de Amsterdamse huishoudens en leden van huishoudens over de vier categorieën is weergegeven in afbeelding 3.

Sinds 1986 heeft er praktisch geen wijziging plaatsgehad in het patroon van de verhuiscapaciteit van de Amsterdammers; 55% wenst niet te verhuizen en dit percentage bedroeg in 1986 54%. Daarnaast geeft 18% aan misschien te willen

⁴ Hoe zwaar mag een verhuiscapaciteit wegen? Haarlem, PPD Noord-Holland, 1988.

verhuizen en dat percentage was in 1986 19. Het aandeel urgenten en zeker verhuisgeneigden is constant gebleven (respectievelijk 12% en 15%). Ongeveer 44% van de beslist verhuisgeneigden voldoet aan de urgentienorm van het ministerie van VROM. In 1986 bedroeg dit percentage ook 44.

2.2 Woningvraag en woningtekort

De verhuisgeneigden kunnen op grond van hun huidige en gewenste woonsituatie onderscheiden worden (zie tabel 2.2). Uit tabel 2.2 blijkt dat circa 92% van de verhuisgeneigden vraagt om een woning. Bijna een kwart daarvan is starter op de woningmarkt.

Vergeleken met 1986 is het percentage dat een woning wenst precies gelijk gebleven. Ook het aandeel doorstromers (-2%-punt), starters (+1%-punt), semi-starters (+1%-punt), woningverlaters (-1%-punt) en overigen (+1%-punt) verschilt nauwelijks van het percentage in 1986. Bij elkaar genomen is het aandeel verhuisgeneigde huishoudens dat een woning achterlaat echter met 3% afgenomen (doorstromers en woningverlaters).

In tabel 2.3 is het aantal verhuisgeneigde huishoudens per categorie weergegeven.

De categorieën verhuisgeneigden verschillen onderling in de urgentie. Onder de bewoners van andere woonruimten en inwonenden bevinden zich relatief veel urgent woningzoekenden (37%). Onder de semi-starters bevinden zich veel beslist (zeker + urgent) verhuisgeneigden (80%).

De totale verhuisgeneigtheid voor 1990 (182.300 woningen) is nagenoeg gelijk aan die in 1986, toen deze 180.400 bedroeg.

Een vergelijking van 1990 met 1986 laat zien dat het aandeel urgenten (+2%-punt) en zeker verhuisgeneigden (+1%-punt) tezamen iets is toegenomen vergeleken met 'de misschien verhuisgeneigden' (-3%-punt).

Tabel 2.2 Verhuisgeneigden naar huidige en gewenste woonsituatie, in procenten

Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie			
	woning		niet-woning	
Woning	doorstromers	64	woningverlaters	3
	semi-starters	6		
Niet-woning (b.a.r., inwonend, lid huishouden)	starters	22	overige	5
Totaal		92		8

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Tabel 2.3 Aantal verhuiscandidate huishoudens per categorie verhuiscandidate

	Binnen 2 jaar verhuizen				
	misschien	zeker	urgent	totaal	
Doorstromers	51.000	34.700	31.600	117.300	64%
Semi-starters	2.100	5.500	2.800	10.400	6%
B.a.r./inwonend	5.100	6.300	6.600	18.000	10%
Leden huishoudens	8.400	7.600	6.200	22.200	12%
Woningvraag	66.600	54.100	47.200	167.900	92%
Woningverlaters	3.100	1.700	500	5.200	3%
Overige niet woning	1.700	5.200	2.200	9.200	5%
Totaal	71.400 39%	61.000 34%	49.900 27%	182.300	100%

Inclusief correctie voor samenwoning na realisatie van de verhuizing.

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Bij de overgang van de woningvraag naar het woningtekort dient te worden bedacht dat doorstromers weliswaar een woning vragen, maar er ook één aanbieden. Als zodanig veroorzaken zij geen woningtekort (de woning komt weer leeg beschikbaar). Doorstromers bewerkstelligen juist een klein netto-aanbod omdat door samenwoning minder woningen worden gevraagd (het verschil tussen de twee weegfactoren). Om het woningtekort te bepalen is verder van belang dat woningverlaters een woning aanbieden en er geen vragen. Bij de semi-starters is het precies andersom (zie tabel 2.4).

Tabel 2.4 Woningtekort volgens twee urgentiecriteria, 1986, 1989

	1986	Urgent		Beslist (zeker + urgent)	
		1990	1986	1990	
Starters: b.a.r./inwonend	5.800	6.600	8.600	12.900	
leden huishoudens	6.200	6.200 +	11.600	13.800 +	
Semi-starters	2.100	2.800 +	8.000	8.300 +	
Subtotaal	14.100	15.600	28.200	35.000	
Woningverlaters	1.800	500 -	4.600	2.300 -	
Netto-aanbod doorstromers	800	1.200 -	1.100	3.200 -	
Totaal	11.500	13.900	22.500	29.500	

Bron: Henstra en Reitsma, 1989 en WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Volgens de urgentienorm van VROM was het woningtekort ongeveer 13.900 in 1990 (exclusief saldo vestiging/vertrek). Neemt men de beslist verhuisgeneigden als uitgangspunt voor het woningtekort, dan bedraagt het tekort 29.500 in 1990 (exclusief saldo vestiging/vertrek).

2.3 Vestiging, vertrek en effect daarvan op het woningtekort

Bij het hierboven berekende woningtekort is geen rekening gehouden met vertrek uit en vestiging in Amsterdam.

Als wel met het migratie-effect, zoals dat in het WBO is geregistreerd, rekening wordt gehouden, dan moet het vertrek respectievelijk de vestiging met het tekort verrekend worden.

Circa 40.700 huishoudens willen naar Amsterdam verhuizen en 31.600 willen uit Amsterdam vertrekken. Volgens het WBO zijn er derhalve meer huishoudens die naar Amsterdam willen verhuizen dan huishoudens die uit Amsterdam willen vertrekken.

Op het eerste gezicht lijkt het woningtekort dus vergroot te worden door migratie. Omdat veel vestigers echter niet om een woning vragen is het verschil tussen het aantal woningen dat de vertrekkers achterlaten (24.200) en het aantal woningen dat de vestigers vragen (25.500) klein. Ook in 1986 was dit het geval.

Het verschil tussen het woningaanbod en de -vraag door voorgenomen vertrek respectievelijk vestiging, volgens de twee urgentiecriteria 'urgent' en 'beslist', is opgenomen in tabel 2.5.

Deze tabel laat zien dat het verschil tussen voorgenomen vertrek en vestiging naar een woning, buiten respectievelijk in Amsterdam, circa +1.900 woningen bedraagt (+1.000 in 1986). Dit saldo geeft weer dat vertrekkers iets meer woningen achterlaten dan de vestigers zullen vragen. Hiermee bedraagt het totale urgente woningtekort circa 12.000 (13.900 - 1.900, zie tabel 2.4).

In het vorige rapport over het WBO 1985/1986 kon het totale urgente woningtekort op 10.500 worden geraamd. Het tekort in 1990 is daarmee dus een fractie hoger dan in 1986.

Tabel 2.5 Woningvraag en -aanbod door voorgenomen vestiging vanuit de rest van Nederland en vertrek vanuit Amsterdam

	Urgent	Beslist
Woningaanbod vertrekkers	7.200	14.000
Woningvraag vestigers	5.300	16.600
Verskil	+1.900	-2.600

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Het 'besliste woningtekort' bedraagt, wanneer rekening gehouden wordt met het saldo van vestiging en vertrek, 32.100 (22.600 in 1986). Volgens deze urgentienorm kan derhalve sinds 1986 een relatief omvangrijke toename worden geconstateerd (9.500).

Bij bovengenoemde cijfers moet wel worden vermeld dat vestiging vanuit het buitenland buiten beschouwing blijft, terwijl het voorgenomen vertrek naar het buitenland wel wordt geregistreerd. In 1989 vestigden zich 16.591 personen vanuit het buitenland en voor 1990 bedraagt dit aantal 20.895 (bron: Het Amsterdamse Bureau voor Onderzoek en Statistiek). Het berekende tekort ligt dus, wanneer rekening gehouden wordt met de gehele migratie, in feite hoger dan uit het de cijfers van tabel 2.4 en 2.5 naar voren komt.

Het ministerie van VROM publiceert ook het bovengenoemde woningtekort in Amsterdam volgens het WBO⁵. In bijlage 1 wordt ingegaan op de verschillen en overeenkomsten tussen de cijfers van het ministerie en dit rapport.

⁵ Vraag en aanbod op de woningmarkt (woningbehoefteonderzoek 1989/1990), Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer (DGVH), deel 4: Utrecht, Noord-Holland, nummer 16, jaargang 1992.

1917. The first year of the war was a year of great activity for the League. It was the year when the League first began to work for the peace of Europe. It was the year when the League first began to work for the peace of Europe.

The League of Nations was created in 1919. It was the first time that nations had agreed to work together for peace. The League was created by the Treaty of Versailles. It was the first time that nations had agreed to work together for peace.

The League of Nations was created in 1919. It was the first time that nations had agreed to work together for peace. The League was created by the Treaty of Versailles. It was the first time that nations had agreed to work together for peace.

The League of Nations was created in 1919. It was the first time that nations had agreed to work together for peace. The League was created by the Treaty of Versailles. It was the first time that nations had agreed to work together for peace.

DE HUISHOUDENSKENMERKEN VAN AMSTERDAMMERS

3.1 De huishoudenskenmerken van Amsterdammers

In deze paragraaf wordt een profiel geschetst van de Amsterdamse huishoudens die verhuisgeneigd zijn. Daarbij staat centraal of niet-verhuisgeneigde huishoudens zich onderscheiden van de verhuisgeneigde huishoudens, en zo ja waarin. Aan de hand van het WBO zijn huishoudens op vele manieren te onderscheiden. Hier wordt uitsluitend ingegaan op de huishoudenssamenstelling, de leeftijd van het hoofd van het huishouden, de sociaal-economische positie en het netto-huishoudensinkomen.

In tabel 3.1 is te zien in hoeverre de verhuisgeneigden zich qua huishoudenssamenstelling onderscheiden van de niet-verhuisgeneigden. Een algemene conclusie uit de cijfers is dat de samenstelling van het huishouden van de verhuisgeneigde huishoudens niet drastisch verschilt van de huishoudens die niet verhuisgeneigd zijn. Verder kunnen nog enige specifieke punten worden vermeld.

- Bij echtparen zonder kinderen is de verhuisgeneigdheid relatief laag.
- Bij leden van huishoudens is de verhuisgeneigdheid relatief hoog.
- Onder de urgente woningzoekenden bevinden zich naar verhouding weinig alleenwonenden en echtparen zonder kinderen.
- Onder de urgente woningzoekenden bevinden zich daarentegen juist relatief veel echtparen met kinderen, een-ouderhuishoudens en leden van huishoudens.

Binnen de categorie 'urgent verhuisgeneigd' is sprake van een verschuiving ten opzichte van 1986. Het aandeel van de categorieën 'lid huishouden' en 'alleenwonenden' stijgt respectievelijk met 2%-punt en 4%-punt. De toegenomen urgentie voor beide categorieën blijkt bij het criterium 'zeker verhuisgeneigd' (in beide gevallen 5%-punt). Voor de overige huishoudens is zowel de urgente als de zekere verhuisgeneigdheid in relatieve zin afgenomen sinds 1986.

Tabel 3.1 Verhuisceneidheid en huishoudenssamenstelling, in procenten

	Niet	Misschien	Zeker	Urgent	Totaal
Alleenwonend	48	48	50	41	47
Echtpaar	17	10	7	8	13
Echtpaar + kind(eren)	12	10	11	17	12
Eenouder huishouden	8	9	5	11	8
Andere huishoudens ¹⁾	6	7	8	6	7
Lid huishouden	9	16	19	17	13
Totaal (N=)	100 (235.200)	100 (76.100)	100 (66.300)	100 (52.000)	100 (429.600)

¹⁾ samenwonenden, met of zonder kinderen, en meergezinshuishoudens.

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Tabel 3.2 Verhuisceneidheid en de leeftijd van het hoofd en het lid van het huishouden, in procenten

	Niet	Misschien	Zeker	Urgent	Totaal
18 - 24 jaar	11	23	30	24	18
25 - 34 jaar	19	32	38	39	27
35 - 44 jaar	18	21	13	17	18
45 - 54 jaar	12	8	7	9	10
55 - 64 jaar	13	9	5	4	10
65 jaar en ouder	27	7	6	8	18
Totaal (N=)	100 (235.200)	100 (76.100)	100 (66.300)	100 (52.000)	100 (429.600)

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Er is meer variatie te zien in de verhuisceneidheid wanneer naar de leeftijd van het huishouden wordt gekeken (zie tabel 3.2). De huishoudens en leden van huishoudens met de leeftijd 18 tot 35 jaar zijn bovengemiddeld verhuisceneid en voor de 35-plussers geldt het omgekeerde. Ook blijkt dat het aandeel urgenten voor de 18 tot 35 jarigen boven het gemiddelde ligt en deze waarde is voor de 35-plussers juist ondergemiddeld. Sinds van 1986 is het aandeel urgenten in de leeftijdsgroep 18 tot 35 jaar ook toegenomen (7%-punt), terwijl het aandeel verhuisceneidgen nagenoeg constant is gebleven. De toename van deze urgente verhuisceneidheid is met name toe te schrijven aan de leeftijdsgroep 18-24 jaar (5%-punt).

Verhuisceneidde Amsterdammers die zelfstandig wonen onderscheiden zich slecht weinig van de niet-verhuisceneidgen wanneer het inkomen wordt bekeken. De huishoudens met het laagste nettohuishoudensinkomen van f 14.000,- en minder blijken iets meer urgent verhuisceneidheid te zijn.

Tabel 3.3 Verhuiscgenigheid en het nettohuishoudensinkomen (exclusief leden van huishoudens), in procenten¹⁾

Guldens	Niet	Misschien	Zeker	Urgent	Totaal
< 14.000	7	9	17	12	9
14 - 19.000	23	24	16	18	22
19 - 23.000	15	8	11	6	12
23 - 26.000	11	12	9	8	10
26 - 30.000	9	7	13	13	10
30 - 35.000	10	11	9	12	10
35 - 40.000	6	4	11	5	6
40 - 45.000	5	5	3	6	5
> = 45.000	16	21	13	14	17
Totaal (N=)	100 (160.500)	100 (53.100)	100 (44.200)	100 (35.300)	100 (293.100)
Onbekend	53.300	10.800	9.400	7.700	81.100

¹⁾ deze tabel is niet vergelijkbaar met de overeenkomstige tabel in het rapport over 1985/1986; er is, via de CBS-variabele voor de geldigheid van het inkomen, gewerkt met geldige inkomens en deze werkwijze is niet doorgevoerd in het rapport over WBO 1985/1986.

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Tabel 3.4 Niet verhuiscgeneid of wel verhuiscgeneid (misschien, zeker, urgent), en het nettohuishoudensinkomen, exclusief leden van huishoudens, 1986, 1990

Guldens	Niet verhuiscgeneid		Wel verhuiscgeneid		Totaal
	1986	1990	1986	1990	
< 14.000	12	7	13	13	9
14 - 19.000	22	23	19	20	22
19 - 23.000	15	15	15	8	12
23 - 26.000	7	11	7	10	10
26 - 30.000	12	9	11	11	10
30 - 35.000	10	10	11	11	10
35 - 40.000	7	6	7	7	6
40 - 45.000	5	5	5	4	5
> = 45.000	11	16	12	18	17
Totaal (N=)	100 131.700	100 160.500	100 122.400	100 132.610	100 254.100
Onbekend	64.500	53.300	37.900	27.800	102.400

Bron: WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

In tabel 3.4 is een inkomenstabel voor zowel 1986 als 1989 opgenomen, waarbij dezelfde definitie voor het inkomen is gehanteerd als in tabel 3.3. Het gaat om het netto-inkomen van het huishouden, exclusief de leden van huishoudens. Hier is ook aangegeven of men al dan niet verhuisgeneigd is. Daaruit blijkt opnieuw dat de huishoudens met het laagste nettohuishoudensinkomen iets meer verhuisgeneigd zijn. Hetzelfde geldt voor de inkomensklasse f 26.000,- en meer (bovenmodaal). Huishoudens met een inkomen tussen minimum en modaal (f 14.000,- - f 26.000,-) zijn daarentegen iets minder vaak verhuisgeneigd.

De huishoudens met een hoog inkomen (f 45.000,- en meer) willen sinds 1986 vaker verhuizen. Voor de inkomensklasse 'f 19.000,- tot f 23.000,-' geldt het omgekeerde. Voor de hoogste inkomensklasse gaat dit samen met een groei van het totale aandeel van deze groep in de populatie. Daarnaast daalt het aandeel huishoudens met een laag inkomen (< f 14.000,-) in de populatie.

Het laatste kenmerk dat hier nog wordt onderzocht, is de sociaal-economische positie van het hoofd van het huishouden. Buiten beschouwing blijven ook hier de leden van huishoudens (zie tabel 3.5).

De sociaal-economische positie van het hoofd van het huishouden hangt samen met de verhuisgeneigtheid. Degenen die in loondienst werken zijn verhoudingsgewijs het meest verhuisgeneigd. Degenen zonder werkkring daarentegen het minst. Uit een onderverdeling van de laatste groep blijkt dat de geringere verhuisgeneigtheid is terug te voeren op de leeftijd. Degenen zonder werk maar onder de 55 jaar, vertonen namelijk een bovengemiddelde verhuisgeneigtheid.

Vergeleken met 1986 springen vooral de huishoudenshoofden in loondienst in het oog. Hun aandeel neemt in de categorie 'zeker' 7%-punt toe. Ook de huishoudens zonder werk, waarvan het hoofd jonger is dan 55 jaar, vallen op; hun aandeel in de groep urgent verhuisgeneigden stijgt 6%-punt sinds 1986.

Tabel 3.5 Verhuisgeneigtheid en de sociaal-economische positie van het hoofd van het huishouden (exclusief leden van huishoudens), in procenten

	Niet	Misschien	Zeker	Urgent	Totaal
Zelfstandige/directeur NV/BV	7	8	8	5	7
In loondienst	37	46	56	53	43
Zonder werkkring	56	46	36	42	50
- t/m 54 jr.	(18)	(31)	(27)	(30)	(23)
- 55 jr. en ouder	(38)	(15)	(9)	(12)	(27)
Totaal	100	100	100	100	100
(N= ...)	(213.800)	(63.900)	(53.600)	(43.000)	(374.200)

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

3.2 Blijvers, vertrekkers en vestigers vergeleken

In de voorgaande paragraaf staat een profiel van alle verhuisgeneigde Amsterdammers. In deze paragraaf worden ze nader onderscheiden naar blijvers en vertrekkers. De huishoudenskenmerken van de beslist verhuisgeneigde huishoudens en personen, d.w.z. de urgente en de zeker verhuisgeneigden tezamen, worden onderling en met die van de vestigers vergeleken. De relevante cijfers zijn bijeengebracht in tabel 3.6.

In het algemeen blijken de drie groepen zich op elk kenmerk duidelijk van elkaar te onderscheiden. Veelal nemen de blijvers daarbij een tussenpositie in. In de verschillen tussen de laatste twee groepen komt de doorgangpositie die (een stad als) Amsterdam inneemt, tot uitdrukking⁶. Die positie houdt in dat personen in een bepaalde levensfase naar de stad trekken, maar deze in een latere levensfase weer verlaten.

Onder de vertrekkers bevinden zich relatief veel huishoudens met kinderen. Hier tegenover staat dat relatief weinig alleenstaanden en leden van huishoudens de stad willen verlaten. Uiteraard worden deze gegevens weerspiegeld in andere kenmerken van de verhuisgeneigde huishoudens. De vertrekkers zijn verhoudingsgewijs niet oud. De vertrekkers hebben voorts relatief hoge inkomens; buiten beschouwing gelaten degenen van wie het inkomen onbekend is, bestaat de groep vertrekkers voor 47% uit huishoudens met een nettohuishoudensinkomen boven de f 30.000,-. Bij de groep blijvers ligt dit percentage op 31.

Belangrijk is dat in negen van de tien gevallen de vestigers alleenstaanden zijn. Het gaat zowel om leden van huishoudens als om alleenwonenden. Het zijn uiteraard in veel gevallen personen die vanwege studie naar de stad trekken. Daarnaast spelen werkredenen en het motief dat ze zelfstandig willen wonen een rol.

De eenzijdige opbouw van de groep vestigers is terug te vinden bij andere kenmerken. De leeftijd van de vestigers is in 67 procent van de gevallen lager dan 25. Bij de blijvers is het overeenkomstige percentage 29. Meer dan de helft van de vestigers heeft geen werkkring. Ook hier wordt dat voor een groot deel bepaald door de categorie leden van huishoudens die zich in Amsterdam willen vestigen.

Sinds 1986 is het aandeel alleenwonenden en dat van jongeren tot 35 jaar gestegen, respectievelijk met 6%- en 8%-punt.

Bij de vertrekkers neemt het aandeel echtparen en huishoudens van 45 jaar en ouder toe, resp. met 9%- en 18%-punt. Het aandeel alleenwonenden en huishoudens beneden de 44 jaar neemt in deze categorie af met 9%- en 18%-punt. Deze categorie ontgroent en vergrijsst.

Onder de vestigers stijgt het aandeel leden van huishoudens (18%-punt) en jongeren tot 35 jaar (13%-punt). De omvangrijke groei van de eerste groep vestigers

⁶ Buys, A. Komen en gaan in Amsterdam. De relatie tussen verhuizingen naar, binnen en uit Amsterdam. Universiteit van Amsterdam, 1988.

Tabel 3.6 Huishoudenskenmerken van blijvers, vertrekkers en vestigers; beslist verhuisgeneigden, in procenten

	Blijvers	Vertrekkers	Vestigers
Huishoudenssamenstelling			
Alleenwonend	49	23	25
Echtpaar	6	20	3
Echtpaar + kind(eren)	13	23	3
Eenouderhuishouden	7	x	x
Andere huishoudens	7	10	4
Lid huishouden	19	15	63
Totaal	100	100	100
Leeftijd			
18 - 24 jaar	29	15	67
25 - 34 jaar	39	39	25
35 - 44 jaar	15	11	3
45 - 65 jaar	11	20	4
65 jaar en ouder	6	15	x
Totaal	100	100	100
Nettohuishoudensinkomen (f)¹⁾			
< 14.000	22	x	57
14 - 23.000	26	26	18
23 - 30.000	21	18	4
30 - 40.000	16	16	11
40 - 45.000	3	7	x
> = 45.000	12	24	9
Totaal	100	100	100
Sociaal-economische positie			
Zelfstandige/directeur NV/BV	5	7	5
In loondienst	55	59	43
Zonder werkkring	40	34	53
- t/m 54 jr.	32	19	52
- 55 jr. en ouder	9	15	x
Totaal	100	100	100
(N=)	(104.900)	(13.400)	(27.500)

¹⁾ deze tabel is, daar waar sprake is van huishoudensinkomens, niet vergelijkbaar met de overeenkomstige tabel in het rapport over 1985/1986; er is, via de CBS-variabele voor de geldigheid van het inkomen, gewerkt met geldige inkomens en deze werkwijze is niet doorgevoerd in het rapport over WBO 1985/1986.

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

wordt sterk afgevlakt doordat het aandeel alleenwonenden daalt met 12%-punt. Deze profielen duiden erop dat de verschillen tussen blijvers, vestigers en vertrekkers duidelijker zijn geworden sinds het WBO 1985/1986. Met name de ontgroening en vergrijzing van vertrekkers springt in het oog.

DE HUIDIGE WOONSITUATIE VAN VERHUISGENEIGDEN

4.1 De huidige woonsituatie van Amsterdammers

Deze paragraaf gaat in op hoe de verhuisgeneigde Amsterdammers op het moment van meting waren gehuisvest. Daarmee kan enerzijds antwoord worden verkregen op de vraag welke elementen van de huidige woonsituatie een rol spelen bij verhuizen. Anderzijds kan inzicht worden verkregen in het potentiële aanbod van woningen als gevolg van doorstroming.

In tabel 4.1 komt de bouwwijze van de woning (eengezins/meergezins) aan de orde, waarbij nader onderscheid wordt gemaakt tussen huur- en koopwoningen.

Uit tabel 4.1 blijkt dat huishoudens die een woning gekocht hebben of een eengezinshuurhuis bewonen, minder verhuisgeneigd zijn dan huishoudens die een meergezinshuurwoning bewonen. De relatief grootste behoefte aan verhuizen bestaat overigens bij degenen die lid zijn van een huishouden of anderszins inwonend zijn, en daarom geen woning kunnen achterlaten.

Tabel 4.1 De verhuisgeneigdheid en bouwwijze van de achter te laten woning, in procenten

	Niet	Misschien	Zeker	Urgent	Totaal
Eengezins huur	11	6	6	3	9
Meergezins huur	76	86	88	93	81
Eengezins koop	6	2	x	x	4
Meergezins koop	7	6	4	3	6
Subtotaal	100	100	100	100	100
(N=)	(203.400)	(58.900)	(45.300)	(36.300)	(344.000)
Niet-woningen	10.200	5.100	8.300	6.600	30.200

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Tabel 4.2 De verhuiscapaciteit en prijs van de achter te laten woning (basishuur huurwoningen en verkoopprijs koopwoningen), in procenten

	Niet	Misschien	Zeker	Urgent	Totaal
Huurwoningen (f)					
< 250	17	19	23	24	19
250 - 350	32	32	24	29	30
350 - 450	23	24	19	25	23
450 - 550	13	10	15	9	12
550 - 650	8	5	10	7	7
> = 650	8	10	10	5	8
Subtotaal (N= ...)	100 (166.800)	100 (52.700)	100 (41.400)	100 (34.500)	100 (295.500)
Koopwoningen (f)					
< 100.000	21	50	48	x	29
100 - 150.000	16	x	x	x	17
150 - 200.000	21	x	x	x	18
> = 200.000	42	20	x	x	37
Subtotaal (N= ...)	100 (23.500)	100 (4.600)	100 (2.600)	100 (1.000)	100 (31.700)

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

De prijs is een tweede relevant kenmerk van de woningen van verhuiscapaciteit. In tabel 4.2 is wederom onderscheid aangebracht tussen huur- en koopwoningen. In de huurklassen tot en met 250 gulden is men bovengemiddeld verhuiscapaciteit, hetgeen tot uiting komt in de categorieën zeker en urgent verhuiscapaciteit. Huishoudens of personen met een huur tussen 250 en 350 gulden willen daarentegen minder dan gemiddeld verhuizen.

Ook de huishoudens in goedkope koopwoningen (< f 100.000,-) zijn relatief vaak verhuiscapaciteit. Voor de duurere koopwoningen (vanaf f 150.000,-) geldt het omgekeerde.

Sinds 1986 hebben zich in samenhang met de stijgende huur- en koopprijzen, belangrijke verschuivingen voorgedaan. De voorraad goedkope huur- en koopwoningen is beduidend afgenomen, terwijl de duurere voorraad aanzienlijk is toegenomen. Zo is het aandeel huurwoningen van f 250,- en minder met 16%-punt gedaald en het aandeel koopwoningen onder de f 100.000,- met 18%-punt. In de huursector is de groei met name te vinden in de klasse f 350,- tot f 450,- (7%-punt) en voor de koopsector zijn dat de woningen boven twee ton (18%-punt). Parallel daaraan is ook het potentiële woningaanbod duurder geworden.

In tabel 4.3 is de verhuiscapaciteit afgezet tegen de grootte van de woning. Eengezinshuizen en meergezinswoningen zijn daarbij afzonderlijk opgenomen. De belangrijkste conclusie is dat de huishoudens in een één- of tweekamerwoning

Tabel 4.3 De verhuiscapaciteit en grootte van de achter te laten woning, in procenten

	Niet	Misschien	Zeker	Urgent	Totaal
Eengezinshuizen					
Een of twee kamer(s)	5	x	45	x	11
Drie kamers	29	26	25	x	28
Vier kamers	49	28	x	x	44
Vijf kamers of meer	17	18	x	x	17
Totaal (N=)	100 (34.600)	100 (4.400)	100 (3.500)	100 (1.400)	100 (43.900)
Meergezinswoningen					
Een of twee kamer(s)	31	39	42	35	34
Drie kamers	37	33	31	39	36
Vier kamers	23	21	18	21	22
Vijf kamers of meer	9	8	9	4	8
Totaal (N=)	100 (169.000)	100 (54.400)	100 (41.800)	100 (34.900)	100 (300.100)

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

relatief vaak willen verhuizen. Huishoudens in eengezinshuizen met vier kamers zijn naar verhouding minder verhuiscapaciteit. Bij de meergezinswoningen is ook de urgentie van de betreffende huishoudens relatief groot.

Vergeleken met 1986 is de urgentie met name toegenomen onder de huishoudens in meergezinswoningen met drie kamers (8%-punt). In de overige meergezinswoningen is het aandeel urgenten afgenomen.

4.2 Blijvers, vertrekkers en vestigers vergeleken

De overeenkomsten en verschillen tussen de onderscheiden categorieën verhuiscapaciteit staan in tabel 4.4.

Er is een verschil tussen blijvers en vertrekkers. Vertrekkers verhuizen minder vaak vanuit de goedkoopste huurwoningen en de kleine meergezinswoningen.

De vestigers vormen nadrukkelijker een aparte groep. Het gaat in deze groep om relatief veel huishoudens/personen die geen woning achterlaten. Dit is in overeenstemming met de gegevens uit paragraaf 3.2. Als vestigers wel een woning achterlaten, betreft dat voor bijna 40% een eengezinshuis en voor 15% een koopwoning. De blijvers en de vertrekkers laten dit soort woningen slechts bij uitzondering achter. Uiteraard komt dit ook vanwege een verschil in samenstelling van de woningvoorraad in en buiten Amsterdam.

Tabel 4.4 De woningen die blijvers, vertrekkers en vestigers achterlaten; beslist verhuisgeneigden, in procenten

	Blijvers	Vertrekkers	Vestigers
Bouwwijze			
Eengezins huur	4	7	16
Eengezins koop	1	x	8
Meergezins huur	75	87	39
Meergezins koop	3	x	x
Niet-woning	17	x	37
Totaal (N=)	100 (85.100)	100 (11.400)	100 (10.200)
Grootte eengezinshuizen			
Een of twee kamer(s)	35	x	x
Drie kamers	30	x	x
Vier kamers	19	x	50
Vijf kamers of meer	16	x	35
Totaal (N=)	100 (3.900)	100 (1.000)	100 (2.400)
Grootte meergezinswoningen			
Een of twee kamer(s)	42	23	38
Drie kamers	33	47	31
Vier kamers	19	25	27
Vijf kamers of meer	7	5	x
Totaal (N=)	100 (66.500)	100 (10.200)	100 (4.100)
Prijs huurwoningen (f)			
< 250	25	14	x
250 - 350	26	28	13
350 - 450	22	22	18
450 - 550	11	19	26
550 - 650	8	11	19
> = 650	8	7	19
Totaal (N=)	100 (65.600)	100 (10.400)	100 (5.600)
Prijs koopwoningen (f)			
< 100.000	54	x	x
100 - 150.000	x	x	x
150 - 200.000	x	x	x
> = 200.000	x	x	x
Totaal (N=)	100 (3.100)	100 (500)	100 (900)

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

DE WOONWENSEN VAN DE VERHUISGENEIGDEN

In dit hoofdstuk wordt nagegaan welke wensen verhuisgeneigden hebben over de woning. Daarbij is rekening gehouden met de mogelijkheid dat de wensen van meerdere huishoudens of personen één woning kunnen betreffen. Een voorbeeld hiervan is dat personen willen gaan samenwonen.

De opbouw van dit hoofdstuk is gelijk aan dat van het vorige. Eerst wordt ingegaan op de woonwensen van de Amsterdammers die willen verhuizen. Daarna volgt een vergelijking van de blijvers, vertrekkers en vestigers.

5.1 De woonwensen van Amsterdammers

De bouwwijze van de gewenste woning is opgenomen in tabel 5.1. In de tabel is enerzijds een onderscheid gemaakt tussen eengezinshuizen en meergezinswoningen en anderzijds tussen huur- en koopwoningen.

Van de verhuisgeneigde Amsterdammers wil tien procent een eengezinshuis kopen en twintig procent hetzelfde type woning huren. In drie procent van de gevallen is nog onbekend of men een eengezinshuis gaat kopen of huren. Al met al geeft omstreeks een derde van de verhuisgeneigden aan, dat men een eengezinshuis wil.

Van de verhuisgeneigde Amsterdammers wil 49% een meergezinswoning. Opvallend gering is het aandeel verhuisgeneigden dat een meergezinswoning wil kopen (4%). Het gaat daarbij overigens altijd nog om ruim 7.500 huishoudens.

Van 13% van de verhuisgeneigde Amsterdammers is onbekend of men naar een woning of niet-woning wil verhuizen.

De samenstelling van de gewenste woningen en die van de woningen in de voorraad toont een duidelijk verschil (zie tabel 5.2). Eengezinshuizen worden in verhouding tot de voorraad veel gevraagd, meergezinswoningen juist weinig.

De woonwensen voor het aantal kamers zijn weergegeven in tabel 5.3. De vraag naar eengezinshuizen heeft met name betrekking op het type met vier kamers (45%). Ook de vraag naar eengezinshuizen met drie kamers (25%) en vijf kamers en meer (28%) is van betekenis.

Tabel 5.1 De verhuisgeneigdheid en gewenste bouwwijze van de woning, in procenten¹⁾

	Misschien	Zeker	Urgent	Totaal
Eengezins huur	22	20	20	21
Eengezins koop	9	10	10	10
Eengezins onbekend	4	2	4	3
Meergezins huur	39	43	47	43
Meergezins koop	6	3	3	4
Meergezins onbekend	3	x	x	2
Niet-woning	2	7	4	4
Onbekend	14	12	12	13
Totaal (N=.....)	100 (68.600)	100 (58.900)	100 (49.100)	100 (176.600)

¹⁾ exclusief verhuisden naar het buitenland, omdat deze groep de woonwensen niet heeft gespecificeerd.
Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Tabel 5.2 Gewenste woningen en de voorraad naar bouwwijze, in procenten

	Gewenste woningen	Voorraad
Eengezins huur	20	8
Eengezins koop	10	4
Eengezins onbekend	3	x
Meergezins huur	43	74
Meergezins koop	4	6
Meergezins onbekend	2	x
Niet-woningen	4	8
Onbekend	13	x
Totaal	100	100

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

De vraag naar meergezinswoningen is in hoofdzaak gericht op driekamerwoningen (53%).

In de tweede tabel van bijlage 2 is het aantal gewenste kamers uitgesplitst naar huishoudensgrootte. Daaruit blijkt dat de meeste alleenwonenden de voorkeur geven aan een driekamerwoning (57%, tegenover 17% woningen met een of twee kamers). Tweepersoonshuishoudens willen meestal een drie- of vierkamerwoning (81%), nagenoeg evenredig verdeeld over de drie- en vierkamerwoningen.

Tabel 5.3 De mate van verhuisgeneigdheid en de grootte van de gewenste woning, in procenten

	Misschien	Zeker	Urgent	Totaal
Eengezinshuizen				
Een of twee kamers	x	5	x	2
Drie kamers	28	23	24	25
Vier kamers	46	47	41	45
Vijf kamers of meer	26	25	34	28
Subtotaal	100	100	100	100
(N=)	(24.100)	(19.300)	(16.400)	(59.800)
Meergez. woningen				
Een of twee kamers	8	22	24	18
Drie kamers	55	55	48	53
Vier kamers	28	18	21	23
Vijf kamers of meer	9	4	7	7
Subtotaal	100	100	100	100
(N=)	(33.100)	(28.400)	(25.100)	(86.700)

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Tabel 5.4 Gewenste woningen en de voorraad naar woninggrootte, in procenten

	Gewenste woningen		Voorraad	
Eengezinshuizen				
Een of twee kamers		2		11
Drie kamers		25		28
Vier kamers		45		44
Vijf kamers of meer		28		17
Subtotaal		100	(39)	100
				(12)
Meergezinswoningen				
Een of twee kamers		18		34
Drie kamers		53		36
Vier kamers		23		22
Vijf kamers of meer		7		8
Subtotaal		100	(57)	100
				(80)
Geen woning			(4)	(8)
Totaal			(100)	(100)

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Driepersoonshuishoudens wensen meestal een vierkamerwoning (64%). Bij de grotere huishoudens schuift de vraag langzaam op naar grotere woningen.

Wanneer men de samenstelling van de gewenste woningen vergelijkt met de voorraad, dan valt vooral de relatief grote behoefte aan eengezinshuizen op. Dit geldt met name voor de categorie 'vijf en meer kamers' (zie tabel 5.4). Bij de meergezinswoningen is de vraag kleiner dan het aandeel van dit segment in de voorraad. Dit geldt zeer sterk voor meergezinswoningen met een en twee kamers. Het geldt niet voor meergezinswoningen met drie kamers, die beduidend vaker gevraagd worden dan het aandeel dat dit segment inneemt in de voorraad.

Uit tabel 5.5 blijkt dat circa 15% een koopwoning wil. De woonwensen in de koopsector zijn het sterkst geconcentreerd in de prijsklasse f 150.000,- tot f 200.000,- en de klasse vanaf twee ton (respectievelijk 42% en 38%). 'Slechts' 6% denkt aan een koopwoning beneden f 100.000,-. Ongeveer 80% wil een koopwoning vanaf f 150.000,-.

Wat betreft de gewenste huurwoningen is er een grote voorkeur voor woningen tussen de 250 en 350 gulden (31%). Ongeveer 59% van de woningen dient f 450,- of minder aan huur te kosten.

In tabel 5.6 is de prijs die men wil betalen voor een woning afgezet tegen het aanbod in de voorraad.

Tabel 5.5 De verhuisgeneidheid en de prijs van gewenste woning, in procenten

	Misschien	Zeker	Urgent	Totaal
Huurwoningen (f)				
< 250	7	11	7	8
250 - 350	31	33	29	31
350 - 450	25	16	27	22
450 - 550	21	19	17	19
550 - 650	9	10	11	10
> = 650	9	11	9	10
Subtotaal	100	100	100	100
(N=....)	(49.600)	(43.300)	(38.900)	(131.800)
Koopwoningen (f)				
< 100.000	x	x	x	6
100 - 150.000	13	15	14	14
150 - 200.000	47	35	44	42
> = 200.000	38	46	28	38
Subtotaal	100	100	100	100
(N=.....)	(8.700)	(7.600)	(6.200)	(22.500)

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Tabel 5.6 Gewenste woningen en de voorraad, naar prijsklasse, in procenten

	Gewenste woningen		Voorraad	
Huurwoningen (f)				
< 250	8		19	
250 - 350	31		30	
350 - 450	22		23	
450 - 550	19		12	
550 - 650	10		7	
> = 650	10		8	
Subtotaal	100	(72)	100	(79)
Koopwoningen (f)				
< 100.000	6		29	
100 - 150.000	14		17	
150 - 200.000	42		18	
> = 200.000	38		37	
Subtotaal	100	(12)	100	(9)
Niet-woningen		(4)		(8)
Onbekend		(13)		(5)
Totaal		(100)		(100)

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Huurwoningen worden iets minder gevraagd dan het totaal van dit segment in de voorraad. Voor de koopwoningen geldt het omgekeerde. Bij deze conclusie dient wel bedacht te worden dat het voor een aantal eenheden onbekend is of het een huur- of koopwoning betreft (zie tabel 5.2).

In de huursector zijn het met name de woningen met een huurprijs tussen f 450,- en f 550,- waarnaar huishoudens naar verhouding meer vragen dan het aandeel in de voorraad. Voor de goedkope huurwoningen tot f 250,- is het beeld precies omgedraaid.

De vraag naar koopwoningen is in de prijsklasse f 150.000,- tot f 200.000,- beduidend groter dan het aandeel van dit type in de voorraad. Ook hier geldt voor de goedkoopste prijsklasse (f 100.000,- en minder), dat de vraag veel geringer is dan het aandeel van goedkope koopwoningen in de voorraad.

Tussen de gewenste huur en het huishoudensinkomen kan een discrepantie bestaan. Men zou in verhouding tot het inkomen een duurdere woning kunnen bewonen dan de gewenste woning. Daarom wordt op deze plaats de gewenste huurprijs gerelateerd aan het nettohuishoudensinkomen. Uiteraard is het daarbij van belang welke standaard men voor het inkomen en de huurprijs kiest. Neemt men als maatstaf dat bij een netto- huishoudensinkomen van 30.000 gulden of meer een huur van meer dan 450 gulden redelijk is, dan zou circa negen procent van de

huurders een duurdere woning kunnen bewonen (zie tabel 3 in bijlage 2). Dit betekent dat een verschuiving naar de huurklassen boven 450 gulden kan plaatsvinden (vergelijk tabel 5.5). In plaats van circa 39 procent kunnen deze huurklassen 48 procent van het totaal omvatten.

5.2 Blijvers, vertrekkers en vestigers vergeleken

In tabel 5.7 staan de hiervoor besproken woonwensen voor de blijvers, vertrekkers en vestigers op een rij gezet. Daaruit blijkt dat de woonwensen van de vertrekkers en vestigers zich onderscheiden van de woonwensen van de blijvers.

De vertrekkers kiezen vaker voor een eengezinshuis dan de blijvers (dit kan in verband worden gebracht met het nog in hoofdstuk 6 te constateren tekort aan eengezinshuizen in Amsterdam). Uiteraard dient hier ingecalculeerd te worden dat wensen tot op zekere hoogte een uitvloeisel zijn van hetgeen haalbaar wordt geacht. De eengezinshuizen die vertrekkers willen zijn in doorsnee ook groter dan de eengezinshuizen die blijvers wensen. Ten slotte geldt dat de vertrekkers in de huursector meer geld aan wonen willen uitgeven dan de blijvers. Blijvers en vertrekkers in de koopsector hebben ongeveer dezelfde wensen over de prijs van een woning.

Onder de vestigers valt het grote aandeel dat niet een woning wenst maar een andere woonruimte. Uiteraard weerspiegelt dit hoge aandeel de potentiële vestiging van veel (studerende) jongeren. In hetzelfde verband past de relatief hoge vraag van vestigers naar een- en tweekamerwoningen. De vestigers die een woning zoeken willen in doorsnee een wat hogere prijs betalen dan de blijvers. De verschillen tussen de vestigers en blijvers zijn echter duidelijk minder groot dan de verschillen tussen de blijvers en vertrekkers.

Tenslotte kan nog worden opgemerkt dat de vestigers iets vaker een koopwoning wensen (12%) dan de blijvers (10%).

Ontwikkelingen sinds 1986

Vergeleken met 1986 valt op dat de verhuisgeneigdheid in de categorie 'onbekend' is toegenomen (12%-punt).

De vraag naar meergezinshuurwoningen daalt naar verhouding sterk (10%-punt). Ook de vraag naar 'niet woningen' daalt iets vanaf 1986 (4%-punt).

Het aandeel van de verhuisgeneigde Amsterdammers dat een eengezinshuis wil, is toegenomen.

Er kunnen kleine verschuivingen in het vraagpatroon worden waargenomen die van betekenis blijken te zijn bij de ontwikkeling van het woningtekort (hoofdstuk 6). De vraag naar driekamerwoningen blijkt te zijn toegenomen, zowel in de eengezinssector als de meergezinssector (respectievelijk 3%-punt en 4%-punt). In beide sectoren staat daar tevens een afname van woningen met een of twee kamers tegenover (respectievelijk 2%-punt en 4%-punt). In de eengezinssector daalt ook de vraag naar vierkamerwoningen (3%-punt), terwijl de vraag naar de grootste woningen met vijf en meer kamers stijgt (2%-punt).

**Tabel 5.7 Woningen die blijvers, vestigers en vertrekkers wensen; beslist verhuisge-
neigden, in procenten**

	Blijvers	Vertrekkers	Vestigers
Eengezins huur	18	36	18
Eengezins koop	7	34	9
Meergezins huur	48	20	43
Meergezins koop	3	x	3
Onbekend	17	x	16
Niet-woning	6	x	11
Totaal	100	100	100
(N=....)	(95.800)	(12.200)	(25.800)
Eengezinshuizen			
Een of twee kamers	x	x	x
Drie kamers	27	13	37
Vier kamers	43	48	24
Vijf kamers of meer	27	34	26
Subtotaal	100	100	100
(N=....)	(26.700)	(8.800)	(3.600)
Meergezinswoningen			
Een of twee kamers	23	x	41
Drie kamers	52	49	43
Vier kamers	20	x	13
Vijf kamers of meer	6	x	x
Subtotaal	100	100	100
(N=....)	(50.900)	(2.600)	(10.500)
Huurwoningen (f)			
< 250 gulden	8	x	7
250 - 350	33	18	26
350 - 450	23	x	24
450 - 550	18	17	21
550 - 650	9	29	12
> = 650	9	17	11
Subtotaal	100	100	100
(N=....)	(75.400)	(6.800)	(14.200)
Koopwoningen (f)			
< 100.000	x	x	x
100 - 150.000	x	31	x
150 - 200.000	42	34	x
> = 200.000	42	27	x
Subtotaal	100	100	100
(N=....)	(9.600)	(4.100)	(1.500)

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Ongeveer 80% van de vraag naar koopwoningen betreft woningen waarvan de vraagprijs f 150.000,- of meer bedraagt. Dit percentage bedroeg 21% in 1986. In een aantal jaren tijd is de vraag naar duurder koopwoningen dus fors gegroeid. Circa 59% van de vraag naar huurwoningen betreft een woning waarvan de huur f 450,- of minder is. Dit percentage was 79% in 1986. Ook in de huursector stijgt de vraag naar duurder huurwoningen dus sterk. Zowel in de koop- als huursector is daarbij niet gecorrigeerd voor prijsstijgingen.

Op basis van de gecorrigeerde trendmatige huurverhoging (zie kerngegevens VROM) is een huur van f 400,- in 1986 vergelijkbaar met een huur van f 450,- in 1990. In 1986 was de vraag naar huurwoningen voor 32% gericht op woningen van f 400,- en meer. In 1990 bedroeg de vraag naar huurwoningen van f 450,- en meer 39%. We zien derhalve dat een belangrijk deel van de toegenomen vraag naar duurder huurwoningen in verband kan worden gebracht met de trendmatige huurstijging. Een deel van de toegenomen vraag naar duurder huurwoningen staat echter niet in verband met de trendmatige huurstijging.

Op basis van de gemiddelde prijsstijging van koopwoningen in Nederland (zie kerngegevens VROM) is een vraagprijs van f 130.000,- in 1986 vergelijkbaar met een vraagprijs van f 150.000,- in 1990. In 1986 was de vraag naar koopwoningen voor circa de helft gericht op woningen van f 130.000,- en meer. In 1990 bedroeg de vraag naar koopwoningen van f 150.000,- en meer 80%. De gemiddelde Nederlandse prijsstijging kan dus maar voor een deel de stijging van de vraag naar dure koopwoningen in Amsterdam 'verklaren'.

De inflatie van de gezinsconsumptie bedraagt in 1990 4,3% ten opzichte van 1986 (zie kerngegevens VROM).

Het profiel van de blijvers, vertrekkers en vestigers laat de volgende ontwikkeling zien vergeleken met 1986:

- De vraag naar eengezinswoningen neemt toe onder zowel de blijvers, de vertrekkers als de vestigers.
- Blijvers in de eengezinssector willen vaker een driekamerwoning in diezelfde sector. Dit kan in verband worden gebracht met de ontwikkeling van de grootte van het huishouden (zie tabel 3.6); de groep alleenstaanden en leden van huishoudens nemen toe.
- De blijvers willen vaker een driekamerwoning in de eengezinssector; ook stijgt hun vraag naar vijfkamerwoningen in deze sector.
- Blijvers en vertrekkers willen meer voor een koopwoning betalen dan in 1986.

KWALITATIEVE WONINGOVERSCHOTTEN EN -TEKORTEN

Door de vraag naar bepaalde woningen af te zetten tegen het te verwachten aanbod daarvan in de woningvoorraad, ontstaat een beeld van het tekort of overschot per soort woning. Hiermee komen de kwalitatieve woningtekorten en/of -overschotten in beeld. In dit hoofdstuk zal worden bekeken hoe omvangrijk deze overschotten en/of tekorten zijn. Hiervoor wordt de door het ministerie van VROM ontwikkelde methode voor de simulatie van de doorstroming gebruikt.

Voor de vraag wordt bij de simulatie van de doorstroming uitgegaan van de woonwensen die verhuisgeneigden hebben over de bouwwijze (eengezinshuis/meergezinswoning), de woninggrootte en de huur- en prijsklasse. Het aanbod bestaat uit de woningen die de doorstromers en woningverlaters in de Amsterdamse woningvoorraad vrijmaken. In feite worden vraag en aanbod, zoals deze uit hoofdstuk 4 en 5 naar voren komen, tegen elkaar afgezet.

Bovenstaande berekeningswijze voor vraag en aanbod heeft zijn beperkingen.

In de eerste plaats wordt ervan uitgegaan dat de vraag reëel is, met name wat betreft de gevraagde huur- en prijsklasse in relatie tot het inkomen.

In de tweede plaats wordt verondersteld dat de voorgenomen verhuizingen inderdaad doorgaan, in die zin dat het daarmee te verwachten woningaanbod in de voorraad ook inderdaad zal optreden.

In de derde plaats wordt bij de berekening van de tekorten voorbijgegaan aan een mogelijke discrepantie tussen de vraag naar en het aanbod aan bepaalde woningtypen, zoals bijvoorbeeld van specifiek voor ouderen of jongeren bestemde woningen.

In de vierde plaats wordt voorbijgegaan aan de rol die de buurt of de locatie speelt bij de vraag. Zo kan er ogenschijnlijk een evenwicht tussen vraag en aanbod zijn van bepaalde soorten woningen, maar is de vraag naar dit soort woningen bijvoorbeeld gericht op het centrum, terwijl het aanbod zich vooral aan de rand van de stad bevindt.

De berekende tekorten zijn echter goed bruikbaar om inzicht te krijgen in het verschil tussen vraag en aanbod op de Amsterdamse woningmarkt als rekening wordt gehouden met de beperkingen en over aanvullende onderzoeksgegevens beschikt wordt. Dit laatste is in Amsterdam het geval.

In het rapport over de WBO 1985/86 is de mogelijkheid uitgewerkt de vraag en het potentiële aanbod in enigermate te toetsen op hun realiteit. Ook in dit rapport wordt deze werkwijze gevolgd (zie bijlage 3). Uit het rapport blijkt dat het potentiële aanbod voldoende reëel is om een globale indruk te krijgen van de tekorten.

Eerst is berekend hoe de tekorten respectievelijk overschotten eruit zouden zien als alleen rekening gehouden wordt met de vraag van de blijvers en de vestigers. Daarna wordt nagegaan hoe de tekorten/overschotten verdeeld zouden zijn als ook de vraag van de vertrekkers wordt meegeteld. In 40% van de voorgenomen verhuizingen vertrekt men namelijk expliciet om woonredenen en het beleid in Amsterdam is erop gericht om zoveel mogelijk in de vraag van deze huishoudens in Amsterdam te voorzien. Een omvangrijk deel van de vraag van de vertrekkers kan dus tot de Amsterdamse woningvraag worden gerekend. De cijfers staan in de tabellen 6.1 tot en met 6.6.

De woningtekorten staan weergegeven voor zowel de urgent verhuisgeneigden als de beslist verhuisgeneigden (zeker + urgent).

Het woningtekort in de tabellen 6.1 tot en met 6.6 ligt een fractie hoger dan het berekende tekort in hoofdstuk 2. Dit komt omdat op deze plaats uitsluitend 'de leeg beschikbaar komende woningen' zijn geteld als 'vrijkomende woningen'.

Bouwwijze en aantal kamers

In tabel 6.1 en 6.2 wordt een overzicht gegeven van de tekorten respectievelijk overschotten aan eengezinshuizen en meergezinswoningen, uitgesplitst naar het aantal kamers per woning.

Uitgaande van de urgente vraag van de blijvers en de vestigers is er een overschot aan meergezinswoningen (5.400) en een tekort aan eengezinshuizen (11.800). Daarbij komt nog een tekort van 6.300 woningen waarvan het gewenst woningtype niet bekend is, omdat een deel van de woningzoekenden daar geen uitspraak over heeft gedaan. Uitgaande van de besliste vraag (zeker + urgent) is het tekort aan eengezinshuizen meer dan dubbel zo groot (26.400) en het overschot aan meergezinswoningen is iets groter (7.300).

Bij de uitsplitsing van het tekort aan eengezinshuizen naar aantal kamers blijkt dit voor het grootste deel uit vier- of meerkamerwoningen te bestaan, met de nadruk op vierkamerwoningen. Er is echter ook een substantieel tekort aan kleine eengezinshuizen: een kwart tot een derde van het tekort betreft driekamerwoningen.

Bij uitsplitsing van het overschot aan meergezinswoningen naar aantal kamers blijken dit vooral een- en tweekamerwoningen te zijn en in mindere mate vierkamerwoningen. Uitgaande van de urgente vraag is er een klein tekort aan driekamerwoningen (1.100), uitgaande van de besliste vraag is dit duidelijk groter (7.700).

Wordt ook rekening gehouden met de vraag van de vertrekkers dan is het tekort aan eengezinshuizen nog groter en het overschot aan meergezinswoningen iets kleiner. Wat betreft het aantal kamers schuift het tekort aan eengezinshuizen dan iets in de richting van grotere woningen.

Bouwwijze en eigendomsverhouding

In tabel 6.3 en 6.4 zijn de tekorten per bouwwijze uitgesplitst naar huur- en koopwoningen.

Uitgaande van de vraag van blijvers en vestigers bestaat het tekort aan eengezinshuizen voor bijna twee derde uit huurwoningen en voor bijna een kwart uit koopwoningen. Bij een klein deel van het tekort aan eengezinshuizen is niet bekend of het huur- of koopwoningen betreft.

Het overschot aan meergezinshuizen betreft uitsluitend huurwoningen. Bij de koopappartementen is het aanbod bijna even groot als de vraag, zodat nauwelijks van een tekort kan worden gesproken.

Houden we ook rekening met de vraag van vertrekkers, dan verschuift het tekort in de richting van meer koopwoningen.

Eigendomsverhouding en huur- en prijsklasse

Het derde overzicht (tabel 6.5 en 6.6) gaat over de tekorten en overschotten aan huur- en koopwoningen naar huur- en prijsklasse. Uitgaande van de vraag van de blijvers en de vestigers bestaat het urgente tekort voor twee derde uit huurwoningen en voor een derde uit koopwoningen. Rekening houdend met de besliste vraag is het tekort aan koopwoningen naar verhouding iets kleiner.

Bij het tekort aan huurwoningen gaat het om woningen in alle huurklassen boven de *f* 350,- per maand als we uitgaan van de urgente vraag. De nadruk ligt hierbij op de huurklasse *f* 450,- tot *f* 550,-. Bij de besliste vraag is er ook een tekort aan woningen in de prijsklasse tot *f* 350,- per maand.

Het tekort aan koopwoningen betreft voornamelijk woningen in de prijsklassen boven de *f* 150.000,- en is bijna evenredig verdeeld over de prijsklassen *f* 150.000 tot *f* 200.000,- en meer dan *f* 200.000,-.

Het beeld verandert nauwelijks als we rekening houden met de vraag van de vertrekkers. Er is dan wel een klein tekort aan koopwoningen in de prijsklasse tot *f* 150.000,-.

De hierboven beschreven tekorten en overschotten hebben betrekking op woningen. Als we naar de beslist verhuisgeneigden kijken, is er ook een tekort aan andere woonruimten (wooneenheden e.d.), zoals in de tabellen is te zien.

Samenvatting

De tekorten bestaan als we uitgaan van de vraag van de blijvers en vestigers:

- voornamelijk uit eengezinshuizen in alle woninggrootten;
- voor een klein deel uit meergezinshuizen met drie kamers;
- voor twee derde uit huurwoningen en voor een derde uit koopwoningen;
- in de huursector uit woningen in alle huurklassen, met de nadruk op de huurklasse *f* 450,- tot *f* 650,- per maand;
- in de koopsector voornamelijk uit de woningen in de prijsklasse *f* 150.000,- tot *f* 200.000,- en de prijsklassen daarboven;
- bij de eengezinshuizen voor twee derde uit huurwoningen.

Er is een overschot aan meergezinswoningen in de huursector. Bij meergezinswoningen in de koopsector liggen vraag en aanbod bij elkaar in de buurt. Houden we rekening met de vraag van de vertrekkers, dan verschuiven de tekorten in de richting van: meer eengezinshuizen, koopwoningen, grotere woningen en bij de huurwoningen: duurdere woningen.

Ontwikkelingen sinds 1986

Ook vergeleken met 1986 zijn er een aantal ontwikkelingen relevant.

Omdat de categorie 'onbekend' in 1990 beduidend groter is dan in 1986, wordt bij het schetsen van deze ontwikkeling ook de relevante tabellen die het ministerie van VROM voor 1986 en 1990 heeft gepubliceerd in de beschouwing betrokken. Het ministerie van VROM heeft namelijk bijschattingen doorgevoerd voor deze non-response (zie paragraaf 2.4). Wanneer wordt uitgegaan van onderstaand, aan het ministerie van VROM ontleend cijfermateriaal, kunnen de volgende ontwikkelingen worden geschetst:

- het urgente tekort aan eengezinswoningen is toegenomen (5.500). Het leeuwedeel van het toegenomen tekort betreft kleine eengezinswoningen tot en met drie kamers (4.500) en 1.000 woningen hebben betrekking op een toegenomen tekort aan eengezinshuizen met vijf en meer kamers;
- het urgente tekort aan eengezinswoningen is in hoofdzaak toegenomen in de huursector (5.000);
- in 1986 was het urgente tekort aan meergezinswoningen 1.500 en in 1990 is dat een urgent overschot van 4.000 woningen;
- het overschot aan meergezinswoningen in 1990 heeft met name betrekking op meergezinswoningen tot en met drie kamers (3.000 woningen) en voor 1.000 woningen heeft het tekort betrekking op nog grotere woningen;
- zowel in 1986 als 1990 bedraagt het urgente tekort aan meergezinskoopwoningen 1.500;
- het potentiële overschot aan meergezinswoningen is dus uitsluitend te traceren in de huursector;
- het urgente tekort aan huurwoningen is iets afgenomen en het urgente tekort aan koopwoningen is iets toegenomen (respectievelijk 1.500 en 1.000);
- in elke in huur- en kooprijksklasse bestaat in 1986 een tekort. In 1989 is dat beeld anders: de sector met de goedkoopste huurwoningen (minder dan f 350,-) heeft een overschot van 5.000 woningen. Het tekort in de huurrijksklasse f 350,- tot f 500,- neemt met 3.500 woningen toe sinds 1986. Ook het urgente tekort aan duurdere huurwoningen (f 500,- en meer) neemt toe (2.000);
- het urgent tekort aan duurdere koopwoningen (f 175.000,- en meer) was in 1986 nihil. In 1990 bedraagt dit tekort 2.500 woningen. Het urgente tekort aan goedkopere koopwoningen (minder dan f 175.000,-) neemt af met 1.500 woningen.

Tabel 6.1 Woningtekorten en -overschotten naar bouwwijze en woninggrootte, urgent verhuisgeneigden

	Wensen			Tekort/ overschot sub-totaal	Wensen vertrekkers	Tekort/ overschot totaal
	blijvers	vestigers	vrijkomend			
Eengezins						
< Drie kamers	3.700	x	x	- 3.500	x	- 4.000
Vier kamers	5.000	x	x	- 4.700	1.700	- 6.400
> Vier kamers	3.700	x	x	- 3.600	1.800	- 5.400
Meergezins						
Een of twee kamers	5.700	1.200	11.900	+ 5.100	x	+ 4.600
Drie kamers	10.900	1.900	11.700	- 1.100	x	- 2.100
Vier kamers	5.000	x	7.300	+ 1.900	x	+ 1.700
> Vier kamers	1.700	x	1.400	- 500	x	- 700
Onbekend	5.300	1.000	x	- 6.300	x	- 6.700
Totaal	40.900	5.300	33.600	- 12.600	6.300	- 18.900
Wooneenheid/b.a.r.	1.900	1.500	5.100	+ 1.700	x	+ 1.700

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Tabel 6.2 Woningtekorten en -overschotten naar bouwwijze en woninggrootte, beslist (zeker + urgent) verhuisgeneigden

	Wensen			Tekort/ overschot sub-totaal	Wensen vertrekkers	Tekort/ overschot totaal
	blijvers	vestigers	vrijkomend			
Eengezins						
< Drie kamers	8.000	1.800	2.500	- 7.300	1.600	- 9.000
Vier kamers	11.600	900	900	- 11.600	4.200	- 15.800
> Vier kamers	7.300	900	800	- 7.500	3.000	- 10.500
Meergezins						
Een of twee kamers	11.500	4.300	26.700	+ 10.800	x	+ 9.900
Drie kamers	26.400	4.400	23.100	- 7.700	1.300	- 9.000
Vier kamers	10.200	1.400	14.400	+ 2.900	x	+ 2.600
> Vier kamers	2.800	x	4.500	+ 1.300	x	+ 1.100
Onbekend	12.100	2.700	x	- 14.800	x	- 15.200
Totaal	89.900	16.800	72.800	- 33.900	11.900	- 45.800
Wooneenheid/b.a.r.	5.900	9.000	8.500	- 6.400	x	- 6.700

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Tabel 6.3 Woningtekorten en -overschotten naar bouwwijze en eigendomsverhouding, urgent verhuisgeneigden

	Wensen			Tekort/ overschot sub-totaal	Wensen vertrekkers	Tekort/ overschot totaal
	blijvers	vestigers	vrijkomend			
Eeng. huur	8.000	x	1.000	- 7.500	2.000	- 9.500
Eeng. koop	2.600	x	x	- 2.500	2.100	- 4.500
Eeng. onb.	1.700	x	x	- 1.700	x	- 1.700
Meerg. huur	21.300	2.900	31.300	+ 7.000	1.600	+ 5.400
Meerg. koop	1.300	x	1.100	- 600	x	- 800
Meerg. onb.	x	x	x	- 1.000	x	- 1.000
Onbekend	5.300	1.000	x	- 6.300	x	- 6.700
Totaal	40.900	5.300	33.600	- 12.600	6.300	- 18.900
Wooneen- heid/b.a.r.	1.900	1.500	5.100	+ 1.700	x	+ 1.700

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Tabel 6.4 Woningtekorten en -overschotten naar bouwwijze en eigendomsverhouding, beslist (zeker + urgent) verhuisgeneigden

	Wensen			Tekort/ overschot sub-totaal	Wensen vertrekkers	Tekort/ overschot totaal
	blijvers	vestigers	vrijkomend			
Eeng. huur	17.700	2.100	3.200	- 16.500	4.400	- 20.900
Eeng. koop	6.500	800	900	- 6.300	4.100	- 10.400
Eeng. onb.	2.800	x	x	- 3.600	x	- 3.900
Meerg. huur	46.100	9.200	65.800	+ 10.400	2.400	+ 8.000
Meerg. koop	3.200	x	2.900	- 900	x	- 1.100
Meerg. onb.	1.600	x	x	- 2.300	x	- 2.300
Onbekend	12.100	2.700	x	- 14.800	x	- 15.200
Totaal	89.900	16.800	72.800	- 33.900	11.800	- 45.800
Wooneen- heid/b.a.r.	5.900	9.000	8.500	- 6.400	x	- 6.700

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Tabel 6.5 Woningtekorten en -overschotten naar huur- en prijsklasse urgent verhuiscategorieën

	Wensen			Tekort/ totaal sub-totaal	Wensen vertrekkers	Tekort/ overschot totaal
	blijvers	vestigers	vrijkomend			
Huur (f)						
< 350	13.100	1.100	16.400	+ 2.200	x	+ 1.300
350-450	10.200	900	8.400	- 2.700	x	- 2.900
450-550	6.200	900	3.200	- 3.900	x	- 4.300
550-650	3.300	1.300	2.000	- 2.700	1.300	- 4.000
> = 650	2.600	x	1.800	- 1.000	800	- 1.800
Onbekend	1.500	x	x	- 1.000	x	- 1.100
Koop (f)						
< 150.000	x	x	x	+ 0	1.100	- 1.000
150 - 200.000	1.900	x	x	- 2.000	900	- 2.900
> = 200.000	1.400	x	x	- 1.600	x	- 1.900
Onbekend	x	x	x	+ 100	x	- 200
Totaal	40.900	5.300	33.600	- 12.600	6.300	- 18.900

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Tabel 6.6 Woningtekorten en -overschotten naar huur- en prijsklasse, beslist (zeker + urgent) verhuiscategorieën

	Wensen			Tekort/ overschot sub-totaal	Wensen vertrekkers	Tekort/ overschot totaal
	blijvers	vestigers	vrijkomend			
Huur (f)						
< 350	30.800	4.700	32.100	- 3.300	2.100	- 5.500
350-450	16.900	3.400	15.500	- 4.800	x	- 5.100
450-550	13.900	2.900	8.900	- 7.900	1.200	- 9.100
550-650	7.500	2.300	5.700	- 4.100	2.100	- 6.300
> = 650	7.000	1.500	5.600	- 2.900	1.200	- 4.100
Onbekend	3.800	x	1.200	- 3.000	x	- 3.200
Koop (f)						
< 150.000	1.600	x	2.100	+ 200	1.600	- 1.500
150 - 200.000	4.000	x	x	- 4.100	1.400	- 5.500
> = 200.000	4.100	x	800	- 3.800	1.100	- 4.900
Onbekend	x	x	x	- 200	x	- 700
Totaal	89.900	16.800	72.800	- 33.900	11.900	- 45.800

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

BIJLAGE 1

VERGELIJKBAARHEID MET CIJFERS MINISTERIE VAN VROM

Het ministerie spreekt in zijn tabellen over Amsterdam niet van tekorten en overschotten, maar over saldi van teveel of te weinig woningen. Dit komt omdat het ministerie in de cijfers over het woningtekort een correctie aanbrengt voor de leegstand. De gewenste en de feitelijke leegstand wordt namelijk berekend en bij een discrepantie tussen beide grootheden wordt een correctie aangebracht voor de bepaling van het woningtekort.

Het ministerie berekent in totaal een saldo van 11.500 te weinig woningen in Amsterdam (in een enkele tabel komt dit saldo op 12.000 uit). De berekeningswijze die het ministerie hanteert, resulteert na toepassing op de bij het OTB beschikbare bestanden, in een negatief saldo van 12.000 (zie paragraaf 2.3). Op het niveau van het totaal zijn deze cijfers dus nagenoeg identiek.

Het is voor het OTB overigens niet mogelijk om de berekeningen die het ministerie heeft uitgevoerd precies na te volgen. Dit hangt samen met het feit, dat het ministerie voor elke variabele met non-response een bijschattingsprocedure heeft doorgevoerd.

Omdat het OTB en het ministerie met verschillende bestanden werken, zijn de uitkomsten in dit rapport niet exact vergelijkbaar met de cijfers die het ministerie publiceert. Dit speelt onder andere een rol van betekenis bij de categorie 'gewenst woningtype onbekend'. In totaal betreft deze categorie 9% van de verhuisgeneigden, waarvoor het ministerie een bijschatting heeft doorgevoerd. In de methodiek die in dit hoofdstuk is gehanteerd, zijn alle onbekende woningen toebedeeld aan de categorie 'woningen'. Dit betekent dat de categorie 'niet woningen' lichtelijk onderschat is in dit rapport.

Het genoemde verschil maakt het ook begrijpelijk waarom de groep urgente vestigers (5.300) in dit rapport omvangrijker is dan in de bronnen van het ministerie (3.000). Vestigers, waaronder veel studenten, geven namelijk vaak de categorie 'woningtype onbekend' op, zodat er naar verhouding iets teveel woningzoekenden worden geteld onder de vestigers.

In de cijfers van tabel 2.3 wijkt de verhouding tussen de omvang van de starters en de doorstromers af van de door het ministerie gepubliceerde cijfers. Naast bovengenoemde factor kan dat mede worden toegeschreven aan de variabele 'woning komt al dan niet leeg beschikbaar na verhuizing'. Het ministerie rekent de

verhuisgeneigden waarvan de woning niet vrij komt (uiteraard) tot de starters en in tabel 2.3 is het effect van deze variabele niet expliciet doorgevoerd.

Dit laatste maakt het ook begrijpelijk waarom het urgente woningaanbod van vertrekkers in tabel 2.5 iets hoger is dan het corresponderende cijfer van VROM (respectievelijk 7.200 en 6.500); ook in deze tabel is namelijk niet geselecteerd op de leeg beschikbaar komende woningen. Bovendien speelt hier ook een rol dat de categorie 'woningtype onbekend' als woning is geteld.

Bij de cijfers in de hoofdstukken 3 en verder dient steeds bedacht te worden dat het ministerie heeft gewerkt met bijschattingen op de non-response. Verschillen resulteren met name door de invloed van de relatief hoge non-response bij de categorie 'gewenst woningtype onbekend'.

BIJLAGE 2

AANVULLENDE TABELLEN HOOFDSTUK 4 EN 5

Tabel b2.1 is een aanvulling op hoofdstuk 4. In deze tabel staan de redenen om te verhuizen uitgesplitst naar basishuurklasse. Met name de vraag of goedkope woningen om woningredenen worden achtergelaten is in hoofdstuk 4 van belang. De tabellen b2.2 en b2.3 hebben betrekking op hoofdstuk 5. Tabel b2.2 geeft informatie over de wijze waarop de omvang van het huishouden samenhangt met de omvang van de gewenste woning. In tabel b2.3 wordt het netto-inkomen van het huishouden uitgesplitst naar de gewenste huur- en koopprijs. Hiermee kan inzicht worden verkregen in de substitutie van huishoudens die, gezien het inkomen, een duurdere woning zouden kunnen betalen.

Tabel b2.1 Verhuisredenen per huurklasse voor verhuisgeneigden, in procenten¹⁾

Verhuisredenen	Basishuur per maand (f)						Totaal
	< 250	250 - 350	350 - 450	450 - 550	550 - 650	> = 650	
. Werk/studie	x	5	7	x	x	7	5
. Gezondheid/hoge leeftijd	4	8	6	x	x	x	5
. Woning voldoet bouwtechnisch niet	30	33	23	20	14	31	27
. Woonomgeving is onaantrekkelijk	20	19	15	22	22	12	18
. Wil betere woning: grotere oppervlakte en meer kamers	13	8	10	6	x	x	8
. Wil goedkopere woning	x	x	8	10	12	15	6
. Overige redenen	32	25	31	38	40	29	31
Totaal (N=...)	100 (26.100)	100 (36.400)	100 (28.000)	100 (14.700)	100 (9.100)	100 (11.000)	100 (125.200)

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

¹⁾ De verhuisredenen uit deze tabel zijn niet precies gelijk aan die uit het rapport over WBO 1985/1986.

Tabel b2.2 Gewenst aantal kamers en de huishoudensgrootte van verhuisgeneigden, in procenten, (exclusief leden van huishoudens)

Gewenst aantal kamers	Huishoudensgrootte					Totaal
	1	2	3	4	5 of meer	
Een of twee kamers	17	4	x	x	x	10
Drie kamers	57	39	11	x	x	40
Vier kamers	19	42	64	55	28	33
Vijf kamers of meer	7	15	25	43	68	17
Totaal	100	100	100	100	100	100
(N=...)	(63.300)	(30.800)	(15.900)	(8.300)	(6.400)	(124.700)

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

Tabel b2.3 Gewenste huur/koopprijs en netto huishoudensinkomen, in procenten¹⁾

	Inkomensklasse (f)				Totaal
	< 19.000	19.000 - 30.000	30.000 - 40.000	> = 40.000	
Gewenste huurprijs (f)					
< 350	60	32	5	3	100 (40.600)
350 - 450	43	31	20	7	100 (25.300)
450 - 550	17	46	22	15	100 (21.800)
550 - 650	12	25	27	37	100 (11.000)
> = 650	16	19	25	41	100 (9.100)
Gewenste koopprijs (f)					
< 150.000	x	x	35	24	100 (3.500)
150-200.000	x	x	23	62	100 (7.500)
> = 200.000	x	x	x	95	100 (6.600)
Totaal	34	30	16	20	100 (125.400)

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

¹⁾ in deze tabel zijn, aan de hand van de CBS-variabele voor de geldigheid van het inkomen, uitsluitend geldige inkomens verwerkt.

BIJLAGE 3

REALITEITSWAARDE VRAAG EN POTENTIËLE AANBOD

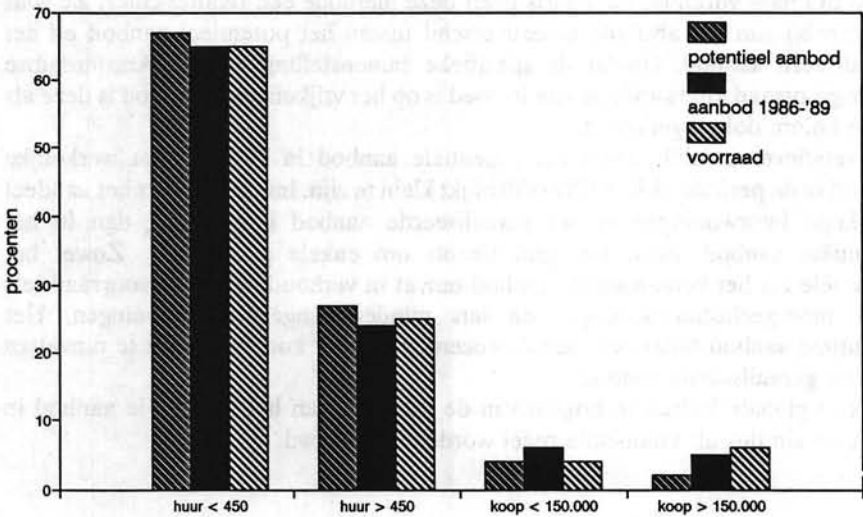
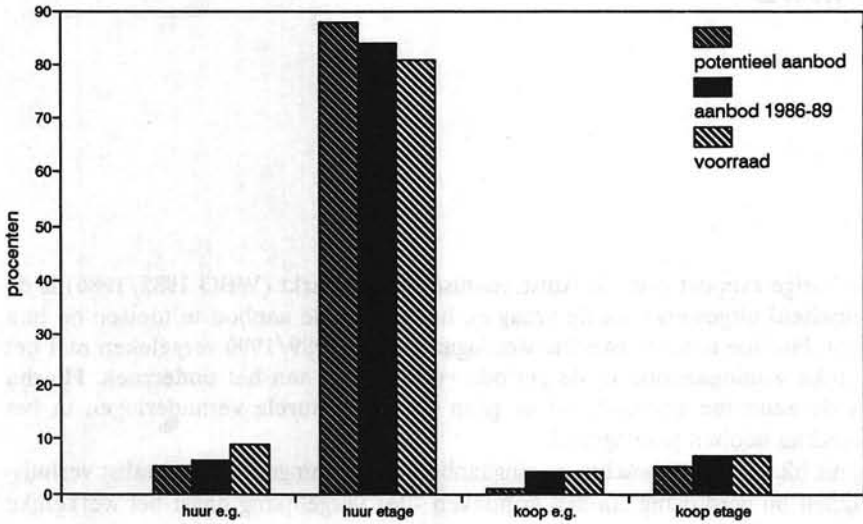
In het vorige rapport over de Amsterdamse woningmarkt (WBO 1985/1986) is de mogelijkheid uitgewerkt om de vraag en het potentiële aanbod te toetsen op hun realiteit. Hiertoe is het verwachte woningaanbod in 1989/1990 vergeleken met het werkelijke woningaanbod in de periode voorafgaand aan het onderzoek. Hierbij wordt de aanname gemaakt dat er geen grote structurele veranderingen in het woongedrag hebben plaatsgehad.

In figuur b2.1 is het verwachte woningaanbod - de woningen die de beslist verhuisgeneigden bij verhuizing zouden vrijmaken - ter vergelijking naast het werkelijke woningaanbod in de periode 1986-1989/1990 gezet. Het gaat hier om de woningen die in die periode in Amsterdam betrokken zijn (dus eerst beschikbaar gekomen), inclusief de nieuwbouw. Dit laatste én het feit dat per respondent alleen de laatst betrokken woning in die periode is geregistreerd, kan tot een kleine vertekening leiden; het aandeel goedkope huurwoningen in het aanbod uit de periode 1986 tot en met 1989/1990 is daardoor mogelijk in werkelijkheid iets groter geweest dan uit het WBO naar voren komt. Voorts geeft deze methode een relatief cijfer. Ze gaat dus voorbij aan het absolute niveauverschil tussen het potentieel aanbod en het gerealiseerd aanbod. Omdat de specifieke samenstelling van de Amsterdamse woningvoorraad uiteraard ook van invloed is op het vrijkomende aanbod is deze als derde kolom ook opgenomen.

Het relatieve verschil tussen het potentiële aanbod in 1990 en het werkelijke aanbod in de periode 1986-1989/1990 blijkt klein te zijn. Inderdaad lijkt het aandeel goedkope huurwoningen in het gerealiseerde aanbod iets kleiner dan in het potentiële aanbod, maar het gaat slechts om enkele procenten. Zowel het potentiële als het gerealiseerde aanbod omvat in verhouding tot de voorraad iets meer meergezinshuurwoningen en iets minder eengezinshuurwoningen. Het potentiële aanbod blijkt een aantal procenten minder koopwoningen te omvatten dan het gerealiseerde aanbod.

Om een globale indruk te krijgen van de tekorten kan het potentiële aanbod in relatieve zin dus als voldoende reëel worden beschouwd.

Afbeelding b2.1 Potentieel woningaanbod 1990, gerealiseerd woningaanbod in de periode 1986-1989/1990 en de voorraad (1989/1990) naar bouwwijze en huur- en prijsklasse, in procenten



Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

De op de volgende pagina's vermelde uitgaven van de Delftse Universitaire Pers
zijn verkrijgbaar via de erkende boekhandel of rechtstreeks bij:

Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
Tel.: (015) 783254

REEDS VERSCHENEN UITGAVEN IN DE SERIE VOLKSHUISVESTINGSBELEID EN BOUWMARKT

1. S.A.A. Backx, *Analyse van de ontwikkeling van het aandeel woningen in meergezinshuizen*, 1988
2. I.L. Ooms en O.A. Papa, *De lange-termijnontwikkeling van de individuele huursubsidie*, 1989
3. P.J. Boelhouwer, *De individuele huursubsidie en de lokale woningtoewijzing*, 1989
4. P.J. Boelhouwer, *De individuele huursubsidie en het woningmarktgedrag van huishoudens*, 1989
5. J.B.S. Conijn, *De markt voor duurdere huurwoningen*, 1989
6. J.B.S. Conijn, *De vrije-sectorwoningen; een historische en ruimtelijke analyse*, 1989
7. P.J. Boelhouwer en H.M.H. van der Heijden, *Vrije-sectorwoningbouw; consequenties voor de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de bouwnijverheid*, 1989
8. S.A.A. Backx en J.B.S. Conijn, *Het onttrekken van woningen aan de voorraad*, 1990
9. J.M. Kersloot en P.G.G. Moors, *Gevolgen van discontinuïteit in de bouw*, 1990
10. P.J. Boelhouwer, *Het beroep op individuele huursubsidie per woningmarktgebied*, 1990
11. O.A. Papa, *De commerciële huursector in de jaren negentig*, 1990
12. P.G.G. Moors, *Duurzaam bouwen en verschuivingen in de toepassing van bouwproducten*, 1991
13. J.B.S. Conijn, H.C.C.H. Coolen en I.L. Ooms, *De raming van de woningbehoefte nader bezien*, 1991

14. J. Kullberg, *Stille strijd tegen de scheefheid, op zoek naar strategieën voor lage-inkomensgroepen om de woonlasten te verlichten*, 1991
15. P.J. Boelhouwer, *Huren in Alkmaar betaalbaar?, De woonuitgaven in een voormalige groeikern*, 1992
16. A.J. Menkveld, *Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een macro-analyse*, 1992
17. J.M. Kersloot, *Prefabricage en samenwerking tussen bouwbedrijven en de toeleveringsindustrie*, 1992
18. M.E.A. Haffner, *Eigen woning in de EG: fiscale en overige financiële instrumenten*, 1992
19. P.J. Boelhouwer, R.A. van den Broeke, H. Priemus, A. Straub en H.L. Swets, *Evaluatie kopkostensubsidiëring sociale huurwoningen 1986-1990*, 1992
20. A.J. Menkveld, *Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een microanalyse*, 1993

REEDS VERSCHENEN UITGAVEN IN DE SERIE WERKDOCUMENTEN

- 88-01 J.B.S. Conijn en A. Plaat, *Een alternatief huur- en subsidiestelsel*, 1988
- 89-01 J.B.S. Conijn, I.L. Ooms en A. Plaat, *De ontwikkeling van de woonuitgaven in de huursector, 1986-2000*, 1989
- 89-04 S.A.A. Backx, *Onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden; een overzicht van aantallen, uitgaven en verklarende factoren*, 1989
- 90-08 J. Kullberg, *Goedkope nieuwbouw voor lage inkomens?*, 1990
- 90-10 J.B.S. Conijn en O.A. Papa, *Besluit woninggebonden subsidies; contra-expertise van de simulatiemodellen*, 1990
- 91-14 J.B.S. Conijn, *De gegunde vrije-sectorwoningen 1988-1990*, 1991
- 91-23 P.J. Boelhouwer, *Rentevoordelen door vervroegde aflossing van rijksleningen in de sociale huursector; omvang - aard -aanwending*, 1991
- 92-13 B.L.M. van de Ven, *De notaris op de markt van koopwoningen*, 1992
- 92-16 J.B.S. Conijn, *Het weglekeffect door huurverhoging*, 1992
- 93-01 M. de Jong, *Veranderende verhoudingen in de Rotterdamse huisvesting*, 1992
- 93-02 H.M.H. van der Heijden, *Meerwerk bij de bouw van premiekoop A-woningen*, 1993
- 93-03 H.M.H. van der Heijden en J.M. Kersloot, *Signaleringsstelsel nieuwbouw koopwoningen*, 1993
- 93-09 J.M. Kersloot, *De Amsterdamse woningbehoefte volgens het Woningbehoefteonderzoek 1989/1990*, 1993

2026782

12 JULI 1993



ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
Sectie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt

Postbus 5030
2600 GA Delft

Thijsseweg 11
2629 JA Delft
Telefoon (015) 78 30 05
Telex butud 38151
Telefax (015) 78 44 22