

persbericht

Maandag 9 april 2018

Steeds minder betaalbare woningen in Metropoolregio Amsterdam

Betaalbare woonruimte wordt schaars in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Vooral woningzoekenden met een laag en middeninkomen hebben grote problemen om een passende woning te vinden. Nu de economische welvaart aanhoudt, willen veel mensen verhuizen en ook de groei van de bevolking zet door. De toegankelijkheid van de woningmarkt in de MRA staat daarmee fors onder druk.

Dit blijkt uit het eerste regiobrede onderzoek over Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA). Ruim 50.000 inwoners van alle gemeenten in de MRA vulden hiervoor een enquête in met vragen over hun woonsituatie, woonwensen en woonlasten.

Groot tekort in alle prijsklassen

Na een periode van stilstand tijdens de crisis is er weer flink verhuisd. In 2015-2016 vond maar liefst 25% van de inwoners van de metropoolregio een andere woning. Vooral gezinnen die tijdens de crisis een stap naar een grotere woning met meer buitenruimte uitstelden, zijn alsnog verhuisd. De bevolking in de MRA groeit sterk en alles bij elkaar leidt dat tot een grote druk op de hele woningmarkt. Door de toegenomen vraag stijgen de prijzen en zijn er tekorten in alle prijsklassen in de hele metropoolregio.

'De resultaten van het onderzoek laten zien dat nieuwe woningen keihard nodig zijn', zegt Lex Scholten, wethouder in Diemen en voorzitter van het portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen van de MRA. 'Daarnaast is het van belang dat nieuwe en bestaande woningen betaalbaar en toegankelijk worden gehouden voor mensen met lage en middeninkomens. Samen met de noodzakelijke verduurzaming zijn dat grote opgaven voor de nieuwe bestuurders in de MRA, de woningcorporaties en marktpartijen.'

Stijgende prijzen

Uit de verhuispatronen blijkt dat de toegankelijkheid van de woningmarkt in de MRA voor lage en middeninkomens afneemt. Amsterdam kende altijd een grote instroom van veel jonge huishoudens met een laag inkomen. De prijzen voor huur- en koopwoningen stijgen, en het WiMRA-onderzoek laat zien dat nieuwe Amsterdammers steeds vaker een hoger inkomen hebben.

Ook wie binnen de metropoolregio verhuist, moet een goed gevulde portemonnee meenemen. In de sociale huursector worden de huurprijzen gereguleerd, maar zijn de wachttijden bijna overal in de regio lang. In de vrije sector stijgen de huur- en koopprijzen

extreem hard. De huren in de vrije sector zijn bijvoorbeeld in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden gemiddeld meer dan € 1.000,- per maand. Hierdoor kunnen met name de lagere middeninkomens, ook degenen die willen doorstromen vanuit de sociale huur, op steeds minder plekken in de MRA terecht. Huurwoningen in het lagere middensegment zijn er namelijk weinig, blijkt uit het onderzoek: 10% gemiddeld in de MRA.

Middensegment verdwijnt uit bestaande aanbod

Op basis van de WOZ-waarden uit 2016 hadden Almere, Lelystad en delen van Zaanstreek-Waterland nog een redelijk aanbod van betaalbare koopwoningen, maar door de grote prijsstijgingen van de afgelopen jaren neemt ook dit aanbod snel af. Het middensegment verdwijnt dus uit het bestaande aanbod en de nieuwbouw houdt deze afname niet bij. Terwijl een grote groep hierop is aangewezen: niet alleen de middeninkomens, maar ook mensen met een lager inkomen zonder de benodigde jaren wachttijd zoals starters en mensen van buiten de regio en van buiten Nederland.

Lex Scholten: "Binnen alle MRA-gemeenten wordt hard gewerkt aan het vergroten van het betaalbare aanbod. Die opgave zien wij als een gezamenlijke taak. We jagen elkaar op en wisselen ervaring en kennis uit om ook de ingewikkelde projecten voor elkaar te krijgen. Ik verwacht dat de nieuwe colleges binnen de MRA die samenwerking in stand houden.'

Krimpende sociale voorraad, blijvend grote vraag

Het aandeel sociale huurwoningen varieert tussen de deelregio's van de MRA, maar in diverse delen krimpt de sociale voorraad. Opvallende uitkomst van het onderzoek is dat ondanks de economische voorspoed het aantal lage inkomens ongeveer gelijk is gebleven. Nieuwe groepen, bijvoorbeeld uit de zorg en maatschappelijke opvang, zorgen voor een blijvend grote vraag naar sociale huur. Het aandeel lage inkomens in de MRA (41%) is nu ongeveer gelijk aan het aandeel sociale huur (40%). Een krap evenwicht, want juist in de sociale huur komen weinig woningen vrij en dat is wat telt voor de woningzoekende.

'Vergroten van het woningaanbod voor lage en middeninkomens is een opgave in de hele MRA', zegt directeur Egbert de Vries van PWN, de samenwerkende woningcorporaties in de regio. 'De woningcorporaties willen de komende jaren in elk geval in alle gemeenten veel nieuwe sociale huurwoningen bijbouwen voor de huishoudens met jaarinkomens tot €40.000,- per jaar.'

WiMRA

Dit is slechts een greep uit de resultaten van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA). Het volledige onderzoeksrapport kunt u vinden op de website van de Metropoolregio Amsterdam: www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra. Het WiMRA-onderzoek is uitgevoerd door OIS Amsterdam in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de samenwerkende woningcorporaties (PWN).

NOOT VOOR DE REDACTIE (NIET VOOR PUBLICATIE):

- Indien u vragen heeft over dit persbericht, kunt u contact opnemen met:

Mark Intres, communicatieadviseur Metropoolregio Amsterdam, via 06 - 29 24 99 98 of m.intres@metropoolregioamsterdam.nl

Of:

Berthilde Lammertink, communicatieadviseur Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR), via 06 - 22 61 43 88 of lammertink@afwc.nl

