



# Wonen in Amsterdam

juli 2008

## Verhuishwensen. Ambities en realiteit.

### Een kwart Amsterdammers wil verhuizen

Als we aan Amsterdammers vragen of ze binnenkort willen verhuizen antwoordt een kwart bevestigend, en nog eens een derde geeft aan misschien te willen verhuizen. Toch woont, ook van de mensen die volmondig met ja antwoorden, vier jaar later nog de helft op het oude adres. Onderzocht is nu welke groepen er beter of slechter in slagen de verhuishwens te vervullen.

Een van de vragen uit het grote tweejaarlijks onderzoek *Wonen in Amsterdam (WiA)* is: 'Wilt u binnen twee jaar verhuizen?'. Nu is onderzocht wat er gebeurde met de mensen die deze vraag in 2003 hebben beantwoord. Wat zegt de verhuishwens over het werkelijk verhuisgedrag? Waren ze twee jaar later wel of niet verhuisd, en hoe was dat na vier jaar, in 2007?

### Waarom wil men verhuizen?

De wens te verhuizen komt voort uit een combinatie van factoren. Als wordt gevraagd wat de belangrijkste aanleiding is, blijkt dat in verreweg de meeste gevallen te gaan om ontevredenheid over de huidige woning en met name het (gebrek aan) oppervlak. Een derde van de mensen met een verhuishwens noemt als belangrijkste reden dat de huidige woning te klein is. Voor nog eens een derde is een andere negatieve eigenschap van de woning de belangrijkste drijfveer, zoals te veel trappen, gebrek aan buitenruimte, te hoge huur, slechte kwaliteit of aanstaande sloop. Leefbaarheid is voor 20% de voornaamste reden om naar een andere woning om te zien: sfeer in de buurt, overlast, criminaliteit, vervuiling of verkeersdruk. Voor de overige 15% zijn vooral persoonlijke omstandigheden de belangrijkste aanleiding om te willen verhuizen.

### Waarom verhuist men vaak toch niet?

Een belangrijke oorzaak van het niet vervullen van een verhuishwens is zonder twijfel de woningmarkt. Er is te weinig

aanbod, vooral aan aanbod dat zoveel meer biedt dan de huidige woning, dat het de kosten en moeite van een verhuizing waard is. De kleine woning is voor velen de aanleiding om te willen verhuizen, maar grote woningen zijn schaars. De kosten en moeite van een verhuizing kunnen ook een rol spelen als het wel mogelijk is een betere woning te vinden. Met name ouderen kunnen als het er op aankomt opzien tegen het gedoe.

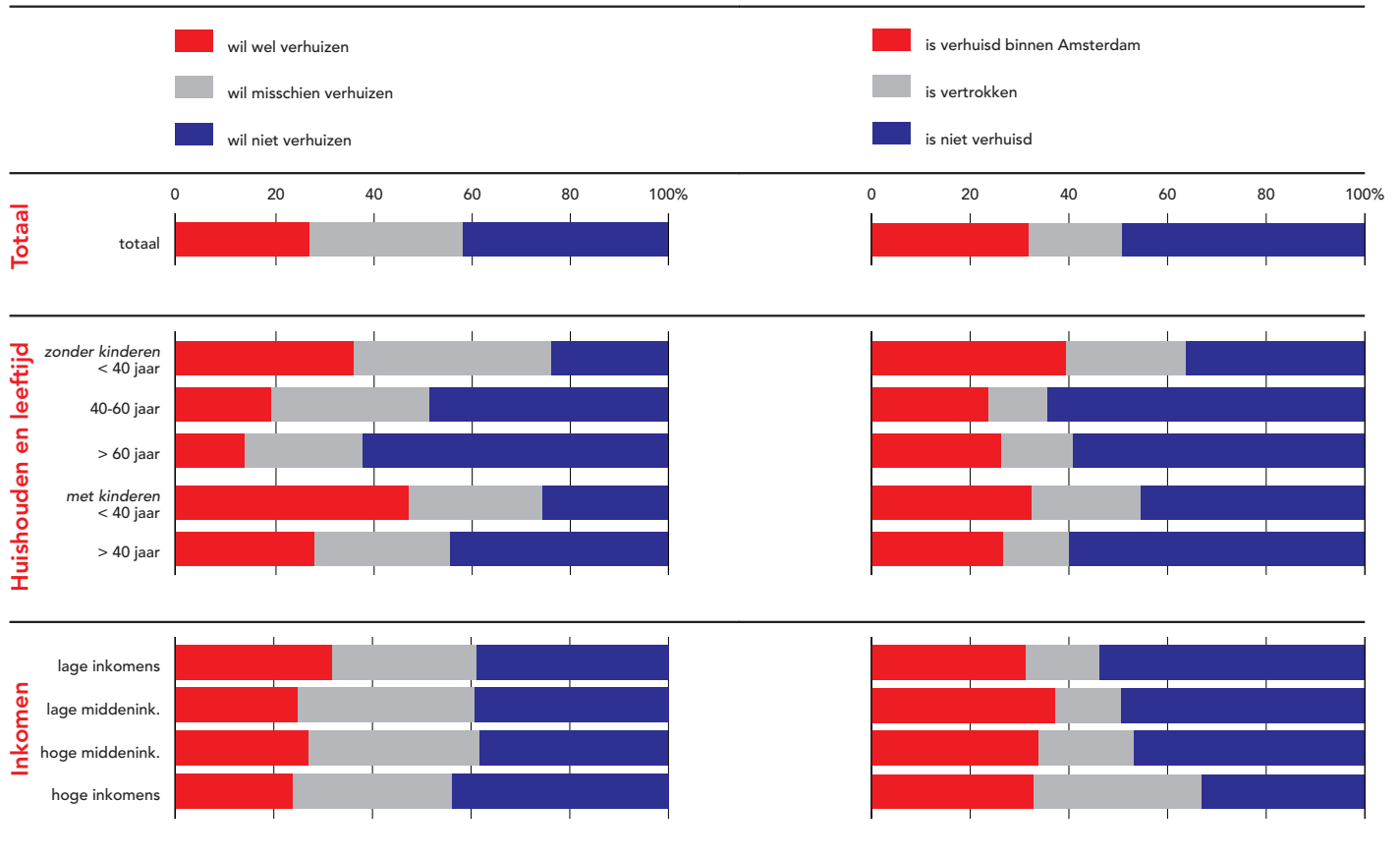
Ook strategisch gedrag kan er voor zorgen dat men niet verhuist: als men verhuist raakt men de opgebouwde woonduur kwijt. Voor mensen die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning is dat belangrijk, hoe langer men wacht, hoe mooier de woning waarvoor men in aanmerking kan komen.

### Wat is bepalend voor het wel of niet verhuizen?

Aan de hand van een regressie analyse is beoordeeld welke kenmerken onafhankelijk van elkaar en in volgorde van verklaringskracht een rol spelen bij het wel of niet verhuizen:

- De meeste invloed heeft het al of niet *willen* verhuizen. Als men niet wil, verhuist men meestal ook niet. Andersom is helaas niet waar. Erg graag willen verhuizen is vaak niet voldoende om ook te slagen.
- Huishoudens die (ook) buiten Amsterdam willen wonen slagen beter dan mensen die alleen binnen Amsterdam zoeken.
- Met de leeftijd neemt de kans dat iemand daadwerkelijk verhuist af.
- Hoe hoger het inkomen, hoe eerder men ook werkelijk verhuist (vooral voor de groepen die uit Amsterdam willen vertrekken).
- Niet alleen het inkomen zelf is van belang, maar ook hoe men dat inkomen beoordeelt. Als men het eigen inkomen niet voldoende vindt om van rond te komen, verhuist men minder vaak. Ongeacht de hoogte van dat inkomen.
- Mensen die een particuliere huurwoning bewonen

**Figuur 1: verhuiscwens (in 2003)**



realiseren vaker hun verhuiscwens dan huishoudens met een koopwoning. En mensen met een eigen woning verhuizen weer vaker dan huurders van een corporatiewoning.

- Als de huidige woning van lage kwaliteit is verhuist men eerder.

Deze kenmerken hebben allen los van elkaar invloed op het verhuisgedrag. Combinaties kunnen elkaar versterken of afzwakken. Zo verhuizen de hoge inkomens wel vaker dan de lage inkomens, maar deels wordt dat afgeremd omdat zij al op een kwalitatief betere woning wonen.

**50% Vervult verhuiscwens**

In vergelijking met andere regio's in Nederland is er in Amsterdam een groot verschil tussen woonwensen en werkelijk verhuisgedrag, zo blijkt uit landelijk onderzoek [1]. De mogelijkheden op de woningmarkt zijn buiten Amsterdam ruimer. Van de Amsterdammers die zeggen zeker binnen twee jaar te willen verhuizen doet 30% dat ook werkelijk. Nog eens twee jaar later is iets meer dan 50% van hen verhuisd (figuur 2).

**Driekwart wil in Amsterdam blijven**

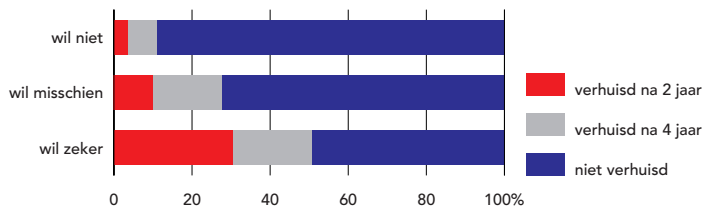
Als de mensen die misschien of zeker willen verhuizen een voorkeur opgeven, zegt 73% in Amsterdam te willen blijven.

[1] Manting, D. & C. de Groot (2007), *Verhuizen: kloof tussen (niet) willen en (wel) doen*, Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, nr 3.

**realisatie na 4 jaar**

(van degenen die binnen 2 jaar willen verhuizen)

**Figuur 2: realisatie verhuiscwens na 2 en 4 jaar**



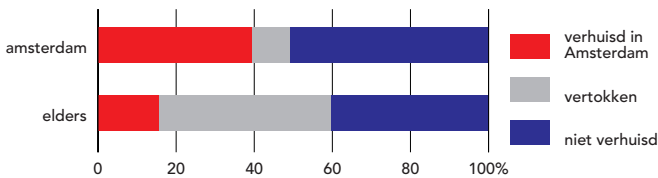
Maar degenen die Amsterdam verlaten, hebben grotere slaagkansen. Huishoudens die aangeven buiten Amsterdam een woning te zoeken realiseren vaker hun verhuiscwens dan huishoudens die in Amsterdam willen blijven (figuur 3). Niet iedere verhuizer deed wat hij oorspronkelijk wenste. Van de verhuizers die Amsterdam wilden verlaten kwam een kwart toch terecht op een woning binnen Amsterdam. Van de verhuizers die wilden blijven heeft een vijfde Amsterdam toch verlaten.

De mensen die Amsterdam verlaten, verhuizen voor de helft naar naburige gemeenten als Amstelveen, Haarlemmermeer, Haarlem, Zaanstad, Purmerend en Almere.

**50% Heeft voorkeur voor eigen stadsdeel**

In het WiA-onderzoek hebben mensen die binnen Amsterdam willen verhuizen de mogelijkheid aan te geven naar

**Figuur 3: voorkeur Amsterdam**



welk stadsdeel hun voorkeur uitgaat. Meer dan de helft wil in het eigen stadsdeel blijven. Van de mensen die vier jaar later daadwerkelijk verhuisd zijn, blijkt 42% terecht te zijn gekomen in het stadsdeel van hun voorkeur. Nog eens 30% kwam terecht in een stadsdeel dat daar aan grensde. In ieder geval in de buurt dus. Overigens zal niet iedereen die als voorkeur Oud Zuid of Centrum op gaf ook daadwerkelijk hebben verwacht daar een woning te kunnen vinden. Van de verhuizers binnen Amsterdam had 38% een voorkeur voor die stadsdelen uitgesproken.

### **Kinderen en leeftijd hebben geen invloed op voorkeur voor Amsterdam**

Leeftijd of het wel of niet hebben van kinderen heeft geen invloed op de voorkeur voor Amsterdam. Van de mensen die zeker of misschien willen verhuizen en die een voorkeur opgeven, ligt het percentage dat in Amsterdam wil blijven in alle groepen tussen de 72% en 74%. Bij de mensen die daadwerkelijk verhuizen zijn de verschillen iets groter. Van de huishoudens jonger dan 40 is iets meer dan 60% in de stad gebleven, en van huishoudens ouder dan 40 bleef 67%.

Hoe ouder men is, hoe kleiner de behoefte op korte termijn te verhuizen. En als men het wel wil, dan komt het er vaak toch niet van (figuur 1).

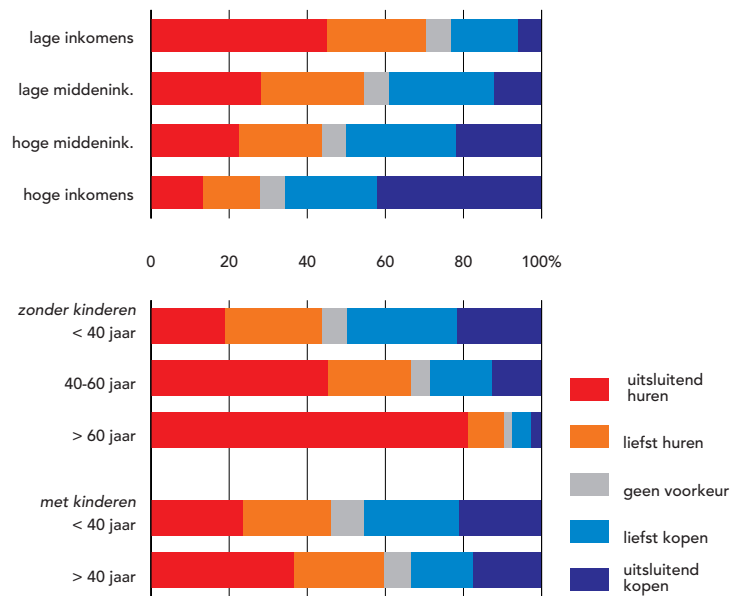
De groep mensen jonger dan 40 jaar wil het meest verhuizen en als ze het willen, voegen ze vaak de daad bij het woord. Waarschijnlijk kunnen zij ook de grootste sprong maken in hun wooncarrière. Binnen deze jonge leeftijdsgroep willen gezinnen met kinderen vaker binnen twee jaar verhuizen dan anderen, maar het lukt ze minder goed die wens te verwezenlijken.

### **Hoge inkomens minder aan Amsterdam gebonden**

Huishoudens met lage inkomens hebben wat vaker behoefte om te verhuizen dan andere inkomensgroepen, maar de verschillen zijn niet groot (figuur 1).

Binnen iedere inkomensgroep hebben mensen die zeker of misschien willen verhuizen vaak een voorkeur voor een woning in Amsterdam. Maar die belangstelling voor Amsterdam is wat geringer naarmate het inkomen hoger is. Van de lage inkomens geeft 80% aan in Amsterdam te willen blijven en van de hoge inkomens is dat 64%. Dat verschil heeft ook grote invloed op de slaagkansen. Vier jaar later blijken de hoge inkomens beter geslaagd te

**Figuur 4: Voorkeur voor huur of koop**



zijn in hun opzet te verhuizen. Voor hen dragen de mogelijkheden in de regio hier aan bij.

### **Leeftijd van grote invloed bij keus voor koop**

Ruim de helft van de verhuiscandidate (56%) wil liever huren dan kopen, 38% geeft de voorkeur aan een koopwoning. Van de mensen die nu in een corporatiewoning wonen wil 30% liefst kopen. Bij de huurders van een particuliere woning ligt dat percentage nog wat hoger. Huishoudens die nu op een koopwoning wonen hebben vrijwel allemaal weer voorkeur voor een koopwoning.

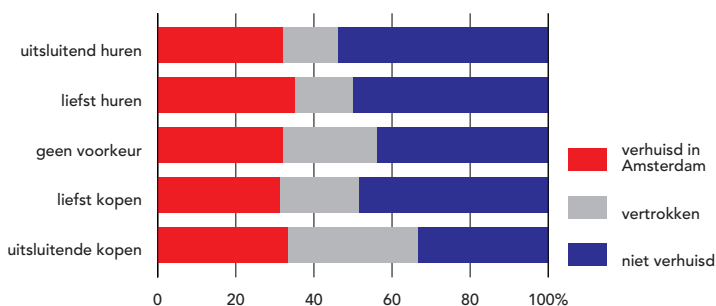
Bij de keuze voor een huur- of een koopwoning speelt, naast inkomen, de leeftijd een belangrijke rol. Van de mensen onder de 40 wil de helft het liefst kopen (figuur 4).

Het al dan niet hebben van kinderen is nauwelijks van invloed op de voorkeur voor huur of koop. Wél het al dan niet hebben van een partner (waardoor vaak een dubbel inkomen). Van de stellen, met of zonder kinderen, heeft bijna de helft voorkeur voor kopen. Van de alleenwonenden en eenoudergezinnen wil een derde het liefst kopen.

Als mensen die een woning willen huren twee jaar later zijn verhuisd, dan blijken ze ook bijna altijd naar een huurwoning te zijn gegaan. Bij de mensen die willen kopen is dat minder vanzelfsprekend. Een derde van de mensen die uitsluitend wil kopen gaat toch naar een huurwoning. Van de mensen die liefst (i.p.v. uitsluitend) willen kopen is dat zelfs meer dan de helft.

Huishoudens die willen kopen, hebben vaker hun verhuiscandidate gerealiseerd dan huishoudens die willen huren. Met name huishoudens die al een koopwoning hadden, stromen makkelijk door naar een volgende koopwoning. Zij hebben inmiddels met hun woning kapitaal kunnen opbouwen.

**Figuur 5: Verhuizing bij voorkeur voor huur of koop**



Een voorkeur voor koop of huur maakt voor de slaagkansen in Amsterdam niet veel uit. Wat de voorkeur ook was, vier jaar later is een derde deel van de verhuiscandidate verhuisd naar een woning binnen Amsterdam (figuur 5). Als men ook belangstelling had voor een woning buiten Amsterdam maakte het wel veel uit. Van de mensen die uitsluitend wilden kopen is 33% uit Amsterdam vertrokken. Van de mensen die uitsluitend wilden huren slechts 14%.

#### Gewenste aantal kamers wordt vaak niet bereikt

Van de mensen die willen verhuizen wil 93% een woning met drie of meer kamers. Alleen een klein deel (14%) van de één-persoonshuishoudens heeft belangstelling voor een twee-kamerwoning.

Mensen boven de 60 hebben minder behoefte aan veel kamers, maar verder speelt leeftijd geen belangrijke rol. Zoals te verwachten is vooral de gezinsgrootte van belang voor het aantal kamers dat men wil. Mensen zonder kinderen willen drie of vier kamers. Mensen met kinderen willen vier of meer kamers (zie figuur 6).

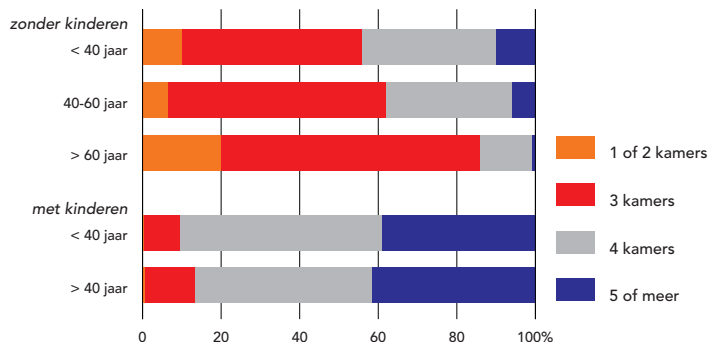
Dat is wat men zou willen, maar bij de verhuizing moet men vaak met minder genoegen nemen. Van de mensen die vijf kamers willen moet 70% genoegen nemen met minder. Maar ook van degenen die een voorkeur hadden voor drie kamers komt 30% op een kleinere woning terecht.

#### Conclusie

De analyse van de relatie tussen verhuiscandidate en uiteindelijk wel of niet verhuizen na een aantal jaren geeft een indruk van de mogelijkheden die woningmarkt biedt. Maar ook van de hardheid van de uitgesproken verhuiscandidate. Misschien binnen

2 jaar willen verhuizen betekent in 90% van de gevallen *niet* binnen 2 jaar verhuizen. Zeker willen verhuizen is veel serieuzer te nemen. Maar ook bij degenen die wel willen verhuizen zal de hardheid van de verhuiscandidate een mengvorm zijn van de inspanning of investering die men bereid is te doen om de verhuiscandidate te realiseren, het soort van woning dat men op dit moment bewoont, en de mogelijkheden die er op de woningmarkt zijn om vooruitgang te boeken. We zien in het materiaal het spanningsveld tussen beide. Waarschijnlijk heeft de geringere realisatie van de verhuiscandidate bij ouderen

**Figuur 6: Gewenst aantal kamers**



meer te maken met de reeds bemachtigde woonkwaliteit en de ongewenste inspanningen van het verhuizen en minder met de woningmarktkansen. Inkomen speelt uiteraard een rol. Wie meer te besteden heeft, heeft een groter bereik aan mogelijkheden op de woningmarkt. Maar vaak heeft men al een goede 'woonkwaliteit' bereikt en is het moeilijk om te verbeteren.

Het verschil tussen verhuiscandidate en verhuiscandidategedrag is in Amsterdam groter dan in andere regio's, zo blijkt uit landelijk onderzoek. Schaarste speelt in Amsterdam echt een grote rol. De meest genoemde reden om te willen verhuizen is dat de huidige woning te klein is, maar het aanbod van grotere woningen is gering. Uit dit onderzoek blijkt echter dat de regio een belangrijke aanvullende rol speelt voor Amsterdammers met een verhuiscandidate. Huishoudens die (ook) buiten Amsterdam zoeken, slagen beter in het realiseren van hun verhuiscandidate. Dat inkomen hier ook een rol speelt, heeft vanzelfsprekend te maken met het feit dat juist de regio nog aanzienlijk veel meer koopwoningen telt dan Amsterdam.

Overigens is de behoefte om in Amsterdam te blijven wonen onder veel Amsterdammers sterk aanwezig. Van de verhuiscandidate komt een groot deel in het stadsdeel terecht van hun voorkeur of in een naburig stadsdeel.

#### Colofon

Uitgave:  
Gemeente Amsterdam  
Dienst Wonen  
Dienst Onderzoek en Statistiek

#### Auteurs:

Hester Booi	h.booi@os.amsterdam.nl
Kees Dignum	k.dignum@wonen.amsterdam.nl
Idske de Jong	i.jong@os.amsterdam.nl
Arie de Zeeuw	a.dezeeuw@wonen.amsterdam.nl

#### Grafische vormgeving:

Jan de Wringer en Sandy Bakmeijer (Artvark Design)