



UNIVERSITY OF AMSTERDAM

Duurzame toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters

Universiteit van Amsterdam
Centre for Urban Studies
September 2013

Willem Boterman
Cody Hochstenbach
Richard Ronald
Marijn Sleurink

Duurzame toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters

Auteurs

Willem Boterman
Cody Hochstenbach
Richard Ronald
Marijn Sleurink

Universiteit van Amsterdam
Centre for Urban Studies

Colofon

September 2013

Universiteit van Amsterdam
Centre for Urban Studies

Plantage Muidersgracht 14
1018 TV Amsterdam

Auteurs

Willem Boterman
Cody Hochstenbach
Richard Ronald
Marijn Sleurink

Met bijdragen van

Rowan Arundel
Robbin-Jan Van Duijne
Christian Lennartz
Sako Musterd
Mike Oxley

Met medewerking van

Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam
Dienst Wonen Zorg en Samenleving Amsterdam
Onderzoek en Statistiek Amsterdam

In opdracht van

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat Kennis en Verkenningen

Informatie

Centre for Urban Studies
urbanstudies@uva.nl
Tel.: (020) 525 4081
Fax: (020) 525 4051
<http://urbanstudies.uva.nl/>

ISBN 978-90-78862-09-3

Executive Summary

Duurzame toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters

Hoofdstuk 1: Inleiding

Dit onderzoek heeft de positie van jonge, startende huishoudens op de Amsterdamse woningmarkt geanalyseerd in een periode waarin de Amsterdamse huizenmarkt in een crisis terecht is gekomen. In deze analyse staan de onderling verbonden concepten toegankelijkheid en duurzaamheid centraal. Het eerste concept refereert aan de mate waarin starters in staat zijn de Amsterdamse woningmarkt te betreden, woonruimte te vinden en vervolgstappen te maken binnen deze woningmarkt. Het concept duurzaamheid gaat in op de vraag in hoeverre de huidige situatie, waarbij starters nog steeds in staat zijn zichzelf toegang te verschaffen, houdbaar is. Deze houdbaarheid is afhankelijk van de economische situatie en veranderingen in de structuur van verschillende dimensies van de woningmarkt.

Hoofdstuk 2: Starters op de woningmarkt in een internationale context

- Een afname in de instroom en doorstroom van starters op de woningmarkt is een groeiend probleem in verschillende Europese contexten, vooral in stedelijke gebieden. Een hoge werkloosheid onder jongeren, als gevolg van de crisis, draagt hier aan bij.
- De crisis heeft grote gevolgen voor met name de betaalbaarheid van de koopsector in vrijwel alle Europese landen. Huur is onder nieuwe generaties sterk in opkomst.
- In Europa is er zeer weinig beleid dat zich specifiek richt op starters op de woningmarkt. Nederlandse initiatieven hieromtrent lijken dan ook tamelijk uniek.
- De familie speelt een belangrijke rol voor starters om een eigen huishouden te kunnen vormen. Ouders spelen vaak een rol bij de aanschaf van een eigen woning. Dit is een culturele factor, maar is ook sterk afhankelijk van de institutionele context (arbeidsmarkt en woningmarkt).
- De structuur van de woningmarkt heeft een aantal consequenties voor de positie van starters: een grote en toegankelijke huursector biedt jongeren de mogelijkheid om het ouderlijk huis vroeg te verlaten; een grote koopsector speelt juist een beperkende rol.
- De hypotheekmarkt beïnvloedt de mogelijkheid voor huishoudens om onafhankelijk te worden. Sinds de crisis zijn hypothecaire voorwaarden aangescherpt, wat in veel contexten de mogelijkheden voor starters flink heeft beperkt, ondanks de dalende huizenprijzen en de lage rente.

Hoofdstuk 3: Ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt

- Ondanks de stagnerende bouwproductie en de dalende transacties, is de bevolking van Amsterdam sinds 2008 jaarlijks met zo'n 10.000 mensen gegroeid. Tegelijkertijd liep voor het eerst sinds lange tijd de gemiddelde woningbezetting op van 1,94 in 2008 naar 2,01 in 2013.

- De Amsterdamse woningmarkt heeft een sterke woningwaardeontwikkeling doorgemaakt, en sinds de jaren negentig is de ontwikkeling sterker geweest dan het landelijk gemiddelde.
- Sinds 2008 zijn net als elders in het land de prijzen en het aantal transacties gedaald. Het aantal te koop staande huizen is meer dan verdubbeld sinds 2008.
- Sinds de crisis hebben de corporaties de woningbouwproductie enigszins op peil gehouden. Dit zal flink afnemen gezien de scherp gedaalde bouwvergunningaanvragen.
- De Amsterdamse woningmarkt heeft vrij grote transformaties doorgemaakt. Voorheen was de sociale huurmarkt dominant, maar tussen 1995 en 2011 is de koopsector aanzienlijk gegroeid van 11,4% naar 30,2% van het totale woningbestand; vooral ten koste van de particuliere huursector.
- Het aandeel jongeren (25-34) dat in een sociale huurwoning woont is gekrompen van 48% naar 32% tussen 1999 en 2011, terwijl de sociale huurmarkt afnam van 55% naar 48%. Een steeds groter deel van deze groep woont in een koopwoning.
- Het aandeel jongeren (18-24) dat in een sociale huurwoning woont is sterk gekrompen in de periode 1999-2005 (van 50% naar 33%), maar ná de introductie van campuscontracten voor studentenwoningen en de oplevering van containerwoningen is het aandeel weer gestegen naar 44%.
- Vooral de 25-34 jarigen zijn in de periode 1999-2011 steeds vaker in relatief dure huurwoningen gaan wonen.
- De huurquota zijn voor de meeste leeftijdscategorieën opgelopen, maar vooral voor 18-24 jarigen (+50%). In 2011 besteedden 18-24 jarigen gemiddeld ruim 40% van hun inkomen aan woonlasten.

Hoofdstuk 4: Startersatlas, patronen en trends

- Tussen 2005 en 2010 was er sprake van een toename in absolute en relatieve zin van het aantal 'nestvlieders' – jongeren die het ouderlijk huis verlaten – (+9%), uitwonende studenten in studentenwoningen (+30%) en afgestudeerden (+30%). Als er al sprake is van een afnemende toegankelijkheid, dan komt deze (nog) niet tot uitdrukking in een afnemende instroom van jonge huishoudens.
- Hierbij vestigen vooral nestvlieders zich steeds vaker buiten de ringweg A10 (+22%), terwijl hun instroom in buurten binnen de ringweg constant blijft (+3%).
- Ondanks de grote druk op specifieke buurten binnen de ringweg A10, zoals de Jordaan en de Pijp, is de instroom van starters (vooral studenten en afgestudeerden) naar dit soort buurten stabiel en relatief groot.
- De starters van buiten de Amsterdamse regio zijn vaker aangewezen op de specifiek voor hen bedoelde studentencampussen (o.a. Science Park) en containerlocaties (o.a. NDSM).
- Het aantal nestvlieders van buiten Amsterdam neemt sterk toe (+21%). Dit zijn vooral studenten die in de stad komen studeren.
- Starters uit allochtone gezinnen en niet studerende starters wonen relatief weinig in de meest gewilde locaties binnen de ring; zij kiezen vaker voor buurten buiten de ring.

- Nestvliders met ‘rijke’ ouders verhuizen vaker naar centrale buurten dan nestvliders met ‘arme’ ouders. Dit wijst op de rol die ouders direct of indirect kunnen spelen in het steunen van hun kinderen bij het formeren van een onafhankelijk huishouden.

Hoofdstuk 5: Kapitaalvormen en Woontrajecten

- De meeste woontrajecten zijn niet-lineair, maar eerder grillig en chaotisch. Dit is niet in lijn met veel officieel beleid dat juist lineaire stappen op de woningmarkt als uitgangspunt neemt
- De particuliere huursector is zeer belangrijk voor starters. Met name de goedkope particuliere voorraad vervult een-cruciale rol.
- De mate waarin er via-via al dan niet op clandestiene wijze een woning wordt verkregen door starters is aanzienlijk. Hierin speelt de particuliere huursector wederom een sleutelrol.
- De chaotische woontrajecten worden vooral succesvol vervolgd door starters van binnen de Amsterdamse regio. Zij hebben vaak veel sociaal kapitaal (netwerken) en cultureel kapitaal (kennis van de lokale situatie)

Hoofdstuk 6: Starters en Gentrification

- Er is een beperkte relatie tussen de instroom van starters en woningwaardeontwikkeling in Amsterdamse buurten.
- De verschillende typen starters hebben een sterke voorkeur voor centraal gelegen buurten binnen de ringweg A10 en verhuizen daarbij veelal naar buurten die nog relatief betaalbaar zijn. In recente jaren zijn dat buurten zoals Landlust (Bos en Lommer), de Indische Buurt (Oost) en verschillende buurten van De Baarsjes (West) en Oud-West. Ook buurten die al verder gevorderd zijn in het gentrification proces zoals de Jordaan en de Pijp blijven onverminderd populair.
- De drie typen starters blijken disproportioneel vaak te verhuizen naar zogenaamde beginnende gentrificationbuurten. Dit zijn buurten met een lage WOZ waarde in 2007, maar met vervolgens een bovengemiddelde WOZ ontwikkeling. Ook als er voor inkomen, etniciteit leeftijd en huishoudgrootte wordt gecontroleerd blijken nestvliders, studenten en afgestudeerden relatief vaak te verhuizen naar dergelijke buurten.
- De resultaten – in combinatie met de interviews – wijzen er op dat starters vooral anticiperen op een positieve buurtontwikkeling. In deze buurten is wonen nog relatief betaalbaar en ontwikkelt zich een levendige sfeer. Koopstarters kunnen bovendien profiteren van een bovengemiddelde woningwaardeontwikkeling – of zoals gedurende de financiële crisis een consolidatie van de huidige woningwaarde.
- Starters anticiperen echter niet alleen maar op ontwikkelingen, maar stuwen ze ook door naar deze buurten te verhuizen. Zo vergroten zij de druk op het plaatselijke woningaanbod en creëren zij draagvlak voor duurdere voorzieningen die potentieel een koopkrachtiger publiek trekt. Dit kan ten koste gaan van de toegankelijkheid van dergelijke buurten voor starters in volgende leeftijdscohorten.

Hoofdstuk 7: De ‘Starterscrisis’ in het Verenigd Koninkrijk en Londen

- De problemen die er spelen voor starters in Amsterdam zijn niet uniek. Met name in Londen, Engeland zijn grote delen van centraal London onbetaalbaar geworden voor starters.
- Het Britse overheidsbeleid staat de afgelopen decennia in het teken van het stimuleren van de koopsector met als doel een aandeel van 75% koopwoningen te behalen in 2015. Tussen 2002 en 2012 is de koopsector echter gekrompen van 69,7% naar 64,7% van de gehele woningmarkt.
- Vooral jongere generaties hebben te maken gehad met een afnemende toegang tot de koopsector. Zij worden daarom ook wel *Generation Rent* genoemd.
- Het *Right to Buy* programma, waarbij huurders hun huizen konden kopen, heeft veel goedkope huurwoningen aan de huursector onttrokken en heeft bovendien een prijsopdrijvend effect gehad. Dit heeft de toegankelijkheid voor jongere huishoudens bemoeilijkt.
- Het ‘Buy to Let’ programma heeft er voor gezorgd dat veel van deze eerder verkochte sociale huurwoningen (bijna 2 miljoen in totaal in het VK sinds 1981) recentelijk weer teruggevloeid zijn naar de huurmarkt, maar deze keer in de vrije sector. De huurkosten voor deze woningen liggen in de vrije sector aanzienlijk hoger.
- Recentelijk zijn er verschillende beleidsmaatregelen genomen om de toegankelijkheid van de koopsector te vergroten:
 1. *Shared ownership* (‘Gedeeld bezit’) stelt huishoudens in staat een deel (minimaal 25%) van de woning te kopen van een woningcorporatie en het overige deel te huren. Het overige deel kan later gekocht worden.
 2. *Rent to Save* (‘Huren om te Sparen’) bestaat uit een huurcontract tegen een gereduceerd huurtarief en een spaarplan om hen in staat te stellen na verloop van tijd de huurwoning te kopen.
 3. Het *NewBuy or Help to Buy* programma geeft koopstarters de mogelijkheid met een laag vermogen en een lage waarborgsom een woning te kopen. De overheid verstrekt hiervoor een lening die bij de verkoop van de woning weer terugbetaald dient te worden.
- In Londen lijken deze maatregelen echter geen structurele oplossing te bieden. De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. Het toevoegen van nieuwe woningen en het vergroten van de voorraad betaalbare huurwoningen zouden mogelijk een meer structurele oplossing kunnen bieden.

Hoofdstuk 8: Beleidsaanbevelingen

Op basis van het rapport stellen wij de volgende beleidsaanbevelingen voor.

Aanbevelingen ten aanzien van de woningmarkt als geheel

- Lever maatwerk ten aanzien van de woningmarkt. Nationale regelgeving kan lokaal, zeker in Amsterdam, heel anders uitpakken dan door nationale wetgeving werd beoogd. Overweeg eventueel te experimenteren met regelgeving op regionaal (metropolitain) niveau.

- Houd er rekening mee dat woontrajecten voor veel huishoudens niet lineair zijn. Beleid richt zich veel op lineaire woon*carrières*.
- Zorg ervoor dat nieuwe wetgeving niet verhuisinertie in de hand werkt. Als het verschil tussen de huidige woning en het alternatief te groot is (in negatieve zin) stagneert de doorstroming. Zorg dus voor een overgang waarbij zittende gevallen niet de rekening van een beleidswijziging gepresenteerd krijgen.
- Zorg ervoor dat er een balans is tussen de verschillende sectoren (sociale huur, particuliere huur en koop). Voer hervormingen in die een integrale aanpak van de woningmarkt beogen en richt de energie niet op hervorming van bijvoorbeeld alleen de sociale huursector.

Aanbevelingen ten aanzien van de sociale huurmarkt

- Het toewijzen van sociale huurwoningen door middel van loting of aan specifieke doelgroepen (o.a. studenten- en jongerenhuisvesting), juist ook in minder populaire gebieden, kan voor 'outsiders' een kans bieden. Zet dit soort experimenten voort.
- Let bij het maken van beleid goed op het verschil tussen particuliere huurwoningen met een lage huur die in de vergunningsplichtige voorraad vallen en de sociale huurwoningen van de corporaties. Deze woningen bedienen andere woningzoekenden

Aanbevelingen ten aanzien van de particuliere huurmarkt

- De particuliere huurmarkt is essentieel voor verschillende startende huishoudens. Een verdere reductie is zeer ongewenst.
- Stimuleer het op de markt krijgen van huurwoningen die nu 'slapend' zijn of op een andere manier in gebruik zijn, zoals kantoren die zich lenen voor transitie naar (studenten)woning.
- Zorg voor een versoepeling van de regels ten aanzien van onder andere de huisvestingsvergunning, in het bijzonder voor vrienden/studenten die samen een grotere woning willen delen. Regelgeving is nu vaak onnodig rigide.
- Probeer de verhuurders (in het bijzonder woningcorporaties) te bewegen minder strikte regels ten aanzien van inkomen te laten hanteren. Voor starters zijn deze eisen vaak te gortig terwijl de huursom niet per se een probleem is. Een uniformering van de regels hieromtrent zou kunnen bijdragen aan meer transparantie.

Aanbevelingen ten aanzien van de koopmarkt

- Het stimuleren van eigenwoningbezit is voor startende huishoudens geen goede optie. Vrijwel alle starters die een koopwoning bewonen zijn daarbij geholpen door hun ouders. Dit versterkt al bestaande verschillen tussen sociale groepen in de stad.
- Recent afgestudeerden ambiëren vaak niet een koopwoning, maar kunnen in de prijsrange 650-1000 euro eigenlijk alleen terecht in de koopsector.
- De nationale hypotheekgarantie (NHG), die bedoeld is voor huishoudens in een relatief preciaire situatie biedt voor starters in Amsterdam geen enkel soelaas. Aangezien de NHG alleen voor mensen met vast contract is, maken de huidige (en toekomstige) generatie starters hier nauwelijks aanspraak op. Probeer hier iets aan te doen door bijvoorbeeld flexwerkers en zelfstandigen ook bepaalde garanties te bieden.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pagina
1. Introductie: duurzame toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Toegankelijkheid en duurzaamheid van de woningmarkt	2
1.3. Opzet van dit onderzoek	3
2. De positie van starters in een bredere context	7
2.1 Introductie	7
2.2 Een literatuuroverzicht: verschillende factoren die toegang tot de woningmarkt beïnvloeden	7
2.3 Startersproblematiek in een internationale context	12
2.4 Conclusies	21
3. De veranderende context van huisvesting in Amsterdam	23
3.1 Introductie	23
3.2 De Amsterdamse Woningmarkt	24
3.3 Woningmarkt trends en starters	28
3.4 Demografische veranderingen	33
3.5 Woningbouwproductie	35
3.6 De veranderende rol van verschillende spelers op de Amsterdamse woningmarkt	35
3.7 Conclusie	42
4. De Startersatlas: terugkerende patronen in de ruimtelijke spreiding van verschillende typen starters in Amsterdam	44
4.1. Introductie	44
4.2. Data en methodologie	44
4.3. De verschillende typen starters	45
4.4. De verschuivende positie van nestvlinders op de woningmarkt	46
4.5. De groeiende positie van uitwonende studenten op de woningmarkt	61
4.6. Vestigingspatronen van afgestudeerden op de woningmarkt	68
4.7. Conclusies	76
5. Manoeuvreren door de woningmarkt: starters en hun zoekgedrag naar een woning in Amsterdam	77
5.1 Introductie	77
5.2 Theoretisch kader	78
5.3 Data en methodologie	80
5.4 Algemene woontrajecten	80
5.5. Conclusie	88

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pagina
6. Starters en Gentrification: migratiedynamiek en woningwaarde-ontwikkeling in Amsterdamse buurten	92
6.1. <i>Starters en Gentrification</i>	92
6.2. <i>Woningwaardeontwikkeling Amsterdamse buurten</i>	94
6.3. <i>Nestvlieders en gentrificationbuurten</i>	96
6.4. <i>Studenten en gentrificationbuurten</i>	99
6.5. <i>Afgestudeerden en gentrificationbuurten</i>	101
6.6. <i>Conclusies</i>	104
7. De 'Starterscrisis' in het Verenigd Koninkrijk en Londen	106
7.1. <i>Introductie</i>	106
7.2. <i>Huisvesting in het Verenigd Koninkrijk en 'de huurgeneratie'</i>	106
7.3. <i>Beleidsreacties</i>	109
7.4. <i>Conclusies: lessen voor Amsterdam</i>	110
8. Conclusies: ontwikkelingsrichtingen en beleidsaanbevelingen	113
8.1. <i>Samenvatting van het onderzoek</i>	113
8.2. <i>Toekomstige ontwikkelingsrichtingen</i>	118
8.3. <i>Aanbevelingen</i>	120
Literatuur	123
Appendices	130
English executive summary	139

Hoofdstuk 1. Introductie: duurzame toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters

1.1. Aanleiding

De afgelopen decennia heeft Amsterdam als woonplek aanzienlijk aan populariteit gewonnen. Dit komt onder andere tot uiting in de snelle groei van de bevolking, waarbij de stad eerder dit jaar de grens van 800.000 inwoners heeft gepasseerd. Daarnaast zijn de huizenprijzen tot boven het landelijk gemiddelde gestegen en groeit het aantal en aandeel middenklasse gezinnen in de stad gestaag (Boterman et al., 2010). Bovendien is het gemiddelde inkomensniveau in Amsterdam inmiddels tot boven het landelijk gemiddelde gestegen, daar waar de inkomens in Amsterdam de laatste vier decennia structureel lager waren dan het landelijke gemiddelde. Deze ontwikkelingen staan in directe relatie met grote veranderingen op de Amsterdamse woningmarkt. Deze heeft namelijk een opmerkelijke herstructurering ondergaan, waarbij de sociale woningvoorraad op grote schaal is geprivatiseerd om zo eigenwoningbezit te stimuleren. Als gevolg van dit beleid is de koopsector bijna verviervoudigd in een periode van 30 jaar – van 8% in 1980 naar 31% in 2010 – en de sociale woningvoorraad in omvang geslonken van 58% van de totale woningvoorraad in 1995 naar 48% in 2010 (AFWC, 2012).

De groeiende populariteit van Amsterdam en de daarmee samenhangende groeiende vraag naar woonruimte in de stad hebben echter eveneens als gevolg gehad dat bepaalde groepen in toenemende mate uitgesloten worden van het wonen in de stad. Naar aanleiding van recente – polariserende – ontwikkelingen op de woningmarkt bestaan er in toenemende mate zorgen over de mogelijkheid voor starters om zich te vestigen in Amsterdam. Deze zorgen zijn gerelateerd aan bredere internationale ontwikkelingen: sinds het uitbreken van de huidige financiële crisis in 2008 zijn groeiende ongelijkheden op woningmarkten in diverse (Westerse) contexten aan het licht gekomen; hoewel het sindsdien eveneens duidelijk is geworden dat deze ongelijkheden al in een eerder stadium zijn ontstaan. Als gevolg van een reeks veranderingen, zoals strengere regels bij hypotheekverstrekking, zijn kansen op de woningmarkt in toenemende mate afhankelijk van persoonlijke achtergrond, leeftijd en het moment van toetreden op de woningmarkt. Zo is toegang tot de koopsector steeds meer afhankelijk van eerder opgebouwd vermogen als resultaat van grote woningwaardeontwikkelingen in het verleden (Forrest en Yip, 2013). Hierbij bestaan groeiende zorgen over een gebrekkige toegankelijkheid van de woningmarkt voor jonge huishoudens die niet in staat zijn geweest te profiteren van deze waardeontwikkelingen, in tegenstelling tot eerdere generaties. Deze ontwikkelingen zorgen er mogelijk voor dat jonge personen veelal niet meer in staat zijn tijdig een volgende ‘stap’ in de wooncarrière te maken. Hierdoor worden mogelijk eveneens stappen in de levensloop – zoals het vormen van een gezin – uitgesteld of mogelijk in zijn geheel niet gemaakt (MacKee, 2012).

Er bestaan aanwijzingen dat ook in Amsterdam een dergelijke intergenerationele polarisatie ontstaat, welke te maken heeft met een dure koopsector, een moeilijk toegankelijke sociale huursector en een kleine vrije huursector. Deze polarisatie kan de positie van de stad ondermijnen: beleidsdoelen om van Amsterdam een ‘creatieve metropool’ met een grote concurrentiekracht te maken zijn in hoge mate gestoeld op het aantrekken van jong talent (Musterd & Deurloo, 2006). Bovendien kan een gebrekkige toegankelijkheid eveneens de roltrapfunctie van de stad (Fielding, 1992) in gevaar brengen. De omringende regio kan maar in beperkte mate een helpende hand

bieden bij het ‘opvangen’ van jonge huishoudens: niet alleen zijn ook hier de huren en woningprijzen – in relatieve zin – gestegen, ook de woonmilieus die de regio biedt, sluiten maar in beperkte mate aan bij de woonwensen en woonbehoeften van jonge startende huishoudens.

Ondanks de erkenning van het belang van een continue instroom en aanwezigheid van jonge huishoudens in de stad, is er momenteel slechts weinig bekend over de condities die de toegang dan wel uitsluiting van jonge huishoudens op de Amsterdamse woningmarkt bepalen. Ook de relatie tussen woningwaardestijgingen in bepaalde buurten en centrum-stedelijke woonmilieus in Amsterdam – gentrification (Teernstra & Van Gent, 2012) – en de toegankelijkheid van deze buurten voor starters zijn nog niet onderzocht. Tevens is er weinig bekend over welk beleid en welke beleidsmaatregelen bij kunnen dragen aan de *toegankelijkheid* en *duurzaamheid* van de Amsterdamse woningmarkt voor starters.

1.2. Toegankelijkheid en duurzaamheid van de woningmarkt

De mogelijkheid voor starters om zich te vestigen in Amsterdam is in hoge mate afhankelijk van de toegankelijkheid en de duurzaamheid van de woningmarkt. Daarom hanteert dit onderzoek deze twee kernbegrippen als pijlers om de (veranderende) positie van starters op de Amsterdamse woningmarkt te analyseren.

De toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt wordt gekenmerkt door toenemende schaarste. Deze schaarste is binnen Amsterdam echter niet gelijk verdeeld. Er is sprake van enige vorm van uitsortering. Ten eerste bestaan er verschillen tussen de woningmarktsectoren, die om uiteenlopende redenen slechts beperkt toegankelijk zijn voor starters. De sociale huur sector is omvangrijk, maar moeilijk te bereiken voor huishoudens die pas kort ingeschreven staan op Woningnet en nog moeilijker voor starters van buiten de regio Amsterdam. Ten aanzien van de sociale huursector lijkt er sprake te zijn van grote verschillen tussen insiders (Amsterdammers en personen uit de Woningnet-regio) en outsiders (personen van buiten de regio). De particuliere huursector is klein en vertoonde tot voor kort eveneens krimp; deze sector is eveneens sterk gereguleerd en het minder gereguleerde deel is veelal te duur voor starters. De koopsector heeft daarentegen door haar sterke groei sommige starters een betere toegang tot de woningmarkt kunnen bieden. De huidige ontwikkeling van hypotheekbeleid van de rijksoverheid en ook de hypotheekverstrekking van banken maakt het voor bepaalde typen starters echter steeds moeilijker om via de koopsector toegang te krijgen tot de Amsterdamse woningmarkt. Ten tweede bestaat er een ruimtelijke uitsortering, waarbij positieve trends van woningwaardeontwikkeling zich vooral voordoen in centraal gelegen buurten in de stad. Juist deze buurten sluiten aan op de woonbehoeften van starters. Er is sprake van een ruimtelijke mismatch tussen de vraag van starters naar centraal gelegen woonruimte en het groeiende aanbod op veelal meer perifere locaties. Ten derde verschilt de mate waarin starters zichzelf toegang weten te verschaffen tot de woningmarkt op basis van individuele achtergrondkenmerken. Niet alleen sociaaleconomische maar ook demografische achtergrondkenmerken lijken een rol te spelen bij het verklaren van variaties in de toegankelijkheid voor verschillende groepen starters. Financiële middelen zijn uiteraard van belang, maar ook de niet-financiële middelen waarover men kan beschikken bij het zoeken naar woonruimte bepalen de toegang (Boterman, 2012; Sleurink, 2012).

De woningmarkt en haar toegankelijkheid zijn echter niet statisch, maar juist aan veranderingen

onderhevig. Door die veranderingen kan de duurzaamheid van het functioneren van de woningmarkt in het geding komen. De duurzaamheid van de Amsterdamse woningmarkt gaat in op de brede vraag in hoeverre eerdere ervaringen met betrekking tot het verkrijgen van toegang tot de Amsterdamse woningmarkt houdbaar zijn in de context van recente ontwikkelingen. Meer specifiek op jonge starters gericht kan de vraag worden gesteld in hoeverre er sprake is van duurzame toegankelijkheid? Aan de hand van eerdere ervaringen in landen met een sterk geliberaliseerde woningmarkt zoals de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Australië (Ronald & Elsinga, 2012) kan aangenomen worden dat er een 'post home-ownership' samenleving ontstaat, waarbij jonge huishoudens niet meer als vanzelfsprekend een woonladder beklimmen richting woningbezit. Jonge huishoudens zijn in dergelijke contexten steeds afhankelijker van ouderlijke vermogens bij het verkrijgen van toegang tot de koopmarkt. Juist in Amsterdam waar er een snelle groei van de koopsector plaatsvindt, moet de vraag gesteld worden in hoeverre kernpunten als betaalbaarheid, sociale gelijkheid en sociaaleconomische stabiliteit voor jonge huishoudens te behouden zijn in de context van een steeds verdere privatisering van de woningmarkt. De duurzame toegankelijkheid van starters op de woningmarkt is, kortom, afhankelijk van sociaaleconomische en demografische ontwikkelingen, institutionele beleidsmatige beslissingen en perspectieven en maatregelen vanuit de markt. Ervaringen uit andere contexten die al verder zijn in deze ontwikkeling plaatsen de huidige ontwikkelingen van het Amsterdamse woningmarktsysteem in een bredere context.

1.3. Opzet van dit onderzoek

In dit onderzoek staat de positie van jonge, startende huishoudens in Amsterdam centraal. Een starter op de woningmarkt kan op verschillende manier gedefinieerd worden, zo blijkt ook uit verschillende internationale studies. Deze studie benadert de categorie starters op twee manieren. In de hoofdstukken twee en drie definiëren wij starters in brede zin door te kijken naar alle jongvolwassenen in de leeftijdscategorieën 18-24 jaar en 25-34 jaar. Hierbij bestaat vooral aandacht voor hun positie kort nadat zij het ouderlijk huis verlaten. Een dergelijke definitie maakt het mogelijk enkele algemene internationale en lokale ontwikkelingstrends te destilleren. Vanaf hoofdstuk 4 wordt echter ingezoomd op de starterscategorie en een drietal verschillende startersgroepen gedefinieerd: nestvlinders (starters die het ouderlijk huis verlaten), uitwonende studenten en recent afgestudeerden. Deze categorisering maakt het mogelijk de startersproblematiek en haar implicaties voor verschillende typen starters in Amsterdam vast te stellen.

De twee kernthema's (pijlers), toegankelijkheid en duurzaamheid, komen uitgebreid aan bod bij het analyseren van de positie van deze groepen starters. Ieder hoofdstuk belicht een andere dimensie gerelateerd aan een van deze kernthema's. Hierbij wordt gebruik gemaakt van uiteenlopende onderzoeksmethoden. Figuur 1.1 geeft een schematisch overzicht van de verschillende dimensies die de positie van starters op de Amsterdamse woningmarkt mede bepalen en de hoofdstukken die ingaan op deze verschillende dimensies. Uiteraard spelen mogelijk ook andere elementen een rol, maar in dit onderzoek is er voor gekozen expliciet de relatie tussen individuen, ruimte en de woningmarktstructuur aan bod te laten komen. De twee pijlers toegankelijkheid en duurzaamheid liggen, zoals figuur 1.1 laat zien, ten grondslag aan de gedefinieerde thema's. Bij ieder thema staat een onderzoeksvraag centraal; deze vragen komen in het volgende kort aan bod.

Figuur 1.1. Hoofdstukindeling naar de verschillende ruimtelijke en woningmarktdimensies die de positie van starters bepalen.



Noot: tussen haakjes staat het hoofdstuknummer. De groene velden zijn dimensies van de pijler duurzaamheid, de blauwe velden van de pijler toegankelijkheid.

Hoofdstuk 2 (pagina 7) geeft eerst een beknopt overzicht van de literatuur over de algemene demografische, sociaaleconomische en institutionele factoren die de formatie van nieuwe starterhuishoudens beïnvloeden in verschillende Europese contexten. Vervolgens wordt er nader ingegaan op de eerste onderzoeksvraag:

1) Welke ontwikkelingstrends in de toegang van jonge personen tot de woningmarkt zijn waar te nemen in verschillende West-Europese contexten?

Aan de hand van algemene kwantitatieve data over (de formatie van) jonge huishoudens komen enkele algemene trends aan bod. Deze zijn enerzijds ook van toepassing in Nederland en Amsterdam, maar bieden tevens een indicatie van de mogelijke ontwikkelingsrichting van de situatie in Nederland en Amsterdam. Deze algemene ontwikkelingen in verschillende landen geven inzicht in de duurzaamheid van huidige woningmarktsystemen.

Hoofdstuk 3 (pagina 23) zoomt vervolgens in op de situatie in Amsterdam en kijkt ten eerste aan de hand van onderzoeksvraag 2 (zie hieronder) naar veranderingen in de structuur van de Amsterdamse

woningmarkt gedurende de afgelopen jaren. Deze vraag wordt beantwoord aan de hand van een analyse van de invloed van beleid op het functioneren van de verschillende sectoren van de Amsterdamse woningmarkt. Dit hoofdstuk gaat daarnaast, aan de hand van onderzoeksvraag 3, in op de invloed van deze woningmarktontwikkelingen op veranderingen in de positie van starters, jonge huishoudens, op de Amsterdamse woningmarkt en hun veranderende toegang tot die markt. Aan de hand van stakeholderinterviews komen verwachte trends en beleidsmogelijkheden ten aanzien van actuele veranderingen in de positie van starters aan bod.

2) Hoe is het Amsterdamse 'woningsysteem' veranderd door privatiseringsprocessen, de veranderende rol van stakeholders, veranderende huishoudenspatronen en de huidige post-crisis economische recessie?

3) Hoe beïnvloeden trends in de woningmarkt de woontrajecten van starters en jonge huishoudens en hoe beïnvloedt dit de sociaaleconomische en demografische balans van de stad op middellange en lange termijn?

De hoofdstukken 4, 5 en 6 analyseren vervolgens verschillende dimensies gerelateerd aan de toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt. In hoofdstuk 4 (pagina 44) komen algemene patronen aan bod door middel van de onderstaande (vierde) onderzoeksvraag. Deze vraag analyseert aan de hand van twee meetmomenten – 2005 (pre-crisis) en 2010 (post-crisis) – (veranderingen in) de positie van verschillende typen starters op de Amsterdamse woningmarkt. De data wordt vooral gepresenteerd in kaartvorm om de diverse ruimtelijke dimensies van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters en veranderingen daarin te benadrukken. Tevens onderzoekt deze vraag mogelijke verschillen tussen verschillende startersgroepen of –typen.

4) Welke ruimtelijke patronen en trends zijn er waar te nemen ten aanzien van de toegankelijkheid van de woningmarkt in Amsterdam voor verschillende type starters?

Hoofdstuk 5 (pagina 77) gaat aan de hand van kwalitatief interviewmateriaal met starters in op de specifieke processen die ten grondslag liggen aan de in hoofdstuk 4 aan bod gekomen ruimtelijke spreidingspatronen. De volgende onderzoeksvraag staat hierbij centraal:

5) In welke mate spelen verschillende vormen van kapitaal (economisch, sociaal, cultureel en symbolisch) een rol bij het zoekgedrag en de slagingskansen van starters?

Dit hoofdstuk presenteert een nieuwe invalshoek om de woontrajecten van jonge personen, die zich veelal in een tumultueuze en veranderlijke levensfase bevinden, te analyseren en interpreteren aan de hand van het zoekgedrag van starters. Deze onderzoeksvraag stelt als hypothese dat naast financiële middelen ook andere middelen voor starters van grote waarde zijn bij het zoeken naar een woning. Dit hoofdstuk kan gezien worden als een essentiële aanvulling op het kwantitatieve datamateriaal, aangezien veel woontrajecten van starters zich buiten de officiële paden bewegen en daardoor onzichtbaar zijn voor de statistiek.

Hoofdstuk 6 (pagina 92) gaat aan de hand van onderstaande onderzoeksvraag na in hoeverre de verhuispatronen van starters verbonden zijn met overige ruimtelijke ontwikkelingen. De instroom

van starters, ook al hebben zij doorgaans een laag inkomen, kan de status van een buurt opkrikken, waardoor zij indirect als katalysator fungeren voor een instroom van rijkere huishoudens met een daarbij behorende stijging van de woningwaardes. Anderzijds kunnen dergelijke *gentrification* processen de toegankelijkheid voor onder andere starters belemmeren. Met deze vraag wordt nagegaan of een dergelijke wederkerige relatie inderdaad vastgesteld kan worden.

6) In hoeverre is de toegankelijkheid en waardeontwikkeling van de woningvoorraad in bepaalde buurten gecorreleerd met daadwerkelijke instroom van starters?

De laatste onderzoeksvraag (hoofdstuk 7, pagina 106) gaat in op de beleidservaringen die zijn opgedaan in het Verenigd Koninkrijk en Londen in het bijzonder. Deze vraag levert de basis voor een vergelijkende *case study* tussen het VK, respectievelijk Londen en Nederland, respectievelijk Amsterdam. Die is van betekenis omdat de huidige ontwikkelingstrends er op wijzen dat de Nederlandse situatie in meer of mindere mate de situatie in Engeland volgt. Bovendien zijn er in deze context al beleidsstrategieën toegepast die wellicht ook (deels) toepasbaar zijn op de Nederlandse en Amsterdamse context en haar specifieke problematiek.

7) Welke beleidsinstrumenten en beleidsstrategieën zijn toegepast in de context van Engeland en Londen om generationele ongelijkheden in het woningsysteem aan te pakken; hoe succesvol zijn deze geweest; en welke lessen kunnen overgenomen worden voor de Amsterdamse context?

Hoofdstuk 8 (pagina 113) blikt terug op de gepresenteerde empirische data. Aan de hand van de bevindingen in dit rapport worden verschillende mogelijke ontwikkelingsrichtingen geformuleerd. Deze ontwikkelingsrichtingen vormen de basis voor een reeks samenhangende beleidsmaatregelen. Deze beleidsmaatregelen zijn terug te koppelen zowel naar specifieke bevindingen in afzonderlijke hoofdstukken als naar algemene problemen die in meerdere hoofdstukken aan bod komen.

Hoofdstuk 2. De positie van starters in een bredere context.

2.1 Introductie

Dit hoofdstuk gaat nader in op algemene woningmarkttrends die waar te nemen zijn in verschillende Europese contexten en vormt zo een algemeen kader, waarbinnen de specifieke startersproblematiek in Amsterdam over een duurzame toegankelijkheid geïmplementeerd kan worden. Eerdere ontwikkelingen en ervaringen in andere internationale contexten leveren mogelijk relevante inzichten op die gebruikt kunnen worden in de Nederlandse context. De volgende onderzoeksvraag staat centraal:

Welke ontwikkelingstrends in de toegang van jonge personen tot de woningmarkt zijn waar te nemen in verschillende West-Europese contexten?

Deze vraag wordt op twee manieren beantwoord. Ten eerste geeft de volgende paragraaf een beknopt overzicht van de internationale wetenschappelijke literatuur over de positie van jonge huishoudens, het verlaten van het ouderlijk en factoren die de vorming van nieuwe (starter) huishoudens beïnvloeden. Deze onderwerpen verschillen sterk tussen contexten, waarbij de lokale duiding van de startersproblematiek zowel eigen oorzaken als uitwerkingen kent. Ten tweede gaat dit hoofdstuk systematisch in op algemene ontwikkelingstrends in verschillende Europese landen, voornamelijk aan de hand van *Eurostat* data. Deze kwantitatieve data maakt het mogelijk de woningmarktsituatie in Nederland te vergelijken met die in andere landen. Deze data richt zich voornamelijk op verschillende factoren die van invloed zijn op de beslissing en de mogelijkheid om het ouderlijk huis te verlaten en een zelfstandig huishouden te vormen. De verwachting is dat er, ondanks lokale verschillen, algemene patronen van toegang van jonge personen op de woningmarkt waar te nemen zijn in de verschillende (groepen van) landen. Bovendien lijken er vanaf 2008 in de meeste Europese landen algemene hervormingen waar te nemen.

De volgende paragraaf bevat een beknopt literatuuroverzicht, terwijl paragraaf 3 ingaat op algemene ontwikkelingstrends in verschillende Europese landen. Het internationale karakter van de algemene trends komt later in dit onderzoeksrapport (hoofdstuk 7) opnieuw aan bod wanneer er wordt ingezoomd op de specifieke situatie in het Verenigd Koninkrijk en Londen. Beleidsmaatregelen en ervaringen uit deze context worden teruggekoppeld naar de ontwikkelingstrends die in dit hoofdstuk aan bod komen.

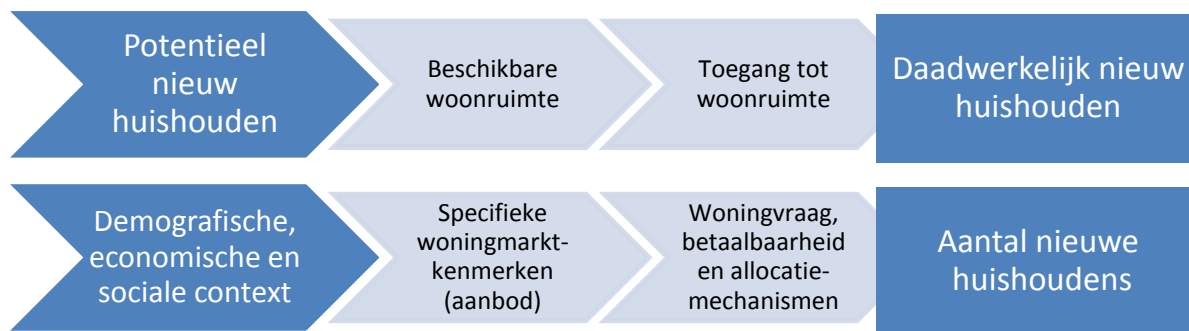
2.2 Een literatuuroverzicht: verschillende factoren die toegang tot de woningmarkt beïnvloeden

Binnen de wetenschappelijke literatuur bestaat er bewijs dat er een aantal gedeelde factoren bestaat dat in verschillende contexten van invloed is op de mogelijkheid voor jonge huishoudens om het ouderlijk huis te verlaten en een zelfstandig 'huishouden' te vormen (*'residentiële onafhankelijkheid'*). Deze paragraaf geeft een overzicht van de invloed van een reeks sociaaleconomische en culturele factoren in combinatie met specifieke kenmerken van verschillende dimensies van de lokale woningmarkt. Figuur 2.1 geeft de transitie naar een zelfstandig huishouden en de factoren die daarop van invloed zijn weer. Een reeks beslissingen – bijvoorbeeld over opleiding, werk en relatie – gaat vooraf aan de daadwerkelijke stap uit het ouderlijk huis. Deze beslissingen bepalen als het ware of iemand potentieel een nieuw huishouden *wil* vormen. De

beschikbaarheid van passende woonruimte op een gewenste (of op zijn minst geschikte) locatie stelt hen vervolgens in staat daadwerkelijk het ouderlijk huis te verlaten. Het jonge huishouden dient de woning bovendien te kunnen betalen of, in het geval van sociale huur, aan de allocatie eisen te voldoen. De tweede rij van figuur 2.1 geeft weer dat de bredere demografische, economische en sociale context van een land met name de formatie van *potentiële* nieuwe huishoudens beïnvloedt, terwijl specifieke woningmarktkenmerken juist de *daadwerkelijke* mogelijkheid om een huishouden te vormen bepalen. Op basis van figuur 2.1 definiëren wij vier kernthema's die de stap uit het ouderlijk huis en de transitie van een *potentieel* naar een *daadwerkelijk* nieuw zelfstandig huishouden beïnvloeden. Deze thema's komen in het volgende nader aan bod:

- (1) de demografische en economische context;
- (2) familierelaties;
- (3) het onderwijssysteem en overheid;
- (4) verschillende dimensies van de woningmarkt.

Figuur 2.1. De transitie van een potentieel naar daadwerkelijke nieuwe huishoudens



2.2.1 Algemene demografische en economische context

De naoorlogse *babyboom* generaties hebben in de meeste Europese landen een zeer specifieke en zeer grote invloed gehad op de woningmarkt. Doordat deze leeftijdscohorten tegelijkertijd op de woningmarkt kwamen, doorgaans om een familie te stichten, hebben zij de prijzen op de woningmarkt flink opgedreven (Mulder & Wagner, 1998). Deze toename in de vraag naar woonruimte heeft niet alleen direct de betaalbaarheid van wonen vermindert, maar heeft ook volgende generaties beïnvloed: de generaties geboren tussen 1945 en 1960 zijn 'woning bezittende' generaties geworden die bovendien door woningbezit meer vermogen hebben kunnen opbouwen dan volgende generaties. Zo hebben de generaties geboren gedurende de jaren '70 en '80 zowel meer moeten betalen als meer moeten lenen om een woning te kunnen kopen (Hirayama en Ronald, 2008). De opbouw van vermogen uit woningbezit is het resultaat van verschillende economische cycli sinds de jaren '70 en heeft een blijvende invloed op de woningmarkt (Doling, 2012). Zo is het merendeel van de oudere huishoudens – zelfs wanneer zij gescheiden zijn – in staat meer te betalen voor een koopwoning dan jongere huishoudens. Bovendien 'over consumeren' zij doorgaans hun woning, doordat zij in gezinswoningen blijven wonen nadat alle kinderen het huis hebben verlaten. Weduwnaars en weduwes blijven bovendien veelal alleen in dergelijke woningen wonen nadat de echtgenoot gestorven is. Deze factoren dragen er allen aan bij dat de volgende generaties geen toegang krijgen tot deze (typen) woningen. Een toenemende levensverwachting en vergrijzing hebben dan ook een grote invloed op de toegankelijkheid voor jonge huishoudens.

Daarnaast heeft ook de staat van de economie – een combinatie van diverse economische factoren, de arbeidsmarkt en de woningmarkt – een grote invloed op het aantal huishoudens dat zich jaarlijks nieuw vormt (Kurtz, 2004; Ermisch & Di Salvo, 1997). Zo laten ook recente voorbeelden zien dat dit aantal afneemt gedurende economische recessies (Lee & Painter, 2013). Longitudinaal onderzoek naar de vorming van nieuwe huishoudens in Ierland (Norris & Winston, 2013) laat echter eveneens zien dat een ontspannen woningmarkt en een toegankelijke sociale woonsector de formatie van jonge huishoudens kan stimuleren, zelfs wanneer hun positie op de arbeidsmarkt slecht is, zoals gedurende de jaren '70. Over het algemeen zorgt een aantrekkelijke arbeidsmarkt voor een toename in de formatie van jonge huishoudens die het ouderlijk huis verlaten. Het volgen van een opleiding en de daaraan gerelateerde hogere inkomens zorgen voor een grotere toegankelijkheid van de koopsector, vooral door versoepelende hypotheekverstrekking. Sinds de financiële crisis staat dit laatste punt onder druk.

2.2.2 Familierelaties

Familiesteun is traditioneel van groot belang bij het verlaten van het ouderlijk huis in Zuid-Europese landen. In Spanje dragen hoge woonkosten en een – vooral voor jongeren – ongunstige arbeidsmarkt bij aan de grote afhankelijkheid van jongvolwassenen van hun familie (Holdsworth & Irazoqui Solda, 2002). Familiesteun lijkt in toenemende mate echter ook van belang te worden in verschillende andere Europese landen bij het faciliteren van de transitie naar een zelfstandig huishouden. Hier is financiële steun van de familie met name van belang bij het kopen van een woning. In Frankrijk zijn dergelijke ontwikkelingen duidelijk waar te nemen; met name in Parijs hebben veel jonge huishoudens familiesteun nodig bij het verkrijgen van toegang tot de woningmarkt. Verhuurders eisen bijvoorbeeld een financiële garantstelling die gebruikelijk door de ouders gegeven wordt. Daarnaast staan ouders veelal garant voor het verkrijgen van een hypotheek en hebben zo invloed op de toegang tot de koopsector (Bugeja-Bloch, 2013).

Data uit dertien verschillende Europese landen laat zien dat er belangrijke relaties bestaan tussen familie, de (woning)markt en de overheid die de toegang van de koopsector voor (koop)starters bepalen (Angelini et al., 2013). Bovendien spelen ouderlijk vermogen en kapitaal al geruime tijd een belangrijke rol in het faciliteren van toegang tot de koopsector in Nederland (Mulder & Smit, 1999). Onderzoek naar woningbezit en sociale ongelijkheid in Nederland, (West) Duitsland, Frankrijk, België, Denemarken, Noorwegen, Italië, Spanje, Groot-Brittannië, Ierland, de Verenigde Staten en Israël (Kurz & Blossfeld, 2004) laat daarnaast de invloed van structurele, culturele en politieke factoren op intergenerationele vermogensoverdracht – schenkingen – als steun voor de koop van een woning zien.

2.2.3 Onderwijs en overheidssystemen

Het volgen van een opleiding of studie is over heel Europa de belangrijkste reden om bij de ouders te blijven wonen: van de 18 tot 24 jarigen (in heel Europa) die nog thuis wonen volgt 54,8% een opleiding. Daarnaast is toegang tot werkgelegenheid essentieel voor jong volwassenen om een zelfstandig huishouden te kunnen vormen, maar zorgt deze toegang niet in alle gevallen (direct) voor financiële onafhankelijkheid. In 2008, in de 27 landen van de Europese Unie (EU 27), werkte 51% van de nog thuis wonende 18 tot 34 jarigen reeds full- of parttime; een verdere 33% stond ingeschreven als student en 9,5% was werkloos (Choroszewicz & Wolff, 2010).

Bugeja-Bloch (2013) identificeert bovendien relaties tussen opleiding, residentiële onafhankelijkheid en het type welvaartstaart (Esping-Andersen, 1999). In Scandinavische en sociaaldemocratische landen maken jongvolwassenen relatief snel de stap naar residentiële en financiële onafhankelijkheid. Hier stelt sociaal beleid studenten in staat parttime te werken naast het (deeltijd) volgen van een studie – financiële en residentiële onafhankelijkheid zijn hier dan ook gecorreleerd. In Zuid Europa is de rol van de familie echter van fundamenteel belang en het inwonen bij de ouders duurt hier dan ook langer: hier stellen jongvolwassenen doorgaans het verlaten van het ouderlijk huis totdat zij hun studie hebben afgerond en op de arbeidsmarkt zijn gekomen. Aangezien de huurmarkt in deze landen bovendien zeer klein is, wachten jongvolwassenen bovendien totdat zij genoeg spaargeld hebben om een huis te kopen. De stap naar residentiële en financiële onafhankelijkheid vindt hier daarom doorgaans tegelijkertijd plaats met het vormen van een eigen gezin (Bugeja-Bloch, 2013, p.183). In economisch geliberaliseerde contexten duurt de studieperiode relatief kort vergeleken met Europese maatstaven. Hier dienen jongvolwassenen zo snel mogelijk zichzelf te kunnen bedruipen; de stap naar financiële en residentiële autonomie vallen hier dan ook samen en vinden op een relatief jonge leeftijd plaats. In landen als Frankrijk en Nederland zijn de woon- en levenslooptrajecten van jongeren complexer: jongvolwassenen studeren hier relatief lang en zij maken als student wel snel de stap naar residentiële onafhankelijkheid, maar niet naar financiële onafhankelijkheid.

Daarnaast spelen onderwijsinstellingen, veelal universiteiten of hogescholen, een steeds directere rol in het faciliteren van het aanbod van studentenwoningen. Zij investeren samen met publieke en private partijen in de bouw van speciale studentencomplexen (Hubbard, 2009). Bovendien benadrukken verschillende studies de specifieke woonwensen van studenten (Chatterton, 1999) en een daaropvolgende clustering van studenten in bepaalde buurten die aan hun wensen voldoen (Korteweg en Musterd 1984; Rugg et al., 2002; Musterd 2007). Dit proces staat in het Verenigd Koninkrijk bekend als 'studentificatie' waarbij de buurt verandert door de instroom van studenten en andere bevolkingsgroepen in toenemende mate uitgesloten worden (Smith & Holt, 2007).

2.2.4 Verschillende dimensies van de woningmarkt

In het voorgaande is reeds aan bod gekomen dat de beschikbaarheid van woningen van essentieel belang is voor het verlaten van het ouderlijk huis (Mulder et al., 2002; Roberts, 2003). Internationaal gezien is met name de huursector belangrijk in het faciliteren van de eerste stap naar zelfstandig wonen. Eerder onderzoek heeft reeds laten zien dat een grotere huursector geassocieerd kan worden met een grotere waarschijnlijkheid dat een jongvolwassene zelfstandig woont. Dergelijke patronen bestaan ook binnen Nederland (Mulder & Hooimeijer, 2002). In de jaren negentig vonden Clark *et al.* (1994) bewijs voor het bestaan van een *lineaire* wooncarrière, waarbij jongere huishoudens eerst huren in de sociale of particuliere sector en vervolgens pas in een later stadium de stap naar een koopwoning maken. Een tekort aan huurwoningen en geschikte woningen voor alleenstaanden verklaart bovendien (deels) waarom Zuid Europese jongvolwassenen later het ouderlijk huis verlaten dan elders in Europa (Aassve et al., 2002; Iacovou, 2002). Een grote koopsector, strenge hypotheekverstrekking en hoge huizenprijzen maakt het in Spanje, Italië en Griekenland moeilijk een zelfstandig huishouden te vormen (Mulder, 2006). In Frankrijk bestaat er een tekort aan kleine appartementen in de sociale sector, waardoor jonge huishoudens veelal veroordeeld zijn tot de particuliere huursector. De kans dat een huishouden onder de 25 jaar hier in

de particuliere sector huurt in plaats van in de sociale sector was in 2005 zes keer zo hoog als in 1985 (Bugeja-Bloch, 2013).

Kortom, jonge huishoudens in landen zoals Nederland kiezen doorgaans eerst voor een huurwoning en maken later de stap naar een koopwoning. Sommige jonge huishoudens kiezen echter direct voor een koopwoning. Een belangrijke barrière vormt hierbij de mogelijkheid een betaalbare hypotheek af te sluiten en aan alle eisen voor een hypotheekverstrekking te voldoen (Scanlon et al., 2008). De internationale financiële crisis heeft over heel Europa geleid tot strengere criteria voor hypotheekverstrekking en hogere bankgaranties. De invloed van de crisis op de positie van koopstarters varieert per land, maar heeft doorgaans gezorgd voor een afname in het aantal koopstarters (Van Der Heijden et al., 2011). Een oplopende werkloosheid onder jonge personen is bovendien van grote invloed op een afnemende toegankelijkheid tot de koopsector.

In veel woningmarktsituaties in Europa is de toegankelijkheid voor jonge personen en nieuwgevormde huishoudens in essentie een probleem van *betaalbaarheid*. Een analyse van de positie van koopstarters op de Nederlandse woningmarkt laat zien dat de positie van starters gedurende de periode 1985-2006 geleidelijk zwakker is geworden. Een drijvende factor hierachter is een almaar kleiner wordende betaalbare koopsector, onder meer door financiële beperkingen van jonge huishoudens. Eveneens bleek echter dat gedurende deze periode een toenemende concurrentie van andere potentiële kopers voor betaalbare (koop)woningen ontstond. Deze toegenomen concurrentie verklaart een aanzienlijk deel van de afgenomen toegankelijkheid van de woningmarkt. De slaagkansen voor koopstarters op de koopmarkt zijn daardoor laag en aanzienlijk minder geworden gedurende recente jaren (Neuteboom & Brunen, 2011). Een afnemende toegankelijkheid is dan ook niet alleen maar een kwestie van betaalbaarheid.

Daarnaast is er de sociale huursector; hier vindt woonruimteverdeling doorgaans plaats door middel van allocatiemechanismen op basis van (de mate van) woningbehoefte in plaats van beschikbare financiële middelen (Haffner et al., 2009). De definitie en meting van deze woningbehoefte verschilt echter aanzienlijk tussen verschillende Europese landen. Zo kunnen allocatiesystemen voorrang geven aan gevestigde huishoudens, families met kinderen, ouderen en/of zorgbehoevenden. Overheidsbeleid en financiële steun zijn echter in toenemende mate gericht op het stimuleren van de koopsector in plaats van de sociale huursector. Een belangrijke aanname hierbij is dat voornamelijk de particuliere huursector een groot deel van de nieuwe startende huishoudens moet opnemen. Dit heeft als gevolg gehad dat er weinig aandacht bestaat voor en beleid gericht is op de toegankelijkheid van de sociale huursector voor jonge personen. Recentelijk is er echter een sterke afname van het aantal jonge personen in de koopsector waar te nemen en – paradoxaal genoeg – heeft dit met name plaatsgevonden in landen waar de koopsector het meest gestimuleerd (en gesubsidieerd) is.

Dit beknopte literatuuroverzicht geeft al aan dat er in Europa verschillen bestaan ten aanzien van de positie van starters op de woningmarkt, maar dat er zeker ook vergelijkbare ontwikkelingen waar te nemen zijn. Aan de hand van algemene statistische data zal de volgende paragraaf hier meer inzicht in verschaffen.

2.3 Startersproblematiek in een internationale context

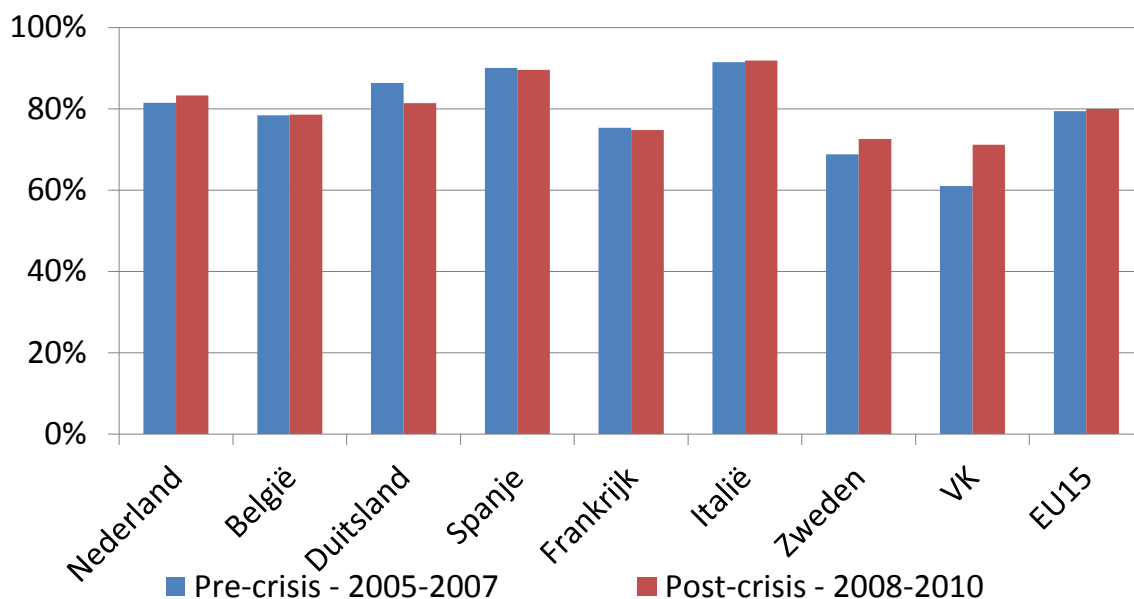
Met behulp van EU Eurostat gegevens is het mogelijk een aantal gemeenschappelijke patronen en drijfveren die bijdragen aan de uitsluiting van starters op de woningmarkt te identificeren. Deze paragraaf schetst hoe de verschillende en veranderende economieën en woningmarkten de mogelijkheden van jonge huishoudens op de woningmarkt beperken. De analyse is gebaseerd op een pre-crisis (gemiddelde van 2005-2007 voor alle variabelen) tot post-crisis (gemiddelde van 2008-2010 gegevens) vergelijking tussen acht West-Europese landen – Nederland, Duitsland, Frankrijk, België, Zweden, Italië, Spanje en het Verenigd Koninkrijk. Jongvolwassenen zijn gedefinieerd als 18 tot 34 jaar oud, hoewel er, waar mogelijk, een onderscheid is gemaakt tussen een jonger cohort van 18 tot 24 jarigen en een van 25 tot 34 jarigen, welke zich in een andere fase bevinden van hun levensloop. De intentie is om het belang van factoren die relevant zijn voor de situatie in Amsterdam in beeld te brengen. De gegevens laten veranderingen zien in de tijd, maar zijn beperkt tot twee periodes waarvan betekenisvolle gegevens verkrijgbaar zijn. Hoewel dit momentopnames zijn van Europa net voor en net na de mondiale financiële crisis, kunnen we verwachten dat tijdens de volgende ronde van dataverzameling enkele nu al zichtbare trends, dan nog uitgesprokener zullen zijn. Het eerste gedeelte van deze analyse richt zich op de veranderende posities van jonge huishoudens op de woningmarkt, het tweede focust op de potentiële beperkingen bij de vorming van onafhankelijke startende huishoudens.

2.3.1 Veranderende woningmarktposities van jonge huishoudens in West-Europa

Thuis wonen – Het voorgaande literatuuroverzicht heeft laten zien dat een combinatie van economische-, sociale- en woningmarkt factoren bijdraagt aan een toename van het aantal jongvolwassenen dat nog bij hun ouders (zie ook Clapham, et al, 2012). In de Franse context maakt Bugeja-Bloch (2013) een onderscheid tussen ‘(a) op zichzelf gaan wonen’ (wanneer een jong persoon het ouderlijk huis verlaat) en (b) ‘onafhankelijk wonen’ (wanneer er niet langer een financiële bijdrage is voor huisvesting). Waar (a) stabiel is gebleven sinds begin jaren negentig, is (b) groeiende. De duur van het thuis wonen in veel West-Europese landen wordt als onlosmakelijk verbonden beschouwd met de economische situatie en het aanbod van woningen. Sinds de jaren '80 hebben woningnood, toenemende werkloosheidscijfers en steeds onstabielere wordende loopbaantrajecten geleid tot het feit dat kinderen langer bij hun ouders blijven wonen. Daarnaast heeft de toegenomen tijdsduur van onderwijs een belangrijke rol gespeeld. Patronen van thuis wonen hebben met toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters te maken; die lijken in sommige landen zo structureel dat ze tot de ‘gewone’ culturele en sociale normen zijn gaan behoren (Mandic, 2008). Maar behalve de onderliggende variaties die de traditionele verschillen tussen landen aangeven, zien we ook effecten van pre- en post-crisis verschillen (zie Figuren 2.2 en 2.3). Hoewel er geen duidelijke overkoepelende trend waarneembaar is bij verschillende percentages van thuiswonenden onder jongvolwassenen, geven de EU15-gemiddelden een kleine toename aan onder de jongste leeftijdscategorie (18-24 jaar) en een geringe afname onder 25 – 34 jarigen weer. De veranderingen op het gebied van thuis wonen blijken zeer verschillend tussen de bestudeerde Europese landen. In het Verenigd Koninkrijk zijn de woonomstandigheden voor starters aantoonbaarder verslechterd (McKee, 2012). Zweden toont een vergelijkbare, maar minder sterke verschuiving. Landen als Spanje en Duitsland laten het tegenovergestelde zien, met een afname van thuiswonenden onder jonge leeftijdscategorieën. Nederland volgt de EU15 trends, echter met een licht bovengemiddelde toename van thuiswonenden onder 18-24 jarigen en een soortgelijke kleine afname onder 25-34 jarigen. Deze trends duiden op het ontstaan van barrières bij het verlaten van

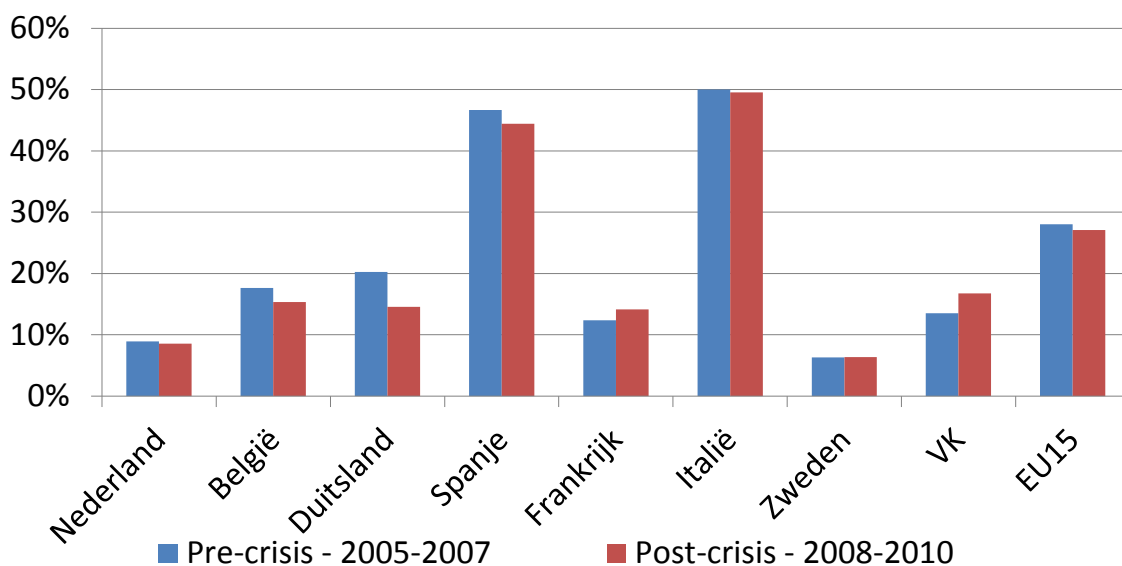
het ouderlijk huis, of toegenomen voorkeuren onder de jongste leeftijdscategorie, maar niet onder de 25-34 jarigen, om thuis te blijven wonen.

Figuur 2.2. Het aandeel jongvolwassenen van 18-24 jaar dat bij een of meer ouders woont



Bron: EU-SILC

Figuur 2.3. Het aandeel jongvolwassenen van 25-34 jaar dat bij een of meer ouders woont



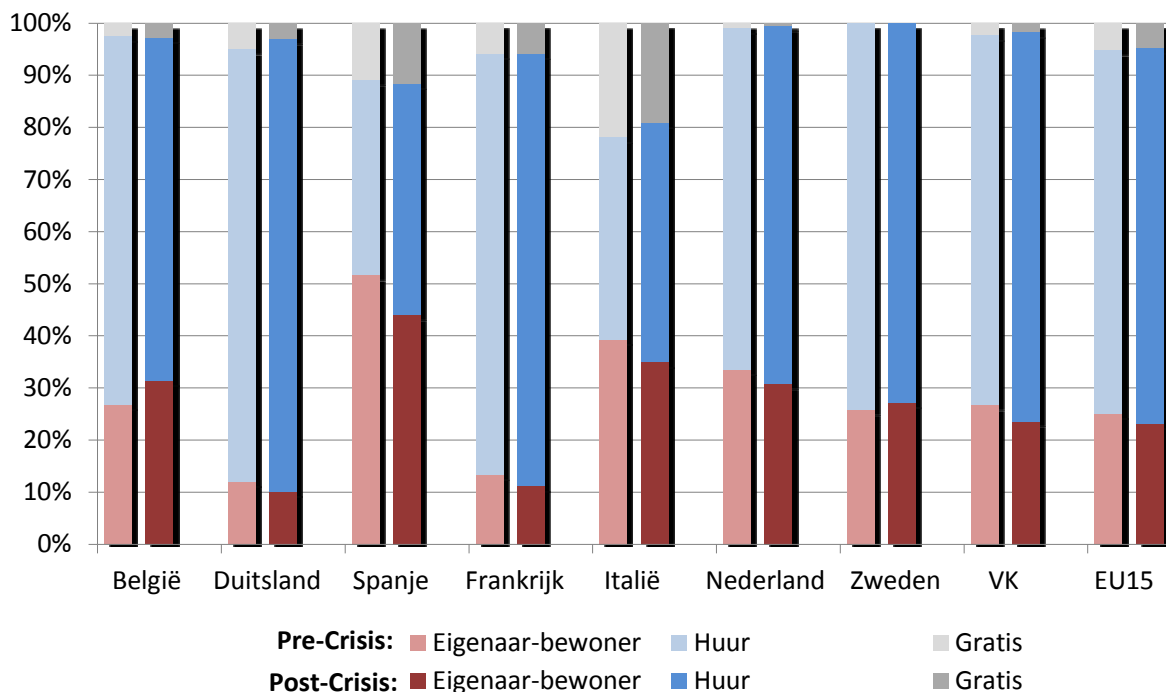
Bron: EU-SILC

Eigendomssituatie van jonge huishoudens – De EU-SILC gegevens laten trends zien in de richting van toenemende huur, in plaats van koop onder jongvolwassenen. Omdat huren vaak een opstapje vormt tot eigenwoningbezit impliceert deze evidente verschuiving een vertraging wat betreft de doorstroom naar koopwoningbezit onder de jongere bevolking – wat op zichzelf, zo kan worden verwacht, belangrijke economische en sociale implicaties heeft – hoewel het onduidelijk is in hoeverre het volgende stadium, dat van eigenwoningbezit, inderdaad verwezenlijkt zal worden.

Zoals figuren 2.4 en 2.5 laten zien, is de procentuele afname het meest nadrukkelijk bij de jongste groep van 18-24 jarigen, maar hij is ook zichtbaar bij de 25-34 jarigen. De opvallende uitzonderingen zijn België en Zweden, waar een lichte toename heeft plaatsgevonden in het aandeel jongvolwassenen in de koopsector tijdens de post-crisis periode. Nederland past binnen de algemene trend, hoewel de afname onder 25-34 jarigen gering is.

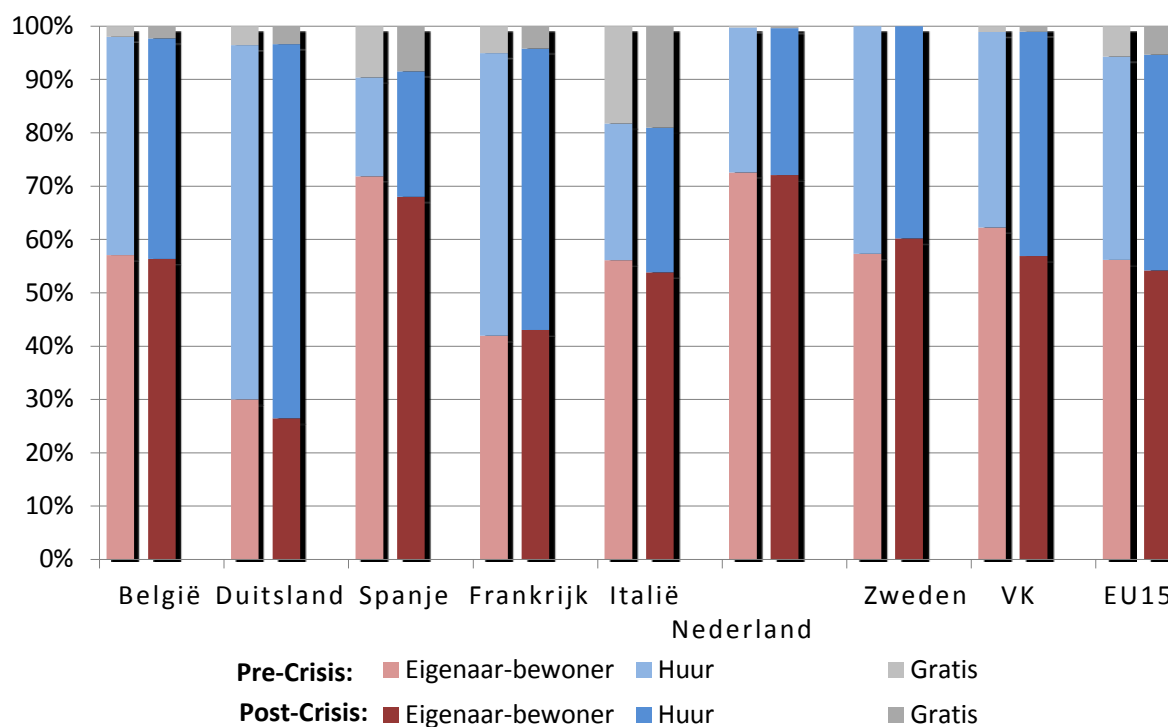
De veranderingen in de eigendomssituatie van jonge huishoudens bieden een eerste indicatie van een ogenschijnlijk beperktere toegang tot de koopsector in veel Europese landen. De veranderingen in eigendomssituatie tonen echter niet aan of ze deel uitmaken van een bredere trend van afnemend eigenwoningbezit, of dat jonge huishoudens onevenredig achtergesteld zijn geraakt. Figuur 2.6 geeft een dynamischer inzicht wat betreft toegang tot eigendomssituaties. Hier wordt het aandeel van jongvolwassenen (18-34 jarigen) dat in de laatste 24 maanden naar een koopwoning is verhuisd, vergeleken met het aandeel onder de oudere beroepsbevolking. Een algemene trend is dat toegang tot eigenwoningbezit moeilijker is geworden, dan wel ongewenster voor alle huishoudens (jong en oud) in de post-crisis periode.

Figuur 2.4. Eigendomssituatie aandeel onder onafhankelijke 18-24 jarigen (percentages)



Bron: EU SILC

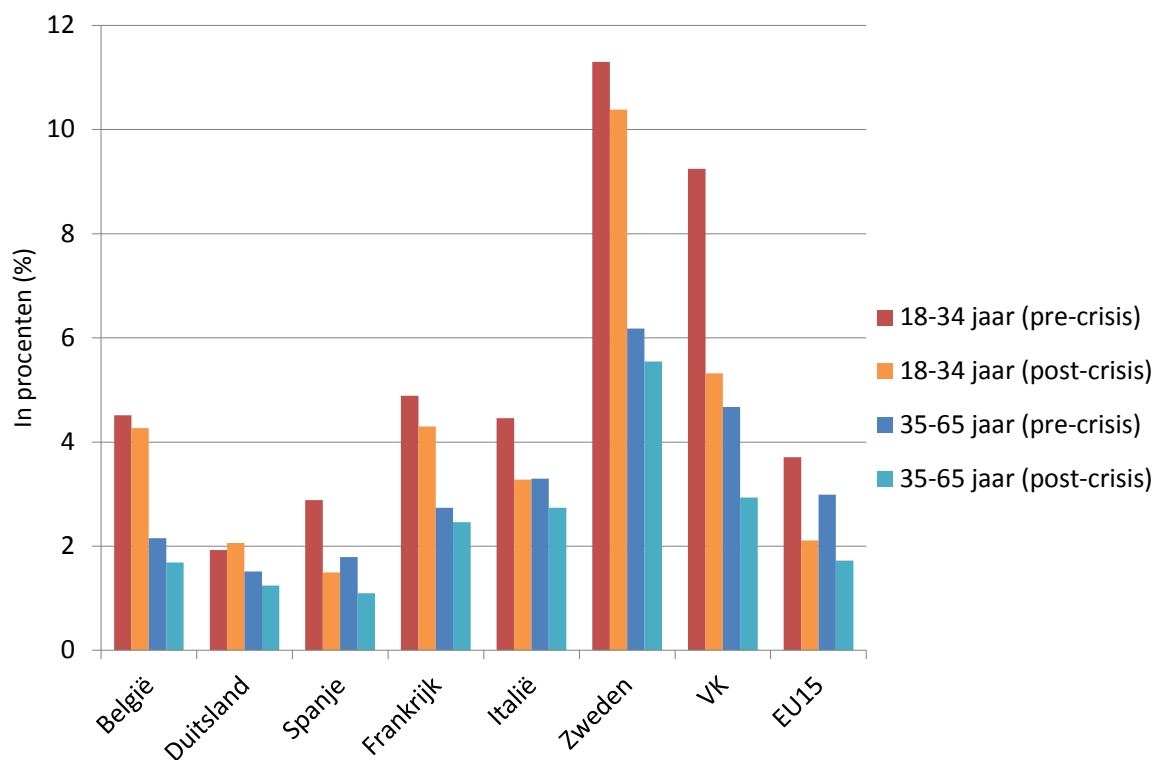
Figuur 2.5. Eigendomssituatie aandeel onder onafhankelijke 25-34 jarigen (percentages)



Bron: EU SILC

Met uitzondering van jonge huishoudens in Duitsland (waar huren lange tijd dominant is geweest; huizenprijzen niet zijn opgeblazen tijdens de pre-crisis economische bubbel; en de jeugdwerkloosheid nauwelijks toegenomen is), tonen alle landen relatief afnemende aantallen mensen die de sector binnenstromen. Dit geldt voor relatief dynamische markten (Verenigd Koninkrijk en Zweden), maar ook voor relatief statische markten zoals Spanje, België, Frankrijk en Italië. Helaas zijn er voor Nederland geen gegevens beschikbaar over het aantal verhuizingen in de laatste 24 maanden. Een vergelijking tussen jonge en oudere huishoudens wijst erop dat toegang tot eigenwoningbezit buitenproportioneel moeizaam is voor jongvolwassenen in het Verenigd Koninkrijk, Italië en Spanje. De sociaaleconomische gevolgen op de lange termijn kunnen veelbetekenend zijn, omdat vertraagd eigenwoningbezit in verband staat met uitstel van gezinsvorming en lagere vruchtbaarheid (Mulder & Wagner, 1998); ook heeft later eigenwoningbezit gevolgen voor het afbetalingsmodel van de hypotheeklasten, wat op zijn beurt het spaar- en consumptiegedrag in het latere leven beïnvloedt (Doling, 2012).

Figuur 2.6. Percentage individuen die de koopsector betreden (laatste 24 maanden) per leeftijdscategorie



Bron: EU SILC

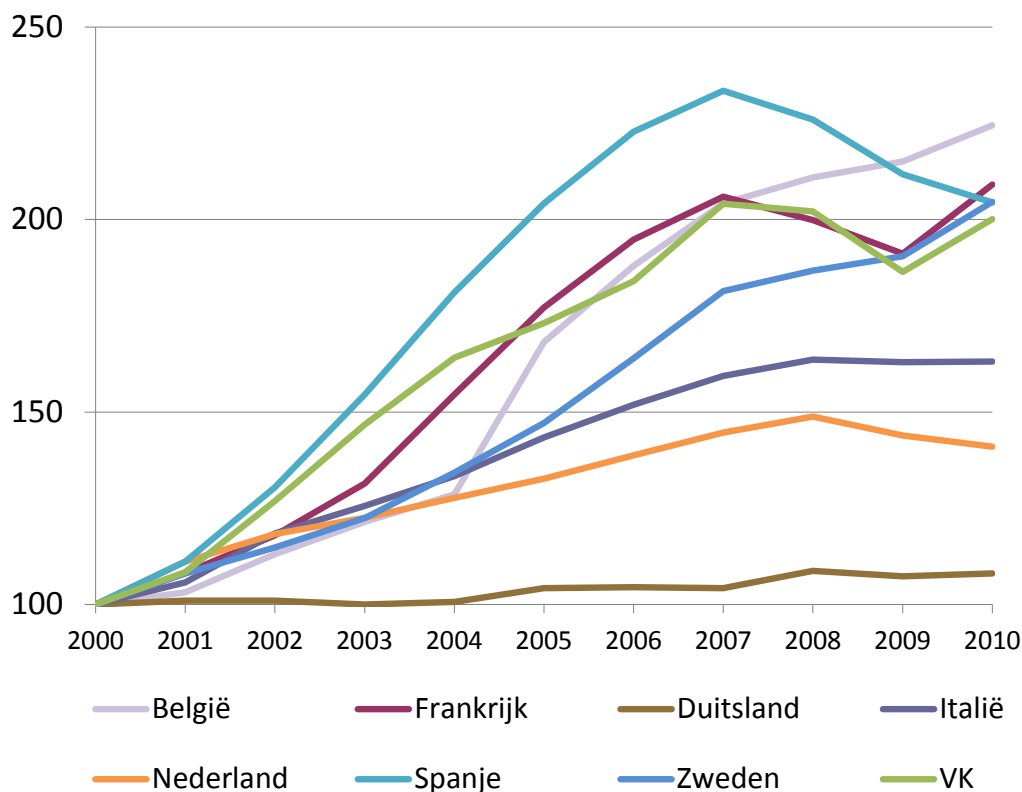
2.3.2 Potentiele beperkingen voor de vorming van onafhankelijke jonge huishoudens

De voorgaande paragraaf heeft de algemene positie van jongvolwassenen op de woningmarkt in verschillende landen in de periode 2005-2010 beschreven. Deze paragraaf gaat in op mogelijke verklaringen voor deze ontwikkelingen en in hoeverre deze een rol spelen. In het literatuuroverzicht zijn vier verklarende factoren aangehaald: de demografische en economische context, de rol van familie, onderwijs- en overheidssystemen en de structuur van de woningmarkt. De volgende sectie laat hieraan gerelateerde, algemene data zien.

Huizenprijzen en de hypotheekmarkt – Mogelijk de meest belangrijke barrière om tot de vorming van een nieuw jong huishouden over te gaan, zijn de kosten van zelfstandig wonen (Scanlon et al., 2008). Hierbij staan twee gerelateerde aspecten centraal: de ontwikkeling van woonlasten enerzijds en de ontwikkeling van inkomens anderzijds. Hier ligt de focus op de ontwikkeling van huizenprijzen, hypotheeklasten en hypotheek beschikbaarheid¹. Figuur 2.7 geeft de ontwikkeling van de nominale huizenprijzen in de acht West-Europese landen weer. We zien dat voor de crisis de prijzen in veel landen substantieel zijn toegenomen, met België, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk, en vooral Spanje als koplopers. Duitsland was de grote uitzondering met een relatief vlakke prijsontwikkeling. Verder illustreren de gegevens dat de instorting van huizenprijzen in 2008 niet universeel was. België en Zweden hebben in het geheel niet met een daling te maken gehad, terwijl de prijzen in het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk vanaf 2010 zijn toegenomen.

¹ Helaas zijn er geen betrouwbare gegevens beschikbaar over de ontwikkeling van huurniveaus in West Europa. De analyse blijft daarom beperkt tot de koopsector.

Figuur 2.7. Nominale Huizenprijzen Index (2000 = 100)

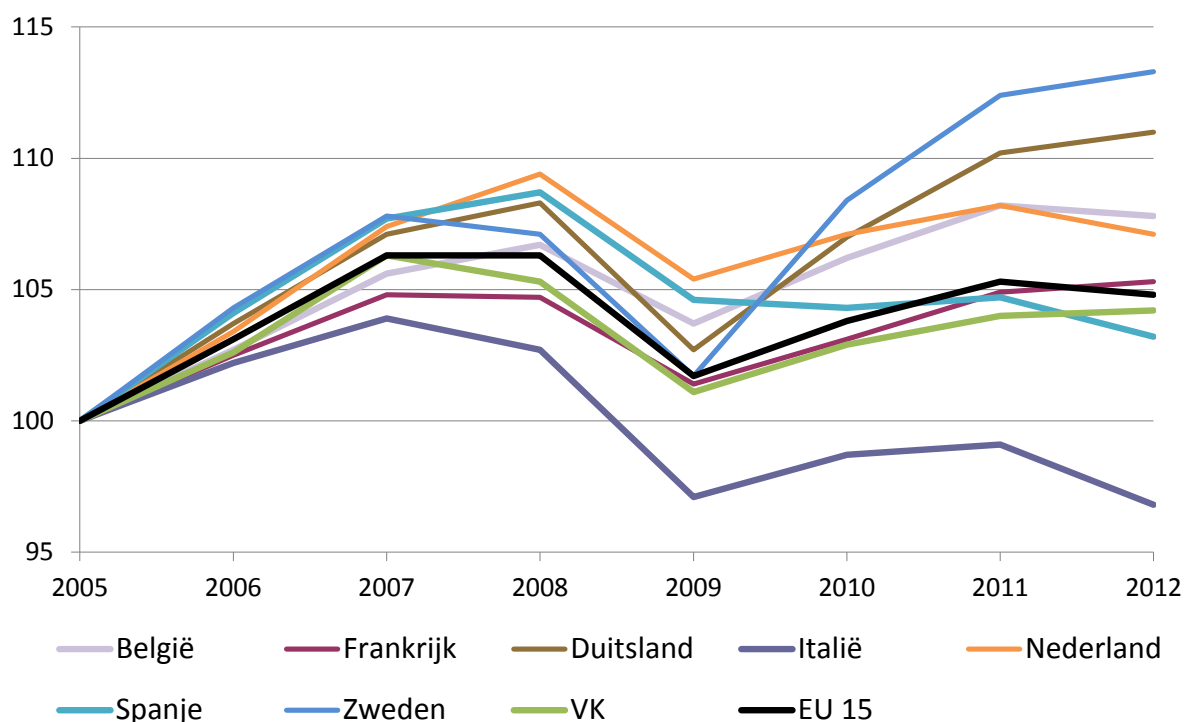


Bron: European Mortgage Federation (2012)

De oorspronkelijke neerwaartse prijscorrecties na de instorting van de woningmarkt kunnen worden geïnterpreteerd als toenemende mogelijkheden om de koopwoningen markt te betreden, hetgeen tegelijkertijd gefaciliteerd wordt door afnemende rentetarieven op nieuwe hypotheek (ECB benchmark tarieven zijn gedaald van 4% in 2008 tot 0,5% in 2013). Jonge huishoudens hebben in toenemende mate echter ook te maken gekregen met barrières wat betreft het verkrijgen van een hypotheek; de mondiale financiële crisis heeft geleid tot restrictievere leencriteria en een grotere waarborgsom voor mensen die voor het eerst een huis kopen. Het lijkt erop dat deze beperkingen zwaarder wegen dan de mogelijkheden die zijn ontstaan als gevolg van de dalende kosten. Dat komt duidelijk terug in het afnemende eigenwoningbezit in nagenoeg alle landen, vooral onder jonge huishoudens (zie figuur 2.6).

BBP groei en de bouwsector – Na een economische bloei tussen 2005 en 2007 zijn nagenoeg alle Europese landen sinds de tweede helft van 2009 in een recessie beland. Dit is op zichzelf belangrijk aangezien er een significant verband is tussen huishoudvorming en economisch klimaat door een combinatie van economische en woningmarkt factoren. In figuur 2.9 zien we dat de acht landen na de crash meer uit elkaar zijn gegroeid; Zweden en Duitsland tonen recent de sterkste groei. De meeste landen hebben nog geen volgehouden herstel gezien sinds de crisis. Onzekerheid over het toekomstige economisch welzijn en investeringsklimaat en voortdurende bezuinigingen hebben waarschijnlijk een negatieve impact gehad op de woningmarkt keuzes van jonge mensen.

Figuur 2.8. Jaarlijkse groei BBP (2005 = 100)



Bron: Eurostat (2013a)

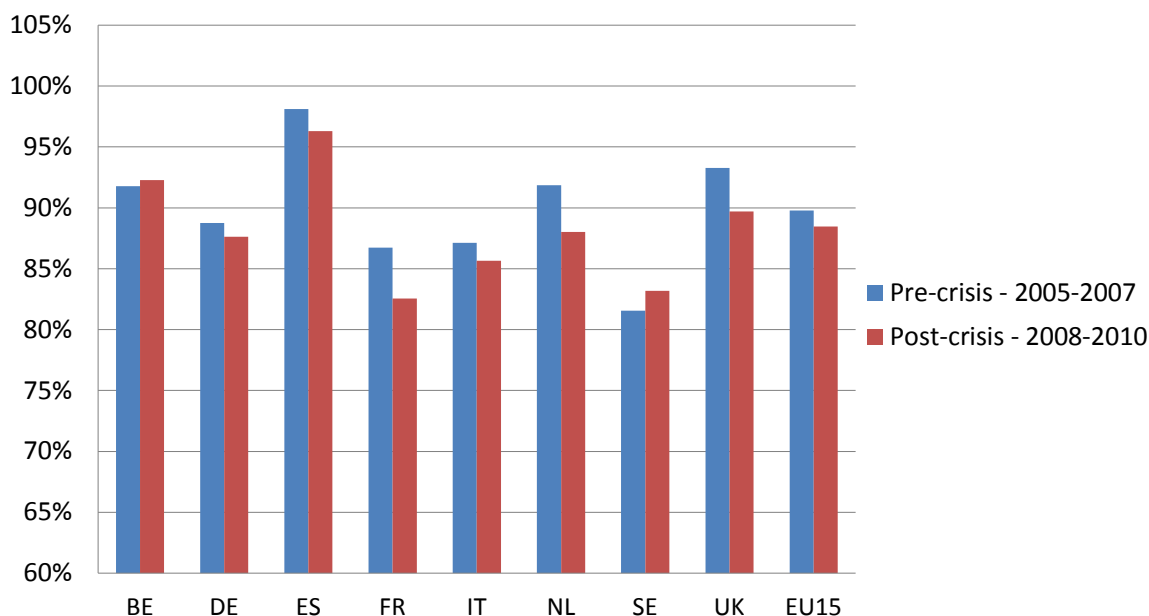
Economische recessies hebben niet alleen negatieve investeringseffecten op het niveau van de individuele consument, ook de bouwsector is zwaar aangetast door de economische neergang (Lee & Painter, 2013). De mondiale financiële crisis is wat dat betreft geen uitzondering. Investeringen in de bouw zijn de afgelopen jaren afgenomen. Dit heeft geleid tot een verlaagd aantal bouwvergunningen voor woningen in veel Europese landen (waaronder Nederland). Deze effecten zijn waarschijnlijk nog niet geheel zichtbaar in de woningmarkt.

Relatief inkomen, werkloosheid en onderwijsparticipatie – Mogelijk is het beschikbaar inkomen de meest invloedrijke factor die de toegang tot onafhankelijke woonruimte mogelijk maakt dan wel beperkt. Verschillende studies laten zien dat het verlaten van het ouderlijk huis veelal gepaard gaat met een relatief laag inkomen in langere periodes van studie en werkloosheid (Bugeja-Bloch, 2013; Lieberg, 2013; Chrooszewicz & Wolff, 2010; Ermish & Silva, 1997). Rekening houdend met een aanhoudende druk op het persoonlijk inkomen en continuering van de matige arbeidssituatie, lijkt de vorming van nieuwe jonge huishoudens eveneens problematisch. Drie indicatoren zijn hier van belang: (Jeugd-) werkloosheidscijfers, onderwijsparticipatie en relatieve inkomensontwikkelingen in de pre- en post-crisis periode.

Het relatieve inkomen van jonge mensen vis-à-vis andere leeftijdsgroepen binnen een bevolking biedt een belangrijke maatstaf voor hun relatieve financiële macht om grote investeringen te doen zoals op het gebied van een woning. EU-SILC gegevens maken een vergelijking mogelijk tussen het besteedbare inkomen van 18-34 jarigen en de oudere beroepsbevolking (35-65 jaar), en hoe dit pre- en post-crisis veranderd is (figuur 2.9). De trend in de EU15 landen is een verminderde relatieve financiële positie van jonge mensen. Deze trend doet zich voor in de meeste West-Europese landen met uitzondering van België en Zweden, die tegenovergestelde trends vertonen. Van alle landen laat

Nederland, samen met Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk, een naar verhouding significanter daling zien van het inkomen van de jongere cohorten sinds de crisis.

Figuur 2.9. Gemiddelde besteedbaar huishoudsinkomen van onafhankelijke 18-34 jarige huishoudens in verhouding tot dat van 34-65 jarigen.

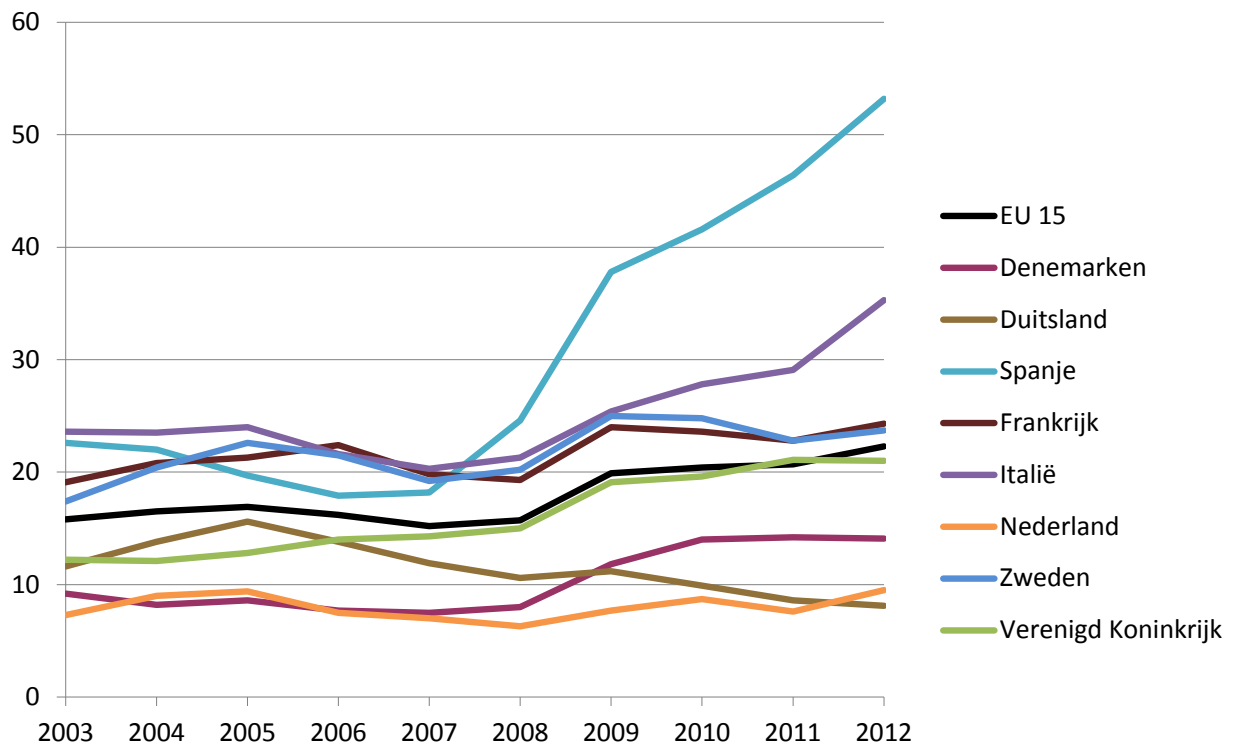


Bron: EU SILC

Na een periode van historisch lage werkloosheid begon in de post-crisis periode het aantal werklozen in de meeste van de acht onderzochte landen toe te nemen². Vooral jonge huishoudens zijn hard getroffen door zwakke arbeidsmarkten, hetgeen is weergegeven in stijgende jeugdwerkloosheidscijfers in Spanje, Italië, Denemarken en het Verenigd Koninkrijk (figuur 2.10). In verhouding is het Nederland relatief goed vergaan met de laagste werkloosheidscijfers (hoewel ze voor ieder leeftijdscohort meer dan verdubbeld zijn). De tegengestelde trend in Duitsland kan worden gezien als een indicatie voor het positieve effect van arbeidsmarktparticipatie op de aantallen jongeren die het ouderlijk huis verlaten. De gegevens over jong volwassenen (18-34) die middelbaar en hoger onderwijs blijven volgen (of een beroepsopleiding), geven een minder duidelijk beeld. In veel van de bestudeerde landen (inclusief Nederland) en bij het EU 15 gemiddelde, valt een hogere onderwijsparticipatiegraad op. Dit gaat vaak samen met neergang van de arbeidsmarkt. Echter, zoals figuur 2.11 en 2.12 laten zien, zijn er ook opmerkelijke uitzonderingen: Frankrijk, Duitsland en Zweden. Er is geen duidelijke trend waarneembaar tussen alle landen.

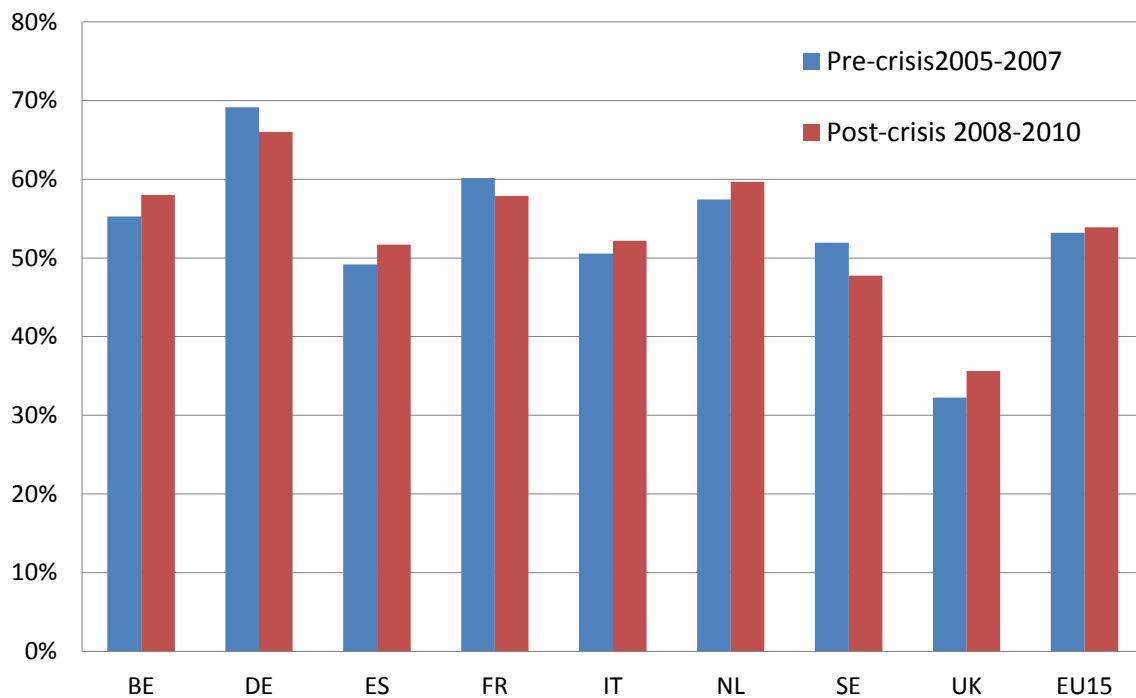
² Aangezien jeugdwerkloosheid bij Eurostat bestaat uit 15-24 jarigen wijkt dit zodoende af van onze vorige classificatie van jonge huishoudens. De gegevens gebruiken jaarlijkse gemiddelden.

Figuur 2.10. Geharmoniseerde jeugdwerkloosheid aantallen (15-24 jarigen) 2003-2012



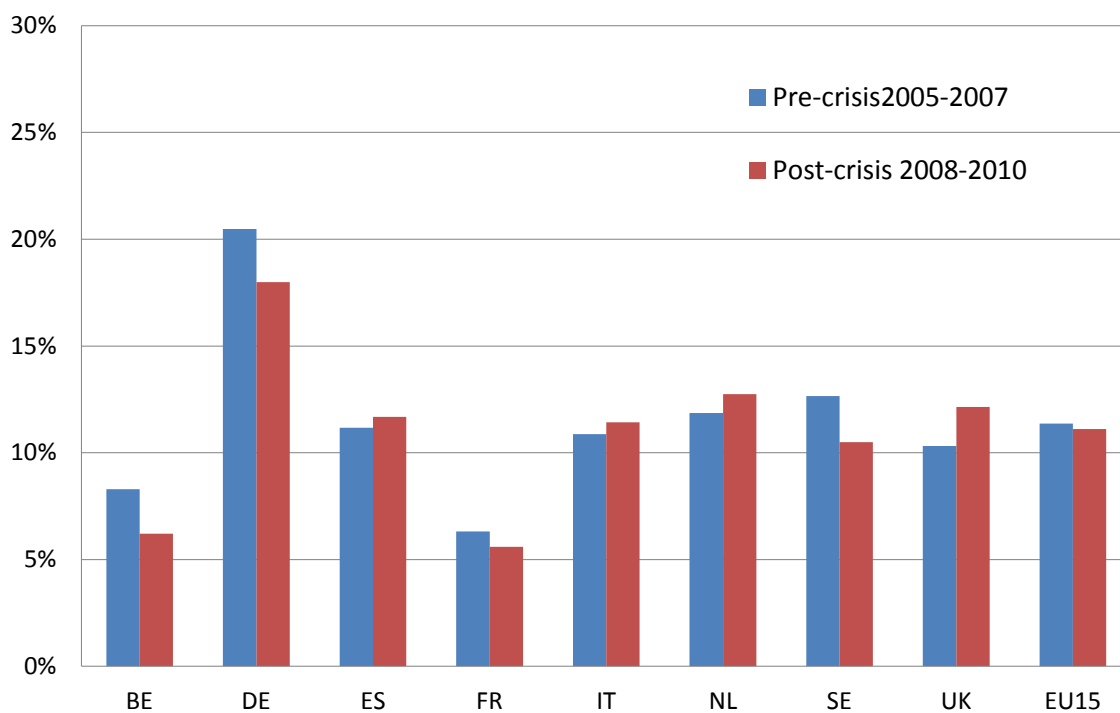
Bron: Eurostat (2013b)

Figuur 2.11. Percentage 18-24 jarigen die onderwijs volgen



Bron: EU SILC

Figuur 2.12. Percentage 25-34 jarigen die onderwijs volgen



Bron: EU SILC

2.3.4 Het internationale plaatje – In veel landen, waaronder Nederland, is te zien dat jonge mensen onevenredig hard getroffen zijn door de economische terugval wanneer het gaat over hun kansen op toegang tot de woningmarkt. Nederland lijkt een soortgelijke post-crisis dynamiek te vertonen zoals deze zichtbaar is in het Verenigd Koninkrijk en in mindere mate Spanje. In deze landen bestaan de beperkingen die jongvolwassenen ervaren uit verschillende combinaties van toenemende jeugdwerkloosheid en instabiele arbeidsvoorwaarden, beperkt inkomen en beperkt toegang tot krediet. Dat leidt tot relatief ongunstige en uitsluitende posities op de hedendaagse woningmarkt, maar ook op de lange termijn. Een methodologisch voorbehoud is dat de EU-SILC indicatoren er weliswaar aan bijdragen recente trends op het gebied van de woningmarkt in zekere mate te begrijpen, maar dat het lastig blijft om de complexiteit van de dynamiek geheel te omvatten, laat staan de causale verbanden aan te wijzen.

2.4 Conclusies

Dit hoofdstuk vormt een algemeen interpretatiekader voor de specifieke Amsterdamse situatie die in de volgende hoofdstukken uitgebreid aan bod komt. In dit hoofdstuk is het startersvraagstuk in een bredere theoretische en regionale context geplaatst. Er is aan de hand van literatuur ingegaan op de belangrijkste dimensies die een rol lijken te spelen bij het toegang krijgen tot de woningmarkt voor starters; en er is op basis van een analyse van Europese data ingegaan op de verschillen die zich voordoen tussen een aantal Europese landen. Uit de literatuurverkenning komt allereerst naar voren dat maatschappelijke veranderingen die samenhangen met *neoliberalisering* hebben geleid tot een belangrijke structuurverandering van de woningmarkt, die zowel het aanbod als de vraag betreffen; dat heeft gevolgen voor duurzame toegang tot de woningmarkt voor bepaalde groepen, vooral starters. In dergelijke contexten wordt de toegang steeds moeilijker. In sommige landen worden daardoor intergenerationele transfers van inkomen en vermogen belangrijk om toegang te geven tot

de markt; in andere landen, waar de sociale huur minimaal is, maar waar ook de inkomenstransfers onvoldoende zijn, worden familienetwerken nog belangrijker en blijven potentiële starters nog langer thuis wonen. Er is overigens vastgesteld dat niet alleen de neoliberalisering, die sterke effecten heeft die verbonden zijn met sociaaleconomische en demografische/familie-gerelateerde factoren, een rol speelt bij het al dan niet starten; ook de positie van het onderwijs in de samenleving speelt een bepalende rol.

De tweede factor die een hoofdrol speelt in de toegang tot huisvesting voor startende huishoudens, is de financiële crisis die zich ontwikkelde vanaf 2008. Veel woningmarkten en economieën zijn daar stevig door getroffen. De onzekerheid, bezuinigingen en werkgelegenheidseffecten hebben enkele segmenten van de woningmarkt nagenoeg stil gelegd. De gevolgen lijken uiteindelijk groter voor jonge starters dan voor andere huishoudens, hoewel ook de laatste categorie vaak de negatieve impact aan den lijve ondervindt.

Hoofdstuk 3. De veranderende context van huisvesting in Amsterdam

3.1 Introductie

Amsterdam heeft de afgelopen twee decennia twee belangrijke transformaties ondergaan in haar 'woningstelsel'. De eerste is een grootschalige privatisering van de woningvoorraad vanaf de jaren negentig van de vorige eeuw. Deze veranderingen creëerden de context voor een volgende periode van herstructurering. Deze tweede transformatieronde ving aan met de wereldwijde financiële crisis in 2008 en heeft de toegang tot en doorstroom binnen de Amsterdamse woningmarkt beperkt. Zo is het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen sterk verminderd (van 7915 in 2007 naar 4216 in 2012; zie CBS, 2012a). Daarnaast is het aantal transacties op de koopmarkt sterk afgenomen met een sterke toename van het aantal te koop staande woningen als gevolg (van ongeveer 3000 in 2007 naar ruim 8500 in 2012). Daar komt nog bij dat de waarde van deze woningen daalt na jaren van sterke toename tussen 1995 en 2008 (CBS, 2012b). Ten slotte neemt de toegankelijkheid van de krimpende sociale huursector af; de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is toegenomen van 6 jaar in 2006 tot 8,3 jaar in 2011 (AFWC, 2012).

Dit hoofdstuk gaat in op de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor jonge huishoudens en de mate waarin het Amsterdamse 'woningstelsel' duurzaam is op de lange termijn. Een literatuurstudie, beleidsdocumenten, een secundaire data-analyse, en tien interviews met stakeholders die allen betrokken zijn bij de Amsterdamse woningmarkt liggen ten grondslag aan dit hoofdstuk. Twee onderzoeksvragen staan hierbij centraal:

Hoe is het Amsterdamse 'woningstelsel' veranderd door privatiseringsprocessen, de veranderende rol van stakeholders, verschuivende huishoudenspatronen en de huidige/post-crisis economische recessie?

Hoe beïnvloeden trends in de woningmarkt de woontrajecten van starters en jonge huishoudens en hoe beïnvloedt dit de sociaaleconomische en demografische balans van de stad op middellange en lange termijn?

Twee factoren – die beide kenmerkend zijn voor de eerdergenoemde herstructurering van de woningmarkt in de afgelopen twee decennia – hebben een hoofdrol gespeeld in het beperken van de toegang tot huisvesting in de stad. Enerzijds heeft de vermindering van het aandeel sociale huurwoningen ertoe geleid dat het voor huishoudens steeds moeilijker is om een woning via deze weg te bemachtigen, vooral voor nieuwkomers. De dure en krimpende particuliere huursector biedt hierbij dikwijls geen alternatief. Anderzijds biedt de koopsector in dit opzicht ook weinig mogelijkheden. Hoewel de koopsector in Amsterdam de afgelopen decennia snel is gegroeid, is het de minst flexibele en minst betaalbare van de drie sectoren. De huidige post-crisis economische ontwikkelingen en trends op de markt maken het daarnaast steeds problematischer om via deze sector toegang te krijgen tot de Amsterdamse woningmarkt. Om een beter beeld te krijgen van de positie van starters op de Amsterdamse woningmarkt wordt aandacht besteed aan de invloed van trends op het gebied van woningprijzen en eigendomsverhoudingen, demografische en sociaaleconomische ontwikkelingen op de kansen van starters op de woningmarkt.

De inhoud van het hoofdstuk is als volgt. Ons beginpunt is een overzicht van de Amsterdamse woningmarkt. De huidige situatie en ontwikkelingen in elk van de drie woonsectoren (koop, vrije huur en sociale huur) zullen kort worden toegelicht. We gaan verder met het beschouwen en beschrijven van de transformaties in de woningmarkt van de afgelopen jaren. Deze analyse zal vervolgens worden aangevuld met informatie afkomstig uit de interviews met stakeholders. Steeds zal gekeken worden naar de veranderende condities voor verschillende generaties individuen en huishoudens om toegang te krijgen tot de woningmarkt waarbij de focus ligt op jongeren en jongvolwassenen. Er lijken zich in toenemende mate intergenerationele ongelijkheden voor te doen in de in beweging zijnde Amsterdamse woningmarkt. Deze generatiekloof, zo zullen wij beweren, heeft op lange termijn gevolgen voor de vergrijzing van de stad en, samengaand hiermee, de functie van de stad als centrum van economische groei. Ten slotte zal er in de conclusie aandacht worden besteed aan bredere kwesties. Ongelijke toegang tot huisvesting leidt namelijk niet alleen tot ruimtelijke en economische ongelijkheid, maar zet een ketting van domino-effecten in werking. Wooncarrières zijn sterk verbonden met belangrijke levenskeuzes en kansen met betrekking tot het vormen van echtelijke partnerschappen en het krijgen van kinderen, alsmede met het vinden van werk en het opbouwen van vermogen en spaargelden, die op hun beurt alle verbonden zijn aan welvaart, (financiële) zekerheid en consumptie in latere levensfasen.

3.2 De Amsterdamse Woningmarkt

Aan het begin van de 20^{ste} eeuw werd de Amsterdamse woningmarkt gedomineerd door een zeer grote huursector. Oorspronkelijk viel het grootste deel van deze voorraad onder de particuliere verhuur, maar in de decennia na de Tweede Wereldoorlog werden woningcorporaties steeds meer naar voren geschoven om woningbouwdoelstellingen van nationale en lokale overheden te behalen. Dit leidde tot een intensivering van de woningbouwproductie en een sterke uitbreiding van het aandeel sociale huurwoningen. De ontwikkeling van de sociale huursector faciliteerde een toenemende verstedelijking, verbeterde woonomstandigheden in de stad en zorgde voor een toename van het aantal verhuisbewegingen van huishoudens (Priemus, 1996). De woningmarkt fungeerde hierbij als een middel voor individuen – zowel van binnen als buiten de stad – om nieuwe huishoudens te stichten. Wanneer zich gezinsuitbreiding voordeed, konden deze huishoudens via de sociale huursector gemakkelijk doorstromen en stappen vooruit maken in hun ‘wooncarrière’. De belangrijkste trend sinds de jaren '80 van de vorige eeuw is de vergroting van het aandeel eigenwoningbezit in de stad die ten koste is gegaan van het aandeel sociale en particuliere huur. De ontwikkelingen en huidige situatie in elk van deze sectoren (sociale huur, particuliere huur en koop) komen in deze paragraaf uitgebreider aan bod.

3.2.1 De sociale huursector

In 2012 zijn er in totaal acht woningcorporaties actief in Amsterdam, die tezamen circa 194.000 eenheden in hun bezit hebben (AFWC, 2012). De meerderheid van de ongeveer 400 Nederlandse woningcorporaties is ooit begonnen als privé-initiatief (non-profit organisaties met maatschappelijke doelstellingen), maar kwam na de Tweede Wereldoorlog onder controle van de overheid toen een toenemende stroom overheidssubsidie beschikbaar werd gesteld voor zowel de sociale als de marktsector. Sinds de brutoering van 1995 heeft zich een aantal fusies en overnames voorgedaan. Dit heeft geresulteerd in consolidatie en residualisering van de sociale woningvoorraad bij woningcorporaties. In Amsterdam is de sociale huisvesting ruimtelijk wijdverspreid, al zijn er grote verschillen in het aandeel sociale huur waarneembaar tussen buurten onderling. Zo hebben de

naoorlogse wijken in het westen van de stad concentraties tot wel 80 procent van de woningvoorraad, terwijl in het zuiden van de stad (bijvoorbeeld in het duurdere Amsterdam-Zuid) de voorraad bestaat uit 30 procent sociale huur.

De sociale woningbouwproductie in Amsterdam piekte in de jaren tachtig en in 1987 werd de sociale huursector zelfs de grootste woningsector in de stad. Woningcorporaties werkten in die tijd nauw samen met overheidsinstanties om de toenemende verstoringen op de woningmarkt en marktfalen tegen te gaan. Deze ontwikkelingen ondermijnden namelijk de waarde van de markt en ontmoedigde private woningbouw. De erfenis van dit beleid was echter een grote sociale huursector, die was gegroeid van 18% in 1950 tot 58% van de Amsterdamse woningvoorraad in 1995 (van der Veer & Schuiling, 2005). Daarnaast verschoof in de jaren tachtig de focus van de overheidssubsidies op woningen. Deze verschuiving ging van object- naar subject-subsidies, waardoor kwalitatief goed wonen (in zowel de huur- als de koopsector) betaalbaarder werd voor veel huishoudens.

Woningcorporaties hebben in het verleden nauw samengewerkt met het stadsbestuur en hun partners, en zijn verantwoordelijk voor het overgrote deel van de nieuw toegevoegde woningen in de stad (vooral sinds 2008). Daarnaast zijn corporaties zeer effectief gebleken in het betaalbaar houden van huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen, hoewel het aandeel van dergelijke huishoudens in de stad is gedaald van 47% van alle huishoudens in 1995 tot 32% in 2009. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving vanuit de Europese Unie, zijn woningcorporaties sinds 2011 verplicht om sociale huurwoningen alleen nog toe te wijzen aan een nog kleinere groep van in aanmerking komende huishoudens. Het gaat hierbij om huishoudens met een jaarlijks inkomen onder de €34.000 (Priemus & Gruis, 2011). De verscheidene maatregelen hebben inmiddels hun effect gehad. In twee decennia, tussen 1989 en 2009, nam in Amsterdam het aandeel huishoudens met een lager dan mediaan inkomen toe van 67% tot 78%, terwijl de sector krimpt. Omdat huishoudens niet gedwongen worden hun sociale huurwoning te verlaten als het inkomen stijgt, wordt nog altijd ruim 20 procent van de sociale huursector bewoond door een huishouden met een inkomen dat boven de mediaan ligt. Dit heeft weer implicaties voor andere huishoudens, met als gevolg dat niet alle lage inkomens kunnen worden gehuisvest in de sociale huursector; mede daarom nam het aandeel Amsterdamse huishoudens met een beneden-mediaan inkomen in de koopsector in dezelfde periode toe van 28 naar 39 procent (Musterd, *nog te verschijnen*).

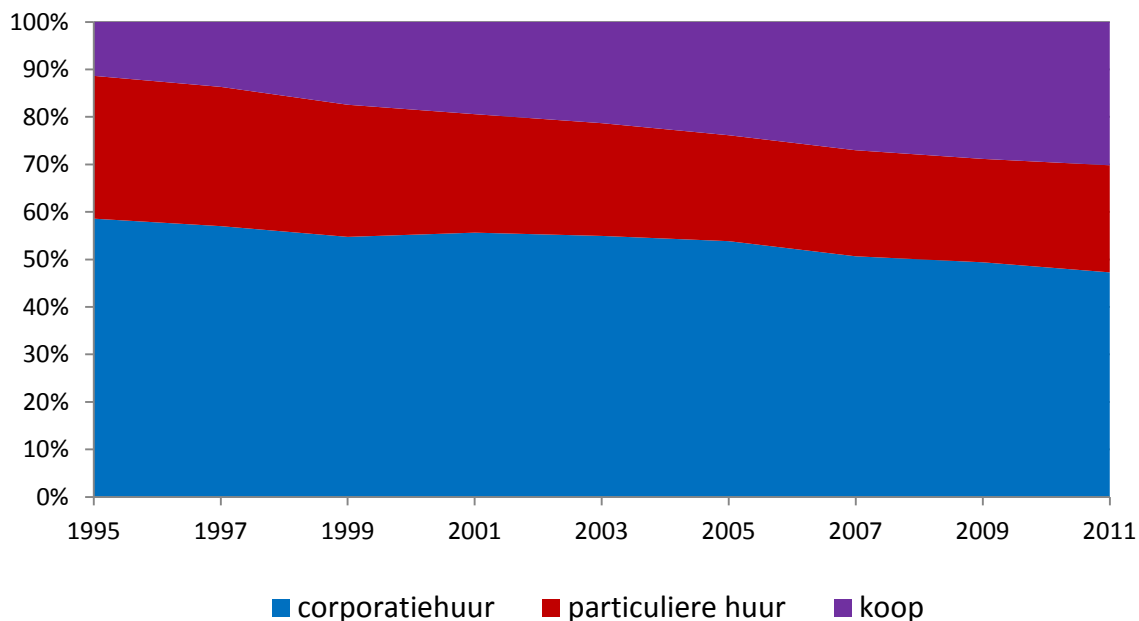
Woningcorporaties bezitten niettemin nog steeds meer sociale huurwoningen dan er huishoudens in de stad aanwezig zijn die er volgens de toewijzingsregels voor in aanmerking komen. Er wordt verwacht dat in de toekomst de woningcorporaties verder zullen inkrimpen en dat de sociale sector in de stad veel kleiner wordt door de verkoop van corporatiebezit. Verder wordt verwacht dat de herstructurering van de corporatiesector zal leiden tot een extra bron van inkomsten voor de overheid. Lokale overheden ontvangen nu namelijk een deel van de verkoopprijs wanneer een woning uit de sociale sector op de markt wordt verkocht. Daarnaast laten veranderingen in de wetgeving het toe om significante huurverhogingen door te voeren in de sociale sector. Deze extra inkomsten voor woningcorporaties zullen op een bepaalde manier worden afgeroomd door de overheid door het heffen van een extra belasting op woningcorporaties (de zogenoemde verhuurdersheffing). Kortom, verwacht wordt dat de sociale huursector in Amsterdam de komende

jaren een stuk kleiner zal worden en daarnaast meer dan voorheen te maken zal krijgen met uitsluitend huishoudens met een laag inkomen.

3.2.2 De particuliere huursector

Van de drie woningsectoren in de stad heeft de particuliere huursector de meeste verliezen geleden gedurende de afgelopen decennia. Figuur 3.1 op de volgende pagina toont aan dat de sector is gekrompen van 30,1% van de woningmarkt in 1995 tot 22,5% in 2011. Historisch gezien is de situatie nog ingrijpender gewijzigd, aangezien de particuliere huursector tot in de tweede helft van de jaren zestig van de vorige eeuw de grootste sector van de stad was. Verder dient vermeld te worden dat een groot deel van de particuliere huur ook gecategoriseerd zou kunnen worden als sociale huur, aangezien de huur van de woningen gereguleerd wordt op basis van een nationaal puntensysteem (Priemus, 1998). Huurwoningen krijgen punten toegekend op basis van bijvoorbeeld de grootte van de woning en de kwaliteit ervan, waarbij alleen de meer luxueuze woningen onder de echte 'vrije' markt vallen. Aangezien 92% van alle huurwoningen in Amsterdam een huurprijs heeft die onder de liberalisatiegrens van €652,52 (januari, 2011) ligt, kunnen we zeggen dat 63% van de Amsterdamse woningmarkt bestaat uit gereguleerde huurwoningen (corporatiewoningen en private huurwoningen onder de liberalisatiegrens samen). Van der Veer en Schuiling (2005) refereren dan ook naar het gereguleerde deel van de 'vrije' sector als een pseudo-markt. De werkelijke vrije huursector in Amsterdam is vrij klein (bijna 7% van alle woningen) en heeft te maken met een hoge druk van jonge middenklasse huishoudens. Zij voldoen niet aan de eisen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar kunnen ook geen toegang krijgen tot de woningmarkt via de koopsector vanwege de hoge huizenprijzen in de hoofdstad. De verwachting is wel dat het aandeel geliberaliseerde huurwoningen de komende jaren zal toenemen als gevolg van de invoering van een nieuw puntensysteem; de Donnerpunten.

Figuur 3.1. Ontwikkeling van de woningvoorraad van Amsterdam 1995-2011.



Bron: WiA, 1995-2011. Noot: er is hier gekozen voor WiA survey data om constantheid met verdere figuren en data in dit hoofdstuk te waarborgen.

3.2.3 De koopsector

Sinds de jaren negentig heeft het aandeel eigenwoningbezit zich in hoog tempo uitgebreid in heel Nederland. Daarnaast zijn de huizenprijzen sinds het midden van de jaren tachtig van de vorige eeuw, en met name in de periode rond de eeuwwisseling, sterk gestegen. De groei van het eigenwoningbezit en de prijsstijgingen hebben verschillende oorzaken. De opbloeiende economie in de jaren '90, de lage rente, de inkomensgroei en het groeiende aantal tweeverdieners heeft er toe geleid dat het kopen van een woning voor een grotere groep huishoudens binnen handbereik kwam (Commissie Verhoeven, 2013). De stijgende inkomens en het grote consumentenvertrouwen bevorderde de vraag naar meer kwaliteit in het wonen (zie VROM Raad, 2004). Door middel van onder meer de hypotheekrenteaftrek en de nationale hypotheekgarantie werd eigenwoningbezit bovendien vanuit de overheid gestimuleerd.

De hypotheekrenteaftrek vormt één van de grootste subsidiestromen voor huiseigenaren in Europa. Het gebruik van deze subsidie is sterk geconcentreerd in de stad aangezien huisvesting in Amsterdam aanzienlijk duurder is dan in de rest van het land. Om deze reden gaat het in de stad vaker om grotere, fiscaal aftrekbare hypotheekschulden. Daarnaast is de stijging van het aandeel eigenwoningbezit in de stad aanzienlijk sterker geweest dan in de rest van het land. Concreet betekent dit dat veel meer hypotheekschuld (en per saldo, fiscale aftrekbaarheid) zich bundelt in Amsterdam. Tabel 3.1 geeft een overzicht van de woningvoorraad in termen van de geschatte waarde en transactiepreizen. Het wordt duidelijk dat het grootste deel van de woningvoorraad in de stad bestaat uit appartementen. Dit woningtype verging het tijdens de afgelopen crisisjaren ook het best (in termen van prijsontwikkeling) als gevolg van de grote vraag naar starterswoningen in Amsterdam.

Tabel 3.1. Woningtransacties en -prijzen in Amsterdam naar woningtype in 2011.

Type woningen	Aantal verkocht in 2011	Mediane transactieprijs 2011 (in €)	Totaal aantal woningen 2011	Mediane WOZ-waarde prijspeil 2011 (in €)	Mediane waarde corporatie-woningen 2011 (in €)	WOZ-prijspeil
Appartementen, bouwjaar < 1945	1.993	230.100	169.000	224.000	201.500	
Appartementen, bouwjaar 1945-1970	370	149.500	58.400	151.500	145.000	
Appartementen, bouwjaar 1971-1990	438	158.300	61.900	168.500	167.500	
Appartementen, bouwjaar > 1990	462	259.700	59.800	252.000	243.000	
Vrijstaand	22	743.300	2.200	533.500	319.500	
Twee-onder-een-kap	20	381.900	1.700	398.000	221.000	
Eengezinswoningen	355	252.600	46.800	250.500	202.500	
Totaal	3.660	223.193	399.800	210.500		

Bron: AFWC, 2012; WoON, 2013;

Sinds 2000 zijn woningcorporaties centraal komen te staan in het realiseren van een hoger aandeel eigenwoningbezit in de woningvoorraad van de stad. Zowel door de verkoop van het bestaande corporatiebezit als door herontwikkelingsprojecten in wijken neemt het bestand eigenwoningbezit toe via de woningcorporaties (Aalbers, 2004). De oorspronkelijke overeenkomst tussen het Amsterdamse gemeentebestuur en de woningcorporaties was om tussen 2001 en 2010 28.575 sociale huurwoningen te verkopen. In werkelijkheid werden er in deze periode in totaal 15.815 eenheden uit de sociale sector verkocht (55% van het aanvankelijke doel). Vooral in de eerste helft van het decennium vorderde de verkoop van corporatiewoningen gestaag. Tot 2005 werden er circa 2.400 eenheden per jaar verkocht, maar dit aantal daalde snel in de jaren daarna en bereikte uiteindelijk een dieptepunt van jaarlijks ongeveer 1.200 eenheden in 2010. Sindsdien is de verkoop van sociale huurwoningen echter weer toegenomen, vooral omdat woningcorporaties hun pijlen hebben gericht op de middeninkomens als potentiële kopers. In 2011 was 94% van alle verkochte corporatiewoningen bereikbaar voor de middeninkomens en 6% voor de lage middeninkomens. Over het algemeen kan gesteld worden dat herontwikkelingsprojecten in wijken en buurten met een hoog percentage sociale huurwoningen hebben geleid tot meer differentiatie en meer gemengde woonomgevingen. De nieuw gebouwde woningen worden namelijk sinds 2000 meestal opgeleverd met 30% sociale huurwoningen en 70% koop en vrije sector huur.

3.2.4 De Formele en de Informele markt

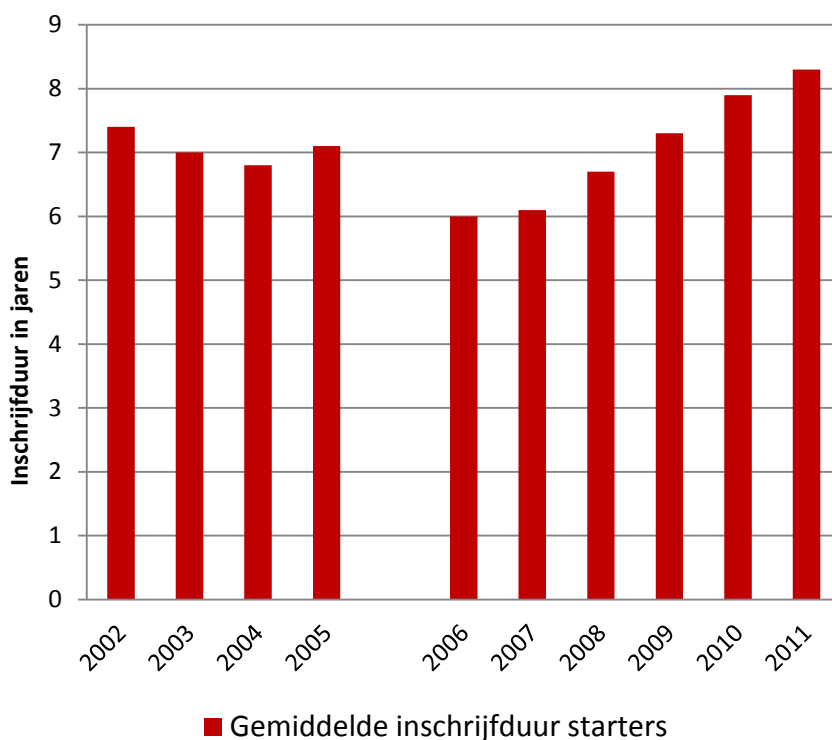
Om een gegronde afweging te maken van hoe jongeren en jongvolwassenen toegang krijgen tot huisvesting in Amsterdam, dient er naast de drie hierboven behandelde sectoren nog een vierde sector van huisvesting in beschouwing te worden genomen. Het gaat hierbij om informele huisvesting, die bestaat uit onder meer onderhuur, anti-kraak wonen (zeer onzekere en korte termijn contracten om leegstaande woningen tijdelijk op te vullen) en zelfs 'sofasurfing' waarbij iemand voor onbepaalde tijd te gast is en daar op de bank slaapt (Sleurink, 2012). Hoewel er weinig bekend is over deze informele sector lijkt explorierend onderzoek te suggereren dat dit een belangrijk middel is voor met name jongeren om toegang te krijgen tot de stad. De omvang van deze grijze, informele markt is moeilijk vast te stellen. Het grote belang van deze sector komt aan de hand van kwalitatief interviewmateriaal in hoofdstuk 5 aan bod.

3.3 Woningmarkt trends en starters

De hiervoor beschreven transformatie van de Amsterdamse woningmarkt heeft op verschillende manieren invloed op de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters. De groei van de koopsector bood starters bijvoorbeeld meer mogelijkheden om zich te vestigen in Amsterdam, aangezien het kopen van een woning in de stad door de groei van het aanbod 'makkelijker' werd. De huidige ontwikkeling rond het hypotheekbeleid vanuit de rijksoverheid en de terughoudendheid van hypotheekverstrekkingen maakt het echter steeds moeilijker voor starters om via de koopsector toegang te krijgen tot de woningmarkt. Tegelijkertijd zijn wachttijden voor sociale huurwoningen zoals eerder gesteld de afgelopen jaren toegenomen, waardoor het ook via deze weg steeds lastiger is geworden voor starters om een betaalbare huurwoning te vinden. Figuur 3.2 laat de gemiddelde inschrijfduur voor starters bij de acceptatie van een sociale huurwoning zien. Tot eind 2005 was het nog mogelijk om oude lidmaatschaps- en urgentierechten te verzilveren. Aan deze regeling is in 2006 een einde gekomen, wat de daling van de gemiddelde inschrijfduur rond die periode verklaart. Vanaf 2006 is de gemiddelde inschrijfduur weer toegenomen, tot gemiddeld 8,3 jaar voor starters in 2011.

Het is de afgelopen vijf jaar kortom steeds lastiger geworden voor jonge individuen of huishoudens om via de sociale sector de stap naar een zelfstandige woning te maken in Amsterdam.

Figuur 3.2. Gemiddelde inschrijfduur van starters, bij acceptatie van een corporatiewoningen in Amsterdam



Bron: WoningNet

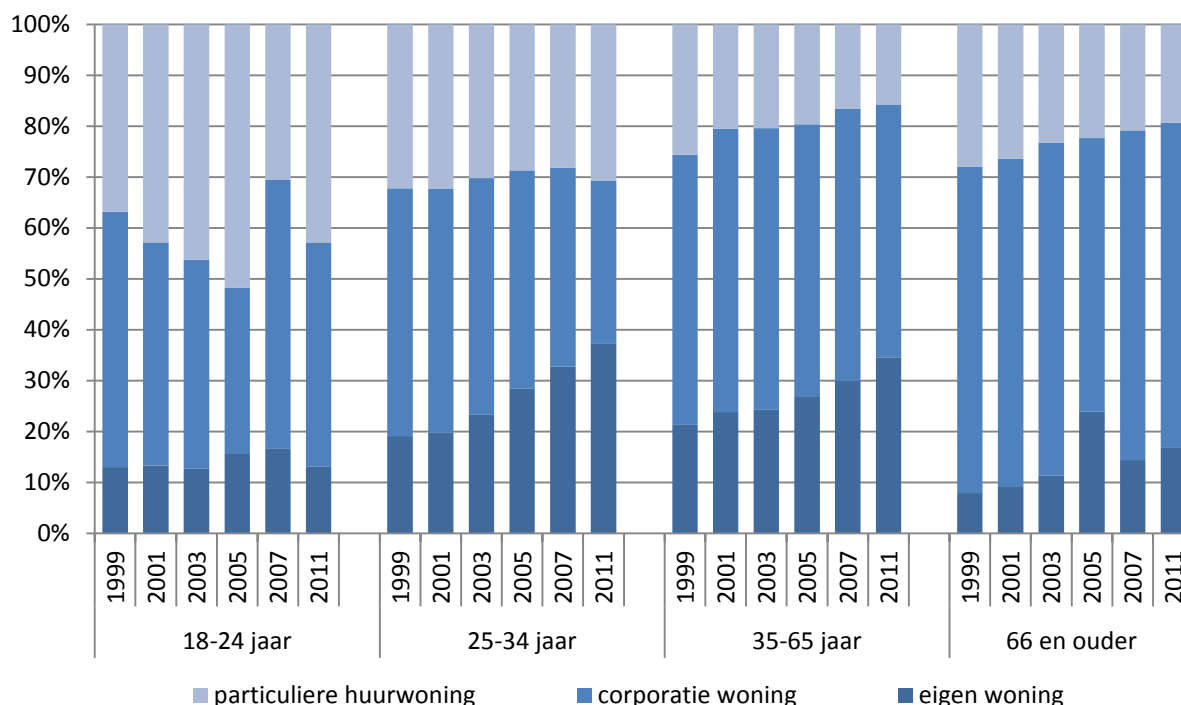
3.3.1 Sector en huurquote ontwikkelingen voor jongeren en jongvolwassenen

Figuur 3.3 geeft de verdeling van de eigendomssectoren naar leeftijdsklassen van 1999 tot 2011 weer. Uit de figuur is op te maken dat zowel voor de jongste leeftijdsgroep als voor de 25 tot 34-jarigen het aandeel huishoudens dat in een corporatiewoning woont, over de jaren gestaag is afgenomen. Het aandeel 18 tot 24-jarigen dat een corporatiewoning huurt is tussen 1999 en 2005 gedaald van 50% naar 32%. Deze leeftijdsklasse lijkt bij gebrek aan toegang tot de sociale sector een plek te zoeken in de particuliere huursector. Tussen 1999 en 2005 groeide het aandeel 18 tot 24-jarigen huurders in de particuliere huursector namelijk van 38% naar 52%. Opvallend is verder de scherpe stijging tussen 2005 en 2007 van het aandeel 18 tot 24-jarigen dat in een sociale huurwoning woont. Dit zou te maken kunnen hebben met de hernieuwde focus op studentenhuysvesting in deze periode. Vanaf 2005 werd namelijk speciaal voor studenten het zogeheten 'campuscontract' ingevoerd. Daarnaast werden er tussen 2005 en 2007 veel studentenwoningen opgeleverd in de stad, zoals de containerwoningen op de NDSM-werf (Buiksloterham), in de Houthavens en aan de Wenckebachweg (De Omval). Deze studentencomplexen zijn voor een groot deel in eigendom van woningcorporaties.

Onder 25 tot 34-jarigen is het aandeel huishoudens dat in een corporatiewoning woont consistent gedaald: van 49% in 1999 naar 32% in 2011. Voor deze groep is de koopsector gedurende diezelfde periode interessanter geworden. Het aandeel eigenwoningbezitters onder hen is toegenomen van

19% in 1999 tot circa 37% in 2011. Het aandeel 35-plussers dat een corporatiewoning huurt is vrijwel gelijk gebleven. Onder deze groep is het aandeel eigenwoningbezit echter wel toegenomen. Onder de groep 65-plussers woont relatief het grootste aandeel in een corporatiewoning; dit aandeel ligt door de jaren constant rond de 65%. Eigenwoningbezit neemt aanzienlijk toe onder deze groep (van 7,9% in 1999 naar 16,8% in 2011), wat ten koste gaat van de particuliere sector (van 27,9% naar 19,3%).

Figuur 3.3 Verdeling eigendomssectoren naar leeftijdsklassen van 1999 tot 2011

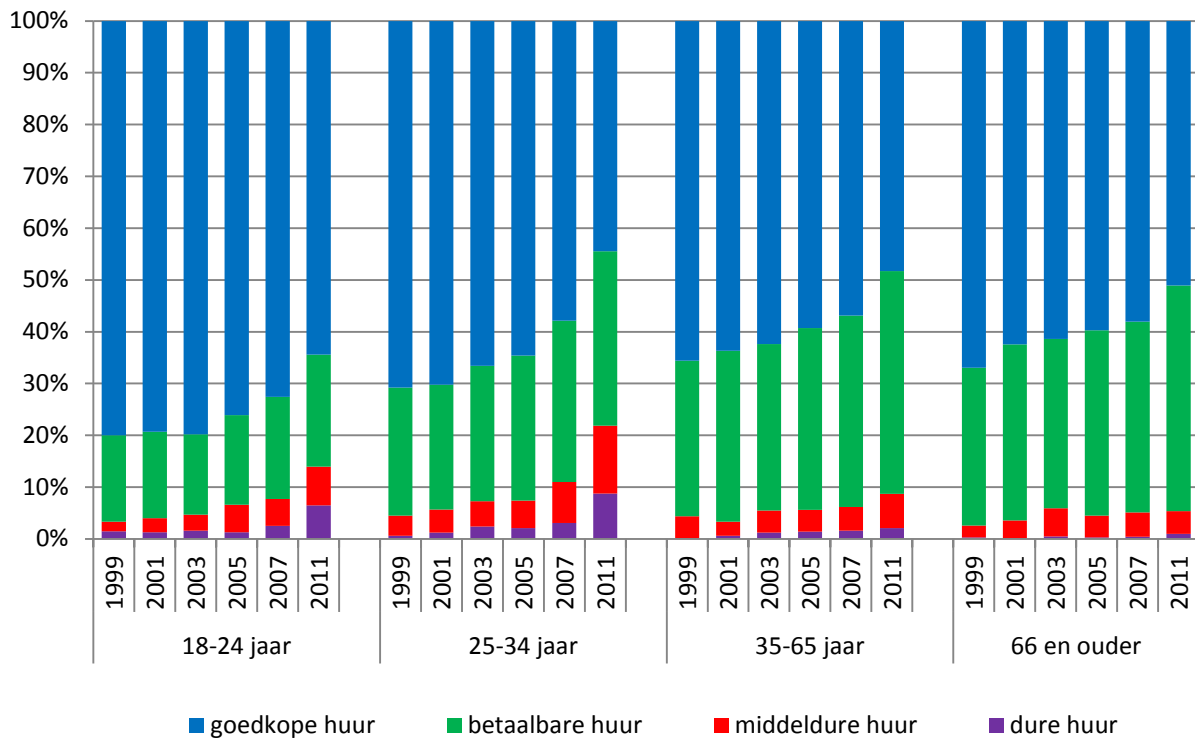


Bron: WiA; 1995-2011. Noot: 2009 is weggelaten vanwege een onregelmatigheid in de WiA dataset.

Figuur 3.4 geeft de verdeling van de huurklassen (naar prijs ingedeeld) per leeftijdsgroep weer. De huurprijsgrenzen van elke huurklasse – goedkoop, betaalbaar, middelduur en duur – worden ieder jaar opnieuw vastgesteld (zie appendix 1). Ten eerste valt op dat een ruime meerderheid van de huurders in alle leeftijdsgroepen een woning huurt die valt onder het goedkope of betaalbare huursegment. Dit heeft te maken met het eerdergenoemde feit dat het overgrote deel van de huursector in Amsterdam bestaat uit corporatiewoningen en goedkope private huurwoningen. Voor alle leeftijdsgroepen is echter wel een jaarlijkse stijging waarneembaar in het aandeel huurders dat valt in de hogere huurklassen. Deze stijging is het sterkst onder de middelste leeftijdsgroep. In 1999 huurde minder dan 1% van de 25 tot 34-jarigen een woning die gecategoriseerd kon worden als ‘dure huur’ en slechts 4% van deze leeftijdscategorie huurde in het middeldure segment. In 2011 huurde 8,8% van de 25 tot 34-jarigen een woning met een huurprijs boven de €1.039 per maand (dure huur). Circa 13% huurde een woning met een maandelijkse huur tussen de €653 en €1.039 (middeldure huur). Onder de jongste leeftijdsgroep is een minder sterke stijging te zien. Ongeveer 7,5% van deze groep huurde in 2011 een woning in het middeldure huursegment en nog eens 6,5% huurde een woning in het dure huursegment. Kortom, gerelateerd aan het feit dat jonge huishoudens tegenwoordig minder vaak een woning in de corporatiesector huren (figuur 3.3), vallen

jonge huishoudens nu vaker in een hogere huurklasse (figuur 3.4). De stijging van het aantal jongeren en jongvolwassenen in de duurdere huursegmenten lijkt in eerste instantie mee te vallen, maar afgewogen tegen de gemiddelde inkomens van deze leeftijdsgroep komt een ander beeld naar voren.

Figuur 3.4 Huurklassen naar leeftijdsgroepen in Amsterdam; 1999-2011

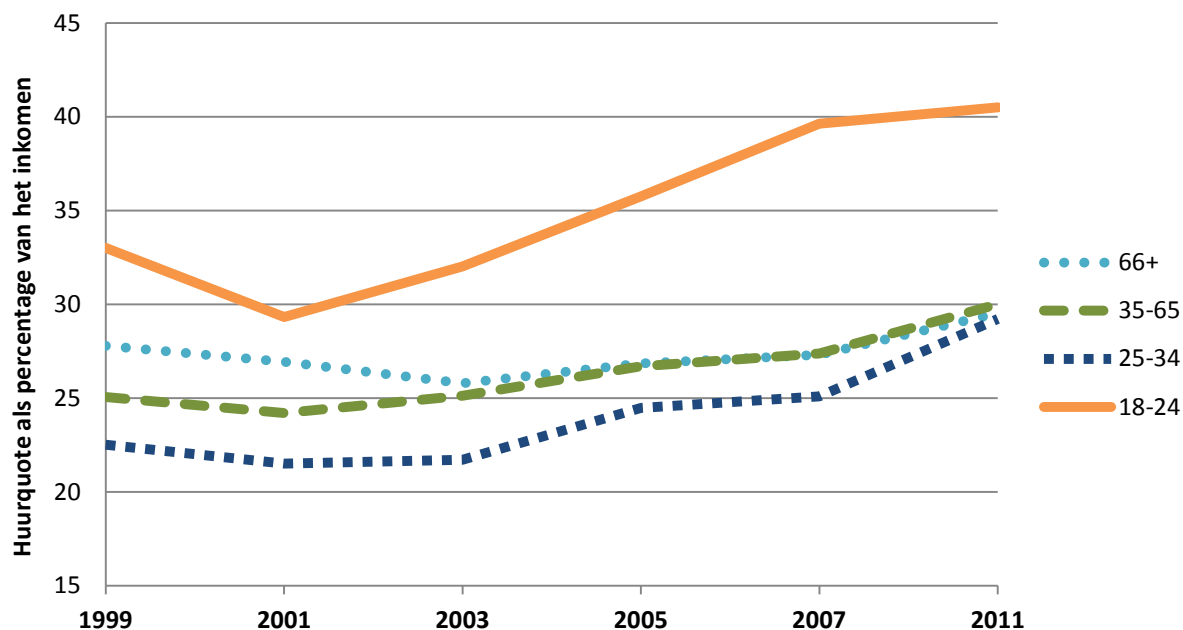


Bron: WiA, 1999-2011. Noot: 2009 is weggelaten vanwege een onregelmatigheid in de WiA dataset. Zie appendix 1 voor de exacte huurklassenindeling.

Figuur 3.5 op de volgende pagina geeft de gemiddelde huurquote per leeftijdsgroep weer. De huurquote drukt de kale huur van een huishouden uit als het percentage van hun inkomen. Uit de grafiek wordt duidelijk dat de gemiddelde huurquote onder de jongste leeftijdsgroep (18 tot 24-jarigen) het sterkst is gestegen in de afgelopen jaren. In het bijzonder tussen 2001 en 2007 heeft zich een sterke stijging van de huurquote voorgedaan onder deze leeftijdsgroep. Vanaf 2007 besteden 18 tot 24-jarigen gemiddeld 40% van hun inkomen aan onderdak. Een huurquote van 30% wordt over het algemeen aangehouden als een verantwoorde huurquote. Lage inkomens zouden volgens richtlijnen van het Nibud echter niet meer dan 20% van hun inkomen aan huur uit moeten geven. De jongste leeftijdsklasse zit hier dus ruim boven. De snelle stijging van de gemiddelde huurquote onder deze leeftijdsgroep wijst erop dat wonen in Amsterdam voor jongeren en jongvolwassenen de afgelopen jaren steeds duurder is geworden. Anders gezegd, wijzen deze gegevens uit dat de Amsterdamse woningmarkt hiermee voor deze leeftijdsgroep ontoegankelijker is geworden. Vanaf 2007 lijkt de gemiddelde huurquote van de jongste leeftijdsgroep zich te stabiliseren. Dit beeld komt overeen met de ontwikkelingen die werden waargenomen in figuur 3.3 hierboven, waaruit blijkt dat 18 tot 24-jarigen vanaf 2007 weer vaker een corporatiewoning huurden. De 25 tot 34-jarigen hebben gemiddeld een relatief lage huurquote. Deze is de afgelopen jaren echter wel gestegen, van 22% in 1999 naar 30% in 2011. Een verklaring voor de lage huurquote onder 25 tot 34-jarigen kan mogelijk gevonden worden in het feit dat deze huishoudens vaak een (grote) inkomensgroei

doormaken in deze fase van hun leven. Tijdens deze inkomensgroei zetten zij niet altijd direct de stap naar een duurder huurwoning, waardoor de huurquote een tijdlang relatief laag kan liggen. De 25 tot 34-jarigen die hun woonsituatie wel willen verbeteren, kiezen wellicht vaker voor een koopwoning.

Figuur 3.5 Gemiddelde huurquote in Amsterdam per leeftijdsgroep 1999-2011



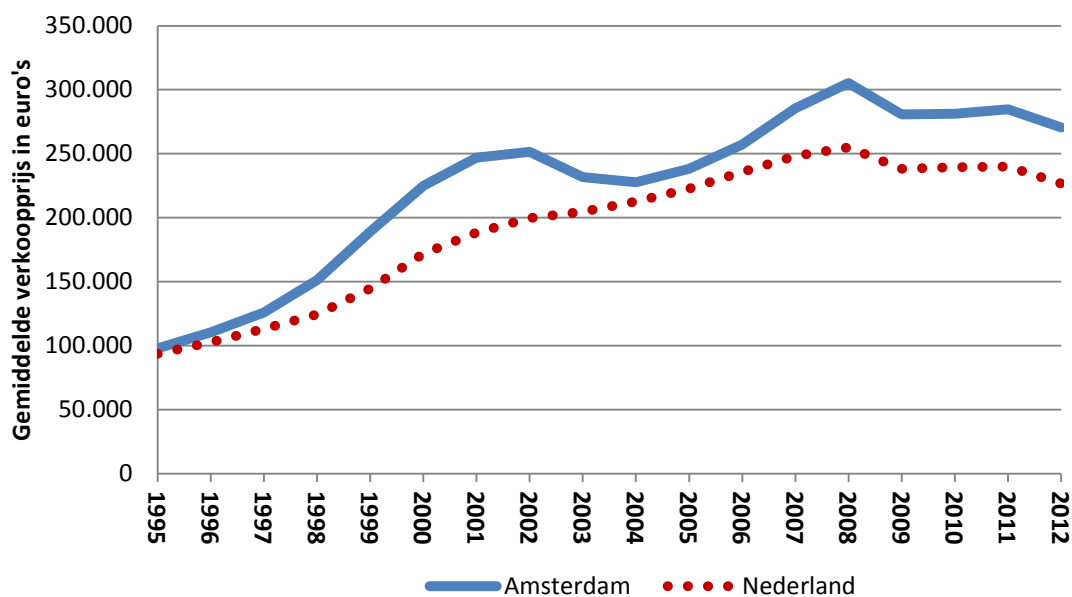
Bron: WiA; 1999-2011

3.3.2 Ontwikkelingen in de koopsector

Ook in de koopsector zijn woonkosten de afgelopen twintig jaar toegenomen. Figuur 3.6 en 3.7 maken de ontwikkeling van zowel de Amsterdamse als de Nederlandse koopsector inzichtelijk. De prijzen in de koopsector zijn vanaf 1995 sterk gestegen, waarbij koopwoningen in Amsterdam een snellere stijging doormaken dan koopwoningen in de rest van Nederland. Vanaf het uitbreken van de financiële crisis zijn de woningprijzen echter aanzienlijk gedaald. Figuur 3.6 toont de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen in euro's. Uit de grafiek is op te maken dat de gemiddelde verkoopprijzen in 1995 in Amsterdam te vergelijken zijn met de gemiddelde verkoopprijzen in Nederland als geheel. Daarna stijgen de verkoopprijzen in Amsterdam echter significant sneller dan de prijzen in Nederland. Rond 2001/2002 bereikte de Amsterdamse koopsector een piek, waarbij de gemiddelde verkoopprijzen rond de €250.000 liggen. In datzelfde piekjaar lagen de gemiddelde landelijke verkoopprijzen ongeveer €50.000 lager. Hierna gaat de Amsterdamse woningmarkt door een korte periode van afvallende en dalende verkoopprijzen (tot 2004), waarbij de gemiddelde verkoopprijzen in Nederland als geheel gestaag bleven doorgroeien. Een nieuwe piek wordt bereikt in 2008, met gemiddelde verkoopprijzen van €250.000 op nationaal niveau en meer dan €300.000 in Amsterdam. Duidelijk is dus dat tussen 1995 en 2008 de prijsstijging in Nederland ongeveer 250% bedroeg (zie ook Commissie Verhoeven, 2013). De prijsstijgingen van woningen in Amsterdam liggen hier nog boven en bedragen tussen 1995 en 2008 circa 300%. Het relatieve prijsniveau van woningen in Amsterdam ten opzichte van de rest van Nederland wordt bovendien nog gedrukt door het grote aandeel appartementen in de stad. Deze zijn doorgaans goedkoper dan gezinswoningen (zie ook tabel 3.1). Vanaf 2008 zijn de prijzen in heel Nederland gedaald. Het verschil tussen het

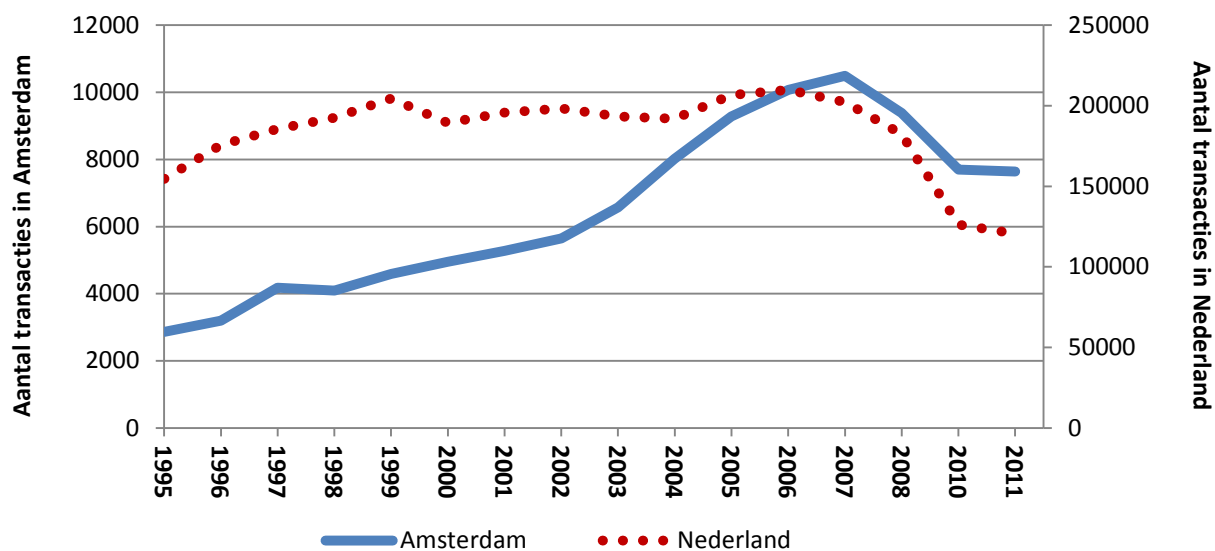
Amsterdamse en Nederlandse gemiddelde is echter €50.000 gebleven. Het kopen van een huis in Amsterdam is dus nog steeds relatief duur. Figuur 3.7 geeft de stagnatie van de woningmarkt goed weer. Het aantal transacties is sinds 2008 flink teruggelopen, zij het in Amsterdam opnieuw wat minder dramatisch.

Figuur 3.6. Gemiddelde verkoopprijs koopwoningen in Amsterdam en Nederland; 1995-2011



Bron: CBS Statline, 2013

Figuur 3.7. Aantal transacties in Amsterdam en Nederland; 1995-2011



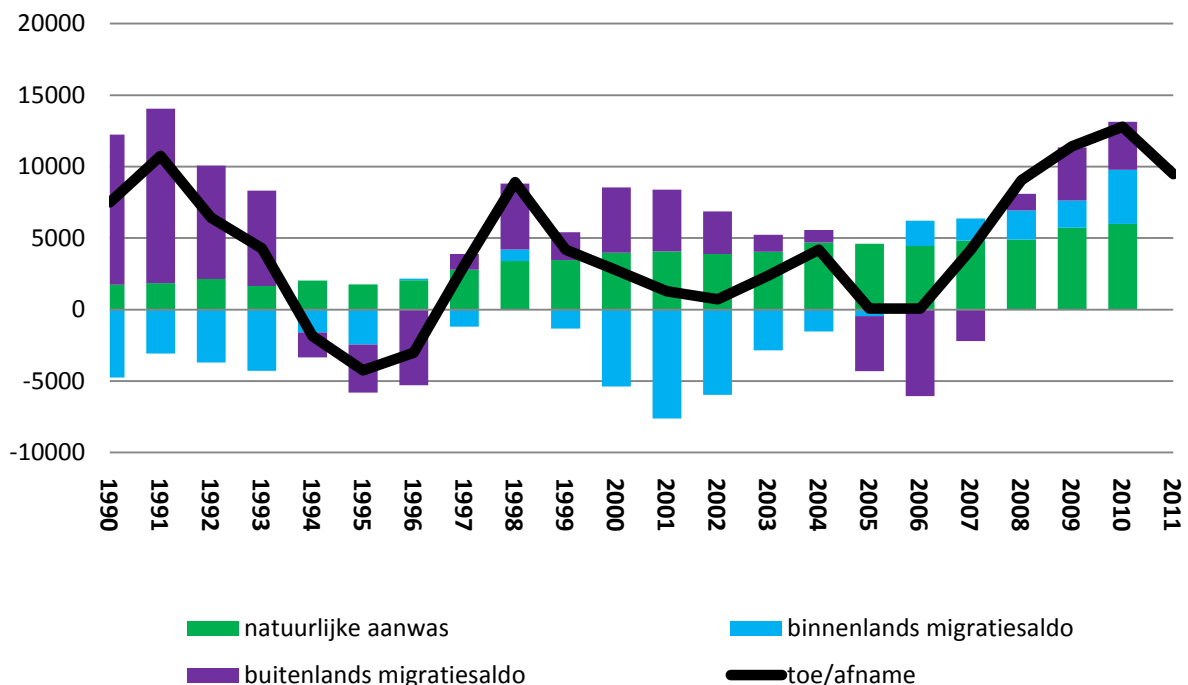
Bron: CBS Statline, 2013. Noot: data uit 2009 niet beschikbaar voor Nederland.

3.4 Demografische veranderingen

Amsterdam is de afgelopen jaren sterk in bevolkingsomvang toegenomen en heeft inmiddels de grens van 800.000 inwoners gepasseerd. Sinds 2009 groeit de Amsterdamse bevolking met

gemiddeld 1000 inwoners per maand. De afgelopen vijf jaar is de Amsterdamse bevolking met 50.000 inwoners toegenomen. In 2010 was de helft van de bevolkingsgroei het gevolg van natuurlijke aanwas. Steeds meer jonge gezinnen kiezen er voor om in de stad te blijven en dit is terug te zien in de groei van het aantal geboortes. Een kwart van de bevolkingsgroei in 2010 was het resultaat van een positief buitenlands migratie saldo en een kwart het gevolg van een positief binnenlands migratie saldo. Een aanzienlijk deel van de binnenlandse migratie bestaat uit jongeren en jongvolwassenen die voor studie of werk naar Amsterdam komen. Figuur 3.8 geeft het verloop van de Amsterdamse bevolkingsontwikkeling weer.

Figuur 3.8. Bevolkingsontwikkeling in Amsterdam van 1990 tot 2010



Bron: Dienst O+S, 2012

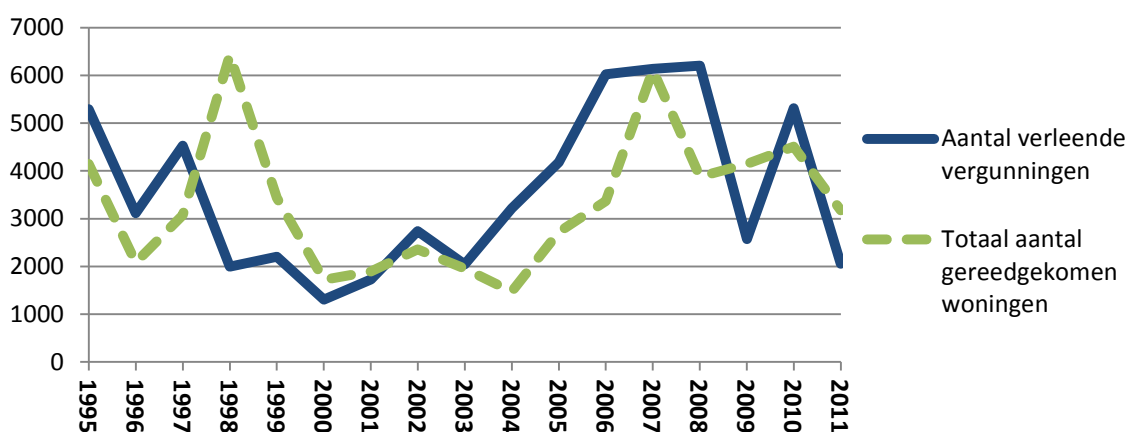
De groei van de Amsterdamse bevolking komt echter niet tot uiting in een toenemende vraag naar koopwoningen. De vraag lijkt te zijn verschoven van koop naar huur, vooral onder starters. Deze verschuiving heeft verschillende oorzaken. Naast de onzekerheid op de koopmarkt hebben steeds meer starters te maken met arbeidsonzekerheid, tijdelijke contracten en terughoudendheid van hypotheekverstrekkers. Starters die wel willen en kunnen kopen, wachten soms liever tot ze de financiële middelen hebben om een toekomstbestendig huis te kunnen kopen. Het kopen voor de korte termijn is in deze tijd immers geen verstandige optie. Huren biedt starters de flexibiliteit die ze nodig hebben in deze fase van hun leven en in het bijzonder tijdens recessie. Door de verschuiving van koop naar huur neemt de druk op de huurmarkt echter verder toe. Het gevolg is dat de toegang en doorstroming in de sociale sector verder stagneren en dat de prijzen in de particuliere sector oplopen. Een ander gevolg van de toenemende druk op de Amsterdamse woningmarkt is de groei van de gemiddelde woningbezetting. Tegen de demografische trend van individualisering in is de gemiddelde woningbezetting in Amsterdam voor het eerst sinds 1950 opgelopen, van 1,94 personen per woning in 2008 naar 2,01 in 2013 (Dienst Onderzoek en Statistiek, 2013). Jongeren blijven langer thuis wonen, jonge gezinnen blijven vaker in de stad wonen en steeds meer jongvolwassenen kiezen

ervoor om een woning te delen. Het aantal huishoudens waar drie of meer alleenstaanden samenwonen zonder dat er een 'duurzame relatie' bestaat tussen de bewoners is de afgelopen jaren toegenomen van 9.650 huishoudens in 2005 naar 12.260 huishoudens in 2012. In 2012 woonden er dus minimaal 36.780 personen op deze manier in Amsterdam (Dienst Onderzoek en Statistiek, 2013). Zoals eerder aangegeven is het waarschijnlijk dat een deel van de groei van de bevolking van Amsterdam samenhangt met de slechte economische omstandigheden, waardoor ook de huishoudens die een woning buiten de stad ambiëren, hun beslissing uitstellen, of waardoor degenen die een koopwoning bezitten niet verder kunnen binnen de woningmarkt omdat ze hun woning niet zonder verlies kunnen verkopen.

3.5 Woningbouwproductie

De fysieke groei van de stad (in termen van de groei van de woningvoorraad) kan de toename van de Amsterdamse bevolking niet bijbenen. Daarnaast is de bouw van nieuwe woningen sinds de economische crisis naar een dieptepunt gezakt. Rond 2007 kwamen er nog volop nieuwe woningen gereed uit bouwprojecten die voor de crisis van start waren gegaan. Daarna is het aantal gereedgekomen woningen echter scherp gedaald. Figuur 3.9 maakt de ontwikkeling van het aantal gereedgekomen woningen in de periode 1995-2012 inzichtelijk. Het aantal verleende bouwvergunningen (ook weergegeven in figuur 3.9) is een goede graadmeter voor het voorspellen van het aantal woningen dat in de nabije toekomst opgeleverd zal worden. Het aantal verleende bouwvergunningen daalde scherp na 2008, herstelde weer in 2010, maar kwam in 2011 op een nieuw dieptepunt. Concreet betekent dit dat er de komende vijf tot tien jaar aanzienlijk minder woningen aan de Amsterdamse woningvoorraad toegevoegd zullen worden, waardoor de druk op de woningmarkt verder zal toenemen. De toenemende stagnatie maakt het lastig om tot de markt te kunnen toetreden. Dit betekent dat toegang tot huisvesting voor starters naar verwachting nog problematischer gaat worden.

Figuur 3.9. Jaarlijks aantal gereedgekomen woningen en het totaal aantal verleende bouwvergunningen per jaar voor nieuwbouwwoningen in Amsterdam tussen 1995 en 2012



Bron: CBS, 2012

3.6 De veranderende rol van verschillende spelers op de Amsterdamse woningmarkt

Toegang tot huisvesting kan worden omschreven als de interactie tussen vraag en aanbod, welke is ingebed in een specifieke institutionele en economische context (Boterman, 2012; Harloe, 1995; Priemus, 1986; Vandell, 2012). Vraag, aanbod en context worden bepaald en beïnvloed door

verschillende actoren zoals consumenten, marktpartijen en overheidsinstanties, en verschillende ontwikkelingen zoals verandering van de politieke koers, economische schommelingen en demografische veranderingen. De veelheid en diversiteit aan betrokken partijen en interveniërende factoren, maakt de woningmarkt tot een complex systeem. Om een helder beeld te krijgen van de problematiek betreffende de toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters, de duurzaamheid van het huisvestingssysteem voor starters en de rol van verschillende stakeholders hierin zijn er tien diepte-interviews gehouden met woningmarkt professionals uit zowel de publieke als de private sector (zie appendix 2 voor een overzicht van de geïnterviewde personen en appendix 3 voor de gebruikte itemlijst). Citaten zijn geanonimiseerd, hoewel de functie en het bedrijf van de geciteerde stakeholder wel wordt weergegeven – ofwel in de voorafgaande tekst of direct na het citaat. De interviews hebben tot doel het verkrijgen van inzicht in hoe de verschillende stakeholders tegen de geschetste problematiek aankijken, welke rol zij zichzelf en anderen toebedelen in de totstandkoming van de problematiek en welke mogelijke oplossingen zij zien.

3.6.1 De erkenning van het probleem

De (on)toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt en de (on)houdbaarheid van het huidige systeem wordt door de diverse partijen op verschillende manieren geïnterpreteerd en uitgelegd. De geïnterviewde stakeholders die werkzaam zijn in de publieke sector onderkennen vanuit hun maatschappelijke taak het probleem van de toegang tot de woningmarkt voor starters. Een van de stakeholders, hoofdplanoloog en demograaf bij de Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) van Amsterdam, omschrijft het probleem van de toegang tot de Amsterdamse woningmarkt voor starters als volgt:

‘Starters hebben het moeilijk. Dat komt omdat zij vaak nog geen vast contract hebben en geen hypotheek kunnen krijgen. Ze hebben vaak nog geen voldoende inschrijfduur opgebouwd om in de sociale woningbouw terecht te kunnen. Daarmee zijn ze aangewezen op een relatief klein segment van de woningmarkt: de vrije huursector. Een groot deel van de woningvoorraad is daarmee minder toegankelijk. Studenten vinden hun weg vaak nog wel omdat zij met heel weinig genoeg nemen en er ook nog redelijk wat studentenwoningen worden gebouwd. Maar het probleem zit hem vooral in de fase daarna: in de woonstartfase’.

Private partijen opereren op de woningmarkt vanuit het perspectief om winst te maken. Vanuit de particuliere sector wordt de ontoegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters dan ook anders geïnterpreteerd. De directeur van Vastgoed Belang zegt hierover het volgende:

‘In Amsterdam wil de gemeente een “onverdeeld Amsterdam”: arme mensen en lage inkomens moeten ook binnen de Ring kunnen wonen. Als je het vrij zou geven zou je een beweging krijgen dat de hogere inkomens kopen in de buurt van het Leidseplein en het Concertgebouw, en de lagere inkomens gaan de buitenwijken en de periferie in. Als je dat niet wenselijk vindt moet je hier prijsbeheersing houden, of op een andere manier inkomensondersteuning verlenen. Ik denk niet dat de politiek mensen wil ondersteunen met een huur van €1200 euro binnen de Ring, terwijl hun inkomen €800,- is. Dan komen we bij het vraagstuk: “wat is een starter? Iemand die wil wonen of iemand die recht heeft op een woning?” Er liepen hier mensen rond van 18 jaar, met een bord: “recht op een woning”! Hoezo? Er moet geld bij. Je bent dus bezig met het geven van politieke opvattingen op wanneer je recht zou hebben op een woning’.

Deze stakeholder werpt de vraag op wanneer iemand recht heeft op een woning. Daarnaast stelt hij het streven van de gemeente naar een onverdeelde stad ter discussie. Met andere woorden: wanneer heb je recht op een woning en wanneer heb je recht op een woning op een aantrekkelijke locatie? Grote delen van Amsterdam kunnen beschouwd worden als aantrekkelijke locaties. De druk op de woningmarkt is daar groot, waardoor ook de toegankelijkheid onder druk komt te staan. Buiten die aantrekkelijke locaties, is de druk lager zijn. De toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters is voor een deel afhankelijk van wat je onder 'de Amsterdamse woningmarkt' verstaat:

'Het is de vraag: hoe groot is Amsterdam? Wat reken je onder Amsterdam? Is dat de binnenstad? Hoort Amsterdam Noord erbij? En Purmerend of Almere? Almere is natuurlijk wel echt verder weg, maar er wonen veel Amsterdammers in Almere en Purmerend, of zelfs in Alphen aan de Rijn. Wat hoort bij het woongebied Amsterdam? En waar komen de starters dan terecht?' (woningmarkteconoom bij Rabobank Nederland).

De toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt lijkt een relatief probleem. Zodra de focus op de aantrekkelijke locaties wordt losgelaten, neemt de toegankelijkheid toe:

'Er is de neiging om te focussen op het Amsterdam binnen de Ring. Als je een woning zoekt in Amsterdam is er bijvoorbeeld een prachtig woningproject "De Kameleon" van de Key in Amsterdam Zuidoost bij Kraaiennest. Daar kun je een woning huren voor €750,-. Dus het is wel relatief. Mensen zeggen dat Amsterdam potdicht zit en dat men er niet in kan. Maar vergelijk het eens met Londen. De schaal waar we dan over praten. Vanaf Kraaiennest ben je in zeventien minuten op het centraal station. Of denk aan Zaanstad of Almere' (beleidsadviseur van de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties).

De ontoegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters wordt door verschillende partijen verschillend beoordeeld, waarbij de definitie van de begrippen 'starters' en 'de Amsterdamse woningmarkt' een belangrijke rol spelen.

3.6.2 Mogelijke gevolgen

Naast de tegenstrijdigheden wat betreft de mate waarin verschillende partijen de ontoegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters als een probleem ervaren, zijn er verschillen in hoe diverse partijen tegen de gevolgen van de ontoegankelijke woningmarkt aankijken. Een ontoegankelijke woningmarkt heeft een aantal mogelijke gevolgen voor de stad:

'We krijgen te maken met vergrijzing, hoewel die in Amsterdam minder is dan landelijk. Ouderen zijn minder verhuisgeneigd. Dat betekent dat de woningmarkt nog vaster komt te zitten en dat bepaalde groepen die minder kapitaal hebben minder kansen hebben. Dat kan weer gevolgen hebben voor de samenleving in de stad, bijvoorbeeld in de vorm van groeiende segregatie. Een ander gevolg is het uitstellen van het krijgen van kinderen, omdat jongeren langer moeten wachten voordat ze het huis uit kunnen en zelfstandig kunnen gaan wonen of een woning kunnen vinden die geschikt is als gezinswoning. Amsterdam zou daarmee een beetje een 'vergrijzende museumstad' kunnen worden. [...] Die starters heb je juist nodig voor de opbouw van de beroepsbevolking. Als je de vergrijzing in het oog neemt: nu heb je wel een crisis met een hoge werkloosheid, maar als straks alle babyboomers met pensioen zijn en de zorgvraag er bovenop komt, heb je die mensen echt wel nodig. De hele beroepsbevolking, dus niet alleen de hoogopgeleiden maar ook de lager opgeleiden. Degene die dus in de stad veel aan de economie zouden kunnen bijdragen hebben het nu juist moeilijk op de woningmarkt. Amsterdam heeft nu

ook internationaal een hoge aantrekkingskracht en je hebt kans dat, als men zich hier moeilijk kan vestigen, je die internationale aantrekkingskracht verliest. Dus dat kan gevolgen hebben voor de economie' (hoofdplanoloog/demograaf van DRO).

De ontoegankelijke woningmarkt voor starters heeft volgens deze stakeholder negatieve gevolgen voor de betreffende starters zelf en voor de stad, samenleving en economie als geheel. Ook vanuit de woningcorporatie Stadgenoot worden de gevolgen van de ontoegankelijke woningmarkt voor de economie erkent, maar deze stakeholder voegt eveneens een kanttekening toe:

'Het gekke is: blijkbaar moet er eerst gewezen worden op het effect van de ontoegankelijke woningmarkt op de werkgelegenheid voordat we in beweging komen. Het feit dat de woningmarkt zelf schade ondervindt is blijkbaar niet belangrijk genoeg om er iets aan te doen. Dat is wel curieus eigenlijk. Voor mensen is het vinden van een woning op zichzelf toch al belangrijk?' (medewerker beleid en strategie Stadgenoot).

Naast deze negatieve gevolgen voor zowel het individu als de maatschappij benoemen verschillende stakeholders met verschillende achtergronden de groeiende verschillen tussen generaties als een zorgelijke ontwikkeling:

'Wat wij heel jammer vinden is dat er met het woonakkoord een tweedeling ontstaat. Je hebt twee verschillende regimes: een voor de starters en een voor de doorstromers. De doorstromer mag zijn oude voorwaarden houden en de starter krijgt met hele andere voorwaarden te maken. [...] Er ontstaat duidelijk een ongelijkheid. [...] De ongelijkheid in de hypotheekvoorwaarden die er nu is, dat vinden wij wel een zorg' (woningmarkteconoom Rabobank).

'Als ik jong was zou ik me er ontzettend kwaad over maken. Je wordt er toch stapel gek van dat altijd de mensen met bestaande contracten worden ontzien: op het werk, in de woningmarkt, overal. Het wordt afgewenteld op de nieuwkomers terwijl de zittende groep wordt ontzien' (bestuurder Stadgenoot).

3.6.3 Mogelijke oplossingen

Door de diverse betrokken partijen wordt er in verschillende hoeken naar oplossingen gezocht. Dit heeft onder andere te maken met de wijze waarop ze zich verhouden tot de koopsector, de sociale huursector en de particuliere huursector. De verschillende perspectieven ten aanzien van de drie segmenten bepalen ten dele hoe de verschillende stakeholders aankijken tegen de oorzaken van de ontoegankelijke woningmarkt en de mogelijke oplossingen voor de problematiek.

De koopsector

Het probleem van de ontoegankelijke woningmarkt voor starters wordt vaak in de koopsector gezocht. Een medewerker van de Dienst Wonen Zorg en Samenleving van de gemeente Amsterdam onderstreept dit probleem:

'Kopen was tot voor kort een goede manier om te starten in Amsterdam. Ik snap wel dat jongeren tegenwoordig drie keer nadenken voor ze een woning kopen. Dat ze daarna nog nee te horen krijgen van de bank maakt gewoon dat dit marktsegment op dit moment heel lastig is. [...] Het feit dat we heel moeilijk doen met de financiering van koopwoningen, we zijn daar erg in doorgesloten. Dat is wel een probleem waar die groep echt last van heeft'.

Wanneer de oorzaak van de ontoegankelijke woningmarkt in de koopsector wordt gezocht, lijkt een oplossing in de koopsector voor de hand te liggen. Het stimuleren van eigenwoningbezit onder starters is dan een mogelijkheid. Hypotheekverstrekkers spelen hierin een belangrijke rol. Een econoom bij Rabobank Nederland geeft aan haar twijfels te hebben bij het stimuleren van eigenwoningbezit onder starters:

‘De oplossing is dat je de huizenmarkt hervormt, gelijktijdig huur en koop, zodat je zorgt dat de starter een evenwichtige keus kan maken op basis van zijn inkomen en niet op basis van allerlei fiscale regeltjes. [...] Alle subsidies die je geeft aan starters zijn eigenlijk gewoon subsidies die je geeft aan degene die het huis verkoopt. Als starters zich verder in de schulden mogen steken geef je impliciet subsidie aan diegene die het huis verkoopt, zodat diegene minder verlies loopt. Daarmee help je de starter niet’.

Volgens deze stakeholder is de ontoegankelijkheid van de koopsector dus niet alleen het gevolg van de terughoudendheid van hypotheekverstrekkers, maar ook het gevolg van de vasthoudendheid van huizenbezitters aan hoge huizenprijzen:

‘De huizenmarkt ligt op zijn gat, voor een deel door economische ontwikkelingen, voor een deel door beleidsonzekerheid en voor een deel door psychologische ontwikkelingen, omdat mensen er nog niet aan toe zijn om te accepteren dat hun woning minder waard is geworden. [...] Zolang de doorstromers of de verkopers van die huizen niet bereid zijn om dat verlies te accepteren, zullen wij hier met zijn allen blijven discussiëren over het feit hoe we de starters zo diep mogelijk in de schulden kunnen steken zodat zij het verlies kunnen compenseren’ (econoom bij Rabobank Nederland).

Naast de vraagtekens die worden gezet bij het nut van het stimuleren van eigenwoningbezit onder starters, vragen verschillende stakeholders zich af of een grote koopsector überhaupt wenselijk is:

‘Officieel stimuleert de overheid eigenwoningbezit. Dat is het beleid van de overheid. Dat vinden wij een beetje achterhaald. [...] Mensen zeggen dat eigen woningbezit een positieve bijwerking heeft op de rest van de economie. Maar dan denk ik: er zijn ook negatieve bijwerkingen. Je bent minder flexibel, je gaat niet zomaar verhuizen voor je baan of wat dan ook’ (woningmarkteconoom Rabobank).

‘Mijn beeld is dat er een nu generatie is die geen koopwoning meer wil hebben, omdat ze mobiel willen blijven. Dat zijn de “free-movers” binnen Europa. Die denken heel anders’ (woningbouwregisseur bij Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA)).

‘We zijn zo gefixeerd geraakt het bouwen van koopwoningen, waar een ideologische strijd van “het bevorderen van het eigen woningbezit” achter zit. Dit is ook goed gelukt: 60% van de woningen in Nederland is koop, 30% in Amsterdam. Maar je kunt je afvragen waarom we nu niet zouden bouwen voor de huurmarkt? [...] Daarin zou de markt veel flexibeler moeten zijn dan dat verstokte, ideologische debat dat we nu kennen’ (bestuurder Stadgenoot).

Naast de vaststelling dat starters te maken hebben met een slecht toegankelijke koopsector, kunnen we vaststellen dat de oplossing voor starters niet enkel ligt in het vergroten van de toegankelijkheid van de koopsector.

De sociale huursector

Oplossingen voor de ontoegankelijkheid in de sociale huursector kunnen worden gezocht in het vergroten van de sector en het bevorderen van de dynamiek in de sector. Met de verhuurdersheffing in het vooruitzicht is de kans dat de sociale huursector de komende jaren zal groeien erg klein. Oplossingen voor de slechte toegankelijke sociale huursector worden daarom met name gezocht in het vergroten van de dynamiek. Volgens de bestuurder van woningcorporatie Stadgenoot is het gebrek aan dynamiek in de sociale huursector onder andere het gevolg van het feit dat er een gat is ontstaan tussen de woonlasten in de sociale huursector en de woonlasten in de particuliere huursector en de koopsector:

‘Het gat tussen de hoogte van de huur is te groot. Om vanuit de sociale huur een stap te kunnen zetten naar duurdere huur of koop, die stap werd steeds groter. De markt is als het ware uit elkaar gescheurd. Waar mensen vroeger nog wel eens een vervolgstap konden maken, is dat nu veel moeilijker’.

Meer flexibiliteit wat betreft woningtoewijzing en het toestaan van tijdelijke contractvormen biedt ook ruimte om de dynamiek te vergroten. De flexibilisering van de huurmarkt wordt voor een deel tegengehouden door de Nederlandse huurwetgeving en het huurrecht. De twee stakeholders van Stadgenoot zeggen hierover:

‘De huurwetgeving, waar huurders door worden beschermd, leidt er ook toe dat er geen ruimte is voor nieuwe initiatieven’ (bestuurder Stadgenoot).

‘Met als gevolg dat iets wat in feite goed bedoeld is, het beschermen van de huurder, averechts gaat werken. Als ze uiteindelijk zo’n sociale huurwoning weten te bemachtigen blijven ze er zo lang mogelijk in zitten, met als gevolg dat die woning niet vrij komt voor de mensen waarvoor zo’n woning bedoeld is’ (medewerker beleid en strategie Stadgenoot).

Ook de medewerker van Dienst Wonen, Zorg en Samenleving ziet niet veel in de flexibilisering van de huurmarkt:

‘Ik zelf vind het wel opvallend dat we de neiging hebben om alles maar te flexibiliseren. Ik wordt daar niet heel enthousiast over. [...] Mensen zeggen bijvoorbeeld: “het woningwaardesysteem is knellend”. Aan de andere kant heeft het er wel voor gezorgd dat we hier nog steeds goedkope huurwoningen hebben’.

De particuliere huursector

Ook in de particuliere huursector speelt het huurrecht en het woningwaardestelsel een bepalende rol. Voor particuliere investeerders maakt deze regelgeving het investeren in huurwoningen minder aantrekkelijk. Bovendien handelen particuliere partijen in eerste instantie met het oogpunt op de te behalen rendementen:

‘Er is heel weinig belegd door particuliere beleggers in woningen. De overheid heeft het niet aantrekkelijk gemaakt door prijsbeheersing en door bondjes te sluiten tussen de gemeente en de corporaties. [...] Particuliere beleggers willen wel, maar ze gaan alleen investeren bij 7% rendement’ (directeur Vastgoed Belang).

Naast particuliere beleggers zijn ook institutionele beleggers actief in de Amsterdamse particuliere huursector. Dit zijn vastgoedfondsen en vastgoed vermogensbeheerders met een omvangrijk beleggend vermogen. Institutionele beleggers kunnen daarom een belangrijk verschil maken wat betreft het vergroten van de Amsterdamse particuliere huursector. Toch springen zij nog niet massaal in op de vraag naar woningen in Amsterdam, omdat zij op basis van verwachte rendementen er vaak voor kiezen het geld ergens anders in te beleggen, zo geeft ook de beleidsadviseur bij de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) aan:

‘Een pensioenfonds alloceert middelen voor bijvoorbeeld aandelen, obligaties en vastgoed. Zo’n pensioenfonds ziet wat voor rendement er gemaakt wordt op een woningbelegging: het laatste jaar was dat bijvoorbeeld 0,6 procent. Dan zullen deze fondsen zich wel twee keer achter de oren krabben en denken “ik kan meer winst halen uit X of Y. Of beleggen in vastgoed in het buitenland”’.

Woningbouwproductie

De verschillende perspectieven op de ontoegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt geeft inzicht in de complexiteit van het probleem. Opvallend is dat alle stakeholders het er over eens zijn dat er in Amsterdam meer gebouwd zou moeten worden. Meer woningen bouwen is volgens het gros van de stakeholders noodzakelijk om de groeiende bevolking te kunnen huisvesten:

‘Uiteindelijk is voor Amsterdam de oplossing meer woningen bijbouwen denk ik. Volgens mij is daar gewoon vraag naar. Om de stagnatie te doorbreken kun je ook dingen doen als wat Stadgenoot doet, met bijvoorbeeld drie of vier studenten die een woning in de vrije sectorhuur kunnen huren. Ik denk dat daar wel mogelijkheden liggen als je daar flexibeler mee om kunt gaan, net als met die contracten. Alleen, zolang er niet veel bijkomt, schiet het niet op. Ik denk dat de veranderingen in het woonruimteverdeling systeem niet heel veel zoden aan de dijk zet. De oplossing zit hem uiteindelijk toch gewoon in meer nieuwbouw: ook in de sociale sector, maar ook in de middeldure huur en de koopsector. Dan krijg je weer de doorstroming op gang’ (beleidsadviseur Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties).

‘Bouwen, bouwen, bouwen, en transformeren. Voorraad toevoegen. Dat vergroot de dynamiek. [...] En actieve overheidsinvesteringen. Net als na de oorlog eigenlijk, woningnood was toen staatsvijand nummer één. De woningmarkt is te veel afhankelijk gemaakt van een bepaalde financieringssysteem. Die systematiek functioneerde tot aan de kredietcrisis en nu niet meer. Dan moet je wat anders verzinnen’ (hoofdplanoloog/demograaf DRO).

Het systeem van woningbouwproductie lijkt niet langer houdbaar. Het investeringsvermogen van zowel publieke als private partijen is teruggelopen waardoor woningbouwproductie een lastige opgave is geworden. Ook de kredietverlening van banken aan individuele consumenten is sterk afgenomen. De vraag naar koopwoningen is gestagneerd. De vraag naar koopwoningen speelt echter een grote rol in de financiering van nieuwbouw:

‘Koop is uit, waardoor nieuwbouw een moeilijk product is geworden. Het vereveningsfonds is een “revolving fund”: je kunt steeds weer doorgaan met je gebiedsontwikkeling vanwege je grondopbrengst. Als die niet meer binnenkomen, stort het hele bouwwerk in elkaar’ (woningbouwregisseur OGA).

Nu de vraag naar koopwoningen is afgenomen, droogt het vereveningsfonds snel op. Ook in de lange termijn begroting is uitgegaan van gronduitgifte op basis van de productie van koopwoningen. Dit betekent dat de ingecalculerde opbrengsten flink tegen vallen. Zo ontstaat er een tweedeling binnen het grondbedrijf, aldus de woningbouwregisseur bij OGA:

‘Er wordt steeds gedacht dat huurwoningen minder aan grondopbrengsten opleveren. Dat levert problemen op voor het vereveningsfonds. Het omzetten van koop naar huur kost miljoenen aan misgelopen geprognostiseerde grondopbrengsten. Mijn verhaal is dan: je kunt ze wel prognosticeren, maar de werkelijkheid is veranderd. Je moet je uitgangspunten opnieuw bekijken en van daaruit kun je de financiële beheersing van de gebiedsontwikkeling gaan uitlijnen’.

Als gevolg van de kredietcrisis en de verhuurdersheffing hebben de woningbouwcorporaties hun plannen voor nieuwbouw drastisch moeten bijstellen. Ymere, de grootste woningcorporatie van Nederland, heeft twee derde van zijn nieuwbouwplannen geschrapt. Een senior adviseur strategie bij Ymere geeft aan dat zij hierin niet de enigen zijn:

‘Onze investeringen daarin zijn met iets van 60% afgenomen. We hebben heel veel projecten in de wacht gezet of afgelast. Dat doen alle corporaties, iedereen is daartoe gedwongen’.

Dit betekent dat zowel de rol van de woningbouwcorporaties als de rol van de gemeente aan het veranderen is. Woningbouwcorporaties zullen de komende jaren minder gaan investeren in nieuwbouw. Dit betekent dat als de stad wil blijven groeien, de gemeente op zoek moet naar nieuwe samenwerkingsverbanden met bijvoorbeeld particuliere beleggers of institutionele investeerders:

‘In de huursector zijn de beleggers en investeerders wat dat betreft essentieel. Als je die niet aan je weet te binden...Je kunt het niet meer van de corporaties verwachten. [...] Als je het hebt over waar de overheid in moet investeren: in bestemmingsplannen en in het opbouwen van relaties met investeerders. Ze iets aan kunnen bieden, interessante arrangementen. [...] Eigenlijk moeten we zorgen dat we een houding ontwikkelen zodat we iedereen, groot en klein, bedienen. Wij moeten tegelijkertijd transparant en goed te vinden zijn’ (woningbouwregisseur OGA).

3.7 Conclusies

Op basis van een literatuurstudie, beleidsdocumenten, een secundaire data-analyse, en tien interviews met stakeholders betrokken bij de Amsterdamse woningmarkt zijn in dit hoofdstuk recente ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt geschetst. Een aantal bepalende veranderingen kon worden vastgesteld. In de eerste plaats betreft dit de sector structuur verandering. De afnemende (maar nog steeds aanzienlijke) rol van de sociale huursector; de groei van de koopsector en de aarzelingen bij de particuliere huursector, spelen een belangrijke rol bij de ontwikkeling van nieuwe schaarste in een deel van de markt. Hoewel de verhuismobiliteit en vestiging en vertrek op een aanzienlijk peil zijn gebleven, zelfs na 2008, lijken deelsegmenten voor bepaalde groepen steeds moeilijker toegankelijk. Dat hier vooral starters toe behoren blijkt bijvoorbeeld uit de hoogte van de huurquote die voor jong volwassenen in 2011 boven 40 procent uitkwam. De groei van de bevolking van de stad is niet gepaard gegaan met een navenante toename van de woningvoorraad en dat leidt tot prijsopdrijving en knelpunten. Hoe de knelpunten te bestrijden is gedeeltelijk een kwestie van ideologie en van belangen. De interviews met de stakeholders maken duidelijk dat vanuit verschillende gezichtshoeken uiteenlopende visies worden

ontwikkeld over hoe de woningmarkt verder moet worden ontwikkeld. De dominante ideologie die zegt dat de sociale huursector verder moet krimpen, gaat echter door de crisis gepaard met een achteruitgang van activiteit in de koopsector. Gebrekkig rendement weerhoudt investeerders ervan in die sector te investeren. De roep om hen meer vrijheid te gunnen om daarmee meer rendement te behalen, is sterk. De druk op gemeentebesturen, die met hun grondbezit een sleutelrol vervullen, zal toenemen als er onvoldoende activiteit in zowel de (quasi) publieke, als de particuliere sector wordt ontplooid. Eén ding is duidelijk: er moet beleid worden ontwikkeld om de startende huishoudens een entree te bieden in de woningmarkt; als een jonge generatie niet 'aan de bak' kan komen, heeft dat grote gevolgen voor de stad, niet alleen in demografische en sociale zin, maar ook in economische termen. De ongelijke toegang tot huisvesting die uit deze ontwikkelingen blijkt, leidt tot verdere ruimtelijke en economische ongelijkheid en zal een hele generatie kunnen raken, omdat woningmarkt toegang zo sterk samenhangt met andere maatschappelijke kernzaken, zoals huishoudvorming, bezitsvorming, arbeid en consumptie.

Hoofdstuk 4. De Startersatlas: terugkerende patronen in de ruimtelijke spreiding van verschillende typen starters in Amsterdam.

4.1. Introductie

In de vorige hoofdstukken is benadrukt hoe de toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt steeds verder in het gedrang lijkt te komen door structurele en conjuncturele veranderingen. Omdat bekend is dat niet alle gebieden in gelijke mate populair zijn, kunnen we aannemen dat de toegankelijkheid niet in gelijke mate afneemt binnen de gehele Amsterdamse woningmarkt, maar dat er ruimtelijke verschillen aan te wijzen zijn. Vooral in de centrummilieus van de stad is de vraag naar woonruimte de afgelopen jaren sterk toegenomen en daarmee samenhangend de toegankelijkheid afgenomen. Juist dergelijke centraal gelegen buurten in steden zijn in trek bij veel starters als onderdeel van een sterk stedelijk georiënteerde levensstijl van jonge huishoudens. In de meer perifere wijken van de stad, de wijken buiten de ringweg A10, is de toegankelijkheid mogelijk toegenomen; bijvoorbeeld door de toevoeging van – veelal betaalbare – koopwoningen en vrije sector huurwoningen als onderdeel van nieuwbouw- en renovatieprojecten. De bouw van grote – al dan niet tijdelijke – studentcomplexen op meer perifere locaties zijn hier eveneens duidelijke voorbeelden van. Tijdelijke containerwoningcomplexen zoals de Wenckebachweg, de Houthavens, Zeeburgereiland en de NDSM werf liggen buiten het centrumgebied en nemen veel studenten op. Ook andere nieuwe complexen, zoals het Sciencepark liggen buiten het centrum. Hoewel ook de meer perifeer gelegen woonruimte geen leegstand kent, kan door de genoemde ontwikkelingen mogelijk toch een ruimtelijke *mismatch* ontstaan tussen de vraag van jonge, startende huishoudens en het aanbod daarvan. Dit heeft prijsopdrijving op specifieke locaties als gevolg. Dit hoofdstuk, de 'Startersatlas' brengt de ruimtelijke spreiding van verschillende typen starters over Amsterdam in kaart en geeft daarbij antwoord op de volgende onderzoeksvraag:

Welke ruimtelijke patronen en trends zijn er waar te nemen ten aanzien van de toegankelijkheid van de woningmarkt in Amsterdam voor verschillende typen starters?

Twee punten staan centraal bij het beantwoorden van deze onderzoeksvraag. Ten eerste de verschillen tussen de jaren 2005 en 2010. Deze jaren representeren respectievelijk de recente situatie juist voor de aanvang van de huidige economische crisis en net na de aanvang van deze crisis. Ten tweede krijgen verschillende sociaaleconomische en demografische achtergrondvariabelen extra aandacht bij het verklaren van divergerende ruimtelijke patronen van de verschillende startersgroepen. Dit kan (gedeeltelijk) verklaren hoe de toegang tot de woningmarkt voor deze verschillende groepen verschilt over ruimte en tijd. De opzet van dit hoofdstuk is als volgt. Paragraaf 2 en 3 gaan kort in op de gebruikte data en methodologie en de daaruit voortvloeiende definities van verschillende startertypologieën. Paragraaf 4, 5 en 6 tonen vervolgens aan de hand van kaartmateriaal en achterliggende data patronen en trends in de ruimtelijke spreiding van drie verschillende typen starters.

4.2. Data en methodologie

De data in deze startersatlas is afkomstig van het Sociaal Statistisch Bestand (SSB) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het SSB bevat sociaaleconomische en demografische gegevens op

individueel niveau³. Dit maakt het mogelijk het algemene begrip ‘starter’ op verschillende, zeer precieze wijzen te operationaliseren; bovendien speelt hier het probleem van representativiteit zoals bij steekproeven geen rol. De individuele data zijn gekoppeld aan een woonlocatie op buurtcombinatie niveau (buurten). Deze buurten zijn over het algemeen sociaal homogene gebieden met duidelijk afgebakende fysieke grenzen, zoals wegen, spoorlijnen of watergrenzen. Alle individuele data is uiteindelijk geaggregeerd op dit buurtniveau en met behulp van ArcGIS software in kaart gebracht om ruimtelijke analyses uit te voeren. Een deel van dit kaartmateriaal wordt hier gepresenteerd en aangevuld met beschrijvende statistiek in de vorm van tabellen en grafieken. Buurtnamen zijn – wanneer deze voor het eerst genoemd worden – in de tekst voorzien van een letter die terugkomt in de daarbij behorende kaart om de ligging van de buurt aan te geven.

4.3. De verschillende typen starters

Aan de hand van het SSB hebben wij het algemene begrip starter op drie verschillende wijzen gedefinieerd: nestvlinders, studenten en recent afgestudeerden. Deze definities volgen globaal de internationale literatuur over het onderwerp. Tabel 4.1 toont hoeveel inwoners onder de verschillende categorieën vallen. De opmerking dient gemaakt te worden dat de categorie nestvlieders en uitwonende student in een gegeven jaar deels overlappen. Er wordt echter ook afzonderlijke aandacht besteed aan nestvlinders die geen student zijn, studenten die eveneens nestvlieders zijn en studenten die géén nestvlieders zijn.

1) **Nestvlinders** zijn jonge individuen die (meestal voor het eerst) het ouderlijk huis verlaten. Deze definitie is niet noodzakelijk leeftijds-gebonden, maar om extreme gevallen niet mee te nemen in het onderzoek, is er voor gekozen alleen 16 tot en met 39 jarigen mee te nemen in de definitie. Het overgrote merendeel van de nestvlinders bevindt zich in de leeftijdscategorie van 19 tot 27 jaar (rond de 80% voor de verschillende jaren). Een aanzienlijk deel van de nestvlinders komt van buiten de regio naar Amsterdam, in de meeste gevallen om in de stad te gaan studeren. Een deel van de nestvlinders keer binnen één of twee jaar weer terug naar het ouderlijk huis, dit zijn de zogenaamde ‘boemerang’ nestvlinders.

Tabel 4.1. Aantal inwoners per categorie in Amsterdam.

Groep	2005	2010	Vershil
Nestvlinders	13458	14784	+9,9%
Uitwonende studenten	28279	36887	+30,4%
Recent afgestudeerden	4467	5943	+33,0%
Totaal aantal inwoners	742134	767248	+3,4%

Bron: CBS, SSB(2013).

2) **Uitwonende studenten** zijn personen die uit huis in een studentenwoning wonen en in de sociaaleconomische categorie ‘student’ vallen en in een studentenwoning wonen. Dit betekent dat een deel van de studenten met aanzienlijke bijverdiensten niet meegenomen wordt in de analyse. Naast uitwonende studenten kent Amsterdam tevens veel thuiswonende studenten; deze categorie wordt niet meegenomen in de analyse. In het vervolg wordt de term ‘student’ daarom inwisselbaar met de term ‘uitwonende student’ gebruikt.

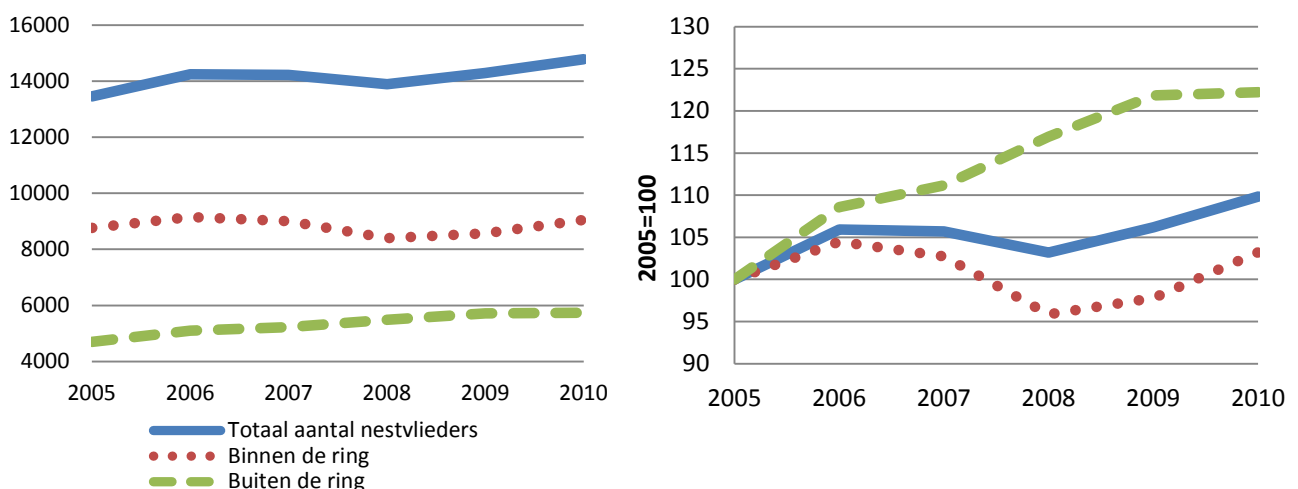
³ Voor meer informatie zie: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/informatie/onderzoekers/ssb/ssb-info-medio-07.htm>

3) De laatste categorie bestaat uit de **recent afgestudeerden** die niet meer als uitwonend student geregistreerd staan; in het vervolg ook wel simpelweg 'afgestudeerden' genoemd. Dit zijn personen die de twee voorgaande jaren nog ingeschreven stonden als student én woonachtig waren in een studentenwoning. Gedurende het peiljaar zijn zij echter werkzaam en wonen zij niet meer in een studentenwoning. Het merendeel van deze categorie zal zijn/haar studie hebben afgerond, hoewel ook de groepen zijn meegenomen die gestopt zijn met studeren zonder een diploma te behalen. Het SSB kan hier helaas geen onderscheid in maken. In veel gevallen verhuizen deze afgestudeerden en laten zo een studentenwoning achter. In andere gevallen, bijvoorbeeld wanneer zij al op zichzelf woonden, verandert de definitie van het type woning van studentenwoning naar een reguliere woning. Deze definitie verandert wanneer alle personen in de woning niet meer tot de categorie student behoren. Alle recent afgestudeerden vallen in de leeftijdscategorie 20 tot 40 jaar.

4.4. De verschuivende positie van nestvlieders op de woningmarkt

Deze paragraaf brengt de ruimtelijke spreiding van de nestvlieder groep in kaart voor de jaren 2005 en 2010. Nestvlieders kunnen gezien worden als een over het algemeen economisch precaire groep met weinig financiële middelen en doorgaans zonder zelf opgebouwd vermogen. Veel nestvlieders, zoals beginnende studenten, zijn nog niet financieel onafhankelijk. Ondanks groeiende druk op de Amsterdamse woningmarkt en de impact van de economische crisis op de Nederlandse en Amsterdamse woningmarkt, is het aantal nestvlieders tussen 2005 en 2010 met zo'n 10% gegroeid. Uit figuur 4.1 blijkt dat vooral de buurten buiten de ringweg (A10) deze groei opvangen; hier steeg het aantal nestvlieders met ruim 22%, ten opzichte van een kleine toename binnen de ring van ongeveer 3%. Ook in 2010 'landt' 61% echter nog steeds binnen de ring. Deze ringweg kan gezien worden als een belangrijke barrière in fysieke, maar vooral ook mentale zin tussen het 'oude' stadscentrum en de recentere stadsuitleg.

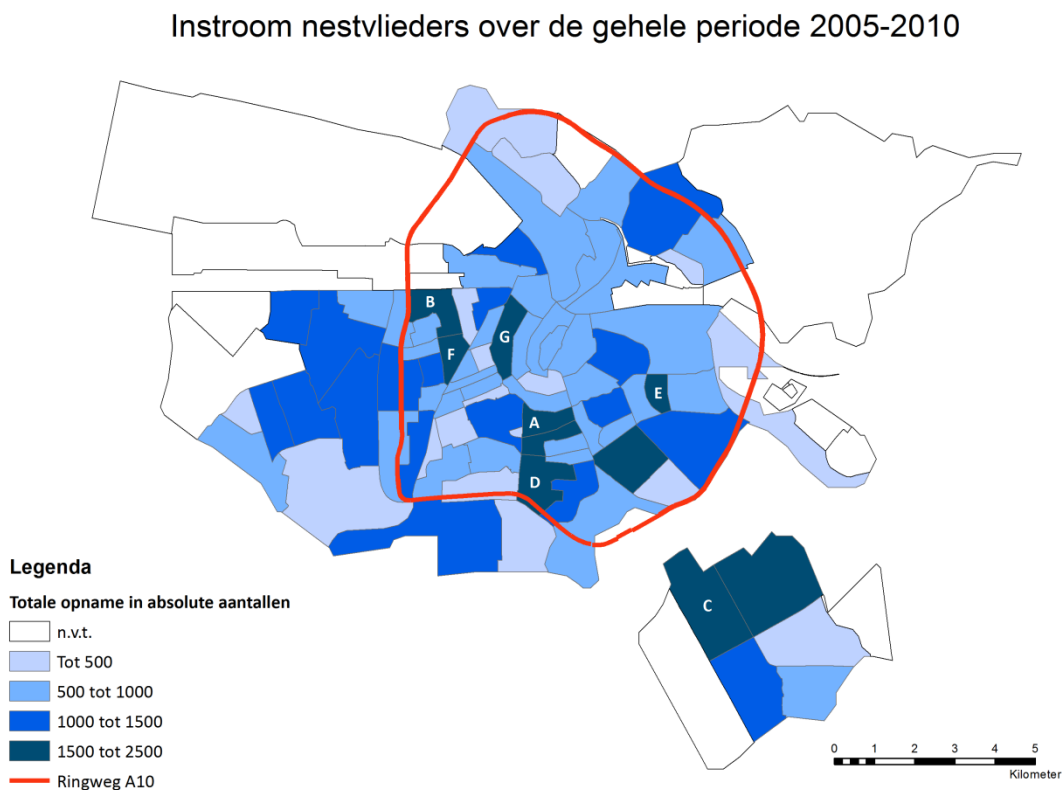
Figuur 4.1. Ontwikkeling van het aantal nestvlieders over de periode 2005-2010 (links) en de relatieve ontwikkeling ten opzichte van 2005 (rechts).



Bron: CBS SSB (2013). Noot: Amsterdam Noord is gedefinieerd als buiten de ringweg. Voor de overige buurten wordt de daadwerkelijke A10 ringweg aangehouden.

Wanneer we kijken naar de totale absolute opname van nestvlieders over de gehele periode 2005 tot en met 2010 (kaart 4.1), dan valt op dat het om uiteenlopende buurttypen gaat zoals de populaire Oude Pijp (A), het opkomende Landlust (B) en het perifere Bijlmer Centrum (C). Dit zijn allemaal buurten met een relatief groot inwonersaantal dat hun grote opname deels verklaart. Deze kaart toont echter tevens het belang van dit soort buurten in hun functie als ‘landingsplaats’ voor nestvlieders. Daarnaast nemen ook andere buurten buiten het stadscentrum, maar binnen de ringweg, veel nestvlieders op, waarbij het gaat om buurten zoals de Scheldebuurt (D), de westelijke Indische Buurt (E) en de Krommert in de Baarsjes (F). Ook de Jordaan (G) in het stadscentrum blijkt in absolute zin veel nestvlieders op te nemen. Deze kaart schetst echter louter een zeer algemeen en geaggregeerd beeld van de absolute instroom van nestvlieders. In het volgende zal dit geaggregeerde beeld stap voor stap gedeconstrueerd worden om meer specifieke patronen waar te kunnen nemen.

Kaart 4.1. Totale opname nestvlieders 2005 tot en met 2010 (absolute aantallen cumulatief).



Noot: n.v.t. houdt bij alle kaarten in dat er te weinig waarnemingen zijn ($N < 10$) of de buurt te klein is (< 300 inwoners).

Kaart 4.2 hieronder geeft een nauwkeuriger overzicht van de ruimtelijke spreiding van de eerste vestigingslocatie van verschillende nestvlieders voor 2005 en 2010 afzonderlijk. Deze kaart laat voor beide jaren zien welk percentage van de instroom in een buurt uit nestvlieders bestaat. De invloed van studentencontainerlocaties valt in beide jaren het meest op; het gaat hier om de buurten Houthavens en Buiksloterham in 2005. In 2010 zijn hier twee locaties bij gekomen, namelijk Zeeburgereiland en De Omval. Omdat deze buurten relatief klein zijn maar voor het overgrote deel

uit tijdelijk containercomplexen bestaan, is de absolute opname hier niet het grootst. In absolute zin nemen de buurten uit de negentiende-eeuwse gordel de meeste nestvlieders op (zie tabel 4.2 en kaart 4.1 hierboven).

Tabel 4.2. Buurten met de grootste percentage en absolute instroom in 2005 en 2010

2005 in %		2005 abs. aantal		2010 in %		2010 abs. aantal	
Houthavens (A)	44%	Landlust (D)	430	Zeeburgereiland (G)	42%	Landlust	439
Buiksloterham (B)	44%	Oude Pijp (E)	370	Buiksloterham	30%	Oude Pijp	356
Frankendael (C)	23%	Bijlmer Centrum (F)	324	De Omval (H)	29%	Scheldebuurt (I)	319

Bron: CBS SSB (2013). Noot: de letters achter de buurtnamen refereren naar punten in kaart 4.2

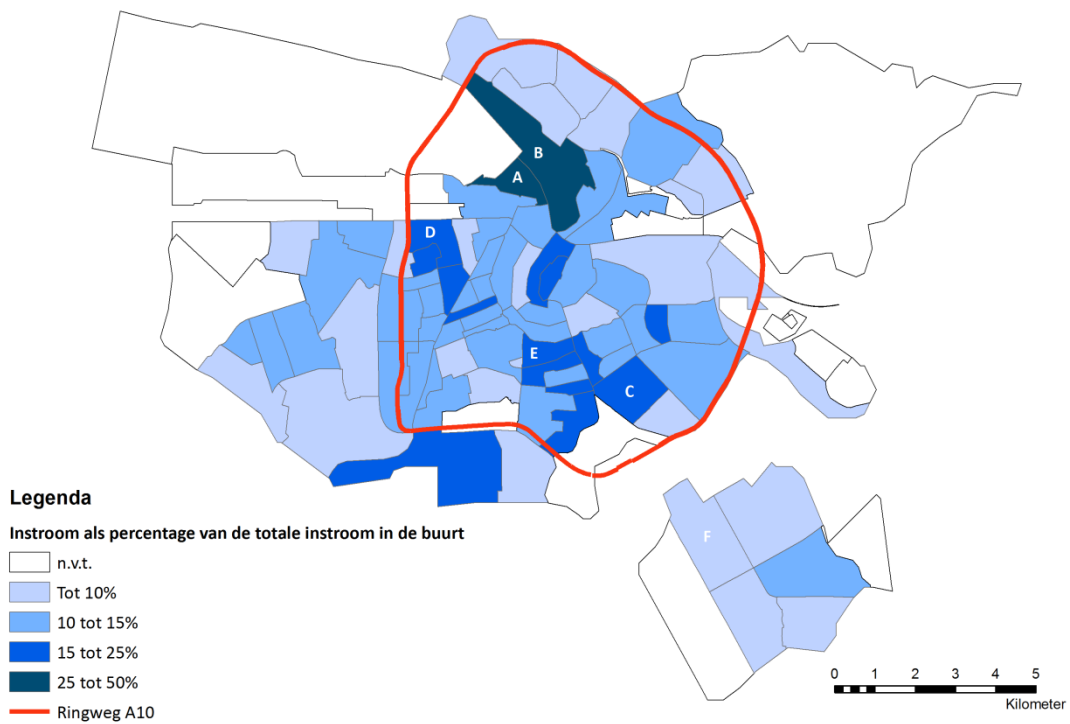
Enkele duidelijke trends zijn waar te nemen wat betreft de vestigingspatronen van nestvlieders over de periode 2005 tot en met 2010. Het absolute aantal nestvlieders dat zich jaarlijks in Amsterdam vestigt neemt bovengemiddeld toe, maar deze toename is ruimtelijk diffuus. De populaire centraal gelegen buurten van de stad lopen steeds verder vol, waardoor de groei van het aantal nestvlieders vooral plaats vindt in de wijken buiten de ringweg. Dit wil echter niet zeggen dat de instroom van het aantal nestvlieders in de meer populaire buurten duidelijk afneemt. In veel gevallen gaat het om slechts een lichte daling of een min of meer stabiele instroom. De sterkste groei vindt plaats in buurten die voornamelijk buiten de ring liggen, zoals Geuzenveld, Slotervaart en De Kolenkit. De vestigingspatronen van nestvlieders zijn echter niet alleen ruimtelijk diffuus, maar tonen tevens op basis van achtergrondkenmerken van de nestvlieders aanzienlijke verschillen.

Ruimtelijke verschillen naar herkomst binnen Nederland

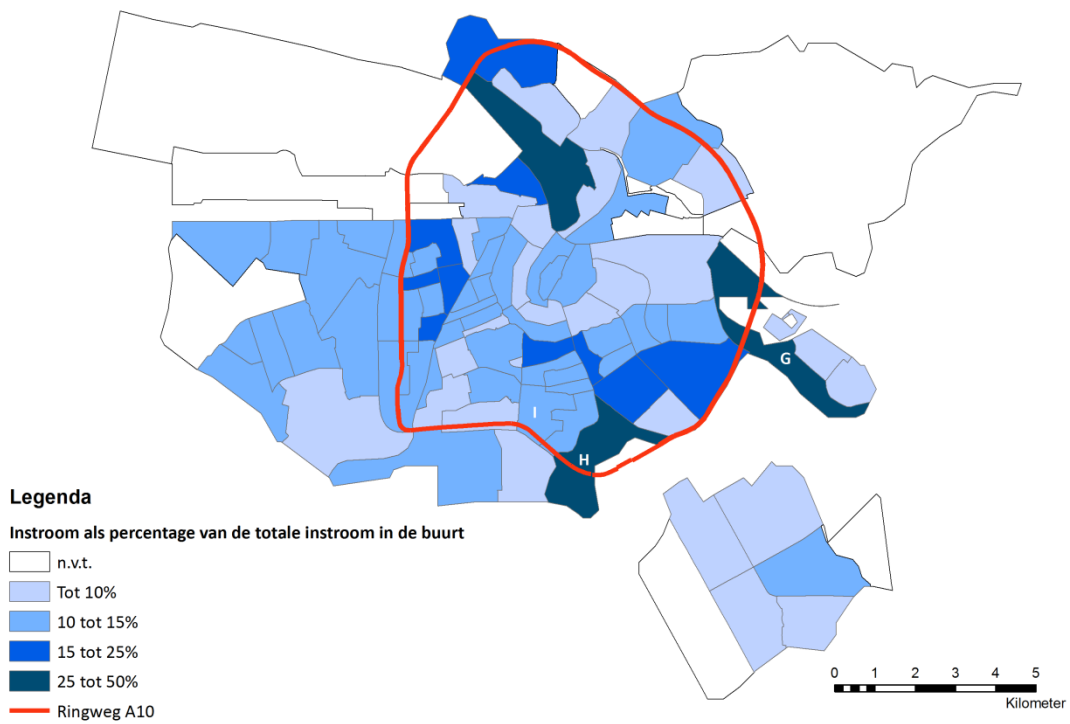
Het totale aantal nestvlieders is toegenomen in de periode 2005-2010, maar gesteld kan worden dat deze toename niet dezelfde is voor alle nestvlieders. Zo laat figuur 4.2 zien dat de instroom van nestvlieders uit Amsterdam en de regio nagenoeg gelijk is gebleven (1% toename). Deze nestvlieders woonden hiervoor ook al met hun ouders binnen de Amsterdamse stadsregio. Het aantal nestvlieders afkomstig buiten de regio is daarentegen met 21% toegenomen. Ook de ruimtelijke spreiding over Amsterdam verschilt sterk tussen beide groepen (zie kaart 4.3): nestvlieders uit Amsterdam en de regio vestigden zich in 2010 relatief vaak buiten de ring in buurten zoals Osdorp-Midden (A in 2010), Bijlmer Oost (B) en Centrum en Slotermeer (C). Binnen de ring vestigden zij zich in tot nog toe relatief goedkope buurten zoals Landlust en het westelijke deel van de Indische Buurt (D). De algemene ontwikkelingstrend tussen 2005 en 2010 laat echter zien dat deze groep nestvlieders zich steeds verder weg van het stadscentrum vestigt; zo nam hun instroom in populaire buurten als De Oude Pijp en de Jordaan (E) sterk af. Hoewel de verschillende buurten van Amsterdam Noord doorgaans weinig nestvlieders 'opnemen', vestigen relatief veel nestvlieders afkomstig uit Amsterdam (en de regio) zich in deze buurten, zoals in de Vogel- en IJpleinbuurt (A in 2005). Dit patroon heeft zich tussen 2005 en 2010 alleen maar versterkt, met de buurt Oostzanerwerf (F) als belangrijkste opnamebuurt: hier bestond in 2010 12% van de totale instroom uit deze groep nestvlieders, ten opzichte van een gemiddelde van slechts 4,8% in geheel Amsterdam.

Kaart 4.2. Instroom nestvlinders als percentage van de totale instroom per buurt in 2005 en 2010.

Instroom van nestvlinders in 2005

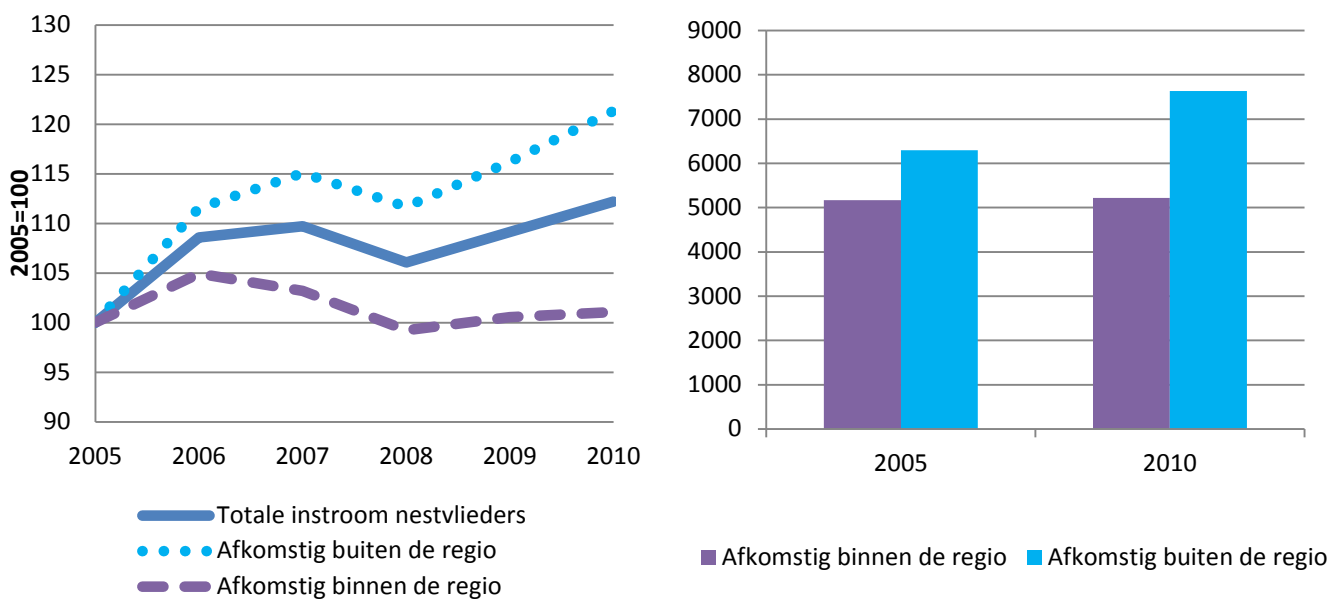


Instroom van nestvlinders in 2010



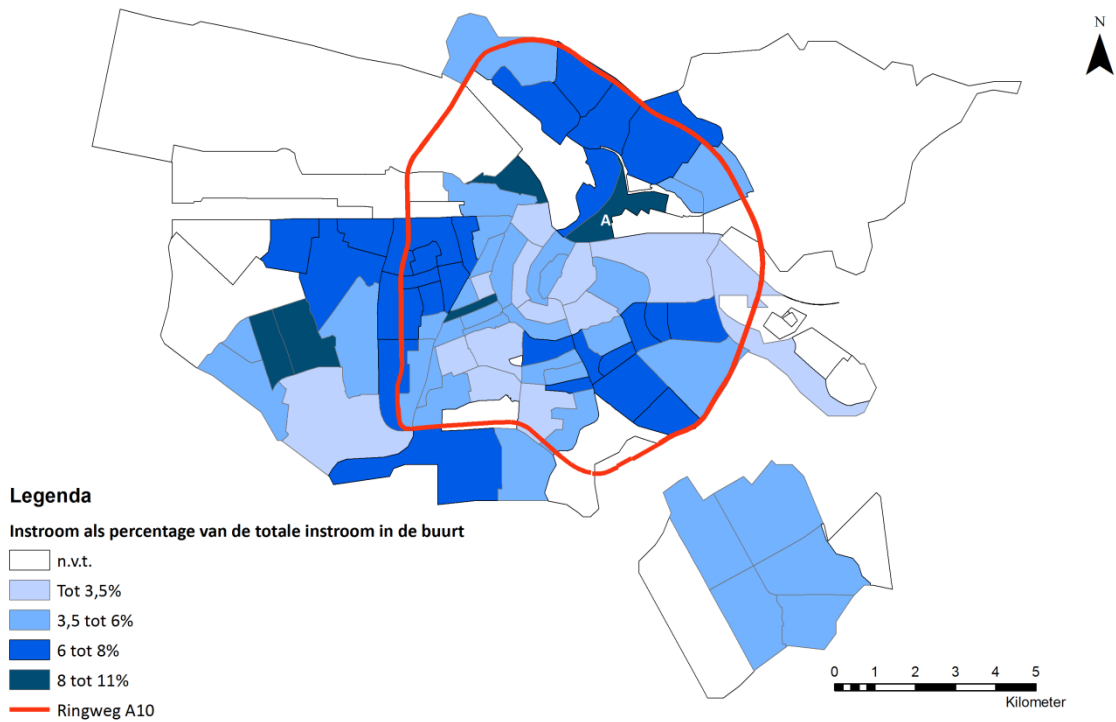
Kaart 4.4 laat de ruimtelijke spreiding van nestvlinders afkomstig van buiten de regio zien. Ten eerste dient de opmerking gemaakt te worden dat het hier veelal – eerstejaars – studenten betreft die naar Amsterdam verhuizen om te gaan studeren. Het belang van grote studentencolleges (A) komt dan ook duidelijk naar voren in deze kaarten; deze studentencolleges zijn belangrijke landingsplaatsen voor studenten die van buiten de regio komen, omdat zij met relatief weinig wachttijd (voor een studentenwoning) en tegen een gunstige huurprijs beschikbaar zijn. Daarnaast blijken zij zowel in 2005 als in 2010 een relatief groot aandeel in de totale instroom in aantrekkelijke buurten in Oud Zuid (B) en West (C) te vertegenwoordigen. De grootste toename van nestvlinders afkomstig van buiten de regio vindt echter plaats buiten de ring (58% ten opzichte van 11% binnen de ring). Het gaat hierbij zowel om buurten die tegen de ring aanliggen als buurten die meer perifeer gelegen zijn. De (veranderende) toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt lijkt zich dan ook op ongelijke wijze te ontwikkelen, waarbij de toenemende instroom van nestvlinders buiten de regio (ook in buurten buiten de ring) gepaard gaat met een afnemende aanwezigheid van nestvlinders uit Amsterdam en de regio in de buurten binnen de ring.

Figuur 4.2. Ontwikkeling van het aantal nestvlinders naar herkomst (locatie ouderlijk huis).

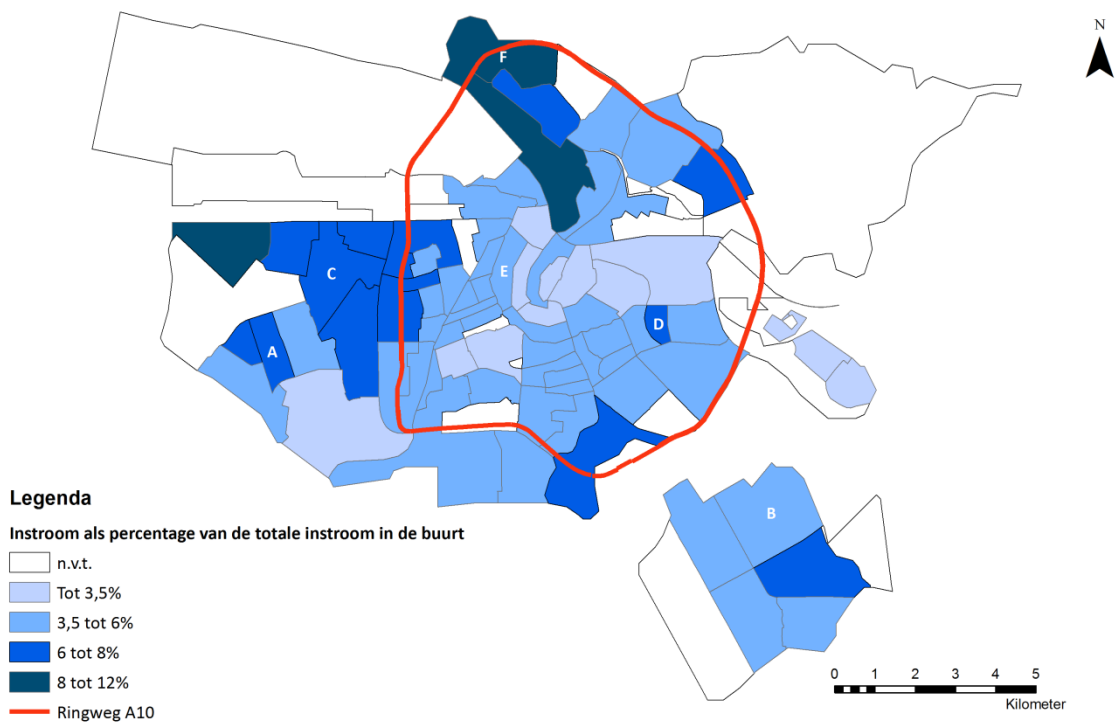


Kaart 4.3. Instroom van nestvlieders afkomstig uit Amsterdam en de regio als percentage van de totale instroom per buurt

Instroom van nestvlieders afkomstig uit Amsterdam en regio in 2005

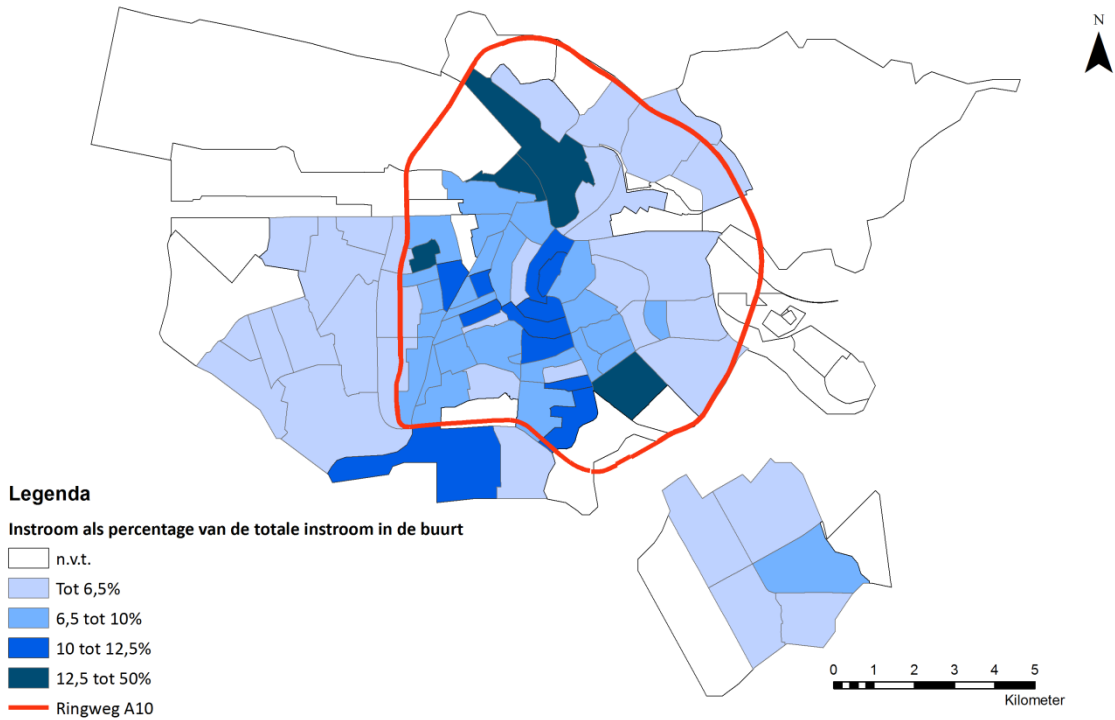


Instroom van nestvlieders afkomstig uit Amsterdam en regio in 2010

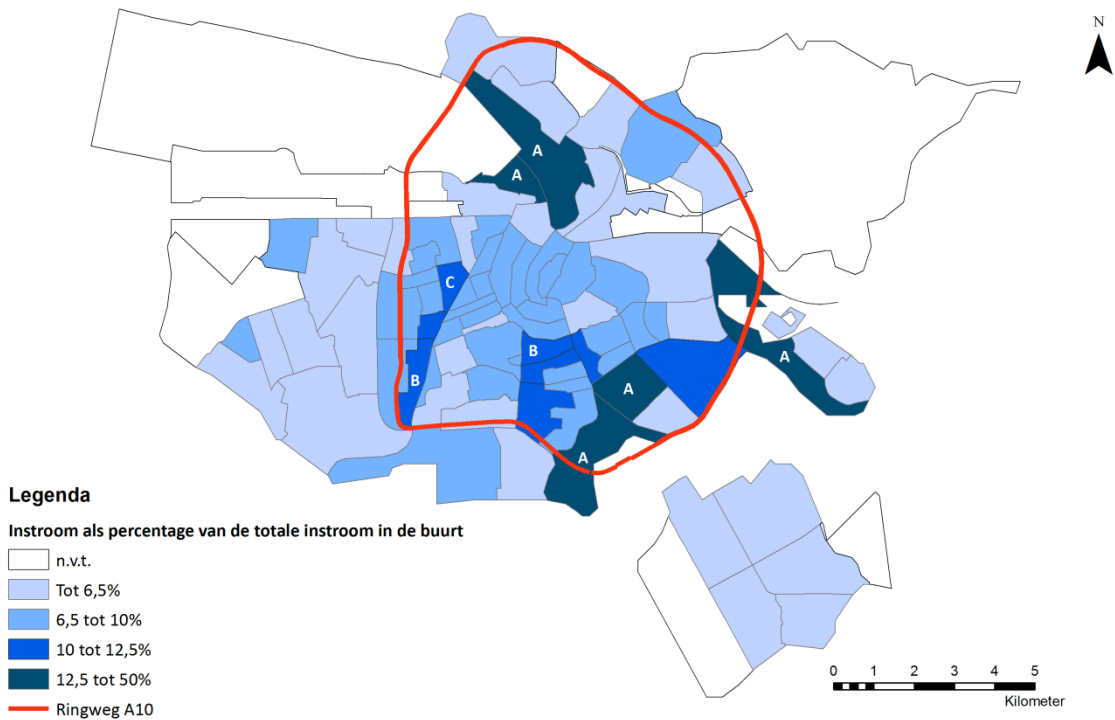


Kaart 4.4. Instroom van nestvlinders afkomstig van buiten Amsterdam en de regio als percentage van de totale instroom per buurt.

Instroom van nestvlinders afkomstig van buiten Amsterdam en regio in 2005



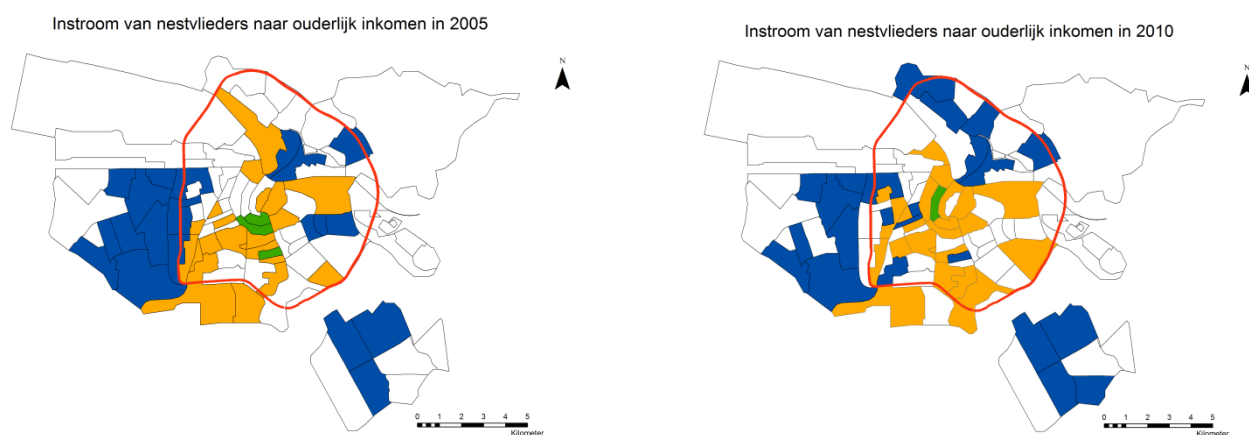
Instroom van nestvlinders afkomstig van buiten Amsterdam en regio in 2010



Ruimtelijke verschillen naar achtergrond

Ook andere demografische en sociaaleconomische kenmerken dragen bij aan een uiteenlopende ruimtelijke spreiding van nestvlieders. Gewoonlijk verdienen nestvlieders aanzienlijk minder dan het gemiddelde inkomen; desalniettemin weten veel van deze starters met een laag inkomen zich te vestigen in aantrekkelijke en relatief dure wijken in de stad. Maar er zijn ook nestvlieders met een vergelijkbaar of zelfs hoger inkomen, die zich vestigen buiten de ring. Intergenerationele ongelijkheid speelt hierbij mogelijk een rol. Kaart 4.5 toont verschillen in ruimtelijke spreiding naar ouderlijk inkomen, waarbij uitgegaan wordt van kwintiel groepen van het gestandaardiseerd besteedbaar inkomen van de ouder(s) van de nestvlieders. Twee groepen nestvlieders zijn zo gedefinieerd: (1) nestvlieders waarvan de ouder(s) tot de laagste 20% inkomens van Nederland behoren en (2) nestvlieders waarvan de ouder(s) tot de hoogste 20% inkomens van Nederland behoren. De eerste groep vestigde zich in 2010 vooral in wijken buiten de ringweg, met als koplopers Slotermeer, Slotervaart en Bijlmer Oost; terwijl de tweede groep bovengemiddeld verhuisde naar de reeds gevestigde buurten in Oud Zuid en het centrum. Ook de studentencontainercomplexen blijken relatief veel nestvlieders uit de tweede groep op te nemen. De instroom van nestvlieders met ouders met een hoog inkomen nam tussen 2005 en 2010 bovengemiddeld toe (+16%), maar deze toename is niet gelijk verdeeld over de ruimte. Terwijl hun relatieve instroom – licht – afnam in centrumbuurten als De Pijp en (delen van) Oud West, nam hun aandeel in de instroom vooral toe in andere opkomende buurten zoals de Transvaalbuurt in Oost en de Spaarndammerbuurt in West. Buiten de ringweg nam hun instroom zelfs toe met ruim 30% met de grootste toename in buurten als Geuzenveld en De Kolenkit in Nieuw-West.

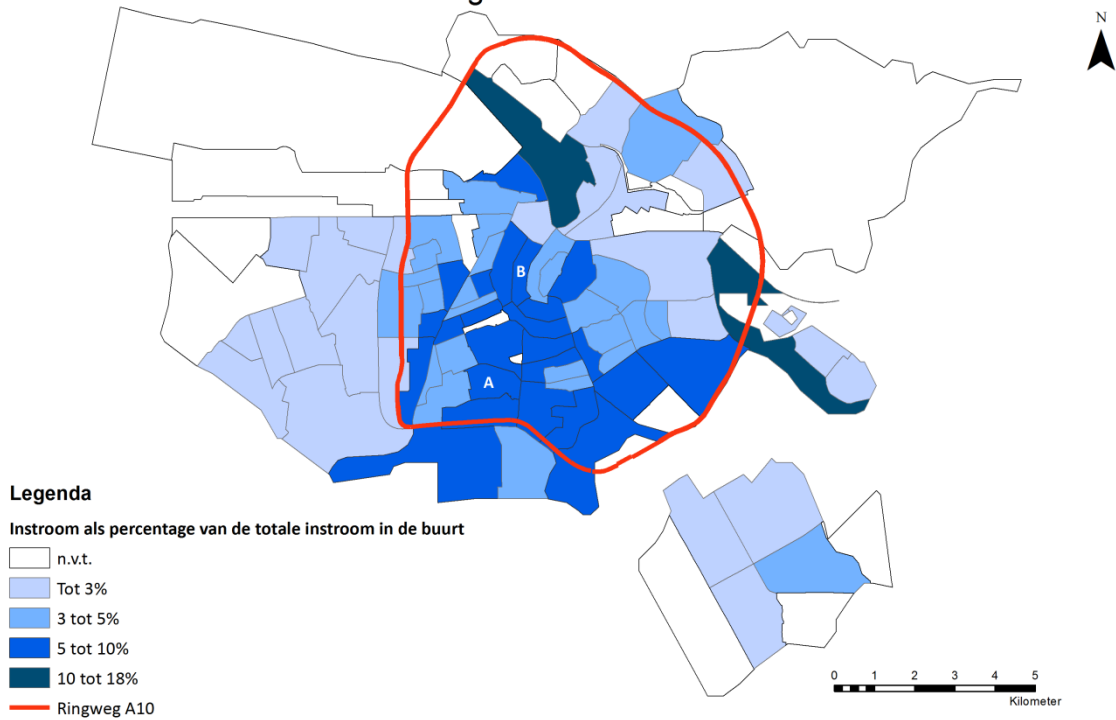
Kaart 4.5. Ruimtelijke spreiding van nestvlieders naar ouderlijk inkomen in 2005 en 2010.



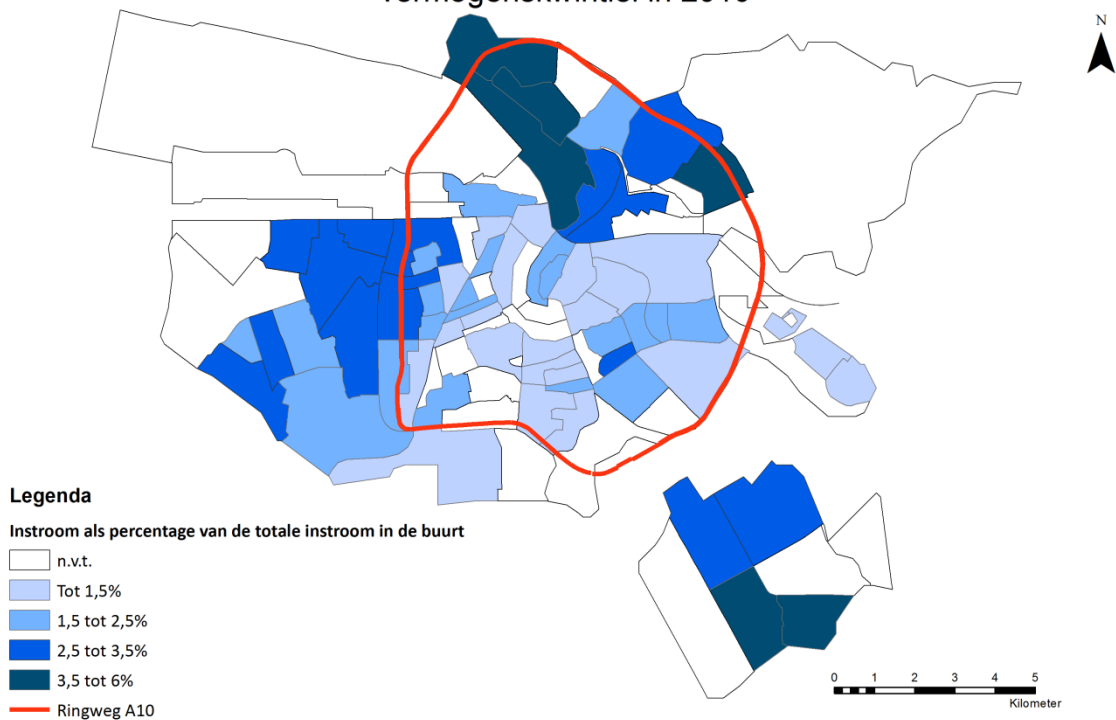
Noot: oranje buurten en blauwe buurten zijn de 25 buurten met de grootste instroom van nestvlieders met ouders behorende tot het hoogste inkomens kwintiel en laagste inkomens kwintiel respectievelijk. Groene buurten hebben een hoge instroom van beide groepen.

Kaart 4.6. Ruimtelijke spreiding van nestvlinders naar ouderlijk vermogen in 2010.

Instroom nestvlinders met ouders behorende tot het bovenste vermogenskwintiel in 2010



Instroom nestvlinders met ouders behorende tot het onderste vermogenskwintiel in 2010

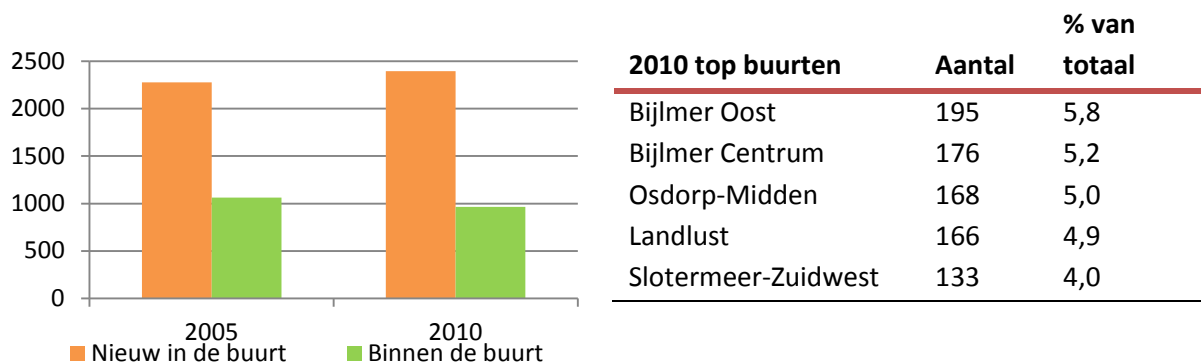


Het bestaan van intergenerationele ongelijkheden komt nog duidelijker naar voren wanneer wij kijken naar het totale vermogen van de ouders van de nestvlinders. Helaas is deze data alleen voor de meest recente jaren beschikbaar in het SSB bestand. Kaart 4.6 hieronder geeft daarom voor 2010 de ruimtelijke spreiding van nestvlinders met ouders behorende tot het bovenste vermogenskwintiel en van nestvlinders met ouders behorende tot het onderste vermogenskwintiel. Nestvlinders met ouders met een groot vermogen vestigen zich relatief veel in buurten als De Pijp, de Scheldeburch, maar ook bijvoorbeeld de Apolloburch (A) en de Grachtengordel (B). Nestvlinders met een klein 'ouderlijk vermogen' wonen vooral in buurten in Amsterdam Noord, Zuidoost en Nieuw-West. Landlust toont een opvallende menging aangezien deze buurt veel nestvlinders met een groot ouderlijk vermogen en ook veel nestvlinders met een klein ouderlijk vermogen opneemt. Voor beide categorieën staat Landlust in de top 5 vestigingslocaties wanneer gekeken wordt naar absolute aantallen. Geen enkele andere buurt komt in de buurt van een dergelijke mate van menging naar ouderlijk vermogen.

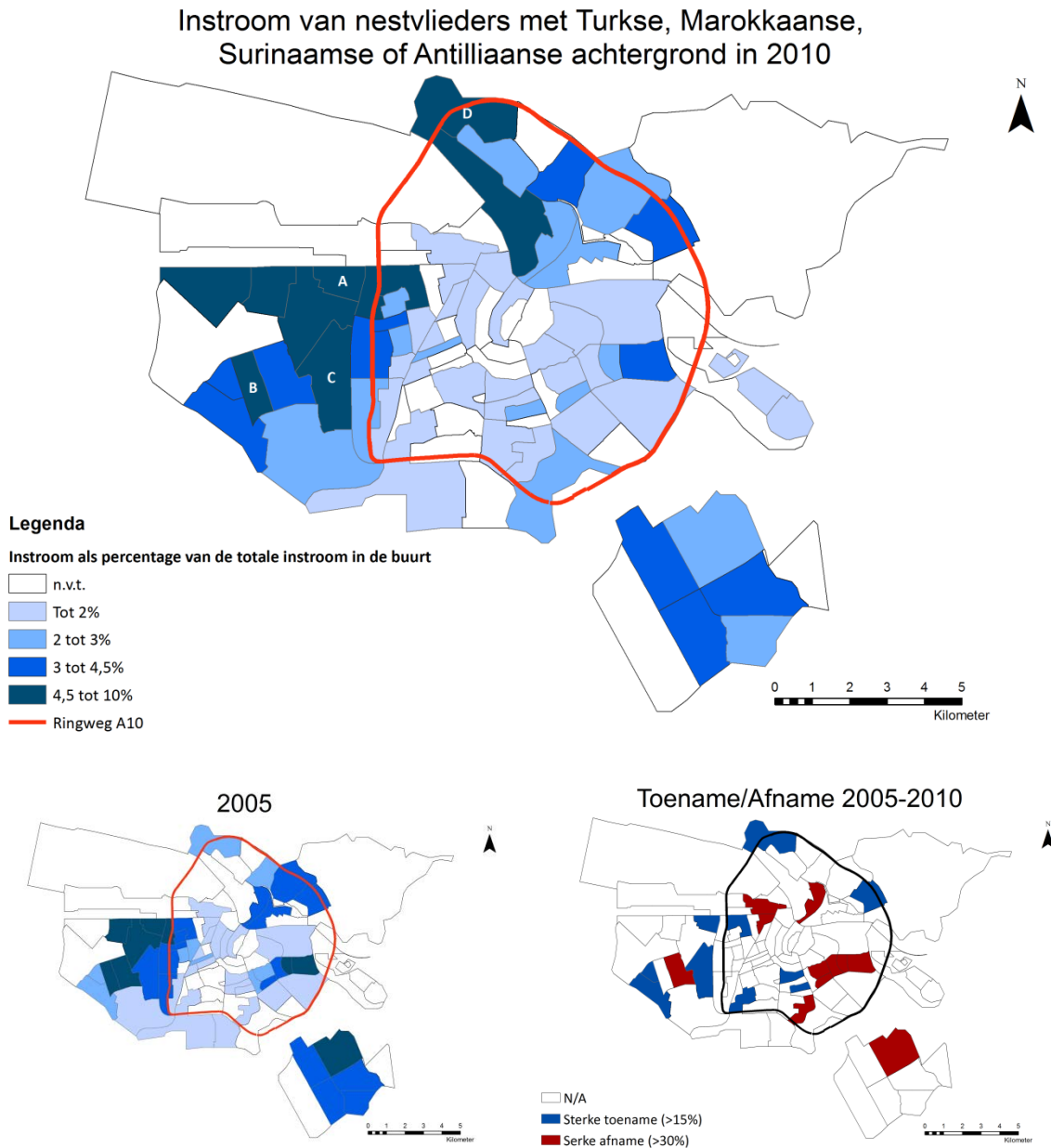
Ruimtelijke verschillen naar etnische achtergrond

Ook de etnische achtergrond van nestvlinders speelt een belangrijke rol. De vier grootste etnische groepen van Amsterdam (Marokkanen, Turken, Surinamers en Antillianen) representeren een aanzienlijk deel van het totale aantal nestvlinders, met ruim 3300 nestvlinders in zowel 2005 als 2010 (zie figuur 4.3). Opvallend is dat zowel in 2005 als in 2010 ongeveer 30% van deze nestvlinders in dezelfde buurt als hun ouders blijft wonen. Het merendeel vestigt zich bovendien buiten de ringweg; 62% in 2010. Kaart 4.7 toont een soortgelijke constantheid, aangezien de concentraties van deze nestvlinders overwegend gelijk zijn gebleven. Slotermeer (A) kent de grootste procentpunt stijging tussen 2005 en 2010. Hier nemen deze nestvlinders waarschijnlijk een relatief groot deel van de nieuwe koopwoningen op (zie ook Boterman & Van Gent, *nog te verschijnen*). Osdorp-Midden (B), Slotervaart (C), Geuzenveld, Oostzanerwerf (D) en Landlust kennen eveneens een relatief grote instroom van deze groepen nestvlinders.

Figuur 4.3. Aantal Turkse, Marokkaanse, Surinaamse en Antilliaanse nestvlinders (links) en buurten met de grootste opname van het totaal (rechts).



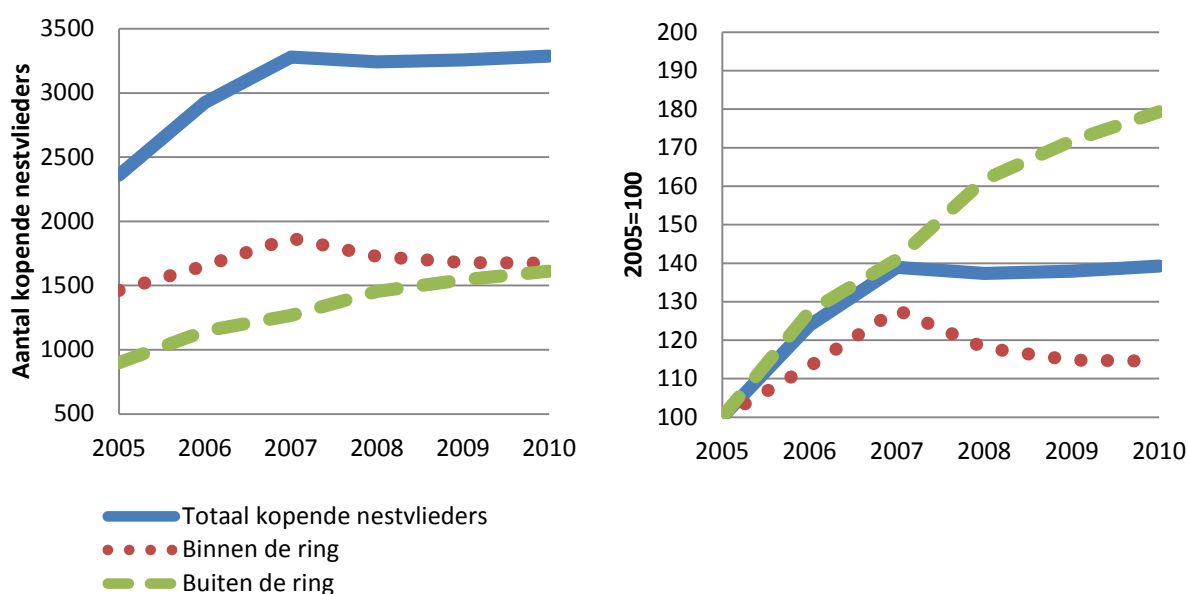
Kaart 4.7. Instroom van nestvlinders met een Marokkaanse, Turkse, Surinaamse of Antilliaanse achtergrond in 2010. Inzet: links instroom in 2005; rechts toename/afname 2005-2010



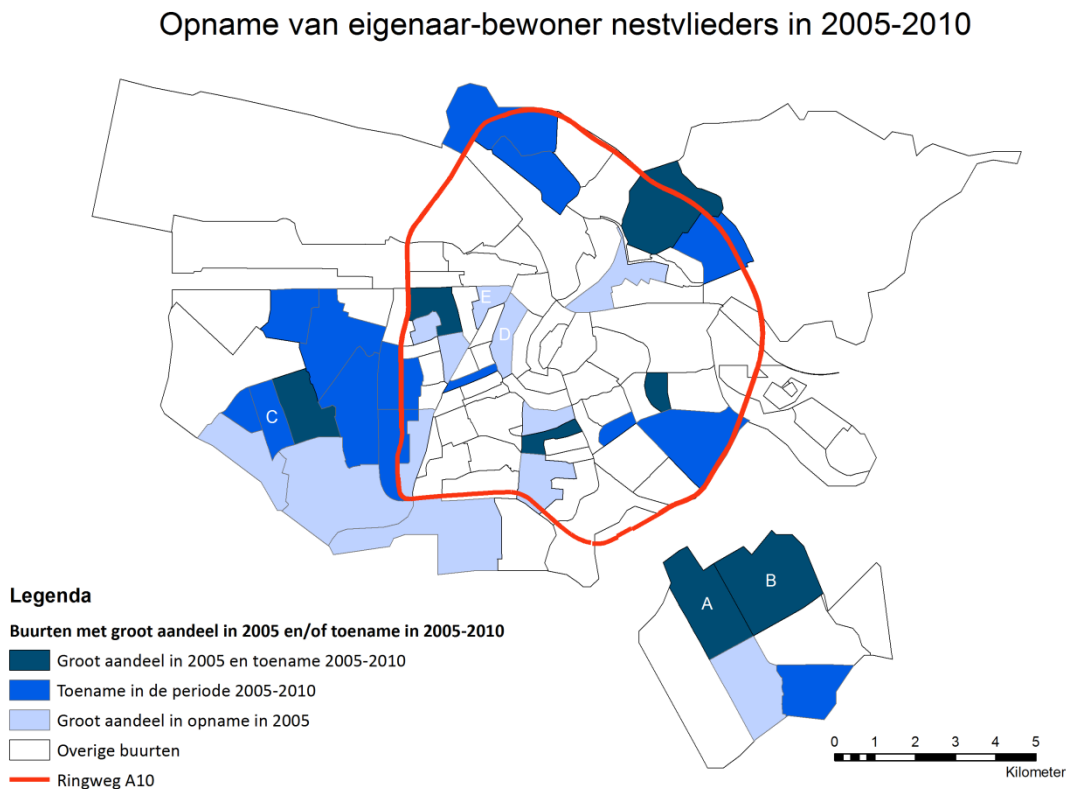
Ruimtelijke verschillen naar eigendom

Het overgrote merendeel van de nestvlieders verhuist in eerste instantie naar een (sociale) huurwoning, maar een kleiner deel (18% in 2005 en 22% in 2010) verhuist naar een koopwoning (figuur 4.4; kaart 4.8). Deze nestvlieders zijn ongeveer 2 jaar ouder dan gemiddeld (25 t.o.v. 23) en hebben een aanzienlijk hoger inkomen. Deze statistiek kent echter enkele haken en ogen; zo verhuist een deel naar koopwoningen waar de eigenaar officieel blijft wonen, waarbij het in werkelijkheid wellicht om semi-illegale onderhuurconstructies gaat. In andere gevallen kan het om vergelijkbare legale constructies gaan, bijvoorbeeld bij de aankoop van een woning door de ouders van een nestvlieders en de daaropvolgende verhuur van kamers aan bekenden. Het merendeel van deze nestvlieders zal echter ook daadwerkelijk tot de groep kopende nestvlieders behoren. De aanzienlijke groei van het aantal kopende nestvlieders kan verklaard worden aan de hand van overheidsbeleid dat zich sterk richt op het stimuleren van woningeigendom onder jongere huishoudens; vanaf 2007 stabiliseert het aantal echter (zie figuur 4.4). Gezien het feit dat het aantal kopende starters buiten de ring wel blijft groeien, ontstaat er een geleidelijke verschuiving van kopende nestvlieders naar deze buurten. Dit lijkt eveneens het resultaat van vernieuwingsbeleid dat geresulteerd heeft in de bouw van relatief betaalbare koopwoningen in de buurten buiten de ring. Vooral Bijlmer Centrum (A), Bijlmer Oost (B) en Osdorp-Midden (C) namen in 2010 een groot deel van de kopende nestvlieders op. In 2005 behoorden de Jordaan (D) en de Staatsliedenbuurt (E) nog tot deze buurten, maar daar is de opname van kopende nestvlieders in absolute en relatieve zin afgenomen. In Osdorp-Midden nam het aantal kopende nestvlieders het meest toe, van slechts 26 in 2005 tot 128 in 2010. Binnen de ring is slechts een toename waar te nemen in de Nieuwe Pijp, de Indische Buurt en Landlust.

Figuur 4.4. ontwikkeling van het aantal kopende nestvlieders over de periode 2005-2010 (links) en de relatieve ontwikkeling ten opzichte van 2005 (rechts).



Kaart 4.8. Buurten met de grootste opname (aandeel van het totale aantal) van kopende nestvlieders in 2005 en buurten een toename in deze opname (2005-2010).

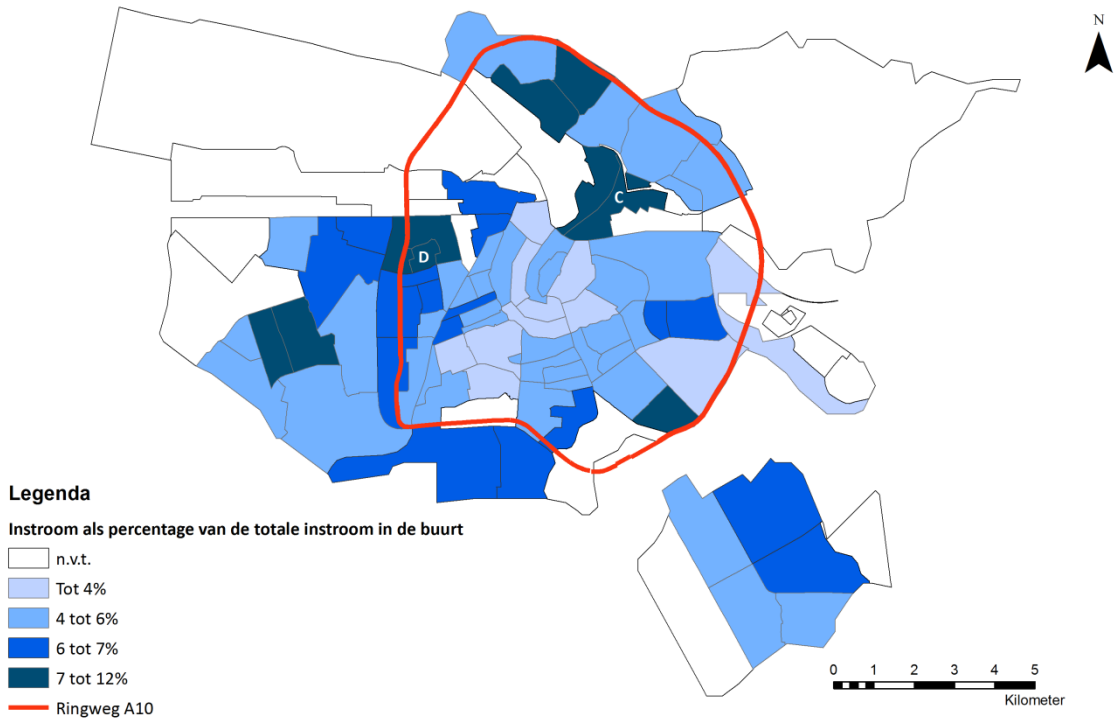


Ruimtelijke verschillen tussen studenten en niet-studenten

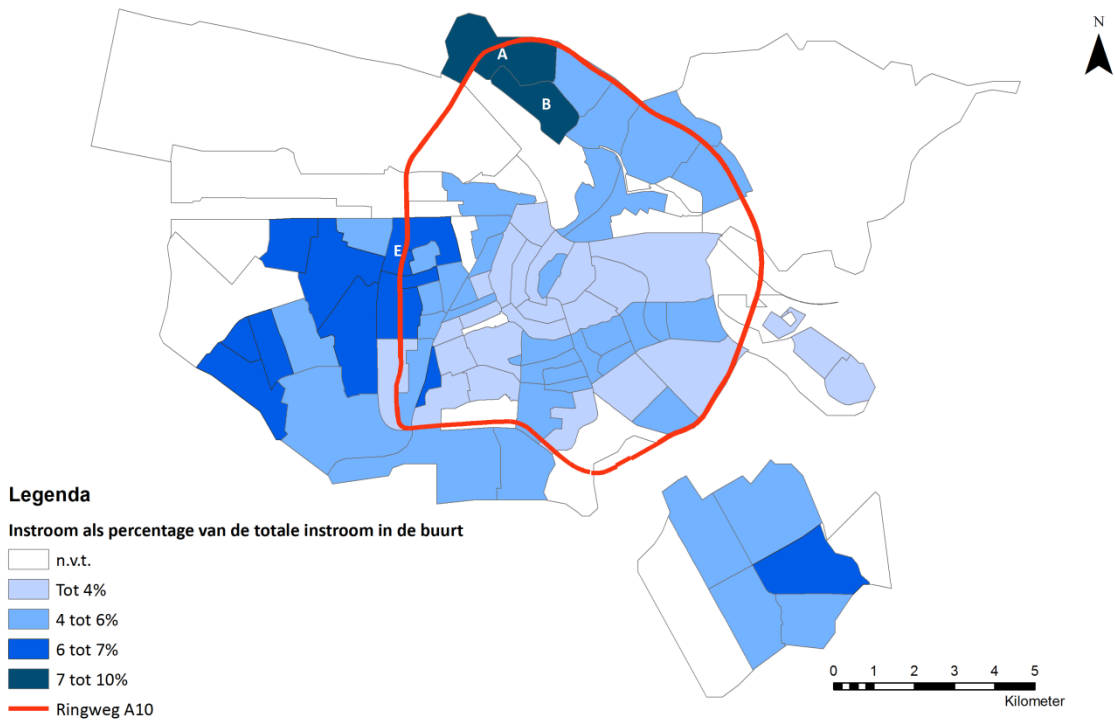
De volgende paragraaf gaat in op de ruimtelijke spreiding van uitwonende studenten over Amsterdam. Een aanzienlijk deel van de nestvlieders verlaat echter niet het ouderlijk huis om te gaan studeren, maar verlaat het ouderlijk huis om te gaan werken of verlaat het ouderlijk huis pas na de studie te hebben afgerond. Studenten hebben toegang tot doelgroepgerichte studentencomplexen en nemen bovendien veelal genoeg met een onzelfstandige woonruimte. Het is daarom zinvol om de ruimtelijke spreiding van niet-studerende nestvlieders in acht te nemen. Kaart 4.9 toont de ruimtelijke spreiding van nestvlieders die niet studeren en ook de voorgaande twee jaren niet studeerden. Het gaat hier om 5144 en 5035 nestvlieders in 2005 en 2010 respectievelijk. Het valt op dat deze groep relatief sterk vertegenwoordigd is buiten de ringweg en met name in de buurten van Amsterdam Noord. Zo zijn Oostzanerwerf (A) en Tuindorp Oostzaan (B) in 2010 koplopers wat betreft het percentage niet-student nestvlieders onder de instromers en was de IJplein- en Vogelbuurt (C) een van de koplopers in 2005. Ook de buurten in Nieuw-West scoren hoog. Landlust kent zowel in absolute als relatieve zin een grote opname van deze groep niet-student nestvlieders, maar neemt eveneens veel studerende nestvlieders op. Ook naar nabijgelegen buurten als Erasmuspark in 2005 (D) en de Kolenkit in 2010 (E) verhuizen relatief veel niet-student nestvlieders. Een vergelijking tussen de situatie in 2005 en de situatie in 2010 laat zien dat niet-studerende nestvlieders, ook al nemen zij in absolute aantallen nauwelijks af, een steeds kleiner deel van de totale instroom binnen de ringweg vertegenwoordigen. Het aantal niet-studerende nestvlieders nam binnen de ring af van 2934 naar 2731 in de periode 2005-2010; buiten de ring nam het aantal licht toe van 2208 naar 2303.

Kaart 4.9. Instroom van niet studerende nestvlieders als percentage van de totale instroom per buurt

Instroom van niet studerende nestvlieders in 2005



Instroom van niet studerende nestvlieders in 2010



Algemene ruimtelijke verschillen

In eerste instantie lijkt de toegang tot de Amsterdamse woningmarkt voor nestvlieders niet problematisch. Hooguit de wijken die bij stedelijk georiënteerde huishoudens sterk in trek zijn, zijn minder toegankelijk geworden. Wanneer echter gekeken wordt naar de instroom van nestvlieders met verschillende achtergrondkenmerken kunnen enkele nuances worden geschetst (tabel 4.3; tabel 4.4). Zo nam het aantal nestvlieders afkomstig uit de Amsterdamse regio dat zich binnen de ring vestigt af in de periode 2005-2010 (-6%). Daarnaast neemt het aantal nestvlieders in dezelfde buurt of hetzelfde stadsdeel gaat wonen als hun ouders af. Dit geldt zowel voor de buurten binnen als buiten de ringweg. Ook het aantal nestvlieders met ouders met lage inkomens is sterk afgenomen; zowel binnen (-52%) als buiten de ring (-32%). Het aantal nestvlieders met ouders met hogere inkomens neemt daarentegen sterk toe (+16%), terwijl ook de koopsector – zeker buiten de ringweg – aan belang wint. Een mogelijke verklarende factor voor de ruimtelijke verschillen tussen verschillende nestvlieders, zou de specifieke woningmarkt voor studenten kunnen zijn. Deze komt in de volgende paragraaf aan bod.

Tabel 4.3. Verschillen in de ontwikkeling binnen en buiten de ring in de periode 2005-2010.

categorie	onderwerp	2005			2010		
		binnen	buiten	totaal	binnen	buiten	totaal
	totaal aantal nestvlieders	9060	4398	13458	9520	5264	14784
herkomst	zelfde buurt	934	1063	1997	844	1081	1925
	zelfde stadsdeel	1231	1672	2903	915	1498	2413
	binnen regio Amsterdam (andere buurt)	2970	2197	5167	2793	2429	5222
	buiten regio Amsterdam	4915	1379	6294	5462	2175	7637
etniciteit	Turks, Marokkaans, Surinaams, Antilliaans	1487	1855	3342	1405	1957	3362
woningbezit	eigenaar-bewoner	1622	867	2489	1823	1498	3321
ouders	ouders hoogste inkomens	3583	1086	4669	3982	1429	5411
	ouders laagste inkomens	1231	1672	2903	832	714	1546

Tabel 4.4. Aandeel van verschillende typen nestvlieders binnen en buiten de ring in 2005 en 2010.

categorie	onderwerp	2005			2010		
		binnen	buiten	totaal	binnen	buiten	totaal
	totaal aantal nestvlieders	67%	33%	100%	64%	36%	100%
herkomst	zelfde buurt	7%	8%	15%	6%	7%	13%
	zelfde stadsdeel	9%	12%	22%	6%	10%	16%
	binnen regio Amsterdam (andere buurt)	22%	16%	38%	19%	16%	35%
	buiten regio Amsterdam	37%	10%	47%	37%	15%	52%
etniciteit	Turks, Marokkaans, Surinaams, Antilliaans	11%	14%	25%	10%	13%	23%
woningbezit	eigenaar-bewoner	12%	6%	18%	12%	10%	22%
ouders	ouders hoogste inkomens	27%	8%	35%	27%	10%	37%
	ouders laagste inkomens	9%	12%	22%	6%	5%	10%

Noot: alle absolute aantallen (uit tabel 4.3) zijn uitgedrukt als percentage van het totaal aantal nestvlieders in 2005 of 2010.

4.5. De groeiende positie van uitwonende studenten op de woningmarkt

Een deel van de nestvlieders gaat na het verlaten van het ouderlijk huis elders studeren en op zichzelf of in een studentenwoning wonen. Zij behoren dan tot de grotere groep uitwonende studenten, hoewel een groter deel van de uitwonende studenten al gedurende één of meer jaren niet meer in het ouderlijk huis woont. Deze laatste groep studenten heeft na het verlaten van het ouderlijk huis mogelijk al meerdere stappen op de woningmarkt gezet. Zij worden daarbij doorgaans nog steeds gehinderd door zowel een gebrek aan financiële middelen als een te korte inschrijvingsduur voor sociale woonruimte. De vraag kan daarom gesteld worden in hoeverre deze groep studenten de eigen woonsituatie en woonomgeving heeft kunnen verbeteren?

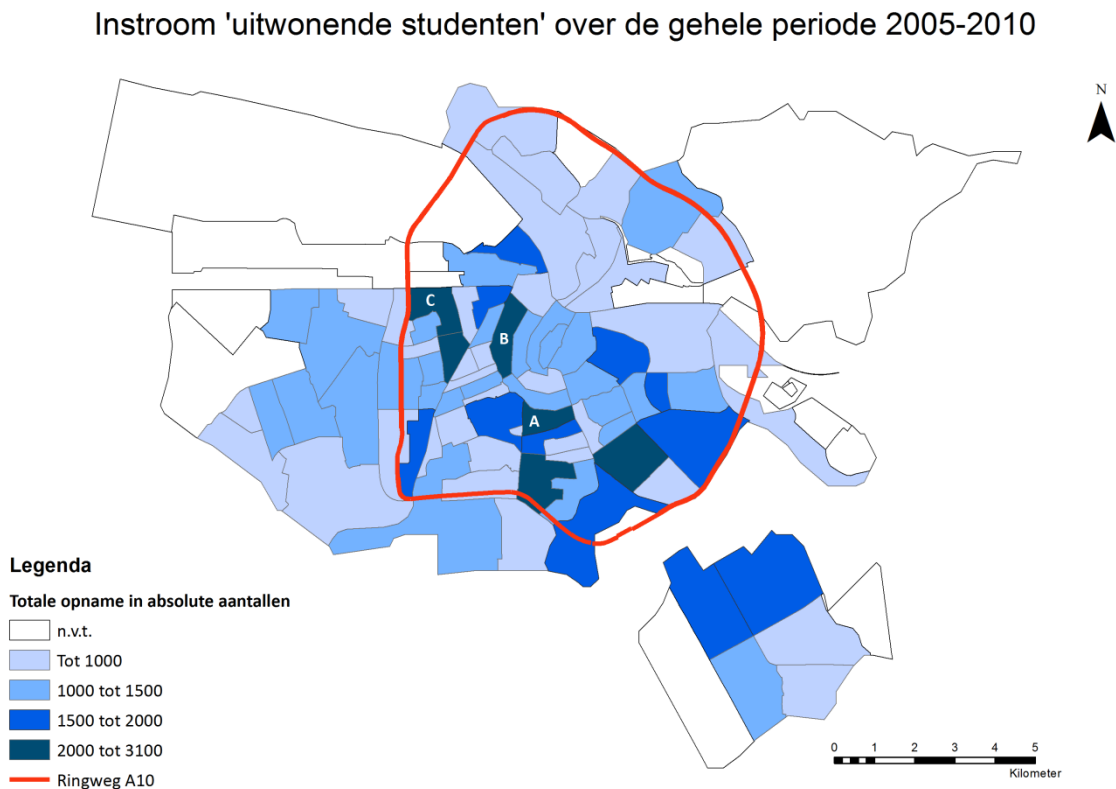
Tabel 4.5 laat zien dat – in tegenstelling tot de nestvlieders – uitwonende studenten niet noodzakelijkerwijs verhuizen. Het merendeel verhuist immers niet jaarlijks. Desalniettemin gaat het om een bevolkingsgroep met een zeer hoge verhuismobiliteit waarbij zowel in 2005 als in 2010 zo'n 45% naar een andere buurt verhuisde. Ondanks hun lage inkomen woont in 2010 71% van deze studenten binnen de ring. Het aantal studenten dat binnen de ring woont, is met ruim 25% toegenomen tussen 2005 en 2010, terwijl deze toename buiten de ring 45% bedroeg (figuur 4.5). De ruimtelijke spreiding van studenten lijkt dan ook niet zozeer te verschuiven, maar zich vooral uit te breiden. Kaart 4.10 toont de spreiding van de instroom van alle uitwonende studenten zoals gedefinieerd op pagina 45 over de gehele periode 2005 tot en met 2010. In absolute zin zijn de Oude Pijp (A), de Jordaan (B) en Landlust (C) zowel in 2005 als in 2010 de buurten met de meeste studenten.

Tabel 4.5. totaal aantal uitwonende studenten

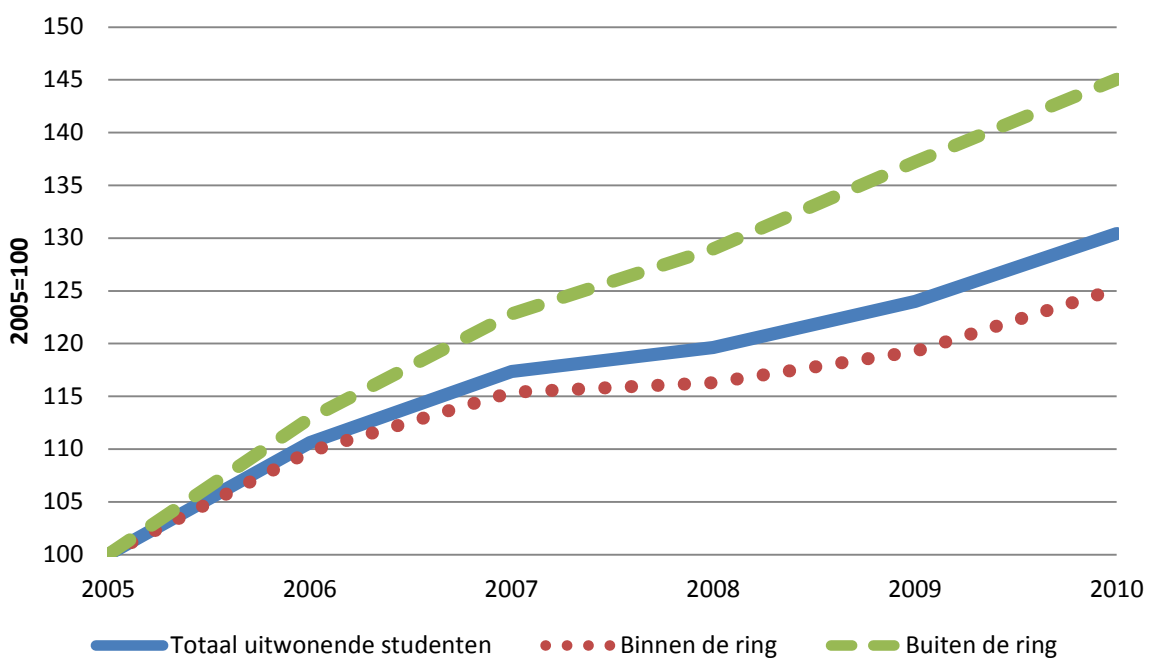
	2005	2010	Vershil
Totaal aantal	28279	36887	+30,4%
- waarvan nestvlieder	6964	8021	+15,2%
Nieuw in de buurt	12621	16687	+32,2%
- waarvan nestvlieder	6409	7444	+16,1%

Kaart 4.11 toont het aandeel uitwonende studenten voor 2005 en 2010 onder het totale aantal instromers in een buurt. In relatieve zin scoren logischerwijs de studentencomplexen het hoogst, maar daarnaast scoren ook centraal gelegen buurten als de Krommert (A), Weesperzijde (B), de Westindische Buurt (C) en de Scheldebuurt (D) hoog. Het aandeel studenten in de totale instroom is in deze centrumbuurten doorgaans toegenomen. Daarnaast vindt er een westwaartse ontwikkeling plaats, waarbij het aantal studenten vooral in buurten rond de ringweg A10 zoals De Westindische Buurt en De Kolenkit (E) toeneemt. De sterkste toename tussen 2005 en 2010 vond echter plaats in Geuzenveld (F), waar het aantal instromende uitwonende studenten toenam van 128 naar 312 (+144%). Kaart 4.11 laat echter eveneens zien dat het aandeel studenten toeneemt in veel van de buurten binnen de ringweg A10 zoals in de buurten in West en Oost die momenteel in populariteit toenemen.

Kaart 4.10. Totale opname uitwonende studenten 2005 tot en met 2010 (absolute aantallen cumulatief).

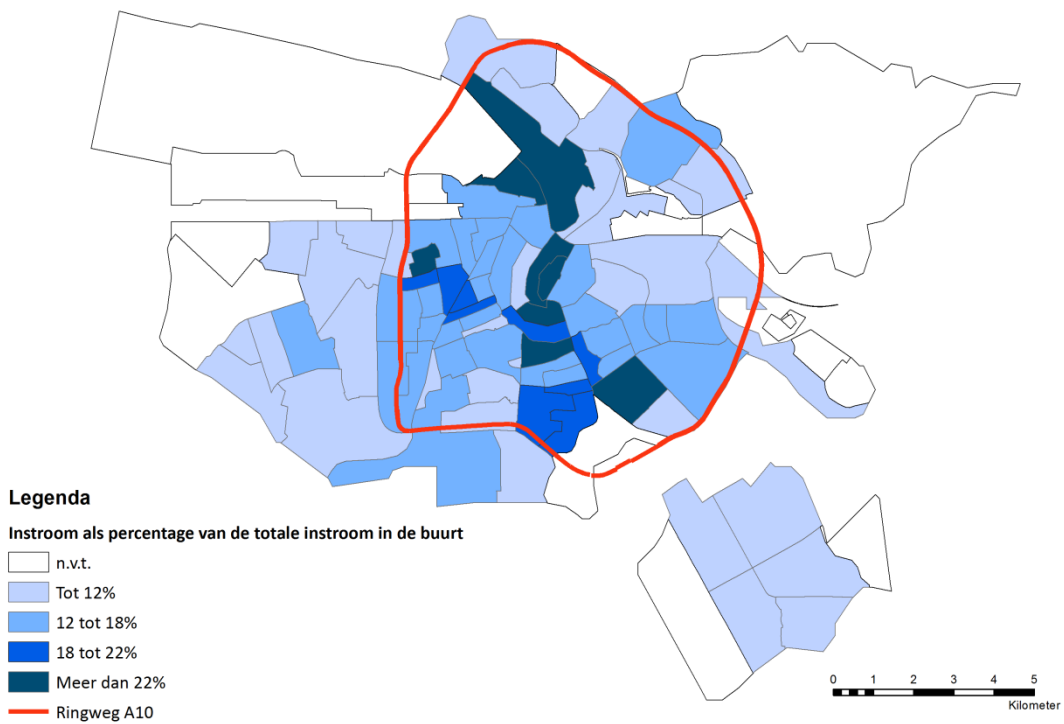


Figuur 4.5. Relatieve ontwikkeling van het aantal uitwonende studenten over de periode 2005-2010.

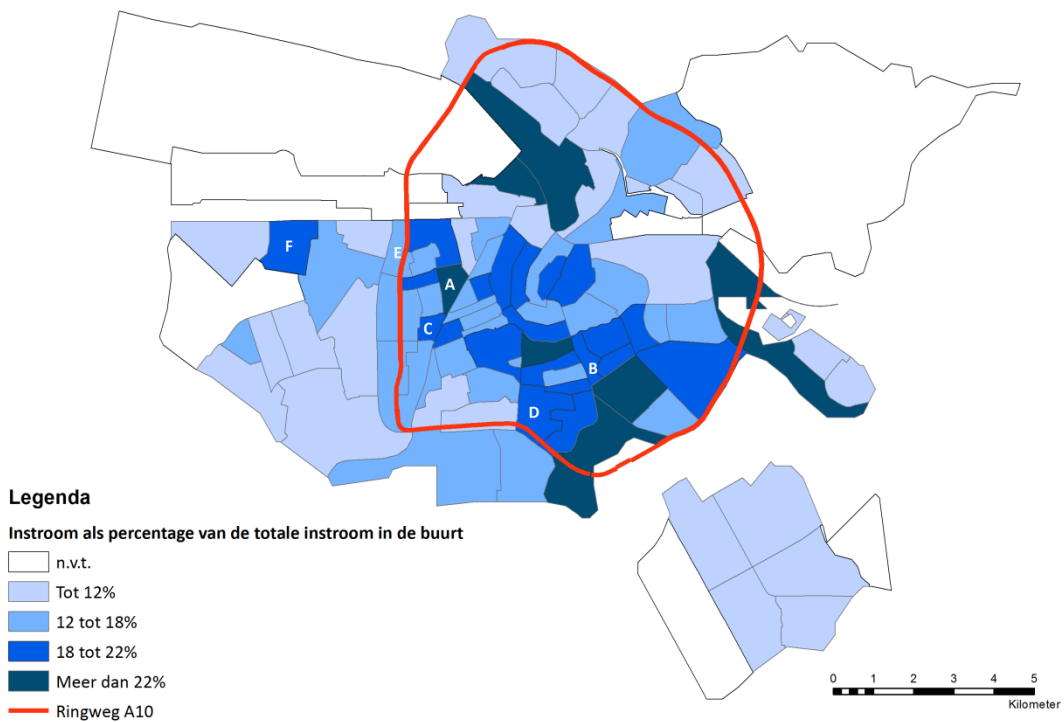


Kaart 4.11. Aandeel uitwonende studenten in de totale instroom per buurt in 2005 en 2010.

Instroom van uitwonende studenten in 2005



Instroom van uitwonende studenten in 2010



Tabel 4.6. Top 5 buurten met de hoogste absolute en relatieve instroom van studenten in 2005 en 2010

2005 absoluut		2005 in %		2010 absoluut		2010 in %	
Oude Pijp	469	Frankendael	25,4	Oude Pijp	611	Oude Pijp	26,6
Landlust	420	Erasmuspark	23,6	Landlust	511	Frankendael	25,6
Jordaan	365	Grachtengordel-Zuid	23,1	Jordaan	475	De Krommert	22,7
De Krommert	351	Oude Pijp	23	De Krommert	435	Weesperzijde	21,5
Scheldebuurt	331	Burgwallen-Oude Zijde	22,5	Scheldebuurt	432	Westindische buurt	21

Noot: de studentencontainerlocaties (Houthavens, Omval, Buiksloterham en Zeeburgereiland) zijn niet meegenomen.

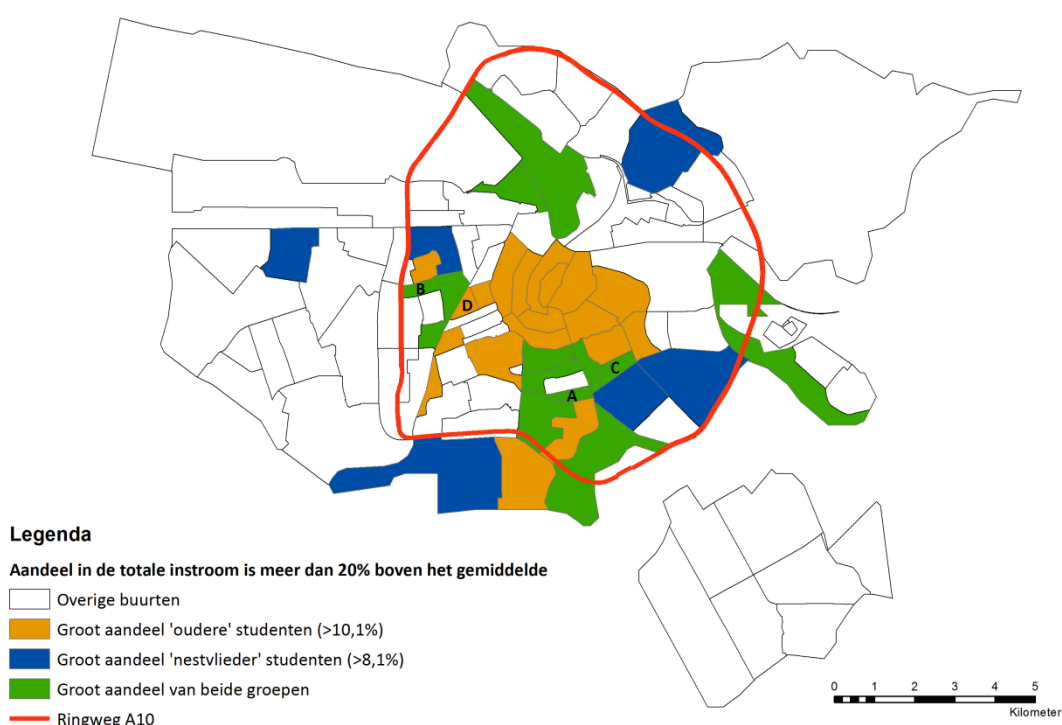
Ruimtelijke verschillen naar woon duur in Amsterdam

Er bestaat echter een duidelijk verschil tussen 'nestvlieder studenten' en de overige studenten: studenten verhuizen in eerste instantie veelal naar een van de grote studentencomplexen, terwijl deze locaties bij volgende verhuisstappen van studenten van aanzienlijk minder belang zijn. Bovendien verhuizen nestvlieder studenten relatief vaak naar buurten buiten de ringweg, terwijl 'oudere' studenten juist relatief oververtegenwoordigd zijn in de centrale en gevestigde buurten. Kaart 4.12 laat in drie categorieën zien waar (1) nestvlieder studenten, (2) overige studenten en (3) beide groepen meer dan 20% oververtegenwoordigd zijn in de totale instroom in de buurt in 2010 ten opzichte van het stedelijke gemiddelde⁴. Er bestaan zekere gedeelde studenten buurten, waarbij deze zich vooral bevinden in de negentiende-eeuwse gordel. Deze buurten zijn over het algemeen in opkomst en in trek bij een jongere bevolkingsgroep, maar zijn tegelijkertijd nog relatief betaalbaar. Het gaat om concentraties in Oud Zuid (De Pijp, en IJsselbuurt; A), Oud-West en De Baarsjes (De Krommert, Van Galenbuurt en de Westindische Buurt; B) en de Transvaalbuurt en Weesperzijde in Oost (C). Hoge concentraties oudere studenten zijn veelal te vinden in de centrumbuurten en de centralere buurten van Oud-West zoals de Da Costabuurt en Kinkerbuurt (D). Concentraties van nestvlieder studenten bevinden zich daarnaast in buurten met toegankelijke studentencomplexen (Middenmeer en Frankendael in Oost en Buikslotermeer in Noord). Overige concentraties nestvlieder studenten liggen verder verwijderd van het centrum (Buitenveldert West, Geuzenveld en Landlust).

⁴ Met een minimum instroom van 50 uitwonende studenten in 2010 als ondergrens.

Kaart 4.12. Buurten met een hoge concentratie van uitwonende studenten.

Typen studentenbuurten in 2010 (naar instroom)



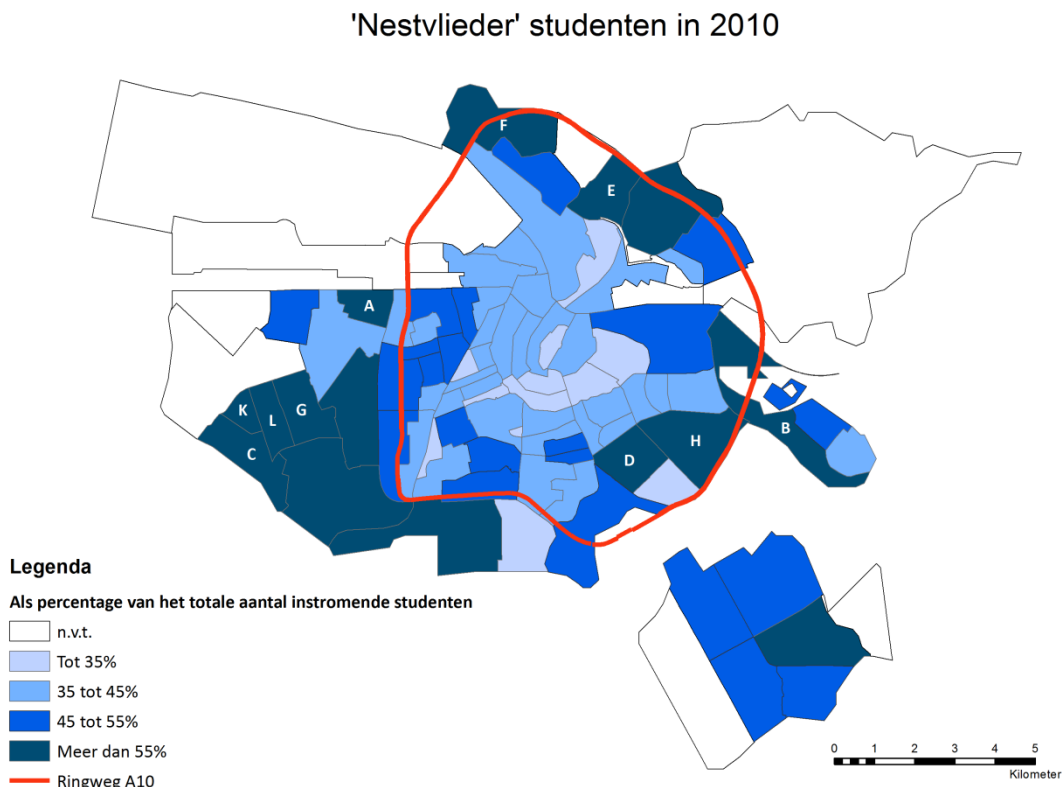
Onderstaande tabel 4.7 en kaart 4.13 tonen voor alle buurten het aandeel nestvlieders onder alle uitwonende studenten die naar een buurt verhuizen. Hieruit valt op te maken dat deze verhouding nestvlieders voornamelijk in de meer perifere buurten hoog is. Zo is ruim twee derde van de uitwonende studenten in Slotermeer-Noordoost eveneens nestvlieders. Met andere woorden, hier zijn relatief weinig 'oudere' studenten die minstens een jaar niet meer in het ouderlijk huis wonen. Ook dit toont aan hoe de eerste landingsplaats van studenten doorgaans relatief snel opgevolgd wordt door een vervolgstap in het woontraject richting een centralere buurt. Studenten die reeds een plek hebben in Amsterdam zijn minder snel geneigd te verhuizen naar een woning buiten de ringweg. Dit duidt er op dat studenten deze meer toegankelijke buurten hooguit gebruiken als opstap richting de centraler gelegen buurten van de stad. Slechts zelden verhuizen studenten van een buurt binnen de ring naar een buurt buiten de ring. Enerzijds is dit een logische ontwikkeling, aangezien voor het merendeel van de studenten een verhuizing richting het centrum

Tabel 4.7. Top 10 buurten hoogste aandeel nestvlieders onder de instromende studenten in 2010

Slotermeer-Noordoost (A)	67,2%	Oostzanerwerf (F)	60%
Zeeburgereiland (B)	65,9%	Osdorp-Oost (G)	58,1%
Middelveldsche Akerpolder (C)	64,1%	Middenmeer (H)	57,9%
Frankendael (D)	61,3%	De Punt (K)	57,7%
Banne Buiksloot (E)	60,5%	Osdorp-Midden (L)	57,4%

Noot: een minimumeis van 50 instromende studenten is aangehouden.

Kaart 4.13. Buurten met een groot aandeel nestvlieder studenten.



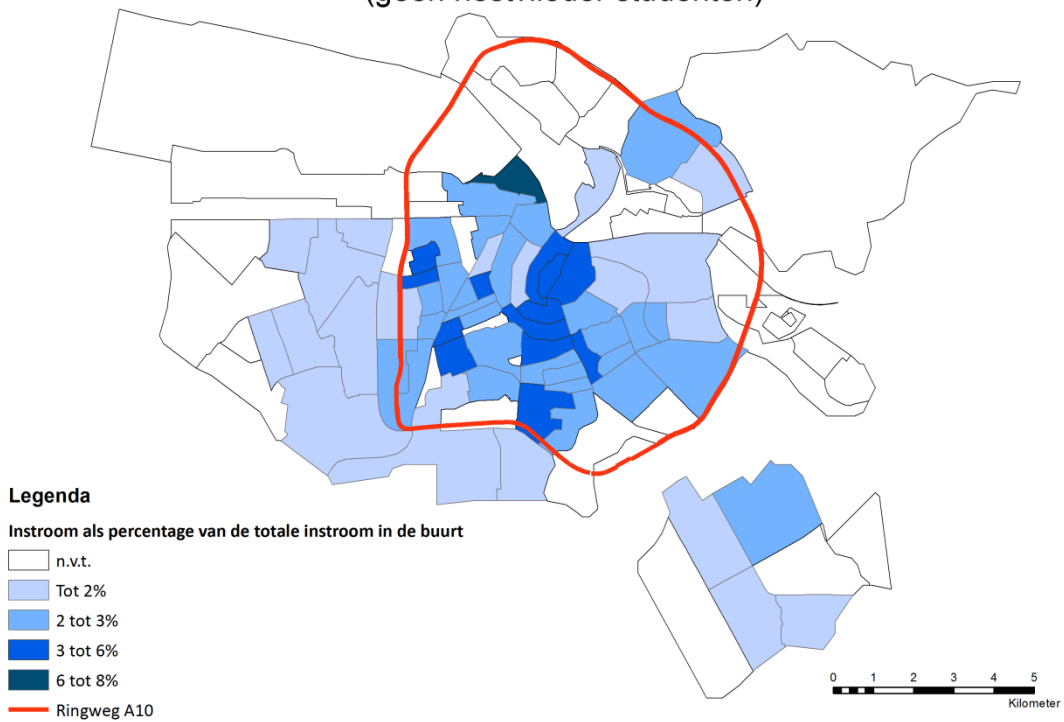
een verbetering van de woonomgeving en doorgaans ook de woonsituatie betekent. Anderzijds verdienen deze studenten nog steeds relatief weinig en komen zij – uitzonderingen daargelaten – niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit maakt het opmerkelijk dat zij desalniettemin in staat zijn in een relatief korte periode hun woonomgeving aanzienlijk te verbeteren door te verhuizen.

Ruimtelijke verschillen naar herkomst binnen Nederland

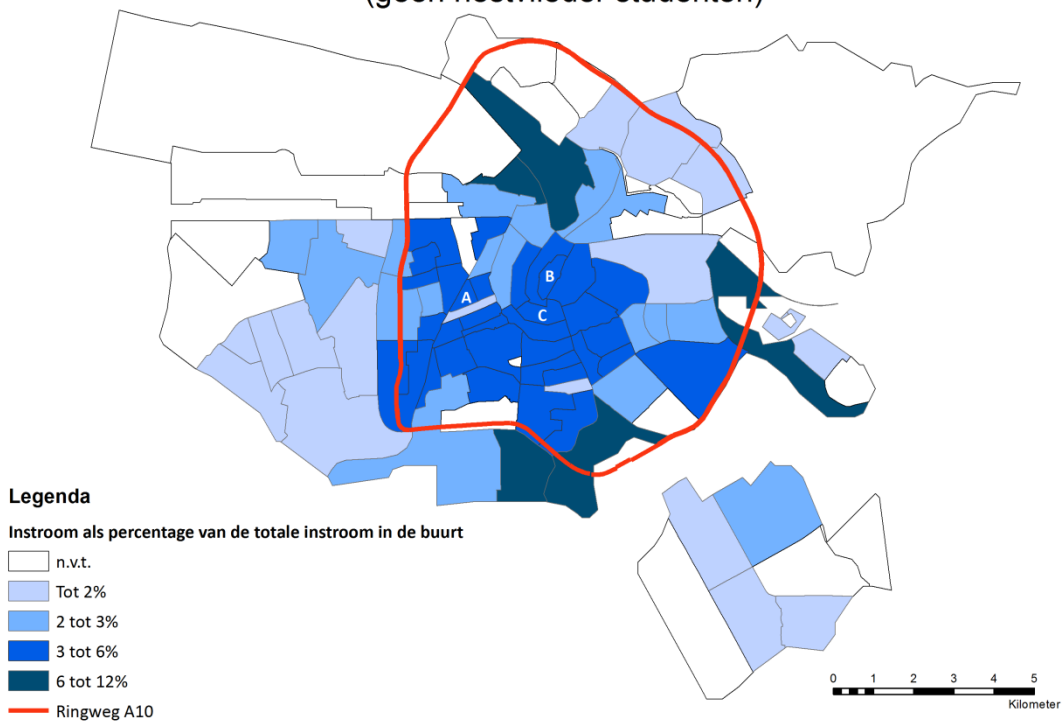
Naast nestvlieder studenten bestaat er nog een andere groep studenten die voor het eerst – of in enkele gevallen opnieuw – de Amsterdamse woningmarkt betreedt. Dit zijn studenten die in een eerder stadium al het ouderlijk huis hebben verlaten en voordat zij naar Amsterdam verhuisden al op zichzelf woonden. Deze groep vertoont in haar verhuisbeweging naar Amsterdam meer overeenkomsten met de algemene verhuistrends van uitwonende studenten in Amsterdam, zo verhuisden zij in 2010 eveneens het meest naar buurten als De Pijp, de Scheldeburch, de Krommert en de Kinkerbuurt (A; kaart 4.14). Wanneer gekeken wordt naar het aandeel van deze studenten in de totale instroom in 2010 blijken naast de studentencomplexen ook delen van het centrum zoals de Burgwallen Oude-Zijde (B) en de zuidelijke Grachtengordel (C) hoog te scoren. Ook in 2005 scoorden deze centraal gelegen buurten relatief hoog. Hierbij dient de opmerking geplaatst te worden dat de verhuismobiliteit relatief laag is in deze buurten; het hoge aandeel studenten is dan ook voornamelijk het resultaat van het relatief lage aantal verhuizingen van andere groepen van de bevolking naar deze buurten. Een hogere algemene buurtdynamiek compenseert als het ware deels voor de hoge algemene verhuismobiliteit van jonge huishoudens en studenten, ongeacht de buurt waar zij wonen.

Kaart 4.14. Buurten met een groot aandeel studenten afkomstig buiten de regio.

**Studenten afkomstig van buiten Amsterdam en regio in 2005
(geen nestvlieder studenten)**



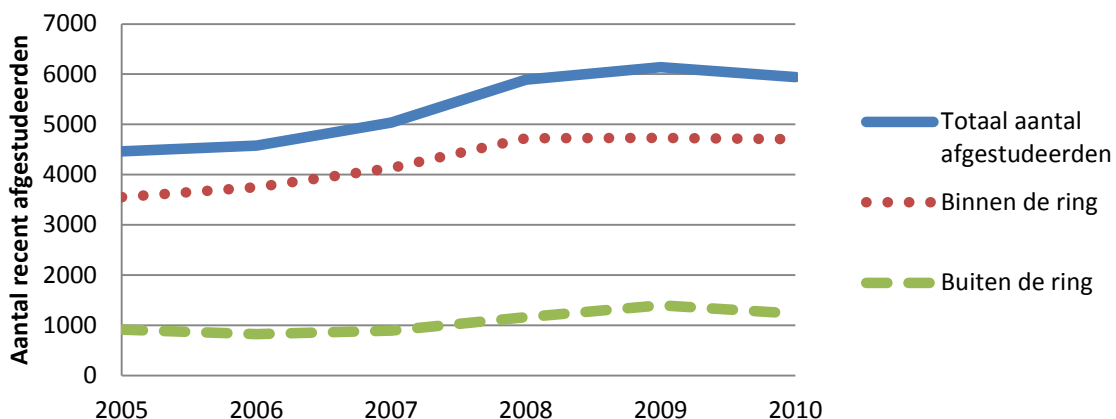
**Studenten afkomstig van buiten Amsterdam en regio in 2010
(geen nestvlieder studenten)**



4.6. Vestigingspatronen van afgestudeerden op de woningmarkt

In het voorgaande is vastgesteld dat er sprake is van duidelijke, min of meer uniforme, verhuispatronen onder verschillende typen studenten en dat er sprake is van verhuiscarrières van studenten in de loop van hun studententijd. Het moment van afstuderen betekent een belangrijk punt in de levensloop en markeert tegelijk de volgende stap in de wooncarrière. Er doen zich daarbij doorgaans veranderingen voor in de sociaaleconomische positie van individuen en deze hebben uiteraard invloed op hun woontraject (Mulder, 2006). Bovendien bestaat er voor studenten een 'eigen' woningmarkt met officieel en officieus aangewezen studentenwoningen. Die markt is (nagenoeg) niet meer beschikbaar voor afgestudeerden. Recentelijk bestaat er veel aandacht voor het behouden van recentelijk afgestudeerde *young professionals* voor de stad en het huisvesten van diegenen die na het afstuderen naar Amsterdam (willen) verhuizen. Figuur 4.6 laat zien dat het gedefinieerde aantal afgestudeerden de afgelopen jaren gestaag is toegenomen, waarbij de ontwikkeling in de buurten binnen en buiten de ring min of meer gelijke tred houden. Bovendien blijkt uit deze data dat het aandeel afgestudeerden dat binnen de ring woont over de jaren 2005 tot en met 2010 constant rond de 80% ligt.

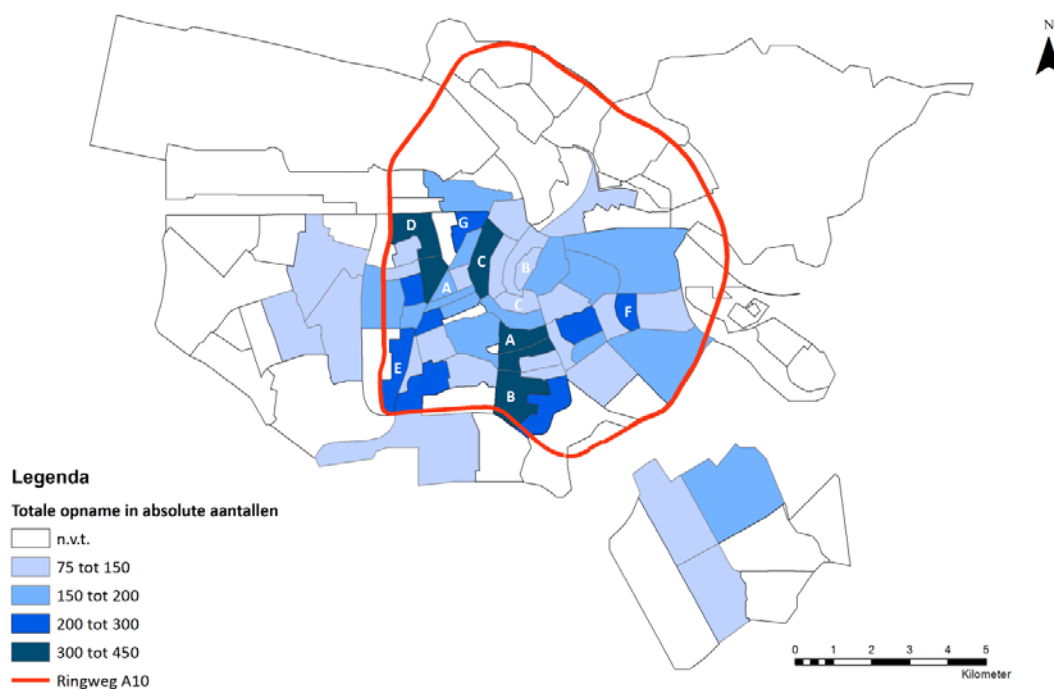
Figuur 4.6. Ontwikkeling van het aantal afgestudeerden over de periode 2005-2010.



De definitie van het aantal afgestudeerden dat hier gehanteerd wordt is smal, waardoor deze groep Relatief klein is. Dit maakt het echter wel mogelijk zeer precies de stappen van recent afgestudeerden op de woningmarkt te volgen. Zo is ongeveer 39% van de afgestudeerden die in 2010 in Amsterdam woonden en het voorgaande jaar zijn afgestudeerd (5943 in totaal) binnen een jaar binnen of naar Amsterdam verhuisd. Het overige deel is nog niet verhuisd na het moment van afstuderen; zij hebben gedurende de studietijd reeds woonruimte gevonden waar zij ook na afstuderen nog (minimaal een jaar) kunnen blijven. Dit wijst echter ook in de richting dat een aanzienlijk deel van de afgestudeerden niet direct na het afstuderen in staat is een nieuwe woning te vinden die past bij de veranderende levensfase. Kaart 4.15 toont de totale opname van afgestudeerden per buurt over de periode 2005 tot en met 2010. Net als bij uitwonende studenten scoren – in absolute zin – wijken als De (Oude en Nieuwe) Pijp (A), de Scheldeburch (B), de Jordaan (C) en Landlust (D) hoog. Daarnaast verhuizen relatief veel afgestudeerden ook naar de overige buurten binnen de ring, maar buiten het stadscentrum, zoals de Hoofddorppleinbuurt (E), het westelijke deel van de Indische Buurt (F) en de verschillende buurten in (Oud-)West zoals de Staatsliedenbuurt (G). De ruimtelijke spreiding van recent afgestudeerden – wanneer zij verhuisd zijn na afstuderen – is sterk geconcentreerd binnen een aantal buurten met een vergelijkbaar karakter.

Kaart 4.15. De totale instroom van recent afgestudeerden over de gehele periode 2005 t/m 2010.

Instroom van recent afgestudeerden over de gehele periode 2005-2010



Het gaat namelijk om centraal gelegen buurten binnen de ring, maar buiten het stadscentrum, die veelal de afgelopen jaren een sterke opwaartse ontwikkeling – zowel in woningprijzen als status – hebben doorgemaakt. Dit vormt een contrast met de uitwonende studenten die relatief vaker buiten de ring of in het centrum wonen. Kaart 4.16 toont voor 2005 en 2010 de relatieve instroom per buurt. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat het per buurtcombinatie om redelijk lage aantallen gaat. Toch blijken deze vestigingspatronen over de afgelopen jaren redelijk constant en vergelijkbaar met de eerder vastgestelde verhuisbewegingen van de afgestudeerden (tabel 4.8). Echter, waar de instroom van afgestudeerden groeit voor het merendeel van de buurten binnen de ring, daar blijft dit aandeel redelijk gelijk buiten de ring. Zo ontstaat er op de kaarten vooral binnen de ring een steeds ‘donkerder’ wordende vlek. De grootste relatieve instroom in zowel 2005 als 2010 vindt plaats in de Rijnbuurt. Dit is ook de enige buurt waar het absolute aantal instromende afgestudeerden ieder afzonderlijk jaar over de periode 2005 en 2010 is toegenomen. De aangrenzende Scheldebuurt neemt in absolute zin de meeste afgestudeerden op.

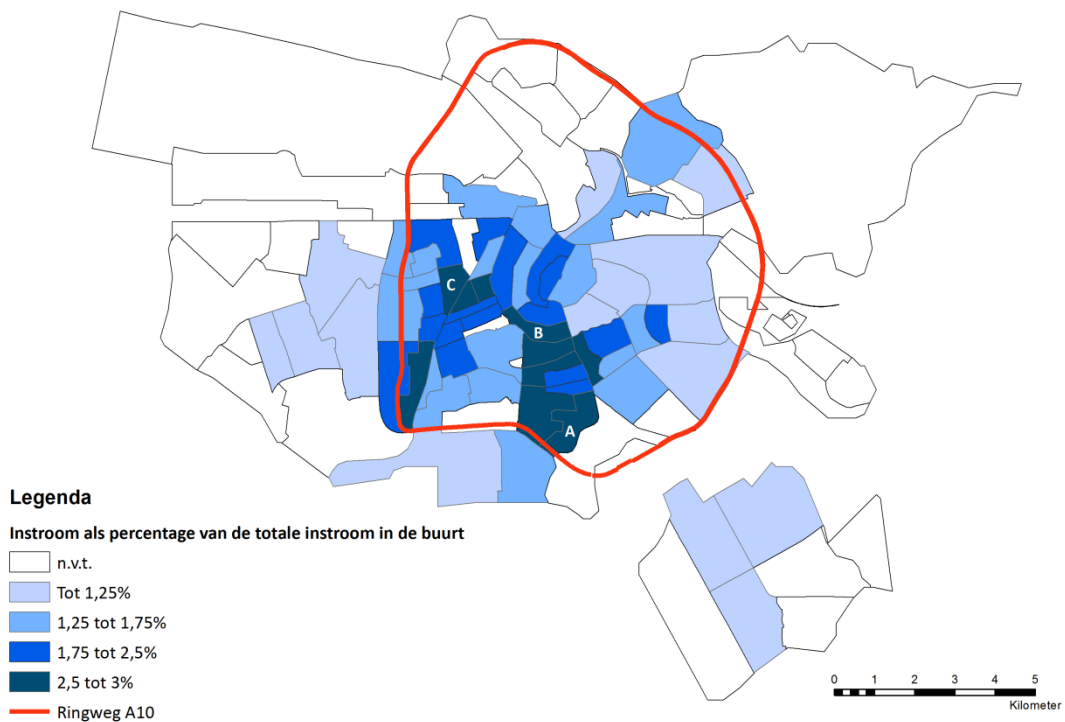
Tabel 4.8. Absolute en relatieve instroom van recent afgestudeerden in 2005 en 2010.

2005 Top 5 buurten				2010 Top 5 buurten			
Absolute instroom		In % (t.o.v. totale instroom)*		Absolute instroom		In % (t.o.v. totale instroom)*	
Jordaan	56	Rijnbuurt (A)	3	Scheldebuurt	84	Rijnbuurt	4,2
Oude Pijp	52	Nieuwe Pijp	2,9	Oude Pijp	72	Overtoomse Sluis (D)	3,9
Landlust	50	Scheldebuurt	2,7	Landlust	69	Scheldebuurt	3,9
Scheldebuurt	49	Weteringschans (B)	2,6	Jordaan	62	Westindische Buurt	3,8
Nieuwe Pijp	45	De Krommert (C)	2,6	Nieuwe Pijp	57	Oosterparkbuurt (E)	3,6

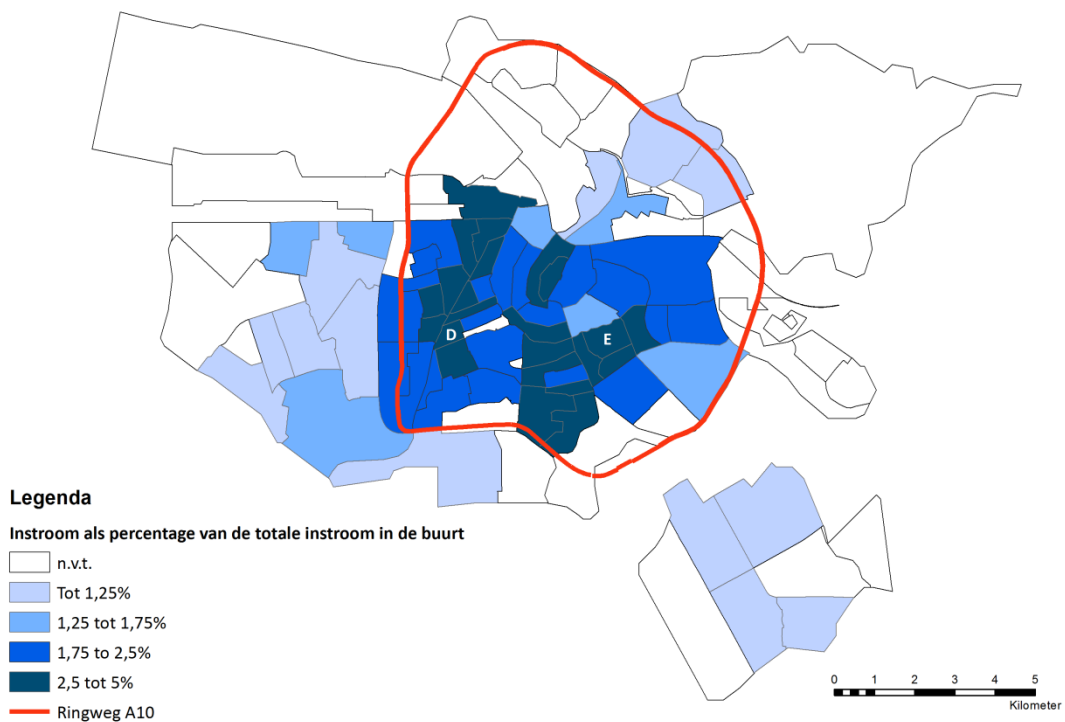
Noot: voor beide jaren is bij de relatieve instroom een minimumaantal van 30 afgestudeerden aangehouden.

Kaart 4.16. Instroom van afgestudeerden als percentage van de totale instroom per buurt.

Instroom van recent afgestudeerden in 2005



Instroom van recent afgestudeerden in 2010

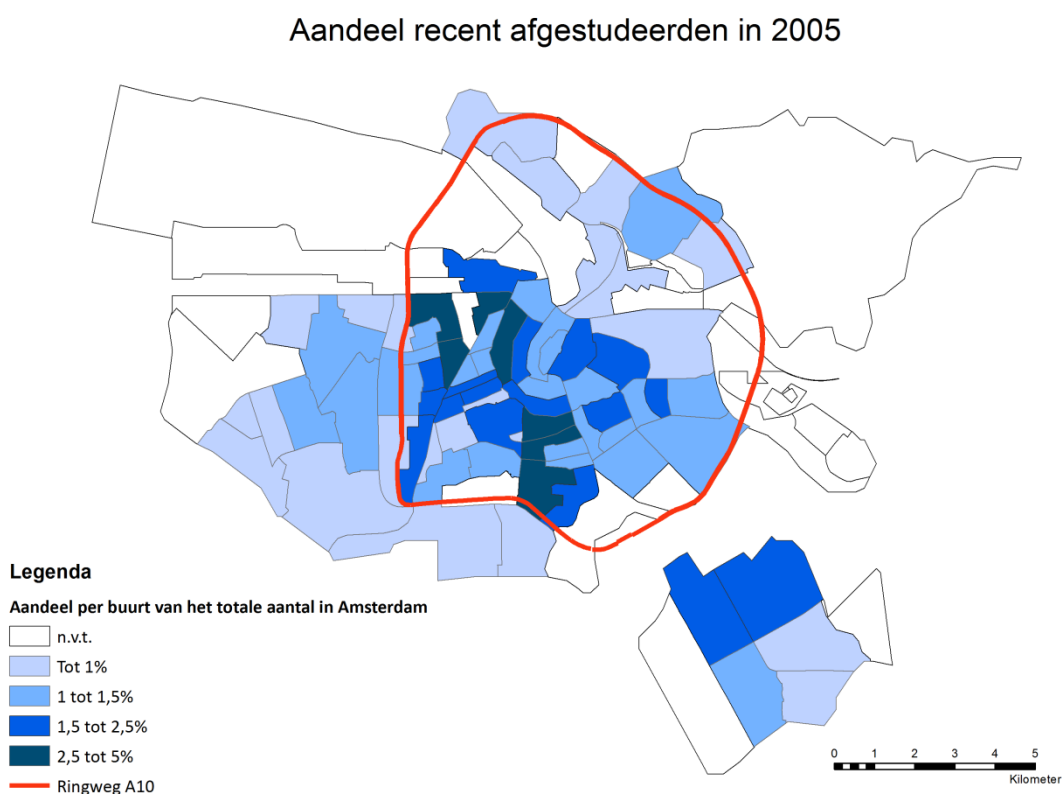


Buurtaandeel in het totale aantal recent afgestudeerden

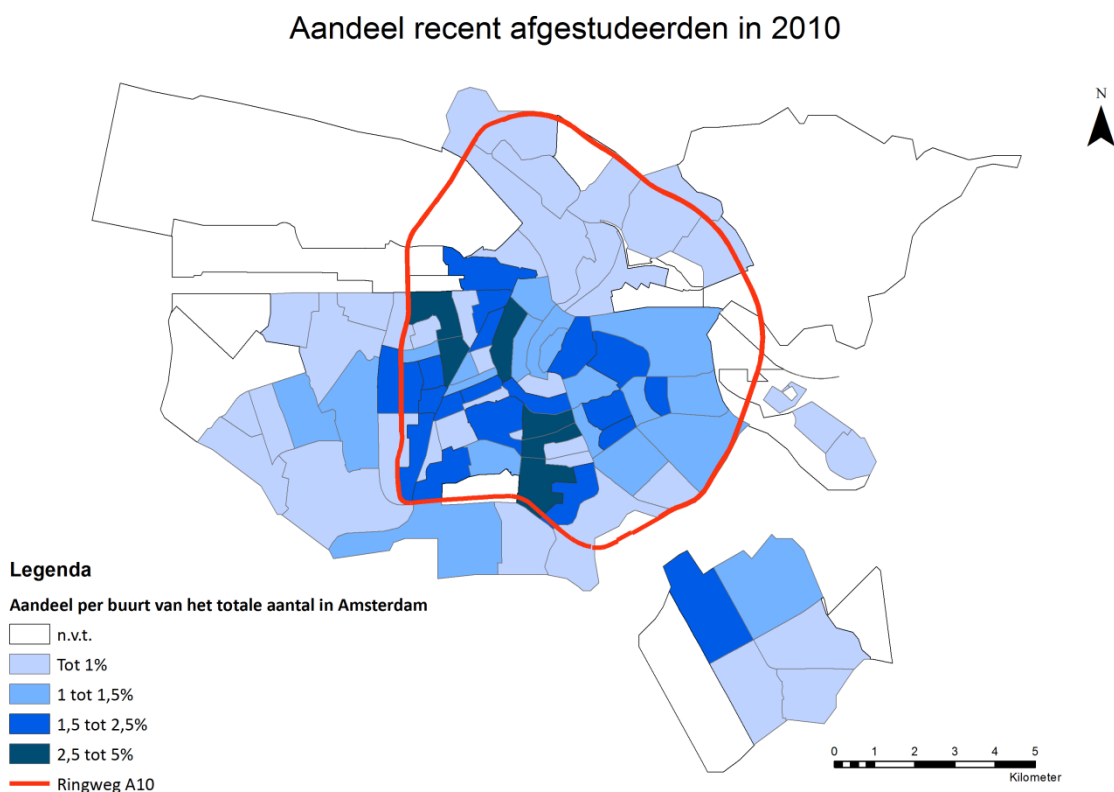
De voorgaande kaarten hebben betrekking op een relatief kleine groep recent afgestudeerden die direct na het afstuderen is verhuisd. Het merendeel van de afgestudeerden woont een jaar na afstuderen nog steeds op hetzelfde adres (61%). Kaart 4.17 toont de ruimtelijke spreiding van dit totale aantal afgestudeerden in 2010. De volgende kaarten kijken naar het aandeel van de verschillende buurten in het totale aantal recent afgestudeerden in Amsterdam. Met andere woorden: welk percentage van het totale aantal recent afgestudeerden (4467 in 2005 en 5943 in 2010) woont in iedere afzonderlijke buurt.

In tegenstelling tot de ruimtelijke vestigingspatronen van nestvlinders en studenten, valt er voor deze recente afgestudeerden geen duidelijke boven proportionele toename buiten de ringweg waar te nemen. Slechts in Osdorp en Slotervaart valt een lichte toename van het aandeel recent afgestudeerden waar te nemen, en alleen in Buitenveldert-West is deze toename relatief sterk. De buurten De (Oude en Nieuwe) Pijp, De Scheldebuit, De Jordaan en Landlust bleven gedurende de periode 2005-2010 de buurten met het grootste aandeel in het totale aantal afgestudeerden, hoewel hun aandeel wel afnam – met uitzondering van De Oude Pijp. Dit betekent dat andere buurten relatief belangrijker worden voor het huisvesten van recent afgestudeerden. Een relatief sterke toename valt waar te nemen in de Stadionbuurt, Fredrik Hendrikbuurt en de Nieuwmarkt- en Lastagebuurt. De Rijnbuurt kent een relatief sterke toename van ruim 17% en is daarmee een van de buurten die zowel een relatief sterke toename als totale opname kent.

Kaart 4.17. Buurtaandeel in het totale aantal recent afgestudeerden in 2005 en 2010 (op de volgende pagina).



Kaart 4.17. Buurtaandeel in het totale aantal recent afgestudeerden in 2005 en 2010 (deel 2)

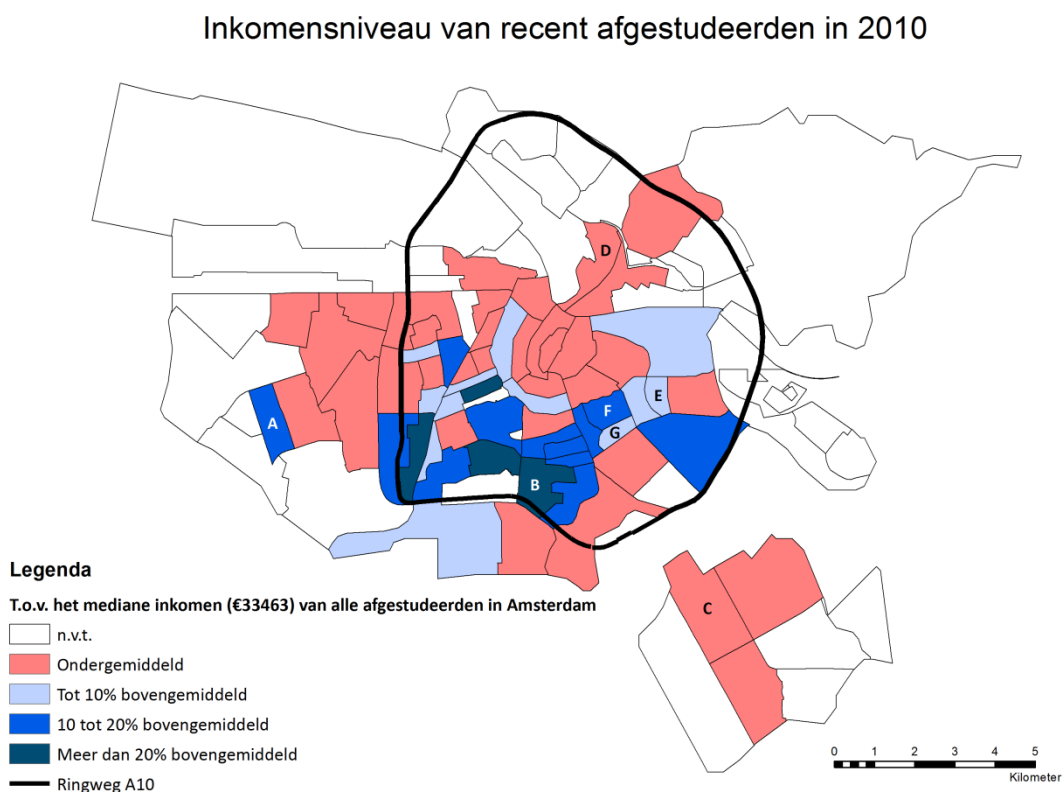


Noot: het buurtaandeel is als volgt berekent: aantal afgestudeerden in een jaar in een buurt/totale aantal afgestudeerden in een jaar in Amsterdam.

Ruimtelijke verschillen naar inkomens

De transitie van student naar afgestudeerde betekent doorgaans een aanzienlijke toename van het inkomensniveau. Er kan dan ook aangenomen worden dat het inkomen een belangrijke rol speelt bij de verhuispatronen van deze afgestudeerden, waarbij mogelijk enige ruimtelijke uitsortering op basis van inkomen zal plaatsvinden. Kaart 4.18 toont het mediane inkomen van recent afgestudeerden per buurt ten opzichte van het mediane inkomen van alle recent afgestudeerden in Amsterdam in 2010. Voor alle recent afgestudeerden in Amsterdam bedroeg het mediane bruto persoonsinkomen €27562 in 2005 en €33483 in 2010. Voor zowel 2005 als 2010 is bovendien een duidelijk onderscheid te maken tussen de afgestudeerden die binnen de ring en de afgestudeerden die buiten de ring wonen, waarbij de eerste groep doorgaans een bovengemiddeld inkomen bezit en de tweede groep doorgaans een onder gemiddeld inkomen. Osdorp-Midden (A) is een van de weinige buurten buiten de ring waar afgestudeerden een bovengemiddeld inkomen verdienen in 2010; 12% bovengemiddeld. In 2005 was dit echter nog 13% lager dan het stedelijk gemiddelde. Deze sterke toename valt vooral te verklaren door de oplevering van een groot aantal nieuwbouwwoningen in deze buurt. Deze woningen bevinden zich doorgaans in een hoger prijssegment en zijn bovendien relatief vaak koopwoningen.

Kaart 4.18. Buurtaandeel in het totale aantal recent afgestudeerden in 2005 en 2010.



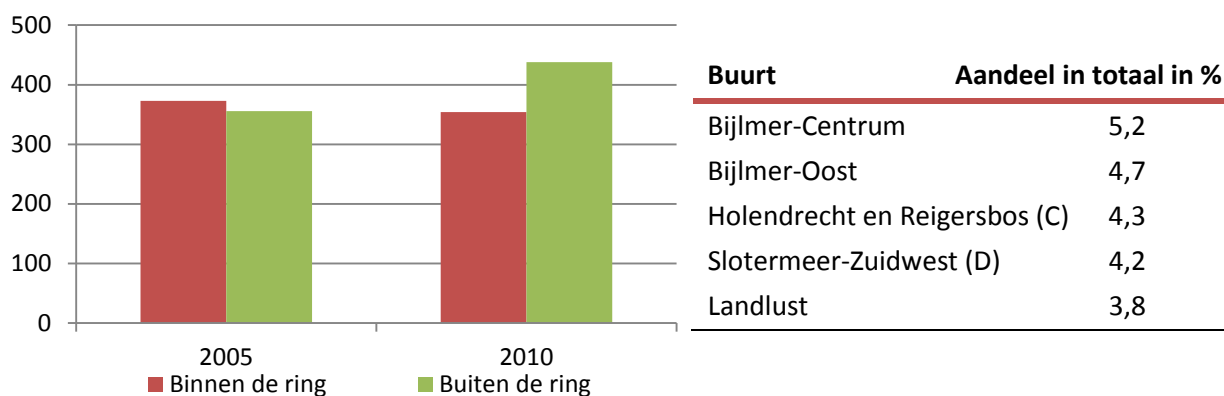
Bovendien bestaan er ook tussen de buurten die de meeste afgestudeerden aantrekken onderling aanzienlijke inkomensverschillen onder de afgestudeerden. In de Scheldebuurt (B) woonden in 2010 de afgestudeerden met relatief het hoogste inkomen (30% meer dan gemiddeld). In de Jordaan lag het gemiddelde inkomen van afgestudeerden echter slechts 3% boven het gemiddelde en in Landlust en de Oude Pijp is het gemiddelde inkomen zelfs 6 en 7% lager dan het gemiddelde inkomen van afgestudeerden in Amsterdam. Kortom, deze buurten nemen niet alleen een relatief groot aandeel van alle recent afgestudeerden op, maar biedt bovendien plaats aan afgestudeerden met een relatief laag inkomen. In veel buurten buiten de ring, zoals in Amsterdam Zuidoost (C), Volewijck in Noord (D) en Osdorp zijn de inkomens van afgestudeerden relatief het sterkst toegenomen, maar blijven desalniettemin veelal onder het gemiddelde. Binnen de ring is een ontwikkeling zichtbaar waar vooral in de buurten in Amsterdam Oost, zoals de Indische Buurt (E), de Oosterparkbuurt (F) en de Transvaalbuurt (G) een relatief sterke stijging van het inkomensniveau van afgestudeerden plaatsvond.

Ruimtelijke verschillen naar etnische achtergrond

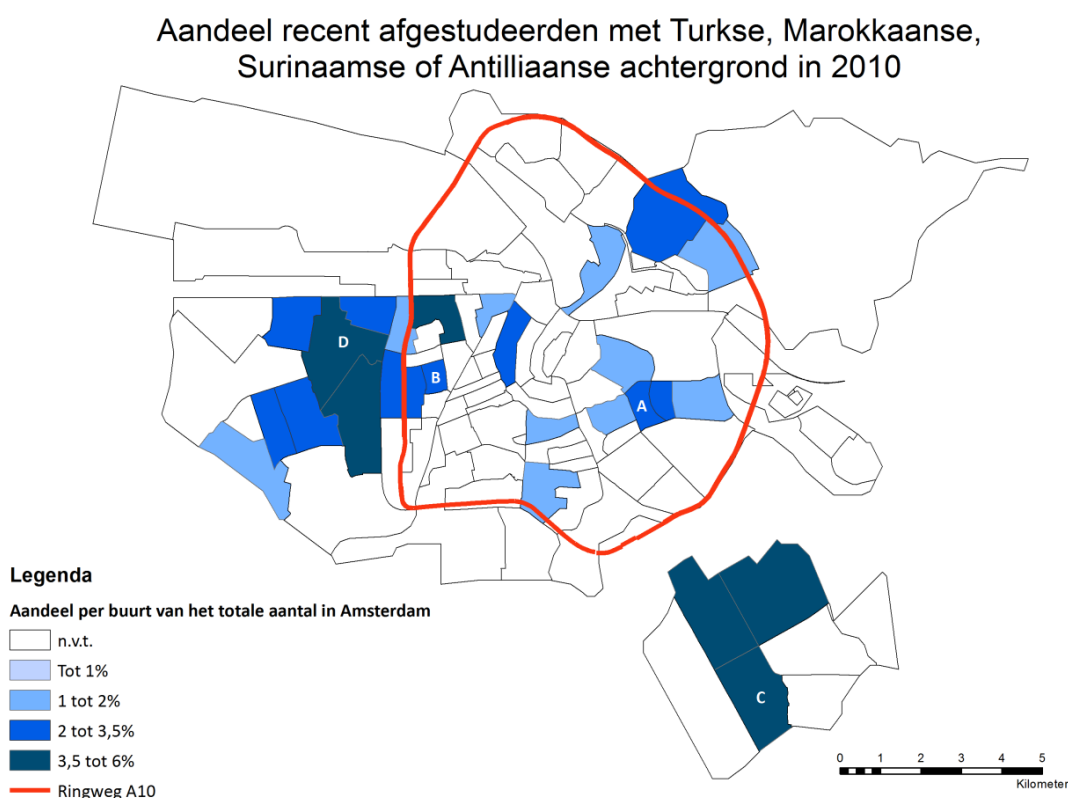
Terwijl 62% van de nestvlinders met een Turkse, Marokkaanse, Surinaamse of Antilliaanse achtergrond in 2010 buiten de ring ging wonen na het verlaten van het ouderlijk huis, woont slechts 55% van de afgestudeerden met soortgelijke achtergrond (op zichzelf) buiten de ring in 2010. In 2005 woonde zelfs meer dan de helft (51%) nog binnen de ring. Kortom, binnen de jonge huishoudens met een van deze achtergronden blijkt er een aanzienlijk verschil te bestaan tussen nestvlinders en afgestudeerden. De groep afgestudeerden met deze achtergrond is echter relatief klein (792 in 2010) en is, in tegenstelling tot de groep afgestudeerden in het algemeen, nauwelijks

gegroeid in de periode 2005-2010 (figuur 4.7). Bovendien heeft er een lichte verschuiving richting de buurten buiten de ring plaatsgevonden, in tegenstelling tot de algemene ontwikkelingstrend voor recent afgestudeerden. Binnen de ring is deze groep afgestudeerden relatief sterk vertegenwoordigd in Landlust, de Jordaan, de Indische Buurt, de Dapperbuurt (A) en in de Baarsjes rond de Hoofdweg (B; kaart 4.19). Buiten de ring zijn zij vooral vertegenwoordigd in Zuidoost en in delen van Nieuw-West zoals Slotermeer, Osdorp en Slotervaart.

Figuur 4.7. Aantal Turkse, Marokkaanse, Surinaamse en Antilliaanse recent afgestudeerden in 2005 en 2010 (links) en buurten met de grootste aandeel in het totale aantal in Amsterdam in 2010 (rechts).



Kaart 4.19. Buurtaandeel in het aantal recent afgestudeerden met Turkse, Marokkaanse, Surinaamse of Antilliaanse achtergrond in 2010.

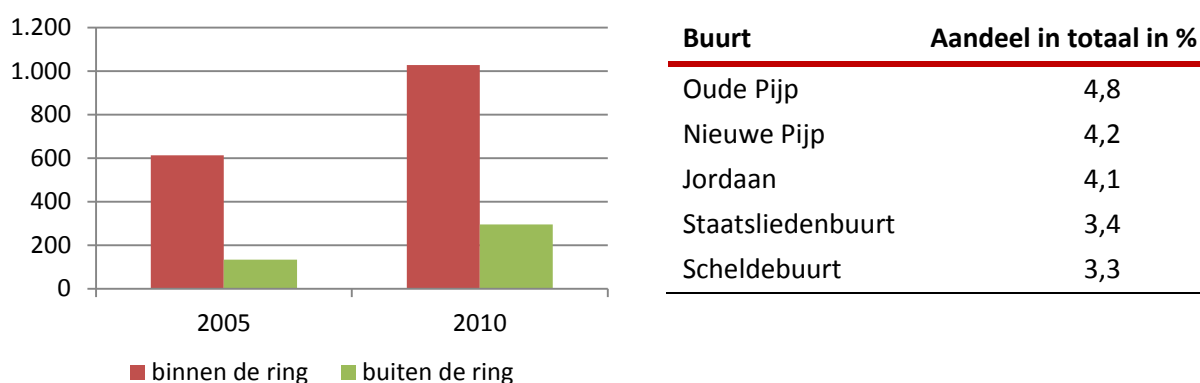


Noot: omdat de ruimtelijke spreiding in 2005 zeer overeenkomstig is met deze situatie in 2010, is deze niet afgebeeld.

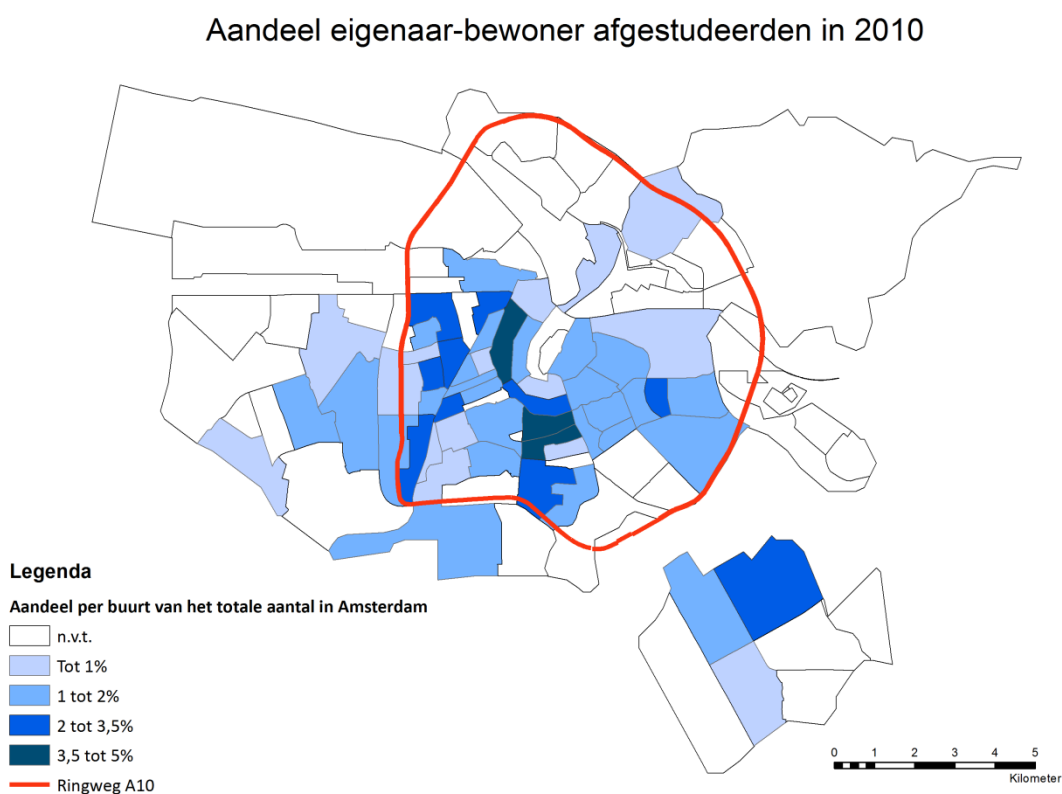
Ruimtelijke verschillen naar eigendomsvorm

Het aantal woningbezitters is onder de afgestudeerden, net als bij de nestvlinders, sterk toegenomen (+77%; figuur 4.8). Het aandeel afgestudeerde woningbezitters (22%) is daarentegen min of meer gelijk aan het aandeel nestvlinders met een koopwoning. Echter, waar nestvlinders in toenemende mate buiten de ring kopen, is de groep afgestudeerden nog steeds in staat ook in de centraal gelegen buurten binnen de ring te kopen. De buurten met de meeste eigenaar-bewoner afgestudeerden waren in 2010 de Pijp, de Jordaan, de Scheldebuurt en de Staatsliedenbuurt (kaart 4.20). Bovendien is deze ruimtelijke spreiding tussen 2005 en 2010 min of meer constant gebleven, hoewel het totale aantal aanzienlijk is toegenomen.

Figuur 4.8. Aantal woning bezittende afgestudeerden in 2005 en 2010 (links) en buurten met de grootste aandeel in het totale aantal in Amsterdam in 2010 (rechts).



Kaart 4.20. Buurtaandeel in het aantal woning bezittende recent afgestudeerden in 2010.



4.7. Conclusies

In dit hoofdstuk is aan de hand van een grote hoeveelheid kaartmateriaal en achtergronddata de ruimtelijke positie van verschillende typen jonge huishoudens – nestvlinders, uitwonende studenten en recent afgestudeerden – op de Amsterdamse woningmarkt voor de jaren 2005 en 2010 geanalyseerd. Ondanks het feit dat er tussen en binnen deze groepen aanzienlijke verschillen bestaan, is het mogelijk een aantal algemene conclusies te trekken. Deze komen hieronder puntsgewijs kort aan bod.

Ten eerste is het aantal nestvlinders, studenten en afgestudeerden in Amsterdam bovengemiddeld toegenomen. In dit opzicht lijkt de toegankelijkheid van de stad dan ook niet in het geding voor deze groepen. Deze data geven echter geen inzicht in de ‘verborgen’ vraag van groepen die zichzelf geen toegang tot de Amsterdamse woningmarkt weten te verschaffen. Bovendien stijgt voor jonge huishoudens de huurquote – het aandeel van hun inkomen dat zij kwijt zijn aan huur – disproportioneel (zie hoofdstuk 3).

Ten tweede tonen de ruimtelijke spreiding van de drie groepen en de ontwikkelingen tussen 2005 en 2010 aanzienlijke verschillen voor de drie groepen. Vooral nestvlinders ‘landen’ in eerste instantie steeds vaker buiten de ringweg in relatief goedkope en gemakkelijk toegankelijke buurten. Uitwonende studenten en afgestudeerden blijven overwegend binnen de ring wonen, ook al is voor de eerste groep de toename buiten de ringweg groot. Het aandeel afgestudeerden dat binnen de ring woont, is echter min of meer gelijk gebleven in de periode 2005-2010.

Ten derde bestaan er aanzienlijke ruimtelijke verschillen binnen de groepen tussen individuen met verschillende achtergrondkenmerken. De achtergrondkenmerken tonen de ruimtelijke reproductie van ongelijkheden binnen de drie geanalyseerde groepen. Met andere woorden, voor bepaalde groepen is de daadwerkelijke toegankelijkheid op de woningmarkt wel degelijk aanzienlijk afgenomen in de periode 2005-2010. Bovendien is er mogelijk sprake van een toename van verdringing van bepaalde groepen. Een toenemende druk op de woningmarkt heeft namelijk als gevolg dat nestvlinders met vermogende ouders, studerende nestvlinders en nestvlinders afkomstig van buiten de regio (en veelal een combinatie van deze factoren) zich buiten de ring vestigen. Hierdoor ontstaat er ook buiten de ring een grotere concurrentie voor woonruimte onder starters met mogelijke verliezers als gevolg.

Hoofdstuk 5. Manoevreren door de woningmarkt: starters en hun zoekgedrag naar een woning in Amsterdam.

5.1 Introductie

In het vorige hoofdstuk is de ruimtelijke spreiding van verschillende categorieën starters geanalyseerd. Er is ook aangegeven dat in de periode 2005 tot en met 2010 het aantal nestvlinders, studenten en recent afgestudeerden in Amsterdam bovengemiddeld is toegenomen. Dit is op zichzelf opvallend, aangezien de druk op de Amsterdamse woningmarkt toeneemt en vooral starters hinder zouden ondervinden van de gevolgen van de aanhoudende economische crisis, zoals lage nieuwbouwcijfers en strengere hypotheekverstrekking. Een grote sociale huursector met lange wachttijden, een groeiende koopsector en een achterblijvende particuliere huurvoorraad zorgen bovendien voor een woningmarktstructuur die relatief weinig ruimte biedt aan jonge huishoudens. Een verklaring zou kunnen liggen in het feit dat starters op andere manieren aan woonruimte komen, bijvoorbeeld door (illegale) onderhuur.

Naast financiële draagkracht – voor het kopen van een woning of het huren in de vrije sector – en inschrijfduur bij Woningnet – voor het huren in de sociale huursector – kunnen ook andere middelen een belangrijke rol spelen in het verkrijgen van een woning (Van Kempen & Özüekren, 1998). Deze middelen kunnen gezien worden als verschillende vormen van *kapitaal* die van meer of minder belang zijn in de diverse sectoren van de woningmarkt (Boterman, 2012). Dit hoofdstuk besteedt aandacht aan de manieren waarop jonge huishoudens in staat zijn zichzelf blijvend toegang te verschaffen tot de woningmarkt. Hierbij geven wij antwoord op de volgende onderzoeksvraag:

In welke mate spelen verschillende vormen van kapitaal (economisch, sociaal, cultureel en symbolisch) een rol bij het zoekgedrag en de slagingskansen van starters?

Iedere verhuizing kan gezien worden als een moment waarbij een huishouden verschillende overwegingen maakt en (verschillende vormen van) kapitaal inzet om de volgende stap op de woningmarkt te maken. Bovendien speelt de mate van reflexiviteit mogelijk een belangrijke rol bij het inzetten van kapitaal; in hoeverre zetten respondenten de verschillende vormen van kapitaal bewust in en welke uitwerking heeft dit? Een kwalitatieve onderzoeksofzet is het meest geschikt om meer inzicht te krijgen in deze processen, welke uiteindelijk ten grondslag liggen aan de ruimtelijke spreiding van starters over Amsterdam. Ter beantwoording van deze onderzoeksvraag zijn in totaal 38 semigestructureerde interviews met recente starters op de Amsterdamse woningmarkt afgenomen.

In dit hoofdstuk worden de bevindingen van de analyse van de interviews gepresenteerd. De opzet van dit hoofdstuk is als volgt. De volgende paragraaf gaat kort in op de achterliggende theorieën over woontrajecten, jonge huishoudens en het bezitten en benutten van verschillende vormen van kapitaal. Paragraaf 3 gaat vervolgens kort in op de structuur van de interviews en de selectie van respondenten. Paragraaf 4 schetst de algemene woontrajecten die gedestilleerd kunnen worden uit de interviews en laat zien hoe starters zich binnen deze trajecten door de woningmarkt heen manoevreren om aan geschikte woonruimte te komen. Paragraaf 5 sluit af met een korte discussie

van de resultaten en mogelijke implicaties voor het beleid ten aanzien van jonge huishoudens die actief (willen) zijn op de Amsterdamse woningmarkt.

5.2 Theorie

In hoofdstuk 2 is al aan bod gekomen hoe iedere stap op de woningmarkt wordt beïnvloed door achterliggende demografische factoren (Rossi, 1955), een voortschrijdende levenscyclus (Clark & Dieleman, 1996) en gebeurtenissen of veranderingen in de levensloop (Mulder, 2006b). Daarnaast spelen aanbod en de structuur van de woningmarkt (Priemus, 1986) en een reeks (economische) beperkingen (Hamnett & Randolph, 1988; Van Ommeren, 2006) een belangrijke rol in het vormen van de woonkeuzes van individuen. Ondanks deze erkenning dat verschillende demografische en sociaaleconomische factoren verhuisbewegingen beïnvloeden, worden verhuispatronen doorgaans geanalyseerd aan de hand van economische vraag- en aanbodmodellen, waarin individuen als rationeel handelende actoren gezien worden (Clapham, 2002).

Financiële middelen zijn echter niet allesbepalend in de allocatie van woonruimte; zo biedt inschrijfduur bij Woningnet toegang tot een geheel andere woningmarktsector. Bovendien kan het verkrijgen van een urgentiestatus, bijvoorbeeld als gevolg van de sloop van de oude woning, zorgen voor een verbetering van de woonsituatie (Kleinhans, 2003). Van Kempen en Özüekren (1998) definiëren daarnaast nog een viertal andere middelen, namelijk cognitieve middelen (kennis van de woningmarkt en bijbehorende instituties, opleiding), politieke middelen (het in staat zijn de eigen rechten te verdedigen), sociale middelen (netwerken) en de huidige woonsituatie. Gestoeld op het werk van Pierre Bourdieu definieert Boterman (2012) verschillende vormen van *kapitaal* die individuen gebruiken in verschillende sectoren, of *velden*, van de woningmarkt. Naast economisch kapitaal spelen ook cultureel kapitaal, sociaal kapitaal en symbolisch kapitaal een rol bij het verkrijgen van een woning. Daarnaast concludeert Boterman in zijn onderzoek dat middenklasse huishoudens regelmatig de regels overtreden of de grenzen van de wet opzoeken om een woning te verkrijgen. Deze bereidheid om buiten de regels om te handelen definieert hij als *crimineel* kapitaal. De mate waarin een individu beschikking heeft over de verschillende vormen van kapitaal hangt deels af van de sociale achtergrond en omgeving waarin deze persoon zich bevindt. Eerdere ervaringen met bepaalde woonsituaties en woonomgevingen kunnen bovendien voorkeuren beïnvloeden (Feijten et al., 2008), en mogelijk eveneens het zoekgedrag van individuen. Zo zullen individuen eerder geneigd zijn bepaalde vormen van kapitaal in te zetten als dit eerder al succesvol is gebleken. Tabel 5.1 geeft een schematisch overzicht van de vormen van kapitaal die mogelijk een rol spelen in het verkrijgen van een woning. De verschillende vormen van kapitaal zorgen er voor dat de allocatie van woningen in de verschillende woningmarktsectoren niet alleen via economische of institutionele mechanismen verloopt, maar dat huishoudens zichzelf ook via andere wegen toegang kunnen verschaffen. Zo weten middenklasse huishoudens met hogere inkomens woonruimte binnen de sociale huursector te vinden (Boterman, 2012; Watt, 2005) en handelen minimuminkomens creatief op de sociale huurmarkt om hun woonsituatie te optimaliseren (Williams & Popay, 1999).

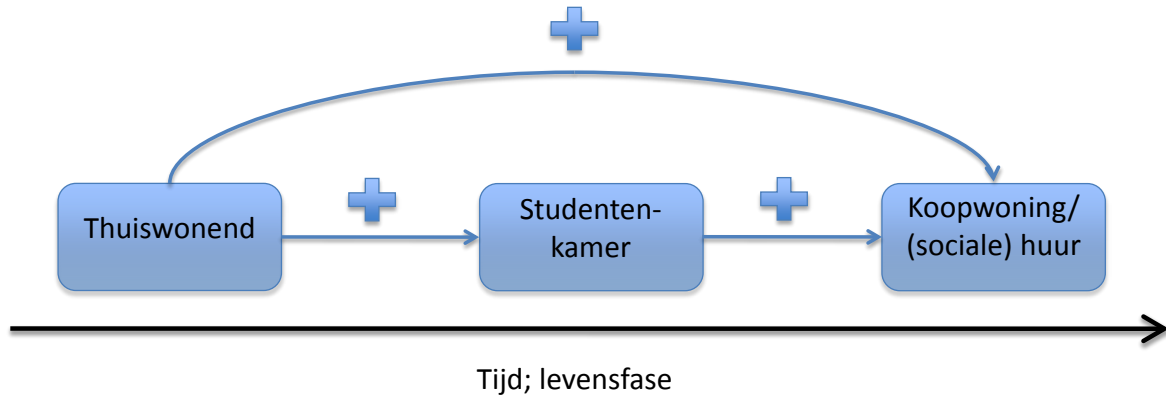
Tabel 5.1. Schematisch overzicht van de verschillende vormen van kapitaal

Vorm van kapitaal	Voorbeeld
Economisch kapitaal	- Financiële middelen voor het kopen of het huren in de vrije sector.
Wachttijd en urgentie	- Middelen om aan een (vervangende) sociale huurwoning te komen.
Cultureel kapitaal	- Kennis van buurten; - Kennis van de woningmarkt en regelgeving; - Smaakvoorkeuren en opleidingsniveau.
Sociaal kapitaal	- Beschikbare woonruimte binnen het sociale netwerk; - Tips en kennis binnen het sociale netwerk.
Symbolisch kapitaal	- Waarde en belang van een woning en/of buurt.
Crimineel kapitaal	- Bereidheid de regels te overtreden.

Aangezien startende huishoudens doorgaans aanvankelijk over weinig ‘officieel’ kapitaal (economisch kapitaal en wachttijd/urgentie) beschikken, zullen zij naar verwachting relatief afhankelijk zijn van deze andere vormen van kapitaal. Binnen de bestaande structuren van de woningmarkt kunnen huishoudens deze verschillende vormen van kapitaal inzetten om de best mogelijke deal te verkrijgen (Clapham, 2002). Hierbij bestaat een onderscheid tussen het tactisch en strategisch inzetten van kapitaal (Boterman, 2012). Tactisch handelen houdt in dat een individu kansen herkent wanneer deze zich voordoen en daar ad hoc op reageert. Strategisch handelen impliceert een grotere mate van controle en reflexiviteit over de eigen toekomstige woonsituatie en huidige positie op de woningmarkt. In dit geval hebben huishoudens een duidelijk einddoel voor ogen hebben en handelen zij hier tevens naar.

Het tactisch en/of strategisch inzetten van de verschillende vormen van kapitaal leidt uiteindelijk tot het ontstaan van een aaneenschakeling van verhuizingen en verhuisbeslissingen. Dit vormt het *woontraject* van een individu of huishouden (Clapham, 2002). De term *woontraject* is in de meeste gevallen nauwkeuriger dan *wooncarrière* of *woonladder* (Dowling, 1998), omdat deze impliciet aannemen dat iedere stap op de woningmarkt tevens een verbetering van de eigen woonsituatie is. Zowel beleid als wetenschap veronderstellen doorgaans dat jonge huishoudens een tumultueuze, maar desalniettemin lineaire *wooncarrière* doormaken. De algemene aanname daarbij is dat na het verlaten van het ouderlijk huis deze nestvlinders ofwel alleen gaan wonen, bijvoorbeeld in een studentenwoning gedurende de studietijd, ofwel direct gaan samenwonen. In een latere fase verhuizen zij vervolgens naar een koopwoning of (sociale) huurwoning. Figuur 5.1 geeft deze lineaire veronderstelling van de *wooncarrière* weer. Eerder onderzoek uit Groot-Brittannië naar de positie van jong volwassenen op de woningmarkt heeft echter aangetoond dat niet alle jong volwassenen een dergelijke *wooncarrière* kennen, maar dat er tussen hen grote verschillen bestaan in de mate van planning en controle over het verloop van de eigen *wooncarrière* (Ford et al., 2002). Tegenover de algemene aanname van een lineair *woontraject* plaatsen Ford, Rugg en Burrows (2002) het *chaotische traject*, waarbij individuen gedurende verschillende (kortstondige) periodes aangewezen zijn op precaire en tijdelijke woonvormen, zoals het logeren bij vrienden. Een deel van de nestvlinders keert bovendien binnen enkele jaren een of meerdere malen terug naar het ouderlijk huis – dit zijn de zogenaamde ‘boemerang’ kinderen (Mitchell, 1998).

Figuur 5.1. De algemene lineaire wooncarrière.



Ook al bestaat er een rijke literatuur over de relatie tussen woontrajecten en levenscycli; er is weinig bekend over de wijze waarop jonge, startende huishoudens verschillende vormen van kapitaal inzetten bij het zoeken naar een woning en zo vormgeven aan hun individuele woontrajecten. Tevens kan het onderscheid tussen strategisch en tactisch handelen mogelijk inzicht bieden in het verloop van niet-lineaire woontrajecten van deze jonge huishoudens.

5.3 Data en methodologie

Om de onderzoeksvraag van dit hoofdstuk te kunnen behandelen zijn in totaal 38 interviews geanalyseerd en gecodeerd, waarvan 26 specifiek voor dit onderzoek zijn afgenomen en de overige 12 interviews onderdeel waren van een eerder onderzoek naar de positie van jonge huishoudens op de woningmarkt (Sleurink, 2012). Deze interviews hadden een semigestructureerde opzet en duurden tussen de 30 en 90 minuten. Alle stappen die de respondent heeft gemaakt op de Amsterdamse woningmarkt zijn hierbij aan bod gekomen (zie appendix 4 voor de gebruikte itemlijst). Zo vormt ieder interview als het ware een *woonbiografie* van de respondent, waardoor het mogelijk is terugkerende patronen te onderscheiden (May, 2000; Rugg et al., 2004). Alle namen in dit onderzoek zijn gefingeerd. Respondenten zijn op verschillende manieren en locaties benaderd; naast het aanvankelijke *snowball sampling* binnen eigen indirecte netwerken, zijn respondenten tevens benaderd op verschillende locaties zoals stadsdeelkantoren en bij IKEA. Bij het selecteren van de respondenten is gelet op verschillende variabelen zoals geslacht, geboorteplaats, opleidingsniveau en sociaaleconomische status (werkend, student, werkloos) om een voldoende diversiteit aan ervaringen te waarborgen. Extra aandacht is besteed aan het benaderen van respondenten met een niet-lineair woontraject om hier meer inzicht in te verkrijgen. Deze trajecten bleken relatief vaak voor te komen bij hogeropgeleide (voormalige) studenten, met als gevolg dat de hogere opleidingsniveaus oververtegenwoordigd zijn in dit onderzoek. Het uiteindelijke aantal interviews is gebaseerd op het punt van saturatie dat geleidelijk bereikt werd – naarmate het onderzoek vorderde ontstond er immers een duidelijk beeld van de verschillende typen trajecten die starters doormaken.

5.4 Algemene woontrajecten

Aan de hand van de interviews kunnen drie verschillende algemene woontrajecten onder starters gedefinieerd worden:

- het **lineaire woontraject**; dit woontraject kenmerkt zich door een lineair verloop van de wooncarrière. Dit houdt in dat iedere verhuisbeweging een vooruitgang in de woonsituatie met zich

meebrengt. Daarnaast bevinden de woningen binnen dit woontraject zich louter in de officiële sectoren, namelijk de koopsector, de sociale huursector, studentenhuurvesting en in mindere mate de vrije huursector.

- het **chaotische progressieve woontraject**; dit woontraject bestaat doorgaans uit een veelvoud aan verhuisbewegingen, waarbij de starters zowel woningen zoeken via de officiële kanalen als via andere, veelal grijze of clandestiene, circuits. Dit traject is bovendien chaotisch, omdat niet iedere stap noodzakelijkerwijs een stap voorwaarts is in de eigen woonsituatie. Echter, het geheel aan verhuisbewegingen toont een algemeen stijgende, progressieve, lijn in de woonsituatie en -kwaliteit.

- het **chaotische reproductieve woontraject**; dit traject lijkt sterk op het vorige woontraject, met één groot verschil. In plaats van een doorgaans stijgende lijn in de woonsituatie, is er bij dit woontraject sprake van min of meer een reproductie van de woonsituatie. Met andere woorden, dit traject kent een zekere stilstand in de woonsituatie, ondanks een groot aantal verhuizingen, waarbij met name een aanhoudende onzekere woonsituatie kenmerkend is.

Deze algemene omschrijvingen lijken er op te duiden dat vanuit het perspectief van de starter het lineaire woontraject te prefereren is; deze brengt immers vooruitgang en een hoge mate van zekerheid met zich mee. Aan de hand van enkele voorbeelden zullen wij in het volgende echter laten zien dat veel respondenten bewust kiezen via andere wegen woningen te zoeken. Hier liggen niet alleen een reeks (economische en institutionele) beperkingen aan ten grondslag, maar tevens een aantal voorkeuren van de starters zelf. Dit is gerelateerd aan de mogelijkheid om op andere manieren en op basis van andere vormen van kapitaal de eigen woonsituatie zo optimaal mogelijk in te richten. In het volgende komen de drie woontrajecten individueel aan bod aan de hand van een aantal geselecteerde voorbeelden en algemene bevindingen uit de interviews. Hierbij staan de verschillende stappen binnen ieder woontraject, de invloed van de woningmarktstructuur en gerelateerde regelgeving en de invloed van de verschillende vormen van kapitaal centraal.

5.4.1 Het lineaire woontraject: gevarieerde uitsluiting op basis van verschillende vormen van kapitaal

Ook al hebben veel van de respondenten van dit onderzoek een deel van hun woontraject in een koopwoning, sociale huurwoning of officiële studentenwoning gewoond, een aanzienlijk kleiner deel verblijft gedurende het gehele woontraject binnen deze sectoren: slechts 13 van de 38 respondenten volgen een duidelijk lineair woontraject. Hiervoor is een reeks structurele beperkende factoren aan te wijzen die gerelateerd zijn aan de officieel inzetbare kapitaalvormen; namelijk economisch kapitaal en de inschrijvingsduur bij Woningnet. Veel starters hebben slechts een beperkte wachttijd opgebouwd bij Woningnet of zijn in zijn geheel niet ingeschreven. Derhalve komen zij niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Daarnaast zijn de inkomens van deze starters doorgaans nog redelijk laag, waardoor zij uitgesloten worden van de koopmarkt en een groot deel van de vrije sector huurmarkt. Deze laatste vorm van uitsluiting op de vrije sector huurmarkt is doorgaans niet direct op basis van economisch kapitaal, maar het resultaat van regelgeving die vooral voor starters nadelig is, zoals het volgende voorbeeld aantoont.

Sara is een 25 jarige student en wilde gaan samenwonen met haar al werkende vriend Jeroen. Met het oog op gezinsuitbreiding wilden zij graag enige zekerheid en zochten daarom binnen het officiële circuit naar een vrije sector huurwoning, bij voorkeur verhuurd door een woningcorporatie. Dit bleek echter al snel onmogelijk: 'je moet voor een huis van duizend euro per maand 50.000 euro per jaar verdienen [...]. In principe stonden we er best voor open om

duizend euro per maand te betalen, dat was nog binnen de *range* van wat kan. Maar ja, aan die inkomenseis gingen wij nooit voldoen’.

Veel geïnterviewde starters geven aan dat zij vergelijkbare ervaringen hebben met een beperkende inkomenseis, ook al vinden zij de daadwerkelijke huurprijs betaalbaar. De inkomenseis blijkt om enkele verschillende redenen in het bijzonder voor jonge huishoudens sterk, en wellicht onnodig, beperkend te zijn. Ten eerste is de vrije huursector vanwege haar flexibele karakter juist bij uitstek geschikt voor jonge huishoudens die doorgaans veelvuldig te maken krijgen met veranderingen in de gezinssamenstelling en in de werksituatie. Ten tweede zijn starters ondanks hun relatief lage inkomen veelal opwaarts mobiel en bestaat de verwachting dat hun inkomen alleen maar zal toenemen. Ten derde, jonge huishoudens zijn doorgaans bereid en in staat om een bovengemiddeld aandeel van het inkomen aan woonlasten uit te geven. Wanneer de woonlasten buiten beschouwing gelaten worden, hebben jonge huishoudens immers weinig overige vaste lasten. Zo hebben zij nog geen kinderen en bezitten zij in de regel geen auto.

Ondanks het bestaan van deze uitsluitende mechanismen en regels laten de woontrajecten van verschillende respondenten zien dat het voor hen toch mogelijk bleek zich door het lineaire woontraject heen te bewegen. Hierbij staan de officieel erkende vormen van kapitaal – economisch kapitaal, wachttijd en urgentiestatus – dan wel centraal, maar de volgende voorbeelden geven aan dat de manier waarop deze vormen van kapitaal zijn ingezet van essentieel belang waren in het uiteindelijk verkrijgen van een woning.

Marco (35 jaar, geboren in Amsterdam) kreeg ruim een jaar voordat hij klaar was met zijn promotieonderzoek aan een universiteit buiten Amsterdam een baan aangeboden bij een grote bank in Amsterdam. Dit bood hem een unieke mogelijkheid zijn nog geringe wachttijd (voor een sociale woning) van negen jaar optimaal te benutten: ‘dit gebouw stond er nog niet, maar was een bouwproject. Ik wist dat de meeste mensen iets voor *nu* zoeken, niet voor over negen maanden. Maar ik had de tijd; ik kon wel negen maanden wachten [...]. Ik wist dat de concurrentie veel kleiner zou zijn omdat ik kon wachten. Dat bleek ook zo te zijn’. Een aantal jaar later wilde Marco, inmiddels samenwonend, verhuizen naar een koopwoning in de binnenstad. Een hoge mate van planning staat nu wederom centraal in het optimaal benutten van ditmaal economisch kapitaal: ‘we hebben natuurlijk onderzoek gedaan, we hebben de Kadaster data bekeken; wie woont er in de buurt, wat zijn gangbare prijzen? We hebben zelfs de mensen die in de buurt wonen opgezocht om meer over ze te weten te komen. Het Kadaster geeft namen weer, met LinkedIn en Facebook kun je dan alles vinden. Alleen maar om te kijken of het hoogopgeleide mensen zijn, wat voor mensen het zijn’.

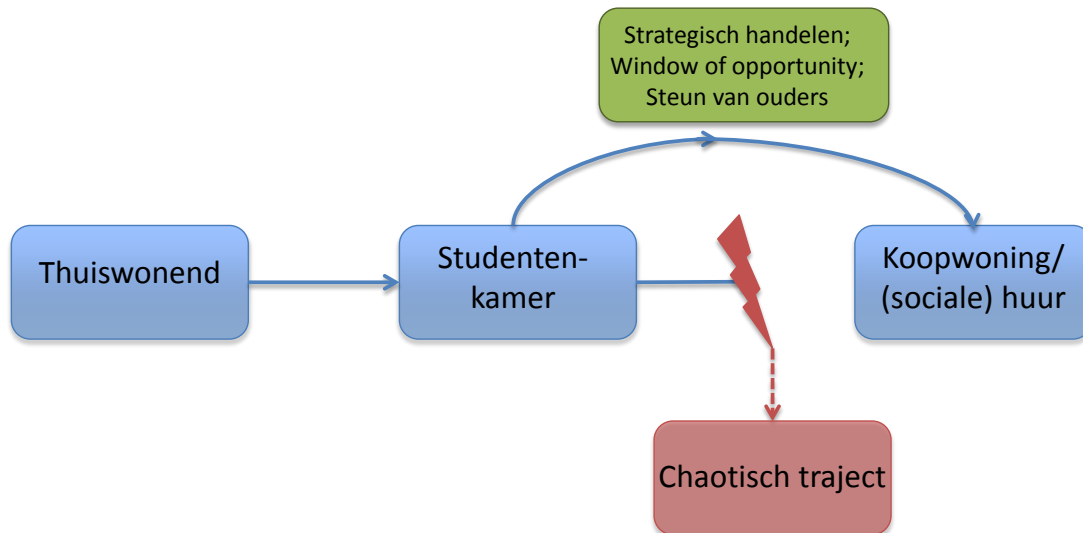
Julio (28 jaar) groeide op in De Baarsjes en koos er voor gedurende zijn studietijd bij zijn ouders te blijven wonen, vooral vanwege het gemak en de zekerheid. Na zijn studie wilde hij wel iets voor zichzelf vinden, maar slaagde er in eerste instantie niet in iets te vinden binnen de koopmarkt of vrije huursector. Zijn huisarts raadde hem aan een urgentieverklaring aan te vragen omdat hij met zijn ouders in een te krap appartement woonde. Uiteindelijk kreeg hij met deze urgentiestatus een sociale huurwoning in de Jordaan. Bewust koos hij voor een klein appartement in een relatief slechte staat, om zo snel aan een woning te komen in een goede buurt.

Nadat Eefje (22 jaar) haar studie had afgerond moest zij haar studentenwoning in Amsterdam Noord verlaten. Omdat ze geen vast inkomen had en slechts enkele jaren wachttijd had opgebouwd, wist ze niet hoe ze aan een nieuwe woning moest komen. Ze zocht binnen Woningnet daarom vooral op jongerenwoningen, maar maakte ook daar weinig kans. Toen in één keer een groot aantal nieuwe jongerenwoningen op de website aangeboden werd, wist zij een van deze woningen in Osdorp te krijgen: 'ik was in eerste instantie 97^e of zo, en het waren er ook 97 of zo iets. Uiteindelijk was ik reserve kandidaat, maar genoeg mensen hebben gezegd dat ze het niet hoefden'.

Deze drie voorbeelden schetsen de verschillende manieren waarop deze huishoudens in staat waren een woning te verkrijgen binnen het lineaire traject. Zo vormen Marco en Julio duidelijke voorbeelden waarbij zij hun stappen op de woningmarkt nauw plannen en zo hun beschikbare kapitaal strategisch konden inzetten. Kennis van het systeem en de mogelijkheden daarbinnen was in beide gevallen van groot belang. Deze kennis kan gezien worden als een vorm van cultureel kapitaal. Marco had hierbij meer controle over zijn woonsituatie, terwijl Julio deels afhankelijk was van een tijdelijke urgentiestatus om iets te vinden. Het handelen van Marco kenmerkt zich daardoor meer als strategisch dan het handelen van Julio. Eefje vormt daarentegen een voorbeeld van een student die niet wist hoe ze de 'lineaire' stap van een studentenwoning naar een reguliere huurwoning kon maken. De oplevering van een deel van een groot jongerencomplex met veel appartementen bood haar een uitgelezen kans om toch deze stap te maken. Uiteindelijk herkende Eefje als het ware deze 'window of opportunity' en wist hier ook gebruik van te maken. Deze stap vormt een duidelijk voorbeeld van tactisch handelen, omdat deze zich vooral liet leiden door kansen die zich voordeden. Hier woont zij echter wederom met een tijdelijk jongerencontract, waardoor het risico bestaat dat zij over een aantal jaar wederom met een soortgelijke problematiek te maken krijgt.

De aangehaalde voorbeelden tonen tevens dat het voor startende huishoudens moeilijk blijkt stappen te maken binnen het lineaire woontraject. Ook de overige interviews met respondenten binnen dit traject wijzen er op dat er *gaten* bestaan in het lineaire woontraject. Een aantal van de respondenten omzeilt deze gaten door strategisch te handelen, door het tactisch benutten van kansen of met behulp van de steun van ouders. Vooral de stap van een studentenwoning naar een volgende woning vormt een lastig te nemen horde in het woontraject (zie figuur 5.2). Voor sommige respondenten vormen deze hordes breekpunten met het lineaire woontraject, waarna zij verder gaan in een chaotisch woontraject. Andere respondenten kiezen met het oog op deze beperking van het lineaire traject bij voorbaat voor een chaotisch woontraject. De twee chaotische woontrajecten komen in het volgende aan bod.

Figuur 5.2. onderbreking van het lineaire traject.



5.4.2 Het chaotisch progressieve woontraject: grenzen van de wet opzoeken en eigen kansen creëren

Het chaotisch progressieve woontraject (veertien respondenten) kenmerkt zich door verhuisbewegingen die plaats vinden tussen de verschillende sectoren van de woningmarkt. Hierbij weten de respondenten op veel verschillende manieren aan een woning te komen. Het chaotisch progressieve woontraject biedt dan ook een wijder spectrum aan mogelijkheden en daar op volgende handelswijzen dan het lineaire woontraject. Binnen dit traject is echter een aantal velden van de woningmarkt dominant; namelijk de grijze sector, de 'tijdelijke' sector, de vrije huursector en de particuliere kernvoorraad. Uit de interviews komt naar voren dat de respondenten die zich al in een chaotisch traject bevinden ook eerder andere vormen van kapitaal inzetten bij het verkrijgen van een woning binnen de officiële sectoren, dan de respondenten met een lineair traject. Het volgende voorbeeld schetst deze situatie, waarbij een chaotisch traject geleidelijk overvloeit in een stabiele woonsituatie, maar waarbij de respondent ook bij de latere stappen gebruik maakt van andere vormen van kapitaal om aan een woning te komen.

Twan (30 jaar, geboren in Amsterdam) woonde gedurende zijn studie constant in illegaal verhuurde (zolder)kamers in aantrekkelijke buurten als de Rivierenbuurt en de Jordaan die hij verkreeg via zijn sociale netwerk. Zijn keuze voor het grijze circuit was een bewuste, want daar kon hij – naar eigen mening – de beste woningen vinden. Naar mate hij ouder werd wilde hij meer zekerheid en een hogere woonkwaliteit. In 2012 ging hij samenwonen met zijn vriendin in een vrije sector appartement in het bezit van een corporatie. Hij benadrukt hoe hij door strategisch te reageren in twee pogingen een woning in de opkomende Spaarndammerbuurt kon krijgen, ook al verdiende hij minder dan de inkomenseis van €44,000 per jaar: 'we hadden een goede tijd uitgekozen, want het was in de zomer en dan zijn heel veel mensen op vakantie. Dus die reageren dan vaak wel, maar kunnen helemaal niet als ze worden uitgenodigd'. Uiteindelijk kreeg Twan de woning niet, maar een maand later kwam de buurwoning vrij: 'we zijn eigenlijk direct gecontacteerd door de corporatie. Dit huis stond nog niet op internet, maar het was eigenlijk een manier voor de corporatie om snel van dit huis af te komen. Het was toch eigenlijk een klare zaak dat we dit huis wilden, want het was een zelfde soort woning als het huis hiernaast'.

Twan weet zijn gebrek aan economisch kapitaal – hij verdiende immers minder dan de inkomenseis – te compenseren met het tactisch inzetten van verschillende vormen van cultureel kapitaal. Zo was hij zich bewust van een regeling waarbij middeninkomens voorrang krijgen voor bepaalde huurwoningen, het zogenaamde *Woonticket*; daarnaast reageerde hij op een goed moment, namelijk gedurende de vakantieperiode. Door bij de bezichtiging zijn interesse te tonen, kon hij regelen dat hij zijn huidige woning buiten het lotingsysteem om aangewezen kreeg. Dit laatste kan gezien worden als een lichte vorm van crimineel kapitaal. Een volgend voorbeeld laat zien hoe een van de respondenten sociaal en crimineel kapitaal combineert om via niet officiële wegen een legaal verhuurde woning in de particuliere kernvoorraad te krijgen.

Sara en Jeroen hadden snel een woning nodig en konden, zoals hierboven reeds beschreven, via de officiële wegen niets vinden. Uiteindelijk kregen zij een goedkope huurwoning via verre kennissen van Jeroen's ouders: '[zij] kenden via via een makelaar en die deed dus in sociale huurwoningen en zij mogen een kwart van de sociale huurwoningen zelf toebedelen aan mensen. [...] Ik had nog gebeld [met een juridisch adviseur] of dit legaal was, en hij mocht dus een kwart zelf toebedelen. Daarvoor vroeg hij een vergoeding, dat mocht dan officieel niet. Maar goed...dat hebben we maar gedaan anders kwamen we er niet in'.

Dit eenmalige bedrag 'onder de tafel' bedroeg ongeveer vijftig maal de maandelijkse huur (totaal €12.000) en gold als een noodzakelijke voorwaarde om de woning te krijgen. Het citaat hierboven toont tevens dat Sara en Jeroen dit clandestiene handelen accepteerden als een normaal onderdeel van het spel. In principe zouden ze het bedrag via de rechter terug kunnen krijgen, maar Sara geeft aan: 'wij hebben ermee ingestemd, dus dat vond ik dan wel heel flauw om te zeggen "ik ga het toch lekker terugvragen", dus dat heb ik niet gedaan'. Deze acceptatie staat in nauw verband met de algehele krapte op de Amsterdamse woningmarkt. Het laatste voorbeeld laat zien hoe respondenten er ook bewust voor kiezen geen gebruik te maken van de officiële wegen, maar in plaats daarvan door de verschillende velden van de woningmarkt heen manoeuvreren.

Maarten, 28 jaar en geboren in Amsterdam, benut zijn uitgebreide sociale netwerk en familierelaties om door verschillende velden van de woningmarkt te manoeuvreren. Dit sociale kapitaal zorgde er voor dat er altijd woningen in zijn omgeving beschikbaar waren, waardoor hij hier tactisch op in kon springen wanneer een aantrekkelijke optie zich voordeed: 'ik heb er eigenlijk niet veel moeite voor hoeven doen, het ging redelijk makkelijk altijd. Het is echt een vereiste in Amsterdam veel mensen te kennen. De mensen die ik ken die een huis hebben betrokken hebben allemaal een breed netwerk. [...] Via officiële wegen heeft echt geen enkele zin'.

In eerste instantie gebruikt Maarten zijn sociale kapitaal om al dan niet tijdelijke kamers te betrekken, maar ook in zijn huidige zoektocht naar een koopwoning speelt een combinatie van sociaal en cultureel kapitaal een belangrijke rol: 'mijn vader heeft een bedrijf gespecialiseerd in funderingen, dus mijn volgende koophuis zal waarschijnlijk een huis met slechte funderingen zijn, dan kan ik het goedkoop verbouwen'. Hierbij zoekt hij voornamelijk binnen zijn eigen netwerk: 'we kennen heel veel makelaars. Ik ben net begonnen met het overal te laten vallen van, "weet je wat? Houd me op de hoogte" [...] Het is altijd een voordeel wanneer je iets onderhands kan overnemen ten opzichte van een aanschaf via een makelaar. Er zitten dan altijd commissiekosten op, dat zie je allemaal terug in de prijs'.

Dit voorbeeld geeft weer hoe een zeer specialistische vorm van cultureel kapitaal – de kennis van woningfunderingen – Maarten in staat stelt te zoeken binnen een niche van de koopmarkt. Bovendien kan hij zijn specifieke sociale netwerk ook binnen deze koopsector benutten. Ingegeven door eerdere positieve ervaringen met dergelijke manieren van zoeken binnen zijn woontraject, benut hij daarom nu dit sociale en culturele kapitaal (deels) ter vervanging van economisch kapitaal binnen de koopsector. Twan en Maarten zijn eveneens voorbeelden van respondenten die de symbolische waarde van het wonen in populaire en levendige buurten zoals De Pijp, de Oosterparkbuurt (Maarten), Rivierenbuurt en Jordaan (Twan) van groter belang vonden dan een zekere woonsituatie. De keuze van het inzetten van sociaal, crimineel en cultureel kapitaal wordt zo als het ware ingegeven door het symbolische kapitaal dat zij bezitten. Deze vorm van kapitaal verklaart immers deels hun voorkeur voor bepaalde buurten.

Kenmerkend voor het chaotisch progressieve traject is het feit dat deze huishoudens uiteindelijk de stap zetten van een onzeker, tijdelijk en veelal illegaal woontraject naar een zekere woonsituatie. Ook bij deze stap naar de officiële sectoren van de woningmarkt blijven zij sociaal, cultureel en crimineel kapitaal gebruiken om de controle over de eigen woonsituatie te beïnvloeden. Tabel 5.2 laat zien naar welke sectoren de respondenten uiteindelijk ‘wegvloeden’ en welke vormen van kapitaal zij inzetten. Het is opvallend dat vier van de vijf uiteindelijke kopers aangeven deze keuze deels te hebben gemaakt omdat de sociale en vrije huursector nauwelijks toegankelijk zijn. Het geheel aan wachtlijsten, inkomenseisen en lotingen maakt de huursector voor hen lastiger toegankelijk dan de koopsector. Deze respondenten kochten allen dan ook een betaalbare woning als tussenstap, waar zij veelal slechts enkele jaren willen wonen.

Tabel 5.2. Wegvloeden uit het chaotisch progressieve traject.

Sector	Aantal	Ingezet kapitaal
Koopsector	5	Economisch; cultureel
Particuliere kernvoorraad	2	Sociaal; crimineel
Vrije huursector	1	Sociaal; crimineel
Vrije huursector (corporatiebezit)	4	Cultureel; sociaal
Sociale huurwoning	2	Urgentie; wachttijd

5.4.3 Het chaotische ‘reproductieve’ woontraject: onverwachte gebeurtenissen en aanhoudende onzekerheid

In tegenstelling tot het chaotisch progressieve traject, hebben de elf respondenten binnen het chaotische reproductieve woontraject (nog) niet de stap gemaakt naar een zekere woonsituatie. Bovendien zijn zij regelmatig genoodzaakt een ‘stap terug’ te doen en in te leveren op woonkwaliteit. Hiervoor bestaan verschillende redenen gerelateerd aan de persoonlijke levensfase, zoals het beëindigen van een relatie, maar ook aan de woonsituatie. Zo kan onenigheid met de verhuurder de reden zijn voor een ongewenste verhuizing. Een dergelijke onzekere woonsituatie speelt zich doorgaans af in het grijze circuit en wordt door de ongewenste verhuizing vervolgens gereconstrueerd in de daaropvolgende woonsituatie. De plotselinge noodzaak een nieuwe woning te zoeken zorgt er immers voor dat de respondenten genoeg (moeten) nemen met een mindere woning. Zo ontstaat een woontraject dat bestaat uit verschillende onzekere en uit nood geboren stappen, maar ligt dit traject tegelijkertijd ook deels aan de basis van het voortduren van dergelijke stappen. De volgende twee voorbeelden laten de ervaringen zien van twee respondenten die

hiermee geconfronteerd worden. Aan de hand van deze voorbeelden wordt duidelijk dat het bezitten en gebruiken van verschillende vormen van kapitaal zorgt voor uiteenlopende uitkomsten.

In 2007 verhuist Myrthe (nu 24 jaar) naar Amsterdam om te studeren. Via een kennis van haar grootmoeder kon ze een appartement in de sociale sector in de Indische Buurt illegaal onderhuren. Na enkele maanden was de verhuurder toch niet tevreden met de huurconstructie en moest Myrthe snel op zoek naar andere woonruimte. Hierdoor was zij genoodzaakt een illegaal verhuurde kamer in Uilenstede met een hoge huur te accepteren: 'het waren gewoon twee jongens die zo een makkelijke manier hadden om geld te verdienen. [...] Ik moest snel iets vinden, want ik moest weg uit die woning. Terug naar mijn ouders was geen optie, ik wilde graag in Amsterdam blijven'. Voor Myrthe was het dan ook duidelijk dat dit slechts tijdelijk zou zijn. Na een korte periode in Leiden verhuist ze naar haar huidige woning, een sloopappartement in Geuzenveld met een tijdelijk contract.

Laurens (23 jaar, geboren in Amsterdam) bevond zich in een vergelijkbare situatie. Via via kon hij een kamer krijgen in een *HAT* eenheid, maar kreeg daar na enige tijd onenigheid met zijn huisgenoot. Aangezien zijn ouders in Amsterdam wonen, kon hij deze onverwachtse gebeurtenis wél opvangen door tijdelijk terug naar huis te keren. Dit stelde hem in staat een goede optie af te wachten, want net als Myrthe kon ook Laurens niet direct iets vinden: 'het was een redelijk onhoudbare situatie en toen ben ik weer teruggegaan [naar mijn ouders]. Ik ben wel meteen gaan zoeken en ik stond inmiddels al wat langer ingeschreven bij Studentenwoningweb. Ook niet lang genoeg, steeds weer niks'. Via de ouders van zijn toenmalige vriendin kreeg hij uiteindelijk een appartement in de private kernvoorraad aangeboden: 'ze hadden mij helemaal boven aan de wachtlijst gezet en toen mocht ik daar wonen. [...] Die mensen dachten gewoon "die jongen moet een nieuw huis hebben" en toen had iemand een huis. Ik heb er eigenlijk niets voor hoeven doen'.

Laurens kon door zijn ouderlijk huis als vangnet te gebruiken langer de tijd nemen een geschikte woning te vinden. Hoewel hij aangeeft dat deze woning als het ware naar hem toe kwam, kan dit gezien worden als een resultaat van het sociale kapitaal dat hij bezit. Myrthe had echter niet de tijd om terug te vallen op haar sociale netwerk, maar was genoodzaakt direct een onaantrekkelijke optie aan te nemen. Dit presenteert een belangrijke keerzijde van de chaotische trajecten: wanneer individuen plotseling genoodzaakt zijn nieuwe woonruimte te vinden, hebben zij veelal niet genoeg tijd hun sociale netwerk te benutten; de vorm van kapitaal waar zij het meest gebruik van maken. Daarnaast zijn zij vaak niet ingeschreven voor de sociale sector en hebben zij bovendien een laag inkomen. Voor hen rest dan de illegale onderhuur aangeboden via het internet, tijdelijk logeren bij bekenden of bijvoorbeeld de stap naar anti-kraak wonen.

Ondanks de reproductie van een precaire woonsituatie, bezit en gebruikt het merendeel van de huishoudens behorende tot dit traject verschillende vormen van sociaal, cultureel en crimineel kapitaal. Doorgaans hebben deze huishoudens echter minder controle over hun woonsituatie en – toekomst dan de respondenten binnen het chaotische progressieve woontraject. Het benutten van kapitaal gebeurt dan ook vooral op een tactische en *ad hoc* wijze. In sommige gevallen kiezen jonge huishoudens echter ook voor een precaire woonsituatie, bijvoorbeeld om op unieke locaties te kunnen wonen of om de woonlasten te drukken. Het volgen van een chaotisch reproductief woontraject kan dus ook – deels en/of tijdelijk – een bewuste keuze zijn.

Toen Els (23 jaar) uit haar eerste appartement werd gezet, besloot zij anti-kraak te gaan wonen. Dit was deels noodzaak, maar bood haar tevens de kans voor weinig geld in de populaire Da Costabuurt te wonen en als kunstacademiestudent een atelier aan huis te nemen. Zij wist met de hulp van een kennis die werkzaam was bij de beherende corporatie de anti-kraak sector in te komen.

Dit toont hoe Els er voor kiest een preciaire woonvorm te nemen omdat het bepaalde specifieke voordelen biedt. Met behulp van het tactisch inzetten van haar sociale kapitaal krijgt zij uiteindelijk ook toegang tot de anti-kraak sector – een sector waar toegang krijgen moeilijk kan zijn, omdat dit normaal alleen mogelijk is wanneer iemand die al ‘in het systeem’ zit je voordraagt. De belangrijkste reden waarom jonge huishoudens zich echter bevinden in dit chaotisch reproductieve circuit is het feit dat zij nauwelijks toegang hebben tot de officiële sectoren van de woningmarkt; zoals ook het volgende voorbeeld toont.

Tussen 2005 en 2011 woonde Dorien (26 jaar) in verschillende studentenhuizen, waarbij ze uiteindelijk zelfs samenwoonde met haar vriend Stefan in een kamer in een studentenhuis. Daarom gingen Dorien en Stefan op zoek naar een zelfstandig appartement. Ondanks dat ze eigenlijk op zoek waren naar een legaal verhuurde woning, kregen ze via via een illegaal verhuurd koopappartement in de Kinkerbuurt, waarbij alleen Stefan ingeschreven staat om het te doen voorkomen alsof hij samen met de verhuurder een stelletje vormt om zo geen argwaan te wekken bij de officiële instanties.

Dorien en Stefan hebben een combinatie van sociaal kapitaal (het sociale netwerk), cultureel kapitaal (kennis van het systeem) en crimineel kapitaal (bereidheid het systeem te omzeilen) min of meer strategisch toegepast om een zelfstandige ‘startersappartement’ te verkrijgen. Deze vormen van kapitaal fungeren in dit geval als vervanging voor de gebruikelijke vormen van kapitaal – economisch kapitaal of wachttijd – om aan een dergelijk appartement te komen. Hun situatie blijft echter onzeker, omdat zij slechts een jaarcontract hebben.

5.5. Conclusies

Dit hoofdstuk heeft aan de hand van semigestructureerde interviews met verschillende typen starters een antwoord gegeven op de vraag:

In welke mate spelen verschillende vormen van kapitaal (economisch, sociaal, cultureel en symbolisch) een rol bij het zoekgedrag en de slagingskansen van starters?

Naast deze vormen van kapitaal gebruiken de starters ook nog twee andere vormen van kapitaal, namelijk de wachttijd of urgentiestatus bij de sociale huursector en het zogenaamde criminele kapitaal. Symbolisch kapitaal speelt een minder belangrijke rol bij het verkrijgen van een woning, maar is des te belangrijker voor veel starters bij de beslissing om in Amsterdam te gaan wonen. Daarnaast speelt symbolisch kapitaal op de achtergrond een rol in de keuze voor bepaalde buurten. Symbolisch kapitaal is nauw verbonden met cultureel kapitaal en speelt bijvoorbeeld een rol bij de buurtkeuze. In het bijzonder binnen de chaotische trajecten accepteren huishoudens een meer onzekere woonsituatie om in aantrekkelijke en populaire buurten te wonen. Het wonen in dergelijke

buurten heeft in dergelijke gevallen een symbolische status die past bij een ‘stedelijke – kosmopolitische – levensstijl’.

Wij hebben laten zien dat starters deze vormen van kapitaal op verschillende manieren inzetten bij het zoeken naar een woning. Dit leidt tot bepaalde verhuispatronen en uit dit geheel aan verhuispatronen hebben wij drie specifieke woontrajecten gedefinieerd: het lineaire progressieve woontraject, het chaotisch progressieve woontraject en het chaotische reproductieve woontraject. Binnen het lineaire traject zijn vooral de officiële vormen van kapitaal – economisch kapitaal, wachttijd en urgentiestatus – van belang, terwijl binnen de andere trajecten de overige informelere vormen van kapitaal belangrijk blijken (zie tabel 5.3). Startende huishoudens hebben doorgaans weinig ‘officieel’ kapitaal, waardoor zij meer kansen hebben binnen de sectoren en trajecten waar andere vormen van kapitaal van groter belang zijn. Vanuit dit perspectief gezien is het dan ook logisch dat veel starters niet meer het algemene lineaire woontraject doorlopen, maar veel verschillende kansen zien, creëren en benutten. Vooral in de sectoren waar economisch kapitaal van weinig belang is en sociaal, cultureel en crimineel kapitaal van doorslaggevend belang zijn, hebben starters meer en wellicht buitenproportioneel veel kansen. Dit zijn voornamelijk het grijze circuit en, binnen het officiële circuit, de particuliere kernvoorraad (zie tabel 5.4). Officiële statistiek toont dan ook dat jonge, hoogopgeleide starters oververtegenwoordigd zijn binnen deze laatste sector.

Tabel 5.3. Het belang van verschillende vormen van kapitaal bij de verschillende trajecten.

Woontraject	Dominante vormen van kapitaal				
Traject	Economisch kapitaal	Wachttijd en urgentie	Cultureel kapitaal	Sociaal kapitaal	Crimineel kapitaal
Lineaire progressie					
Chaotisch progressie					
Chaotisch reproductie					

Noot: het belang van de kapitaalvorm is groter naar mate de blauwtint donkerder is.

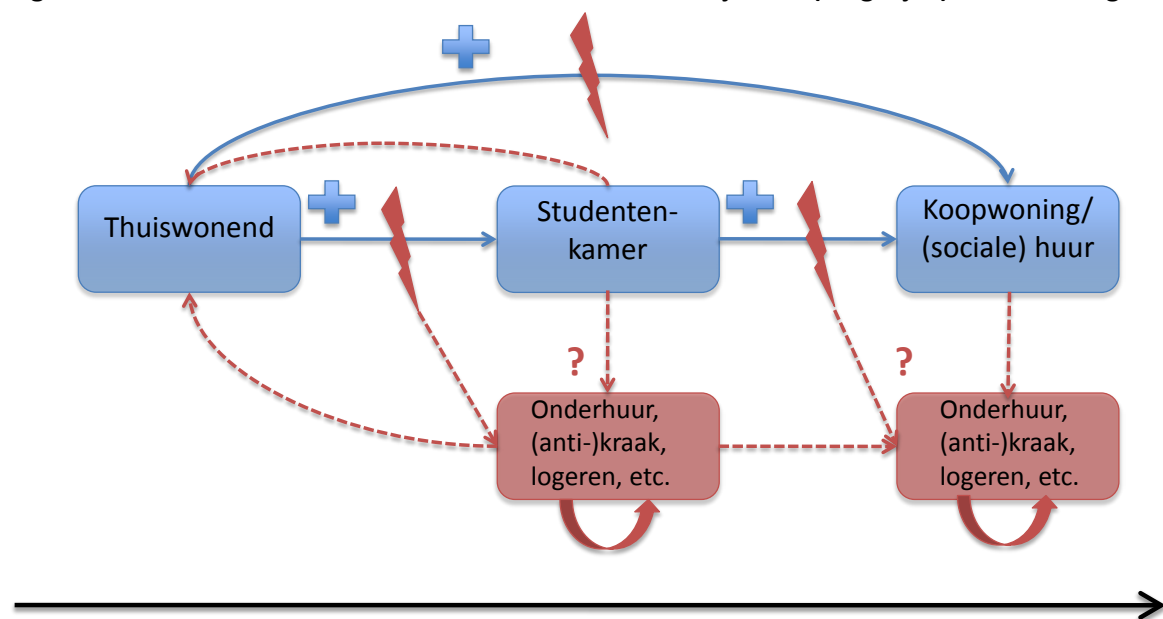
Tabel 5.4. Het belang van verschillende vormen van kapitaal bij de verschillende trajecten.

Woon ‘stap’	Dominante vormen van kapitaal				
Veld (sector)	Economisch kapitaal	Wachttijd en urgentie	Cultureel kapitaal	Sociaal kapitaal	Crimineel kapitaal
Koop					
Sociale huur					
Vrije sector huur					
Particuliere kernvoorraad					
Grijze sector					

Noot: het belang van de kapitaalvorm is groter naar mate de blauwtint donkerder is.

Uit de interviews blijkt dat een gebrekkige toegang tot de verschillende officiële sectoren van de woningmarkt de voornaamste reden is waarom starters in de chaotische trajecten belanden. Figuur 5.3 geeft schematisch enkele punten weer waarbij het lineaire woontraject onderbroken *kan* worden. Verschillende reacties kunnen hierop volgen, zoals de tijdelijke terugkeer naar het ouderlijk huis, maar ook een tijdelijke of langdurige beweging van het lineaire traject naar een chaotisch woontraject. Positieve ervaringen binnen het officieuze circuit en het chaotische traject kunnen er toe leiden dat jonge huishoudens er voor kiezen het officiële circuit blijvend te ontwijken. De huishoudens binnen het chaotische progressieve woontraject maken uiteindelijk de stap naar een stabiele, officiële woonsituatie. Het is opvallend dat zij bij deze stap nog steeds veel gebruik maken van andere vormen van kapitaal dan de officiële vormen van kapitaal. Dit lijkt te maken te hebben met het feit dat zij eerdere positieve ervaringen hebben met het gebruiken van deze vormen van kapitaal. Sociaal, cultureel en crimineel kapitaal helpt hen meer controle over de toekomstige situatie uit te oefenen en fungeert zo als aanvulling op of gedeeltelijke vervanging van ‘officieel’ kapitaal.

Figuur 5.3. Schematisch overzicht van het lineaire woontraject en (mogelijke) onderbrekingen.



Noot: de pijlen geven mogelijke verhuisbewegingen weer tussen de verschillende sectoren van de woningmarkt gedurende verschillende momenten in de levensfase. Dit is een versimpeld schema waarin niet alle mogelijke verhuisbewegingen zijn weergegeven.

Het beleid richt zich daarentegen op het lineaire woontraject, maar pakt daarbij niet de ontoegankelijkheid van de officiële sectoren aan. Uit de interviews komt een aantal duidelijke beleidsaanbevelingen naar voren: 1) De vrije huursector lijkt van groot belang voor startende huishoudens, mede omdat deze de gewenste flexibiliteit biedt. Naast het feit dat deze huursector relatief klein is, speelt echter in het bijzonder de veel gebruikte minimum inkomenseis een grote rol bij het uitsluiten van veel starters. Veel jonge huishoudens zijn bereid een relatief groot deel van het inkomen te besteden aan woonlasten en zijn hiertoe, wegens lage overige lasten, ook in staat. Bovendien zijn zij doorgaans opwaarts mobiel, waardoor zij binnen enkele jaren wél genoeg zouden verdienen. Deze inkomenseis sluit daarom disproportioneel veel starters uit, wiens positie op de woningmarkt vervolgens met andere initiatieven (startersrenteregeling, wooncheque, woonticket,

etc.) verbeterd moet worden. 2) Er bestaat een kloof tussen de studentenwoning, regelmatig met een aflopend campuscontract, en het verkrijgen van een volgende woning. Hierbij vragen starters op korte termijn vooral om een betaalbare huurwoning; niet om een goedkope koopwoning. Naast het aanpakken van de inkomenseis zou het toevoegen van betaalbare leeftijdsgebonden jongerenwoningen aan de sociale sector het lineaire woontraject toegankelijker en aantrekkelijker maken.

Uit de interviews komt echter naar voren dat veel respondenten liever illegaal of tijdelijk in een aantrekkelijke buurt van Amsterdam wonen, dan in een betaalbare (sociale) huurwoning in de buurten buiten de ring. Een aanzienlijk deel van de starters zal er dan ook waarschijnlijk voor kiezen via de inofficiële chaotische wegen aan woonruimte te komen. Hierbij speelt het feit dat jonge huishoudens vooral verschillende vormen 'informeel' kapitaal bezitten een doorslaggevende rol. Zij zullen via eigen netwerken woonruimte blijven zoeken. Overheidsbeleid kan het hen daarbij makkelijker maken door regels met betrekking tot samenwonen en onderhuren te vergemakkelijken. Daarnaast bezitten jonge huishoudens veelal bepaalde smaakvoorkeuren, gerelateerd aan cultureel en symbolisch kapitaal, waardoor zij voornamelijk kiezen voor buurten binnen de ring. De ringweg speelt daarin met name een grote rol als een mentale barrière. Binnen de ring kiezen de jonge huishoudens veelal voor buurten die zowel aan hun smaakvoorkeuren voldoen als relatief betaalbaar zijn. Het volgende hoofdstuk onderzoekt wat de relatie is tussen de instroom van de verschillende typen jonge huishoudens en mogelijke daaropvolgende buurtontwikkeling.

Hoofdstuk 6. Starters en Gentrification: migratiedynamiek en woningwaardeontwikkeling in Amsterdamse buurten

6.1. Starters en Gentrification

In de wetenschappelijke literatuur wordt de instroom van startende huishoudens dikwijls verbonden met een positieve buurtdynamiek in termen van woningwaardeontwikkeling en leefbaarheid. Een gangbare theorie die hier aan ten grondslag ligt is het zogenaamde fasemodel van gentrification (Gale, 1980; Clay 1979; Kernstein, 1990). Dit fasemodel behelst dat buurten met een lage status en lage woningwaardes in verschillende fases transformeren naar een steeds meer door (hogere) middenklasse gedomineerd gebied. In de pioniersfase stromen vooral economisch zwakke, maar wel cultureel en sociaal sterke huishoudens naar de buurt. De instromers in deze fase zijn in de literatuur ook wel beschreven als 'marginal gentrifiers', vanwege het lage inkomen (Rose, 1984). Zij zijn in de woorden van Clay (1979) 'risk oblivious', wat wil zeggen dat ze zich niet al te druk maken om de risico's die ze lopen door in zo'n buurt te gaan wonen. Dit type pionier wordt bijvoorbeeld geassocieerd met krakers, kunstenaars en andere groepen die op zoek zijn naar een omgeving die betaalbaar en toegankelijk is, maar tevens ook een distinctief milieu biedt (Ley, 2003; Wagenaar, 2003). In een tweede fase waarin de scherpste kantjes er van af zijn stromen ook meer conventionele starters in. Vaak betreft het studenten, maar ook andere groepen waarvoor locatie relatief belangrijk is en de kosten van de woning niet te hoog mogen zijn. Deze fase wordt door Clay verbonden met risicozoekers. In termen van investeringen kan deze fase worden gekenschetst als een stadium waarin de risico's van de aankoop van een woning en de mogelijke opbrengsten beide hoog zijn. Vanuit het perspectief van huizenkopers zijn dit soort ontluikende processen van gentrification dus zowel een risico als een kans op het verwerven van kapitaal in de vorm van overwaarde. In feite kan het verdere verloop van een klassiek gentrificationproces worden beschreven als een afname van het risico van investeringen, een stijging van woningwaardes en huren, en de instroom van steeds kapitaalkrachtigere huishoudens (yuppen en middenklassegezinnen) (Lees et al., 2008; Karsten 2007, Boterman, 2012).

Er zijn twee belangrijke aspecten aan dit fasemodel die door binnenlandse en buitenlandse onderzoeken zijn bekritiseerd (Lees, Slater & Wyly, 2011 reader). Ten eerste leunt dit fasemodel sterk op bewijs vanuit Angelsaksische contexten waarin de woningwaardeontwikkeling veel sterker samenhangt met de koopsector en waarin zowel de regulering van de koop- als de particuliere- en sociale huursector veel beperkter zijn dan in Nederland (Van Weesep & Musterd, 1991). De regulering van de woningmarkt, die in Amsterdam nog veel extremer is dan in de rest van Nederland, zorgt er voor dat de eindfase van totale gentrification tot nu toe nergens in Amsterdam is bereikt. In alle buurten die door gentrification worden gekenmerkt is de mate van sociale menging nog steeds hoog. Ondanks het feit dat verdringing van bevolkingsgroepen met een zwakke woningmarktpositie in Amsterdam zeker plaatsvindt (Van Gent 2013, Boterman & Van Gent, *nog te verschijnen*), is de mate waarin dit gebeurt dus tamelijk beperkt en zijn de gevolgen ervan minder heftig dan in bijvoorbeeld London of New York.

Ten tweede is het fasemodel gebaseerd op het idee dat er steeds nieuwe groepen een buurt instromen en dat andere groepen uitstromen (Kernstein, 1990). Het fasemodel impliceert daarmee een sterke bevolkingsdynamiek en gaat ervanuit dat de opwaardering van buurten te maken heeft met verhuisgedrag. Er is echter steeds meer bewijs dat opwaardering van buurten ook veel te maken

heeft met de ontwikkeling die mensen zelf doormaken. Deze zogenaamde ‘incumbent upgrading’ of opwaardering van de zittende bewoners blijkt in veel gevallen het meest verantwoordelijk voor de gemiddelde inkomensstijging en wellicht ook woningwaarde van buurten (Teernstra, *nog te verschijnen*). Tegelijkertijd, en mogelijk niet in strijd met de ‘incumbent upgrading’ bevindingen, hebben veel beleidsmakers en sociale wetenschappers het idee dat de instroom van pioniers in de gedaante van kunstenaars en studenten een belangrijke rol vervullen in de opwaardering van buurten. In dit hoofdstuk zal een antwoord gegeven worden op de vraag wat nu precies de samenhang is tussen de woningwaardeontwikkeling van buurten en de instroom van starters. De precieze vraag luidt:

Wat is de samenhang tussen de instroom van starters en de ontwikkeling van de woningwaarde in Amsterdamse buurten en in hoeverre kan dit worden gezien als gentrification?

We gaan als volgt te werk: eerst zullen we verschillende categorieën starters definiëren en onze onderzoeksopzet uit de doeken doen. Vervolgens worden de methodes uitgelegd en vervolgens presenteren wij de resultaten.

6.1.1 Concepten

In dit onderzoek kijken we naar de instroom van drie verschillende typen starters (zie hoofdstuk 4 voor de precieze definitie) op buurtcombinatieniveau (CBS-buurten). De instroom van deze groepen is gemeten over de periode 1-1-2004 tot 31-12-2007:

- 1) *Nestvliders*: individuen die vanuit hun ouderlijk huis op zichzelf zijn gaan wonen in Amsterdam in de periode 1-1-2004 tot 31-12-2007
- 2) *Uitwonende Studenten*: individuen die ingeschreven staan bij een instelling voor hoger of middelbaar onderwijs in de periode 1-1-2005 tot 31-12-2007
- 3) *Afgestudeerden*: individuen die ingeschreven stonden bij een instelling voor hoger of middelbaar onderwijs en de twee jaren daarna niet meer studeerden en een betaalde baan hebben in de periode 1-1-2005 tot 31-12-2007.

We onderzoeken de woningwaardeontwikkeling (WOZ) van Amsterdamse buurtcombinaties over de periode 2007-2013 (peildata 1-1-2005 tot 1-1-2012) relatief ten opzichte van de woningwaardeontwikkeling in Amsterdam over diezelfde periode. De veronderstelling is dat de woningwaardeontwikkeling in de periode 2007-2013 positief wordt beïnvloed door de instroom van nestvliders en studenten in de jaren daarvoor (2004-2007).

6.1.2 Methodes

We maken voor de analyses gebruik van twee typen data: ten eerste baseren we ons op buurtcijfers ontleend aan O&S en het CBS ten aanzien van de WOZ-waardes en gebruiken we cijfers over de nieuwbouw en aandeel koopwoningen. Om de instroom van verschillende typen starters vast te stellen gebruiken we register data uit het Social Statistisch Bestand (SSB). We kijken naar de instroom van de starters voor de jaren 2004/2005-2007 en zetten deze af ten opzichte van de totale instroom in die buurt per jaar. De individuele data zijn geaggregeerd op buurtniveau en vervolgens gekoppeld aan de buurtdata van O&S en CBS. Om de WOZ ontwikkeling te schatten maken we gebruik van een lineaire regressie waarbij de WOZ-ontwikkeling op buurtcombinatieniveau de afhankelijke variabele is. Tabel 6.1 geeft aan welke variabelen we hebben opgenomen in het model. We zullen met behulp regressie analyse schatten of er een samenhang bestaat tussen de instroom van de drie typen starters in de periode 2004/2005-2007 en de WOZ ontwikkeling 2007-2013.

Tabel 6.1. Variabelen opgenomen in de lineaire regressie

Variabelen	<i>gemiddelde</i>	<i>SD</i>	N
relatieve WOZ-waarde buurten 2007	1,07	0,44	84
WOZ-ontwikkeling buurt 2007-2013	1,18	0,08	84
aandeel koopwoningen 2005	23,6	17,7	84
% nieuwbouw 05-11	5,5	10,4	84
mutatie koopwoningen procentpunt	6,7	5,5	84
Aantal inwoners buurt	8475	5020	84
binnen de ringweg	59	X	84
instroom nestvlinders 2004-2007	11,8	3,6	84
instroom studenten 2005-2007	12,9	5,5	84
instroom afgestudeerden 2005-2007	1,6	0,9	84

Noot: SD = standaarddeviatie; N = aantal eenheden (buurten).

Een tweede type model dat we presenteren is in feite het omgekeerde. In principe stellen we de relatie tussen de instroom van starters en woningwaarde ontwikkeling voor als sequentieel: eerst stromen starters in en deze maken latere WOZ-stijging mogelijk. Om een beter beeld te kunnen geven van de relatie, is er ook een analyse uitgevoerd die kijkt vanuit het perspectief van de starters die in 2004-2005 verhuisd zijn naar of binnen Amsterdam. Hierbij zijn de onderzoekseenheid dus individuen in plaats van buurten. In deze analyse die ten volle gebruik maakt van de mogelijkheden van de register data uit het SSB worden de drie categorieën starters vergeleken met alle verhuizers die naar (of binnen) Amsterdam verhuisd zijn. Hier wordt getest wat de kans is om te verhuizen naar een binnen de ring gelegen buurt die in 2007 een lager dan gemiddelde WOZ-waarde had en in 2007-2013 een sterker dan gemiddelde woningwaardeontwikkeling heeft doorgemaakt. Omdat het een kansenverdeling betreft, is er gekozen voor een logistische binaire regressie. Tabel 6.2 toont de opgenomen variabelen.

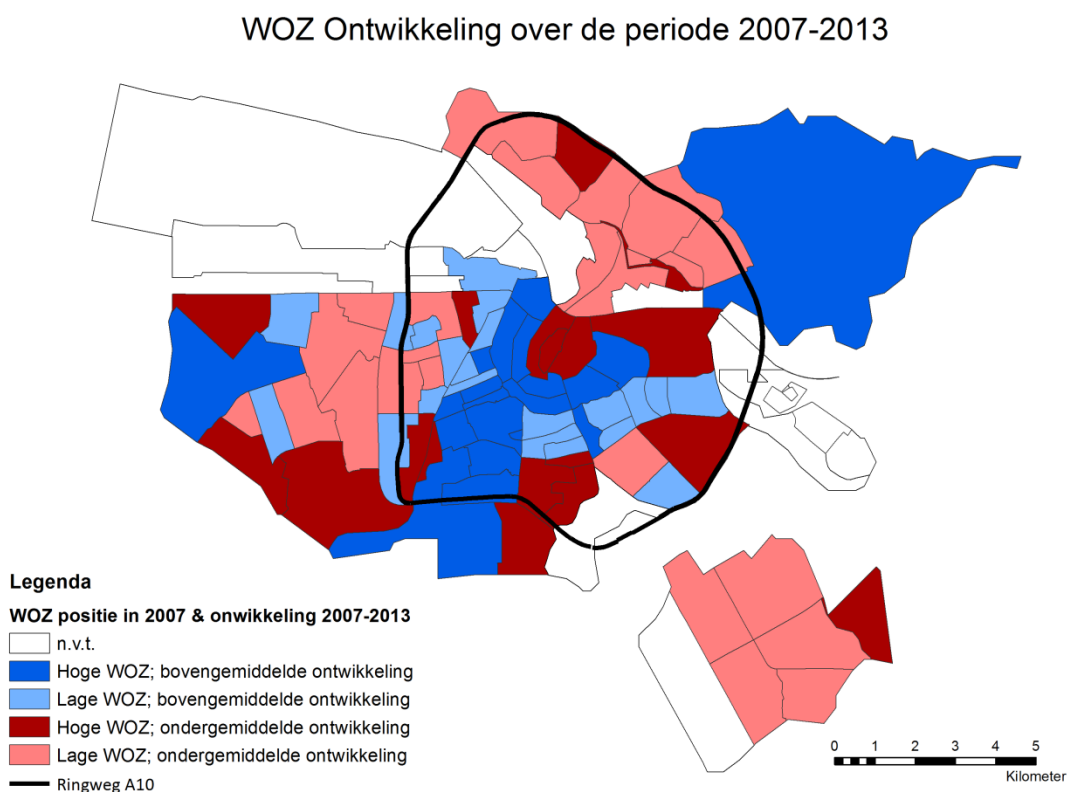
6.2. Woningwaardeontwikkeling Amsterdamse buurten

In de periode 2007-2013 is de gemiddelde waarde van alle woningen in Amsterdam gestegen van 205.000 tot 244.000 (19% toename). Dit was een stuk sterkere groei dan voor Nederland gemiddeld, waar de groei slechts 3,5% bedroeg. De verschillen tussen Amsterdamse buurten zijn aanzienlijk: in de Spaarndammerbuurt was de toename met 37% het sterkst; in Holendrecht/Reigersbos was er sprake van een lichte afname van ongeveer 1%. Met name binnen de ring gelegen buurten en buurten waar er sprake is geweest van grootschalige sloop en nieuwbouw is de opwaardering van de woningwaarde het sterkst geweest. Buurten buiten de ring hebben relatief vaak een lage woonwaardeontwikkeling. De onderstaande kaart (figuur 6.1) laat zien of de waardestijging in buurten boven of onder gemiddeld is geweest en of de WOZ-waarde in 2007 hoger of lager dan het Amsterdamse gemiddelde waren. Zoals uit deze kaart blijkt is er sprake van opwaardering in de meeste buurten rondom de binnenstad (de 19^e eeuwse gordel) en in buurten met een hoge WOZ in de zuidelijke delen van de stad. De buurten in Amsterdam Noord, Zuidoost en ook veel in Nieuw-West hebben een relatieve zwakke ontwikkeling doorgemaakt.

Tabel 6.2. Variabelen opgenomen in de binaire logistische regressie

Variabelen	Gemiddelde	SD	N
Verhuisd naar gentrificationbuurt	19,9%		104.117
relatieve WOZ-waarde buurten 2007	0,99	0,07	103.993
Gemiddelde WOZ-ontwikkeling buurten 2007-2013	1,18	0,08	103.993
Verhuisd naar koopwoning	20,7%		104.117
Geslacht: Man	51%		104.117
Etniciteit: autochtoon	44,9%		104.117
Persoonlijk inkomen (*1000€)	17,9	30,5	104.101
Aantal personen in huishouden	2,3	1,4	103.942
Leeftijd	28,5	17,6	104.101
instroom nestvlinders	11,8		104.117
instroom studenten	12,9		104.117
instroom afgestudeerden	1,6		104.117

Figuur 6.1. WOZ-ontwikkeling in Amsterdamse buurten 2007-2013



Bron: O+S Amsterdam, 2013

6.3 Nestvliders en gentrificationbuurten

6.3.1 Woningwaardeontwikkeling en nestvliders

In onderstaande tabel 6.3 is te zien welke buurten relatief en absoluut de grootste instroom van nestvliders hebben ontvangen. Hierbij valt op dat er zowel buurten zijn die al langere tijd aan het 'gentrificeren' zijn zoals de Jordaan en de Oude Pijp (Teernstra & Van Gent, 2012; Wagenaar, 2003; Cortie & Van de Ven, 1981) als buurten die recent hiermee begonnen lijken te zijn zoals de Indische Buurt (Hochstenbach, 2013) en Landlust. Ook de twee delen van de Bijlmer zijn (in absolute zin) belangrijke vestigingslocaties van nestvliders. In relatieve zin zijn de echte uitschieters de buurten met grote nieuwbouwlocaties van studentenhuisvesting zoals de containerlocaties in Houthavens, Buiksloterham en Zeeburgereiland.

Tabel 6.3. top tien buurten met relatief grootste instroom nestvliders

Nestvliders als % van totale instroom 2005		Nestvliders als % van totale instroom 2010	
Buiksloterham	48	Zeeburgereiland	50
Houthavens	44	Buiksloterham	30
Frankendael	23	Omval	29
Erasmuspark	20	Frankendael	19
Burgwallen Nieuwe Zijde	18	Houthavens	17
Oude Pijp	18	Van Galenbuurt	17
Rijnbuurt	18	De Krommert	16
De Krommert	17	Westindische Buurt	16
Buitenveldert West	17	Middenmeer	16
Weesperzijde	17	Landlust	16

Tabel 6.4. Top tien buurten met meeste nestvliders

Absoluut aantal Nestvliders 2005		Absoluut aantal Nestvliders 2010	
Landlust	501	Landlust	492
Bijlmer Centrum	436	Bijlmer Oost	438
Oude Pijp	395	Bijlmer Centrum	383
Bijlmer Oost	375	Oude Pijp	377
De Krommert	330	Osdorp Midden	351
Indische Buurt West	319	Scheldebuur	343
Jordaan	311	De Krommert	335
Frankendael	306	Middenmeer	333
Osdorp-Oost	263	Jordaan	321
Nieuwe Pijp	260	Indische Buurt West	307

Wanneer wij kijken naar het verband tussen woningwaarde en instroom van nestvlieders blijkt dat buurten met een hoge instroom een positieve WOZ ontwikkeling doormaken. In het model dat nu wordt gepresenteerd zal er in vier aanvullende stappen worden ontleed of deze relatie in stand blijft wanneer er wordt gecontroleerd voor de invloed van andere factoren zoals de oorspronkelijke WOZ-waarde en mutaties in de woningvoorraad.

Tabel 6.5. Effecten op relatieve WOZ-ontwikkeling

Variabele	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4
% nestvlieders	,007***	,009***	,009***	,002
Relatieve WOZ 2007		,050***	,074***	,006
Aandeel nieuwbouw			,003***	,004***
percentage koop in 2005			-,001	,000
Grootte buurt			-,000	-,000
Stijging koop			,000	,000
Binnen de ringweg				,102***
R^2	0,102	0,172	0,315	0,494

*** p <0,01; ** p<0,05

In de tweede stap wordt er gekeken of de aanvankelijke WOZ-waarde van invloed is. Er blijkt een positieve relatie te bestaan tussen de relatieve WOZ-waarde in 2007 en de ontwikkeling in de daaropvolgende periode. De relatie tussen nestvlieders en WOZ ontwikkeling wordt iets sterker. In een derde stap wordt de invloed van het aandeel koopwoningen en het aantal nieuwbouwwoningen en de grootte van de buurt meegenomen. Er blijkt geen relatie te bestaan tussen het aandeel koopwoningen en WOZ-ontwikkeling. Wel is er een licht verband met het aantal nieuw gebouwde woningen in de buurt . De relatie van nestvlieders en woningwaarde blijft in tact. Ten slotte wordt er gekeken naar de invloed van locatie. De introductie van de dichotome variabele ‘binnen de ringweg’ heeft een grote positieve invloed op de WOZ-waarde. Bovendien verbetert de verklarende kracht van het model behoorlijk. Deze variabele neemt het effect weg van bijna alle andere variabelen. Nestvlieders blijken nu geen correlatie meer te hebben met de ontwikkeling van de woningwaarde.

6.3.2. Verhuisgedrag van Nestvlieders

In deze paragraaf wordt de analyse als het ware omgekeerd: niet de buurt is het uitgangspunt, maar het individuele verhuisgedrag van de nestvlieders. In tabel 6.6 wordt er een schatting gemaakt van correlatie van verschillende individuele kenmerken met de WOZ-waarde van de buurten waar verhuizers naar een buurt in Amsterdam in 2005 naar toe gaan. Zoals af te lezen is uit de tabel zijn nestvlieders meer geneigd om naar goedkope buurten te verhuizen. Nestvlieders verhuizen naar buurten met een gemiddelde WOZ-waarde die 11.000 euro lager ligt dan de overige verhuizers. Bovendien verhuizen nestvlieders naar relatieve goedkope woningen binnen die buurt (4,3% lager dan het buurtgemiddelde). Andere kenmerken zoals etniciteit en het verhuizen naar een koopwoning hebben een sterke relatie met WOZ-waarde. Autochtonen verhuizen gemiddeld naar een buurt met WOZ die 26.000 euro hoger ligt dan andere verhuizers, ook kopers verhuizen naar een relatief dure buurt.

In de laatste kolommen van Tabel 6.6 is ook de relatie tussen individuele kenmerken en de WOZ-ontwikkeling van de buurten gepresenteerd. Ondanks dat de relaties vaak wel significant zijn, is de invloed van de meeste variabelen zeer beperkt. Ook de instroom van nestvlinders is niet significant van invloed op de WOZ ontwikkeling.

Tabel 6.6. Schatting effecten op de woningwaarde(ontwikkeling)

Variabele	B-coëfficiënt WOZ 2007 in 1000€	Sig.	B-coëfficiënt WOZ ontwikkeling 07-13	Sig.
Leeftijd	-,201	***	-,000	***
Inkomen (in €1000)	,418	***	,000	***
Geslacht: man	-2,748	***	,000	
Aantal personen in huishouden	-2,134	***	-,006	***
Etniciteit: autochtoon	26,042	***	,015	***
Verhuisd naar koopwoning	18,573	***	-,007	***
Nestvlieder	-11,496	***	-,001	

*** p <0,01; ** p<0,05

In de volgende tabel wordt er specifiek gekeken naar de kans om naar een gentrificationbuurt toe te verhuizen ten opzichte van de overige verhuizers naar Amsterdamse buurten. Er blijkt uit de tabel (6.7) dat nestvlinders een iets grotere maar significante kans hebben om naar zo'n buurt te verhuizen. Hoe hoger het inkomen en de leeftijd, hoe kleiner de kans. Ook grote huishoudens verhuizen minder vaak naar dit soort buurten. Autochtonen hebben juist een grotere kans naar een dergelijk gebied te verhuizen.

Tabel 6.7. Schatting van de kans te verhuizen naar een gentrificationbuurt

Variabele	Exp 1=gentrificationbuurt (B)	Sig.
Leeftijd	0,994	***
Inkomen (in €1000)	0,970	***
Geslacht: man	1,037	**
Aantal personen in huishouden	0,849	***
Etniciteit: autochtoon	1,168	***
Verhuisd naar koopwoning	0,747	***
Nestvlieder	1,098	***

*** p <0,01; ** p<0,05

6.4 Studenten en gentrificationbuurten

6.4.1 Woningwaardeontwikkeling en studenten

In de onderstaande tabellen is een top tien weergegeven van de buurten met de grootste relatieve (6.8) en absolute (6.9) instroom van studenten. Er bestaat een aanzienlijke overlap met de top tien van de nestvlinders zoals beschreven in de vorige paragraaf. De studentencontainercomplexen in de Omval, Houthavens, Zeeburgereiland en Buiksloterham zijn typische instroommilieus maar deze nemen in absolute zin niet de meeste studenten op. De Oude Pijp, Landlust en de Jordaan zijn zowel in 2005 als 2010 de top drie. Dit zijn grote buurten, maar toch is het opvallend dat de Jordaan en De Pijp ondanks hun populariteit nog steeds grote aantallen studenten kunnen opnemen.

Tabel 6.8. Top tien buurten met relatief grootste instroom studenten

Studenten als % van totale instroom 2005		Studenten als % van totale instroom 2010	
Buiksloterham	71,3	Zeeburgereiland	75,2
Houthavens	63,1	Buiksloterham	68,4
Frankendael	25,4	De Omval	56,9
Erasmuspark	23,6	Houthavens	36,0
Grachtengordel-Zuid	23,1	Oude Pijp	26,6
Oude Pijp	23,0	Frankendael	25,6
Burgwallen-Oude Zijde	22,5	De Krommert	22,7
Burgwallen-Nieuwe Zijde	22,3	Weesperzijde	21,5
De Weteringschans	21,1	Westindische buurt	21,0
Weesperzijde-	20,4	Nieuwe Pijp	20,9

Tabel 6.9. Top tien buurten met meeste studenten

Absoluut aantal instromende studenten 2005		Absoluut aantal instromende studenten 2010	
Oude Pijp	469	Oude Pijp	611
Landlust	420	Landlust	511
Jordaan	365	Jordaan	475
De Krommert	351	De Krommert	435
Scheldebuilt	331	Scheldebuilt	432
Houthavens	328	Middenmeer	385
Bijlmer-Centrum D, F en H	314	Nieuwe Pijp	378
Frankendael	308	Bijlmer-Oost E, G en K	348
Indische Buurt West	305	Frankendael	346
Nieuwe Pijp	263	Indische Buurt West	340

Om nu te onderzoeken wat de instroom voor samenhang heeft met de woningwaardeontwikkeling zullen dezelfde stappen als die bij de nestvlieders worden herhaald. Uit Tabel 6.10 komt een zelfde soort beeld naar voren: er bestaat een licht positief verband tussen de instroom van studenten en de WOZ-ontwikkeling van de buurt. De aanvankelijke WOZ-waarde heeft een positief verband. De introductie van een aantal buurtkenmerken ten aanzien van de woningvoorraad in stap 3 verbeteren het totale model aanzienlijk. Ook zijn er lichte positieve verbanden tussen de toename van het aantal nieuwbouwwoningen en de woningwaardeontwikkeling. Ook hier geldt dat de locatie binnen de ring een zeer sterk effect heeft. Alle andere variabelen verliezen hun verklaringskracht. Alleen nieuwbouw blijkt nog steeds van invloed op de WOZ-waardeontwikkeling.

Tabel 6.10. Effecten instroom studenten op WOZ-ontwikkeling

Variabele	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4
% studenten	,006***	,006***	,006***	,002
Relatieve WOZ 2007		,032*	,049**	,004
% nieuwbouw			,003***	,004***
percentage koop in 2005			-,001	,000
Grootte buurt			-,000**	-,000
% toename koop			,000	,000
Binnen de ringweg				,093***
R^2	,181	,213	,378	,504

*** p <0,01; ** p<0,05

6.4.2. Verhuisgedrag van Uitwonende Studenten

In deze paragraaf wordt de analyse wederom omgedraaid: niet de buurt maar en het verhuisgedrag van individuele studenten staat centraal. Uitwonende studenten zijn een groep die over het algemeen niet worden geassocieerd met dure buurten. Toch is er in tabel 6.11 is te lezen dat studenten instromen in buurten met een relatief hogere WOZ-waarde. Studenten verhuizen wel iets goedkope woningen binnen die buurt (1,5% lager dan het buurtgemiddelde). Het verschil met andere verhuizers is wel gering. Etniciteit en het verhuizen naar een koopwoning hebben een wel een sterker positief verband met de WOZ-waarde. Opvallend genoeg heeft inkomen slechts een zeer beperkte relatie met WOZ-waarde.

Tabel 6.11. Schatting effecten op woningwaarde(ontwikkeling)

Variabele	B-coëfficiënt WOZ 2007 *1000	Sig.	B-coëfficiënt WOZ ontwikkeling 07-13	Sig.
Leeftijd	-,147	***	,000	***
Inkomen (in €1000)	,425	***	,000	***
Geslacht: man	-2,543	***	,000	
Aantal personen in huishouden	-1,275	***	-,006	***
Etniciteit: autochtoon	25,104	***	0,015	***
Verhuisd naar koopwoning	19,013	***	-,007	***
Uitwonende Student	3,191	***	,007	***

*** p <0,01; ** p<0,05

Wanneer er specifiek wordt gekeken naar verhuisgedrag van studenten. gentrificationbuurten blijkt uit tabel 6.12 blijkt dat de kans dat een student naar een gentrificationbuurt verhuist groter is dan voor overige verhuizers. Verder blijkt met name dat autochtonen relatief vaak naar zo'n buurt verhuizen. De huishoudgrootte, en het verhuizen naar een koopwoning zijn juist een factor die de kans naar een gentrificationbuurt te verhuizen juist verkleint. Ook is een inkomen een voorspellende factor: hoe hoger het inkomen hoe kleiner de kans naar een gentrificationbuurt te verhuizen.

Tabel 6.12. Schatting van de kans te verhuizen naar een gentrificationbuurt

Variabele	Exp 1=gentrificationbuurt	(B)	Sig.
Leeftijd	0,994		***
Inkomen (in €1000)	0,973		***
Geslacht: man	1,045		***
Aantal personen in huishouden	0,856		***
Geslacht: autochtoon	1,159		***
Verhuisd naar koopwoning	0,751		***
Uitwonende Student	1,183		***

*** p <0,01; ** p<0,05

6.5 Afgestudeerden en gentrificationbuurten

6.5.1 Woningwaardeontwikkeling en afgestudeerden

Afgestudeerden beschikken gemiddeld genomen over een hoger inkomen dan studenten en nestvlieders. In feite zijn zij de groep die in de literatuur meestal wordt aangeduid met de term YUP: Young Urban Professional. Het is de verwachting dat zij vooral zich aangetrokken voelen tot buurten

die al wat meer gevestigd zijn en minder de marge opzoeken. Uit de onderstaande tabellen blijkt dat afgestudeerden zich inderdaad vaak vestigen in buurten die al een tijd aan het gentrificeren zijn. De Jordaan en de Oude Pijp staan in beide jaren bovenaan de lijst. Ook een aantal meer stabiele middenklassebuurten zoals Scheldebuurt en Nieuwe Pijp trekken relatief grote hoeveelheden afgestudeerden aan. Toch zijn ook meer marginaal gentrificerende buurten als de Indische Buurt en Landlust blijkbaar een vestigingsplaats voor deze groep.

Tabel 6.13. Top tien buurten relatief grootste instroom afgestudeerden

Afgestudeerden als % van totale instroom 2005		Afgestudeerden als % van totale instroom 2010	
Rijnbuurt	3,0	Centrale Markt	4,4
Nieuwe Pijp	2,9	Rijnbuurt	4,2
Scheldebuurt	2,7	Overtoomse Sluis	3,9
De Weteringschans	2,6	Scheldebuurt	3,9
Kinkerbuurt	2,6	Weesperzijde	3,8
Da Costabuurt	2,6	Westindische buurt	3,8
De Krommert	2,6	Oosterparkbuurt	3,6
Oude Pijp	2,6	Frederik Hendrikbuurt	3,5
Weesperzijde	2,5	Hoofdweg en omgeving	3,5
Hoofddorp pleinbuurt	2,5	Kinkerbuurt	3,4

Tabel 6.14. Top tien buurten met meeste afgestudeerden

Absoluut aantal afgestudeerden in 2005		Absoluut aantal afgestudeerden in 2010	
Jordaan	191	Oude Pijp	273
Oude Pijp	190	Jordaan	246
Landlust	162	Scheldebuurt	191
Nieuwe Pijp	154	Nieuwe Pijp	168
Scheldebuurt	144	Landlust	165
De Krommert	130	De Krommert	149
Staatsliedenbuurt	123	Staatsliedenbuurt	146
Bijlmer-Centrum D, F en H	103	Hoofddorp pleinbuurt	136
Indische Buurt West	101	Indische Buurt West	133
Hoofddorp pleinbuurt	96	Rijnbuurt	128

Tabel 6.15. Effecten instroom afgestudeerden op WOZ-ontwikkeling

Variabele	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4
% afgestudeerden	,041***	,040***	,042***	,013
Relatieve WOZ 2007		,018	,038	,004
% nieuwbouw			,003***	,004***
percentage koop in 2005			-,001	,000
Grootte buurt			-,000	-,000*
Stijging koop			-,000	,000
Binnen de ringweg				,086***
R^2	,235	,244	,415	,508

*** p < 0,01; ** p < 0,05

In de tabellen 6.15 en 6.16 zal er ook voor deze groep worden onderzocht of er een samenhang bestaat tussen hun vestiging en de woningwaardeontwikkeling van buurten. Er bestaat een positief verband tussen de instroom van afgestudeerden en de woningwaardeontwikkeling. Ook verklaart de instroom al een behoorlijk deel van de variantie. De toevoeging van de relatieve woningwaarde in 2007 is nauwelijks van waarde. In de derde stap waarin andere buurtkenmerken worden toegevoegd wordt het wel een beter verklarend model. Het aandeel nieuwbouwwoningen blijkt positief samen te hangen met de woningwaardeontwikkeling. Het model wordt opnieuw verbeterd door de introductie van de locatie binnen de ring. Dit neemt opnieuw een groot deel van het effect van de andere variabelen weg.

6.5.2. Verhuisgedrag van Afgestudeerden

In deze paragraaf wordt in plaats van naar buurten, naar het individuele verhuisgedrag van afgestudeerden gekeken en vergeleken met andere verhuizers. In Tabel 6.16 is de relatie tussen individuele kenmerken en de woningwaarde en de ontwikkeling van de buurten waar naar toe is verhuisd weergegeven. Opvallend is dat afgestudeerden niet zijn verhuisd naar buurten met een significant afwijkende WOZ-waarde. Dit betekent dus dat zij naar allerlei buurten verhuizen en niet gemiddeld naar goedkope of dure wijken. Wel blijkt dat afgestudeerden binnen de buurten naar relatief goedkope woningen verhuizen (4,8% lager, zie appendix). Individuele kenmerken als etniciteit en verhuizen naar een koopwoning hebben een sterk positief verband met een hoge gemiddelde WOZ-waarde van de buurt.

Uit het tweede model (de laatste twee kolommen van tabel 6.16) blijkt dat afgestudeerden wel iets vaker naar buurten verhuisd zijn die later een bovengemiddelde WOZ-ontwikkeling hebben doorgemaakt. Dit is dus in lijn met het idee dat starters vaak verhuizen naar buurten met een positieve dynamiek. Dit bevestigt dus het beeld van bovenstaande paragraaf.

Tabel 6.16. Schatting effecten op woningwaarde(ontwikkeling)

Variabele	B-coëfficiënt WOZ 2007 *1000	Sig.	B-coëfficiënt WOZ ontwikkeling 07-13	Sig.
Leeftijd	-0,161	***	,000	***
Inkomen (in €1000)	0,421	***	,000	***
Geslacht: man	2,700	***	,000	
Aantal personen in huishouden	1,500	***	-,006	***
Etniciteit: autochtoon	25,354	***	,015	***
Verhuisd naar koopwoning	18,845	***	-,007	***
Afgestudeerden	-2,027		,011	***

*** p <0,01; ** p<0,05

In de laatste tabel 6.17, wordt weergegeven hoe groot de kans wordt geschat om naar een gentrificationbuurt te verhuizen. Afgestudeerden hebben een relatief grote kans om zich te vestigen in gentrificationbuurten. Ook autochtonen en mannen zijn vaker dan respectievelijk allochtonen en vrouwen geneigd om naar een gentrificationbuurt te verhuizen. Een hoog inkomen, een groot huishouden en verhuizen naar een koopwoning verkleinen juist de kans om naar een dergelijke buurt te verhuizen.

Tabel 6.17. Schatting van de kans te verhuizen naar een gentrificationbuurt

Variabele	Exp 1=gentrificationbuurt (B)	Sig.
Leeftijd	0,993	***
Inkomen (in €1000)	0,968	***
Geslacht: man	1,038	**
Aantal personen in huishouden	0,845	***
Etniciteit: autochtoon	1,172	***
Verhuisd naar koopwoning	0,747	***
Afgestudeerden	1,311	***

*** p <0,01; ** p<0,05

6.6. Conclusies

Uit de analyses blijkt dat de instroom van alle verschillende groepen starters een positieve samenhang laten zien met de ontwikkeling van de woningwaarde op buurtniveau. Ook de correctie door een aantal buurtvariabelen zoals de mutaties in de woningvoorraad nemen dit effect niet weg. Toch blijkt dat er in alle drie de gevallen er weinig overblijft van de effecten wanneer de locatie in beschouwing wordt genomen. De meeste starters blijken een sterke voorkeur hebben voor het

wonen binnen de ringweg A10. Als er alleen binnen of buiten de ring wordt gekeken blijkt er geen verband te bestaan tussen de woningwaardeontwikkeling en de instroom van starters. We hebben om dit te verifiëren ook analyses uitgevoerd die naar de effecten kijken voor buurten binnen en buiten de ring afzonderlijk. Inderdaad blijft er dan van de gevonden verbanden niet veel over.

De modellen die de relatie vanuit het individuele verhuisgedrag van starters beschouwen geven gedeeltelijk een ander beeld. De modellen die de woningwaarde in 2007 analyseren laten zien dat nestvlinders relatief vaak naar goedkope buurten verhuizen; maar dat studenten en afgestudeerden niet in goedkopere buurten wonen dan overige verhuizers. Als er wordt gekeken naar de kans om naar een beginnende gentrificationbuurt te verhuizen blijkt dat starters disproportioneel vaak naar een dergelijke buurt verhuizen. Ook als er voor inkomen, etniciteit, leeftijd en huishoudgrootte wordt gecontroleerd blijken nestvlinders, studenten en afgestudeerden relatief vaak te verhuizen naar de buurten binnen de ring met een lage WOZ-waarde, die later een sterke woningwaarde ontwikkeling door maken.

De verschillende bevindingen lijken dus te suggereren dat er ten minste een verband bestaat tussen de woonvoorkeuren van starters en beginnende gentrification. Of de starters met hun relatief kleine aantallen ook echt de causale oorzaak van woningwaardeontwikkeling zijn is niet vastgesteld. Het is wel evident dat starters relatief zich vaak in beginnende gentrificationbuurten vestigen. De interviews met starters (hoofdstuk 5) bevestigen dit beeld.

Hoofdstuk 7. De ‘Starterscrisis’ in het Verenigd Koninkrijk en Londen

7.1 Introductie

De voorgaande vier hoofdstukken hadden allen betrekking op de toegankelijkheid en duurzaamheid van de Amsterdamse woningmarkt voor verschillende typen starters. De veranderingen op de woningmarkt – mede gevoed door de financiële crisis – hebben vooralsnog verschillende lokale uitwerkingen voor starters. Zo is er (nog) geen sprake van een afnemend aantal startende huishoudens, maar blijkt wel dat zij een steeds groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten en dat de toegankelijkheid geografische verschillen toont: de centralere buurten worden ontoegankelijker, terwijl meer perifere buurten een toenemend aantal en aandeel starters opneemt. De toegankelijkheid van de stedelijke woningmarkt is dan ook wel degelijk in het geding. Dit hoofdstuk werpt een blik op de woningmarktsituatie in het Verenigd Koninkrijk en Londen, waar zich in een eerder stadium al vergelijkbare ontwikkelingen hebben voorgedaan. Dit hoofdstuk analyseert welke beleidsmaatregelen in deze buitenlandse context zijn genomen. De onderzoeksvraag luidt:

Welke beleidsinstrumenten en beleidsstrategieën zijn toegepast in de context van Engeland en Londen om generationele ongelijkheden in het woningsysteem aan te pakken; hoe succesvol zijn deze geweest; en welke lessen kunnen overgenomen worden voor de Amsterdamse context?

Het Verenigd Koninkrijk is een van de landen met de grootste generationele ongelijkheid wat betreft toegang tot de woningmarkt. Ondanks het feit dat het Verenigd Koninkrijk een andere traditie van eigenwoningbezit kent dan Nederland, vertonen beide landen veel overeenkomsten wat betreft transformaties op de woningmarkt. Met name in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw vonden in beide landen gelijksoortige woningmarkttransformaties plaats. Een duidelijk voorbeeld hiervan is de afnemende sociale woningvoorraad in beide landen. In 1981 bedroeg het aandeel sociale huurwoningen in het Verenigd Koninkrijk nog bijna een derde van de woningvoorraad, maar onder de invloed van een explosief groeiende koopsector is dit aandeel sterk afgenomen. Deze krimp van het aandeel sociale huurwoningen brengt vandaag de dag nadelige gevolgen teweeg voor jongere generaties die op zoek zijn naar een onafhankelijke woning om toe te kunnen treden tot de woningmarkt.

Dit hoofdstuk geeft een gedetailleerd overzicht van de situatie in het Verenigd Koninkrijk. Specifieke aandacht gaat daarbij uit naar Londen waar de druk op de woningmarkt sterk geïntensiveerd is en woningprijzen zeer hoog zijn. Ook in Amsterdam bestaat – zij het in mindere mate – een dergelijke verhoogde druk op de woningmarkt. Een vergelijking tussen deze twee steden is daarom zeer relevant, waarbij Londen dient als een ‘extremum’ voorbeeld.

7.2 Huisvesting in het Verenigd Koninkrijk en ‘de huurgeneratie’

Al voordat de wereldwijde financiële crisis uitbrak, begon het aandeel eigenwoningbezit in het Verenigd Koninkrijk af te nemen. Het aandeel eigenwoningbezit bereikte zijn piek in 2002, toen 69,7% van de woningen tot de koopsector behoorde. Anno 2012 is dit aandeel gedaald tot 64,7%. Overheden in het Verenigd Koninkrijk waren er echter vanuit gegaan dat het aandeel eigenwoningbezit ook na 2002 zou blijven toenemen, en hadden als doel gesteld om in 2015 een woningmarkt te hebben die voor 75% uit eigenwoningbezit zou bestaan (Whitehead, 2012). Ondanks de ambities om de koopmarkt op deze manier toegankelijker te maken, ook voor starters,

werden rond de eeuwwisseling – in de jaren waarin krediet nog overvloedig was en gemakkelijk werd uitgeleend – starters in toenemende mate van deze markt verdrongen. Deze ontwikkeling was deels te wijten aan het feit dat eigenwoningbezitters aanspraak konden maken op de overwaarde op hun woning. Deze overwaarde werd namelijk gezien als vermogen of bezit (in plaats van hypotheekschuld), waardoor huizenbezitters dit bedrag konden gebruiken als hefboom om meerdere woningen te kopen. Dit leidde in toenemende mate tot een stijging van de huizenprijzen, waardoor het voor starters moeilijker werd om toegang te krijgen tot de koopsector. Het inkomen van potentiële eerste huizenkopers kon de sterk oplopende huizenprijzen niet bijbenen. Bestaande huizenbezitters gingen vervolgens in veel gevallen hun nieuwe bezit verhuren aan huishoudens die wel wilden kopen, maar dit zich niet langer konden veroorloven (Leyshon & French, 2009).

Het cohort jongvolwassenen van 2000 tot 2010 dat er niet in is geslaagd toe te treden tot de koopsector staat in het Verenigd Koninkrijk bekend als ‘de huurgeneratie’. Zij zijn symbool komen te staan voor veranderende omstandigheden op de woningmarkt in het land. Dit cohort is in het Verenigd Koninkrijk in grote mate vast komen te zitten in de huursector. Uit census data blijkt dat in tussen 2001 en 2011 het aantal huurders in Engeland en Wales is toegenomen van 1,9 miljoen tot 3,6 miljoen huishoudens. Aangezien het aandeel sociale huurwoningen sterk is gedaald: van 32% in 1980 tot ongeveer 18% in 2012 betekent huren in het Verenigd Koninkrijk in toenemende mate huren in de vrije sector. Sinds het dieptepunt van 9% van de woningvoorraad in 2003 is het aandeel vrije sector huurwoningen gegroeid tot meer dan 15% van het totale woningaanbod. In de huidige/post-crisis periode is de particuliere huurmarkt echter niet alleen sterk gegroeid er is ook sprake geweest van een sterke stijging van de huurprijzen. Ondanks het toegenomen aanbod heeft deze ontwikkeling de betaalbaarheid van huisvesting voor jongvolwassenen verder ondermijnd.

De ontwikkelingen van de laatste tien jaar op de woningmarkt in het Verenigd Koninkrijk hebben gezorgd voor een verandering in de woontrajecten van starters. In de jaren tachtig was eigenwoningbezit de meest voorkomende woonsituatie voor 25-35 jarigen (Ronald, 2008). In de jaren rond de eeuwwisseling keerde dit om en namen de kansen voor jongvolwassenen om een woning te kopen af. De gemiddelde leeftijd waarop mensen een woning kopen in het Verenigd Koninkrijk is de laatste jaren gelijk gebleven en ligt rond de 31 jaar. De ouderlijke bijdrage hierbij is echter belangrijker geworden, aangezien de gemiddelde leeftijd van een zogenoemde ‘woningkoper zonder assistentie’ is toegenomen van 33 jaar in 2005 tot bijna 37 jaar in 2010 (CML, 2010). Wonen in een huurwoning is in het Verenigd Koninkrijk historisch gezien de eerste stap voor nieuwe, onafhankelijke huishoudens. Het woningsysteem vertrouwdde echter altijd op een doorstroom van huur naar koop, waarbij woningbezitters ervan uitgingen dat de waarde van hun huis voor (financiële) zekerheid zou zorgen en tegelijkertijd consumptie in latere levensfasen zou ondersteunen (Doling & Ronald, 2010).

Twee belangrijke transformaties binnen het woningsysteem hebben ten grondslag gelegen aan de hierboven genoemde verandering in de route die jongvolwassenen afleggen gedurende hun individuele woontrajecten en beide vinden hun oorsprong in beleidsveranderingen die zich voordeden in de jaren tachtig van de vorige eeuw. De eerste van deze twee systeemtransformaties was het zogenoemde ‘*Right to Buy*’-beleid (recht om te kopen) dat van start ging in de jaren zeventig en verder werd uitgerold onder leiding van Thatcher in de jaren tachtig. Het beleid bracht aanvankelijk een sterke toename teweeg van het eigenwoningbezit onder voormalige sociale

huurders, waarbij circa 1,5 miljoen sociale woningen aan huurders zijn verkocht. De tweede systeemverandering vond plaats in 1986 en heeft betrekking op de sterke deregulering van de hypotheeksector. Onder invloed van deze deregulering kwamen halverwege de jaren negentig de zogenoemde 'Buy to Let'-hypotheek beschikbaar. Deze hypotheek maakten het mogelijk voor een toenemend aantal individuen om meerdere woningen te kopen om deze vervolgens te verhuren. In 2002 waren er circa 89,000 van deze 'Buy to Let'-hypotheek in omloop. De scherpe terugval in de waarde van woningen in 2008 vormden echter een bedreiging voor deze hypotheekvorm, omdat deze mede gefinancierd werd door de overwaarde op de eigen woning. Op dit moment is echter een herwaardering te zien in het aantal 'Buy to Let'-hypotheek, mede onder invloed van een toenemende vraag naar huurwoningen (wat weer veroorzaakt wordt door een toegenomen druk op de vrije huursector).

The Council of Mortgage Lenders (CML, 2013) stelt in een recent rapport dat op dit moment ongeveer 1,46 miljoen 'Buy to Let'-hypotheek in omloop zijn in het Verenigd Koninkrijk, goed voor 13,4% van alle uitstaande leningen (ofwel een bedrag van circa €188 miljard). De 'Buy to let'-hypotheek bleken bijzonder aantrekkelijk gedurende periodes met een sterke inflatie van de woningprijzen zoals in de periode 1999-2006. De aanname dat deze investering tot snelle vermogensgroei zou leiden motiveerde veel kopers. Deze groei bleek echter nauwelijks te verwerklijken vanwege een hoge belasting op woningbezit anders dan de eigen bewoonde woning die kan oplopen tot 28%. In de post-crisis situatie richten verhuurders zich vooral op de vrije huursector, omdat een zeer lage rentevoet – de 'Bank of England' heeft deze sinds april 2009 op 0,5% bepaald – investeringen in koopwoningen aanzienlijk minder aantrekkelijker maakt. De hypotheekrente over verhuurde woningen is bovendien aftrekbaar van de belasting en compenseert zo voor de belastingheffing over de inkomsten van de verhuur van deze woningen. De hypotheekrenteaftrek van de eigen woning daarentegen is geleidelijk aan afgeschaft tussen 1974 en 2000. De weerbaarheid van het 'Buy-to-let'-systeem draagt zo enerzijds bij aan het op peil houden van de woningprijzen, waardoor deze te duur zijn voor jongere huishoudens, en zorgt er anderzijds voor dat er meer vrije huursectorwoningen beschikbaar zijn gekomen voor deze groepen.

In Londen heeft de impact van deze systeemveranderingen op de woningmarkt vooral starters hard getroffen. Een gemiddelde woning is inmiddels meer dan 18 keer de waarde van het gemiddelde jaarlijkse inkomen en ligt ver buiten het bereik van de gemiddelde starter. De gemiddelde vraagprijs voor een woning in Londen was in mei 2013 bij benadering €599.000⁵ (Rightmove, 2013), wat concreet betekent dat de gemiddelde potentiële eerste huizenkoper een waarborgsom van €120.000 nodig heeft om deze woning te bemachtigen. De ontwikkelingen hebben geleid tot een scherpe terugval in de doorstroom van de huur- naar de koopsector, waarbij, zoals eerder gesteld, een toegenomen druk ontstaan is op de huurmarkt. Sinds 2005 zijn de huren in Londen jaarlijks gestegen met 7% - meer dan twee keer de inflatie – tot €1300 in 2012. Dit bedrag ligt €420 hoger dan de gemiddelde nationale huurprijs van €880 (LSL Property Services Index).

Kortom, het 'Right to Buy'-beleid in de jaren tachtig heeft de kansen van veel startende huishoudens om toe te treden tot de koopsector tijdelijk doen toenemen. Echter, veel van deze voormalige sociale huurwoningen zijn in de jaren rond de eeuwwisseling wederom beschikbaar gekomen voor de verhuur, zij het dit keer niet in de sociale, maar in de particuliere huursector. Mensen die hun

⁵ Alle bedragen in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op Engelse ponden, koers juli 2013, €1= £0,85.

geld investeren in woningen trachten hiermee het rendement op hun investering te verhogen (waarbij het rendement bij verhuur in het Verenigd Koninkrijk rond de 6,2% ligt).

7.3 Beleidsreacties

Waar er in verschillende Europese landen slechts in geringe mate is getracht om het snel teruglopende aantal toetredingen van jongvolwassenen tot de koopmarkt en de hoge druk op de huurmarkt aan te pakken, heeft het Verenigd Koninkrijk op rigoureuze wijze geprobeerd de toestroom van starters tot de woningmarkt te stimuleren. In Londen is er een reeks initiatieven uitgezet die de toegang tot de Londense woningmarkt moet bevorderen. De Londense burgemeester heeft deze initiatieven samengebracht onder het kopje *'First Steps'* (eerste stappen). Het beleid stelt dat "First Steps het officiële intermediaire woonprogramma van de burgemeester van Londen is, dat Londenaren met bescheiden inkomens helpt om een woning te kopen of huren voor een bedrag dat zij zich kunnen veroorloven." Het *'First Steps'*-beleid probeert dit op drie manieren te bewerkstelligen. Deze worden hieronder nader uitgewerkt.

1. Shared Ownership ('Gedeeld eigendom') – Hierbij koopt een huishouden een nieuwe of bestaande woning van een woningcorporatie. Dit huishouden verwerft hierbij het maximaal mogelijke aandeel in de woning dat het zich kan veroorloven, en wordt hiermee gedeeld eigenaar van de woning. Hierbij dient minimaal 25% van de woning aangekocht te worden, waarbij men vervolgens huur betaalt over het overgebleven aandeel. In de meeste gevallen zullen huishoudens een hypotheek moeten afsluiten om aan deze eis te voldoen. Het huishouden dient in staat te zijn de kosten van de taxatie, juridische kosten, zegelrecht en grondbelasting (indien van toepassing) te dekken, zonder hierbij in financiële moeilijkheden te geraken. Wanneer het betreffende huishouden het zich in een latere fase kan veroorloven, is het mogelijk om het aandeel in de woning te vergroten. Dit proces staat bekend als *'staircasing'* (trapvorming), waarbij een huishouden via verschillende stappen de *'gedeelde eigendom'*-woning volledig kan overnemen van de corporatie.

2. Rent to Save ('Huren om te sparen') – De tweede optie van het *'First Steps'*-beleid om de toegang tot de woningmarkt voor jongvolwassenen te verbeteren is nauw verboden met de eerste. Een huishouden huurt voor een bepaalde periode – tot maximaal vijf jaar – een woning voor een bedrag van maximaal 80% van het equivalent van de markthuur. Eveneens wordt een spaarplan opgezet tussen de woningverstrekker en het betreffende huishouden om zodoende sparen voor een waarborgsom (voor een woning met *'gedeelde eigendom'*). Tijdens de periode van vijf jaar kan het huishouden op elk moment een aandeel in de woning kopen, mits het aan de minimale waarborgsom kan voldoen.

'Huren om te sparen' is ontworpen voor aspirant (eerste) woningbezitters om het voor hen mogelijk te maken te verhuizen naar de woning van hun keuze, zelfs als ze nog niet in staat zijn om hier eigenlijk voor in aanmerking te komen (bijvoorbeeld omdat een toereikende hypotheek voor een waarborgsom nog niet mogelijk is). Aangezien de huur lager zal liggen dan de eigenlijke marktwaarde van de woning, wordt verondersteld dat huishoudens in staat zijn te sparen gedurende de gehele huurperiode. De aanname is dat, uitgaande van een normaal huurniveau en een standaardwaarborgsom van hypotheek op een *'gedeelde eigendom'*-woning, het voor deze huishoudens mogelijk zou moeten zijn om binnen tweeënhalf jaar over een toereikende spaarsaldo te beschikken. De woningverstrekker zal hierbij een spaardoel bespreken met het huishouden vanaf

het begin van de huurperiode. De woningverstreker zal vervolgens met tussenpozen beoordelen of het huishouden op koers ligt om dit doel te bereiken.

3. NewBuy ('Nieuwkoop') of Help to Buy ('Hulp bij Kopen') – De derde en laatste optie uit het 'First Steps'-beleid is ontworpen om de vermogenskloof tussen het eigen inkomen en de waarborgsom te dichten voor potentiële (eerste) kopers. Het beleid is nadrukkelijk gericht op kopers van een eerste woning, en op diegenen die al een huis bezitten maar slechts geld hebben voor een waarborgsom van 5%-10% (waar een minimale eis van 25% gesteld wordt, zie voorgaande). Geldverstrekkers die deelnemen aan dit plan verschaffen deze potentiële kopers – die moeten voldoen aan hun criteria – een lening om de kloof te dichten. In de eerste vijf jaar van de looptijd van deze lening worden er geen kosten in rekening gebracht. Daarna betalen kopers een maandelijks bedrag van de lening terug, waarbij dit bedrag jaarlijks stijgt met een vastgesteld percentage (de inflatie plus een extra procentpunt). Over het algemeen wordt verwacht dat het inkomen van deze startende huishoudens na de eerste vijf kostenvrije jaren zal stijgen, waardoor ze een lening met dergelijke voorwaarden kunnen aflossen. Om te garanderen dat dit inderdaad het geval is, moeten deze huishoudens, alvorens ze in aanmerking komen voor de lening, aan bepaalde criteria voldoen. De koper moet bijvoorbeeld een baan hebben en over een vast arbeidscontract beschikken en aan kunnen tonen dat hij of zij in staat is de kosten van eigenwoningbezit te kunnen dragen. Daarnaast moet het huishouden beschikken over een smetteloos kredietverleden.

De drie hierboven beschreven initiatieven zijn duidelijk niet voor lage inkomens bedoeld, en moeten gezien worden in de context van de uitdagingen waarmee instromers op de Londense huizenmarkt geconfronteerd worden. De initiatieven zijn voornamelijk gericht op huishoudens die (op de lange termijn) liever willen kopen dan huren. In 2012 betaalde een koopstarter in Londen gemiddeld €280.000 voor zijn eerste woning, gefinancierd met een hypotheek van €210.000 en een waarborgsom van €70.000 (oftewel 25%). In 2007 was de gemiddelde waarborgsom €27.000, 11% van een gemiddelde koopprijs van €250.000. Terwijl in 1995 de gemiddelde waarborgsom in Londen minder dan €3.500 was, ofwel circa 5%. Het aantal 'koopstarters' in Londen steeg echter met 15% in 2012, tot 37.300, het hoogste aantal sinds 2007 volgens *The Council of Mortgage Lenders* (2013).

De hierboven beschreven overheidsinitiatieven om de toegang tot de woningmarkt voor potentiële kopers van een eerste eigenwoning te verbeteren, zoals het verstrekken van tussenvormen van huur en koop, zijn niet voldoende om het woningtekort en de grote toegangs- en betaalbaarheidsproblemen op de woningmarkt van Londen aan te pakken. Radicaler beleid aan de aanbodzijde, dat de verstrekking van betaalbare huurwoningen moet doen toenemen, is nodig wil men de acute woningbehoefte (met name onder jongvolwassenen) succesvol accommoderen. Een toename van het aantal huurwoningen in combinatie met intensiever gebruik van de bestaande voorraad is noodzakelijk. Harrison en collega's (2013) hebben betoogd dat als het niet mogelijk is om meer betaalbare woningen te bouwen, het noodzakelijk is om de woningen die er zijn efficiënter te gebruiken. Duidelijkere regels zouden kunnen worden geïntroduceerd voor huurders om bewegingen op de woningmarkt te maken en stappen te zetten in hun individuele woontrajecten. Dit vereist waarschijnlijk zaken als duidelijke tijdslimieten aangaande huurperiodes, alsmede een geleidelijke stijging van huurprijzen over diezelfde periode (Harrison et al., 2013). Een dergelijke benadering, hoewel niet specifiek gericht op jonge startende huishoudens levert via een verbeterd functioneren van de woningmarkt waarschijnlijk voordelen op voor startende huishoudens. Hiermee kan de toegankelijkheid van en doorstroming op de woningmarkt namelijk toenemen.

7.4 Conclusies: lessen voor Amsterdam

De huidige situatie op de woningmarkt in Het Verenigd Koninkrijk en in het bijzonder Londen schetst een donker en onwenselijk, maar niet geheel onrealistisch, toekomstbeeld voor Amsterdam. Hier hebben veranderende woningmarktstructuren en –condities gezorgd voor een afname in de toegankelijkheid van de stedelijke woningmarkt voor jonge startende huishoudens. Nieuwe ongelijkheden zijn ontstaan als gevolg van een voortschrijdende liberalisering van de woningmarkt en de impact van de internationale financiële crisis. In het verleden richtte woningbeleid van de overheid zich op het aanbieden van betaalbare woningen. In recente jaren is de woningmarkt – en daarmee Londen als stad in zijn geheel – steeds verder gepolariseerd.

Er bestaat een schrijnend gebrek aan beleidsmaatregelen die zich richten op deze opgekomen intergenerationele ongelijkheden. Zo zijn er in het Verenigd Koninkrijk geen beleidsmaatregelen die specifiek jonge startende huishoudens bedienen. In deze context bestaan er echter wel verschillende programma's gericht op het stimuleren van woningbezit en het ondersteunen van koopstarters. De maatregelen in deze context (zoals gedeeld woningbezit) zijn echter niet in het bijzonder gericht op een specifieke leeftijdsgroep of lage inkomens. In plaats daarvan richten zij zich op groepen die te veel verdienen voor de sociale huursector, maar een te laag inkomen hebben voor de (traditionele) koopsector. Deze maatregelen komen voort uit 'key worker' woningprogramma's gericht op het aanpakken van het tekort aan betaalbare woningen voor 'essentiële' beroepsgroepen zoals leraren, verplegers en politieagenten. Beleidsmaatregelen gericht op de huursector zijn voornamelijk subsidies die jonge huishoudens doorgaans niet of nauwelijks bedienen.

Voor de situatie in Amsterdam vormt – aan de aanbodkant van de woningmarkt – de huurmarkt een essentieel onderdeel voor effectief beleid. Hierbij moet vooral gezorgd worden voor een goede doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad en voor de toevoeging van nieuwe woningen die geschikt zijn voor jonge huishoudens aan de voorraad. Een grote koopsector lijkt minder geschikt te zijn voor deze groep, omdat deze sector het meest beïnvloed wordt door de bredere economische situatie en bovendien weinig flexibiliteit biedt. Een grotere koopsector zal er dan ook hoogstwaarschijnlijk toe leiden dat de doorstroom binnen de stedelijke woningmarkt afneemt, waardoor de positie van jonge huishoudens in het geding komt. De grote sociale huursector is tot op zekere hoogte problematisch, aangezien het voor bewoners van deze sector doorgaans onaantrekkelijk of zelfs onmogelijk is om te verhuizen. Verhuizen zou namelijk in de meeste gevallen leiden tot hogere woonlasten, een kleinere woning, een kwalitatief mindere woning en/of de noodzaak te vertrekken uit Amsterdam. In het verleden was de sociale huursector groter, waardoor instroom, uitstroom en doorstroom in deze sector makkelijker was. Door toenemende residualisering en strengere (EU) wetgeving, wordt verhuizen door veel van de zittende bewoners binnen de sociale sector gezien als een te groot risico.

Ervaringen uit het Verenigd Koninkrijk laten echter zien dat een verdere liberalisering van de sociale sector de toegankelijkheid voor jongere huishoudens evenmin ten goede komt. Gestimuleerd door overheidsbeleid en subsidies zijn sinds 1981 meer dan twee miljoen sociale huurwoningen verkocht (veelal aan de voormalige huurders), terwijl de wachtlijst voor een sociale huurwoning tegelijkertijd gegroeid is tot 1,8 miljoen personen. Als gevolg hiervan zijn de woonlasten vooral in Londen aanzienlijk gestegen. Dit treft vooral jongere huishoudens: zo is in hoofdstuk 2 al aan bod gekomen dat vooral jonge huishoudens in Amsterdam recentelijk te maken hebben gehad met een stijgende huurquote – voor 18 tot 24 jarigen bedroeg in 2011 de kale huur gemiddeld ongeveer 40% van het

inkomen. Een verdere liberalisering zal de huurquote voor jongere huishoudens verder doen oplopen. Veel van de verkochte sociale huurwoningen in het Verenigd Koninkrijk zijn meer recentelijk als gevolg van het 'Buy to Let' programma weer teruggevloeid naar de huurmarkt, maar deze keer in de particuliere sector en veelvuldig verhuurd door huisjesmelkers. Het 'Buy to Let' programma heeft zo in recente jaren in het Verenigd Koninkrijk actief bijgedragen aan een aanzienlijke groei van de particuliere huursector, bijvoorbeeld door kredietverstrekking aan particulieren en investeerders, de belasting over verhuur aftrekbaar te maken en de mogelijkheden voor flexibele huurcontracten te verruimen.

In veel steden in andere landen, zoals Londen, blijkt deze particuliere huursector in toenemende mate belangrijk te zijn voor de formatie van jonge zelfstandige huishoudens. In Amsterdam is, ondanks een lichte groei sinds 2011, de particuliere huursector de laatste decennia echter structureel in omvang geslonken. Bovendien bestaat er weinig beleid dat zich richt op deze sector en haar functioneren. Ook al is het niet aan te bevelen particulier kapitaal en private belangen te subsidiëren, dient er gekeken te worden naar mogelijk beleid dat zich richt op de particuliere huursector. Dit zou de toegankelijkheid van de woningmarkt – vooral voor startende huishoudens – kunnen stimuleren. Het 'Buy to Let-beleid' heeft in het VK weliswaar de particuliere huursector vergroot, maar kent meerdere keerzijden. Ten eerste gaat het om voormalige sociale huurwoningen die aanzienlijk duurder zijn geworden en is het netto effect op de woonvoorraad ongeveer nul. Ten tweede heeft het er voor gezorgd dat het aantal huishoudens dat aanspraak maakt op huurtoeslagen en –subsidies aanzienlijk is toegenomen tot bijna vijf miljoen huishoudens in 2011. Ten derde heeft het beleid, zoals hierboven beschreven, bijgedragen aan het in stand houden van hoge woningprijzen.

Deze liberalisering, en meer recentelijk de financiële crisis, hebben in het Verenigd Koninkrijk gezorgd voor een steeds grotere kloof tussen Londen als hoofdstad en de rest van het land. Woningprijzen en huren zijn in Londen veel sneller gestegen dan in de rest van het land, waardoor het steeds moeilijker wordt om toegang te verkrijgen tot de hoofdstad. In andere delen van het land vormt dit een voedingsbodem voor oplopende werkloosheid. In Amsterdam en Nederland zou zich een vergelijkbare situatie kunnen ontwikkelen waarbij het verkrijgen van toegang tot de stad steeds moeilijker wordt. De functie van Amsterdam als roltrap voor groepen van buitenaf komt daarmee onder druk te staan. Ook de bijdrage van de stad aan de economie van andere delen van het land neemt als gevolg daarvan mogelijk af.

Hoofdstuk 8. Conclusies: ontwikkelingsrichtingen en beleidsaanbevelingen

8.1 Samenvatting van het onderzoek

De positie van starters op de woningmarkt is om verschillende redenen van groot belang voor de stedelijke economie. De stad functioneert als een roltrap waarin de stedelijke locatie samenvalt met opwaartse mobiliteit van individuen. Of de stad als roltrap kan functioneren is afhankelijk van de mate waarin het mogelijk is verschillende stappen in woontrajecten te doorlopen. Bovendien vereist de roltrap dat verschillende woonmilieus en eigendomsvormen ieder hun eigen niche bedienen. Wanneer die niches verdwijnen of wanneer er te veel concurrentie is voor de schaarse woningruimte kan het hele systeem in het gedrang raken.

Dit onderzoek heeft de positie van jonge, startende huishoudens op de Amsterdamse woningmarkt geanalyseerd in een periode waarin de Amsterdamse woningmarkt in een crisis terecht is gekomen. In het onderzoek staan de onderling verbonden concepten toegankelijkheid en duurzaamheid centraal. Het eerste concept verwijst naar de mate waarin starters in staat zijn de Amsterdamse woningmarkt te betreden, woonruimte te vinden en vervolgstappen te maken binnen deze woningmarkt. Het concept duurzaamheid heeft betrekking op de vraag in hoeverre de huidige situatie, waarbij starters nog steeds in staat zijn zichzelf toegang te verschaffen, houdbaar is. Deze houdbaarheid is afhankelijk van de economische situatie en veranderingen in de structuur van verschillende dimensies van de woningmarkt. De volgende paragraaf geeft een beknopt overzicht van de kernthema's en kernpunten die per hoofdstuk aan bod zijn gekomen en gaat in op verschillende aspecten die van invloed zijn op de (bredere) toegankelijkheid en duurzaamheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters. We sluiten af met een aantal mogelijke scenario's voor de toekomst.

8.1.1 Algemene internationale trends

Een beknopt internationaal literatuuroverzicht en een vergelijking tussen verschillende Europese landen (zie hoofdstuk 2) laten zien dat er verschillende algemene factoren bestaan die van invloed zijn op de mogelijkheid voor jonge personen het ouderlijk huis te verlaten en op zichzelf te gaan wonen. Bovendien tonen een pre- en post-crisis vergelijking dat er bepaalde gedeelde ontwikkelingsrichtingen lijken te ontstaan die de duurzaamheid van het huidige woningmarktsysteem – op zijn minst voor starters – beperken. Enkele hoofdpunten kunnen gedestilleerd worden uit de recente ontwikkelingen in verschillende Europese landen:

- Het verkrijgen van toegang tot de woningmarkt lijkt in de Europese context voor jongvolwassenen in het algemeen steeds moeilijker te worden. Jongvolwassenen blijven hierdoor langer inwonend in het ouderlijk huis en blijven gedurende een langere periode financieel afhankelijk van hun ouders. Zowel residentiële als financiële onafhankelijkheid worden zo uitgesteld.
- De structuur van de woningmarkt is van grote invloed op de positie van starters op de woningmarkt. Jonge, startende huishoudens zijn gebaat bij een grote particuliere huursector, wanneer zij het ouderlijk huis willen verlaten. Meestal speelt de koopsector pas in een later stadium in de levensloop een rol.
- Ontwikkelingen in de richting van (neo)liberalere woningmarkten met een sterke focus op het stimuleren van de koopsector lijken de toegankelijkheid voor starters geen goed te

hebben gedaan. Sinds het uitbreken van de internationale financiële crisis is het aandeel koopstarters disproportioneel afgenomen.

- Er lijken nieuwe, scherpere intergenerationele ongelijkheden te ontstaan: vorige (babyboom) generaties zijn in staat geweest op grote schaal te kopen en hebben zo veel vermogen weten op te bouwen. Dit gaat ten koste van jongere generaties die in mindere mate toegang krijgen tot de koopsector. Bovendien wordt familiekapitaal zo steeds belangrijker voor het verkrijgen van toegang tot de koopsector.
- Verschillende aspecten van de huidige financiële crisis raken voornamelijk jongvolwassenen en hun positie op de woningmarkt; onder hen vormen werkloosheid en stagnerende inkomens een grote barrière in het verkrijgen van toegang tot de woningmarkt.

8.1.2 Veranderende huisvestingscontext in Amsterdam

Deze algemene ontwikkelingen bieden een interpretatiekader voor de huidige ontwikkelingen in de Amsterdamse context (zie hoofdstuk 3). Amsterdam is de afgelopen decennia aanzienlijk populairder geworden, met een alsmaar groeiende druk op de woningmarkt en een sterke woningwaardeontwikkeling als gevolg. Structurele ontwikkelingen hebben er voor gezorgd dat de betaalbaarheid, en daarmee toegankelijkheid, van de stad in toenemende mate onder druk is komen te staan. Recente conjuncturele ontwikkelingen (de internationale krediet- en de daaropvolgende economische crisis) zorgen enerzijds voor dalende woningprijzen (betere betaalbaarheid), maar anderzijds voor andere barrières zoals strengere hypotheekverstrekking. De volgende kernpunten staan centraal bij deze ontwikkelingen:

- De groei van de koopsector is de afgelopen jaren actief gestimuleerd door overheidsbeleid. Zo wisten vooral woningcorporaties voorafgaand aan de crisis een aanzienlijk aantal woningen te verkopen en nieuwe koopwoningen op te leveren. Deze groei in de koopsector (van 11% in 1995 naar 31% in 2010) ging in eerste instantie vooral ten koste van de particuliere huursector, die nu echter weer heel licht groeit. De laatste jaren gaat de groei van de koopsector juist vooral ten koste van de sociale huursector.
- Voor de leeftijdsgroep 18 tot 24 jaar is de particuliere sector geleidelijk aan steeds belangrijker geworden. Ruim 40% van hen woonde in 2011 in de particuliere sector en zij zijn dan ook sterk oververtegenwoordigd in deze sector. Tussen 1999 en 2005 nam het aandeel 18 tot 24 jarigen in een sociale huurwoning af van 50% naar 32%, maar is sindsdien weer aanzienlijk toegenomen. De oplevering van een aantal grote studentcomplexen in het bezit van corporaties is hiervoor de verklaring.
- Onder 25 tot 34 jarigen is het eigenwoningbezit sterk gegroeid: van 19% in 1999 tot 37% in 2011. De financiële crisis heeft vooralsnog niet geleid tot een afnemende groei van de koopsector onder deze groep. Onder 18 tot 24 jarigen valt wel een lichte daling van het aandeel woningbezitters waar te nemen.
- De huurquote (percentage van het inkomen dat besteed wordt aan huur) is het sterkst toegenomen onder de groep 18 tot 24 jarigen gedurende de periode 2001-2007. Voor deze groep was in 2011 de huur gemiddeld 40% van hun inkomen; voor 25 tot 34 jarigen was dit slechts 30%, wat ongeveer gelijk is aan oudere leeftijdsgroepen.
- Een rondgang langs direct betrokken stakeholders leert dat zij zich zorgen maken over de duurzaamheid van de Amsterdamse woningmarkt, omdat het wonen in de stad voor starters steeds duurder wordt. Verschillende stakeholders benadrukken het belang van de bouw van

nieuwe koopwoningen, terwijl andere stakeholders stellen dat een goed functionerende vrije huursector juist essentieel is.

8.1.3 De Startersatlas: ruimtelijke patronen en trends

De positie van starters op de Amsterdamse woningmarkt kent ook een ruimtelijke dimensie (hoofdstuk 4). De toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt verschilt tussen verschillende delen van de stad. Aan de hand van de peiljaren 2005 en 2010 wordt de veranderende toegankelijkheid, onder invloed van de financiële crisis en woningmarktontwikkelingen, voor verschillende typen starters inzichtelijk gemaakt:

- Tussen 2005 en 2010 was er sprake van een bovengemiddelde toename van het aantal 'nestvlieders' – personen die het ouderlijk huis verlaten – (+9%), uitwonende studenten in studentenwoningen (+30%) en afgestudeerden (+30%). Deze cijfers lijken dan ook niet te duiden op een afnemende toegankelijkheid voor deze groepen.
- De toegankelijkheid is wel in ruimtelijke zin veranderend. Zo groeit het aantal nestvlieders vooral buiten de ringweg A10 in de meer perifere buurten. Ook het aantal studenten neemt vooral in deze buurten toe. De buurten buiten de ring blijken relatief toegankelijk als gevolg van zowel een lagere vraag, als het opleveren van verschillende nieuwbouwprojecten in deze delen van de stad.
- Nestvlieders concentreren zich steeds vaker op studentenlocaties zoals de tijdelijke containerlocaties (De Omval, Houthavens, Buiksloterham en Zeeburgereiland) en grotere permanente locaties (Science Park in Middenmeer, Casa 400 in Frankendael). Studenten en afgestudeerden zoeken centraal-stedelijke woonomgevingen op en wonen veelal in populaire wijken zoals De Pijp, de Jordaan en de Scheldebuurt. Zij blijken nog steeds in staat te zijn zich toegang tot deze populaire en steeds duurder buurten te verschaffen.
- Er lijkt een sterkere ruimtelijke uitsortering te ontstaan waarbij het aandeel nestvlieders bijvoorbeeld met een allochtone afkomst; met ouders met een laag inkomen of vermogen; of dat niet gaat studeren enerzijds afneemt en anderzijds steeds vaker genoodzaakt is zich te vestigen in relatief goedkope, perifere buurten.
- Het aandeel nestvlieders dat van buiten de Amsterdamse regio komt is aanzienlijk toegenomen (een toename van ruim 21%). Zij zijn voornamelijk jongeren die in Amsterdam gaan studeren. Hun toegang tot de Amsterdamse woningmarkt zorgt voor een toename in de concurrentie tussen verschillende nestvlieders voor dezelfde woonruimte. Dit zorgt voor een verandering in de balans tussen nestvlieders afkomstig van buiten en van binnen de Amsterdamse regio.

8.1.4 Manoeuvreren door de woningmarkt: woontrajecten van starters

De statistische data laat enerzijds zien dat de toegankelijkheid van de woningmarkt afneemt, maar laat anderzijds zien dat het aantal starters bovengemiddeld toeneemt in Amsterdam. Starters weten zich klaarblijkelijk ondanks allerlei beperkingen toegang te verschaffen tot de woningmarkt. Interviews met jonge, recente starters laten zien hoe zij op basis van verschillende vormen van 'kapitaal' verschillende typen woningen verkrijgen en zo specifiek woontrajecten opbouwen (hoofdstuk 5):

- De algemene internationale literatuur en overheidsbeleid gaan voornamelijk uit van een lineair verloop van de *wooncarrières* van jonge huishoudens. Het merendeel van de respondenten kent echter een chaotisch verlopend *woontraject*. Een reeks financiële en institutionele beperkingen ligt hier deels aan ten gronde, maar veel respondenten kiezen ook bewust voor een niet-lineair *chaotisch* woontraject, bijvoorbeeld omdat deze hen in staat stelt op aantrekkelijke locaties te wonen, vaak voor een aantrekkelijk bedrag.
- Jonge huishoudens zetten vooral andere vormen van kapitaal dan economisch kapitaal in om hun woonsituatie te optimaliseren. Zo benutten zij sociaal kapitaal (hun netwerk), cultureel kapitaal (kennis van Amsterdam, de woningmarkt, etc.) en *crimineel* kapitaal (bereidheid de regels te overtreden). Deze vormen van kapitaal bepalen in grote mate hoe succesvol starters zijn in het opbouwen van een chaotisch, maar progressief woontraject.
- De (betaalbare) particuliere huursector en de grijze informele sector zijn vooral van belang voor starters, omdat deze de mogelijkheid bieden om op basis van niet-economisch kapitaal een woning te verkrijgen. Starters schuwen daarbij veelal niet de regels te overtreden. Dit zorgt echter evenwel voor een onzekere (tijdelijke) woonsituatie, waarbij starters regelmatig geconfronteerd worden met de plotselinge noodzaak te verhuizen.
- Binnen de chaotische trajecten bestaat er een onderscheid tussen degenen die uit Amsterdam komen en degenen die van buitenaf komen. De eerste groep is aanzienlijk succesvoller, omdat zij (a) kunnen terugvallen op het ouderlijk huis, (b) een groter sociaal netwerk hebben en (c) de Amsterdamse woningmarkt beter kennen.
- Er zijn indicaties dat degenen die ervaring hebben binnen het chaotische traject in een latere levensfase veelal ook op slimme, strategische manieren toegang weten te verkrijgen tot de officiële sectoren van de woningmarkt zoals de koopsector, de private huursector en zelfs de sociale huursector.
- Zowel dit onderzoek als ander voorgaand onderzoek tonen het belang van de informele grijze sector voor jonge huishoudens. Meer dan de helft van de respondenten heeft minimaal één keer een woning in de informele sector (onder)gehuurd. Een aantal respondenten heeft ook zelf een woning illegaal onderverhuurd. Soms is dit tijdelijk, bijvoorbeeld tijdens periodes in het buitenland, maar soms ook structureel van aard, bijvoorbeeld wanneer de respondent elders samenwoont met een partner. Ten slotte zijn er nog respondenten die op clandestiene wijze een legaal verhuurde woning hebben weten te verkrijgen.

8.1.5 Starters en buurtontwikkeling: een relatie met gentrification processen?

De starters uit het voorgaande laten bovendien zien dat zij veel symbolische waarde hechten aan het wonen in aantrekkelijke, levendige buurten, maar vooral ook *opkomende* buurten. Gentrification theorieën gaan ook in op de invloed van marginale huishoudens, zoals studenten en recent afgestudeerden, op het aanwakken van gentrification processen. Enkele statistische analyses geven meer inzicht in de (wederkerige) relatie tussen de instroom van nestvlinders, studenten en afgestudeerden enerzijds en woningwaardeontwikkeling anderzijds (hoofdstuk 6):

- De verschillende typen starters hebben een sterke voorkeur voor centraal gelegen buurten binnen de ringweg A10 en verhuizen daarbij veelal naar buurten die nog relatief betaalbaar zijn. In recente jaren zijn dat buurten zoals Landlust (Bos en Lommer), de Indische Buurt (Oost) en verschillende buurten van De Baarsjes (West) en Oud-West. Ook buurten die al

verder gevorderd zijn in het gentrification proces zoals de Jordaan en de Pijp blijven onverminderd populair.

- Ook na correctie voor een aantal andere buurtvariabelen blijkt dat de instroom van de drie typen starters over de periode 2005-2007 positief samenhangt met daaropvolgende (relatieve) woningwaardeontwikkeling in de periode 2007-2013. Een groot deel van de verklarende kracht van de modellen gaat echter verloren wanneer de locatie en in het bijzonder de binnen/buiten de ring dichotomie in acht genomen wordt.
- De drie typen starters blijken disproportioneel vaak te verhuizen naar zogenaamde beginnende gentrificationbuurten. Dit zijn buurten met een lage WOZ waarde in 2007, maar met vervolgens een bovengemiddelde WOZ ontwikkeling. Ook als er voor inkomen, etniciteit leeftijd en huishoudgrootte wordt gecontroleerd blijken nestvlinders, studenten en afgestudeerden relatief vaak te verhuizen naar dergelijke buurten.
- De resultaten – in combinatie met de interviews – wijzen er op dat starters vooral anticiperen op een positieve buurtontwikkeling. In deze buurten is wonen nog relatief betaalbaar en ontwikkelt zich een levendige sfeer. Koopstarters kunnen bovendien profiteren van een bovengemiddelde woningwaardeontwikkeling – of zoals gedurende de financiële crisis een consolidatie van de huidige woningwaarde.
- Starters anticiperen echter niet alleen maar op ontwikkelingen, maar stuwen ze ook door naar deze buurten te verhuizen. Zo vergroten zij de druk op het plaatselijke woningaanbod en creëren zij draagvlak voor duurdere voorzieningen die potentieel een koopkrachtiger publiek trekt. Dit kan ten koste gaan van de toegankelijkheid van dergelijke buurten voor starters in volgende leeftijdscohorten.

8.1.6 Ervaringen het Verenigd Koninkrijk en Londen: beleidsinstrumenten en effecten

Londen vormt een uiterste wat betreft de toegankelijkheid van de woningmarkt, maar vormt mede daardoor een interessante vergelijkende casus (hoofdstuk 7). Hier hebben verschillende rondes van gentrification de toegankelijkheid van de stad reeds bemoeilijkt. Woningprijzen zijn door de jaren heen geëxplodeerd en bedragen in 2013 gemiddeld bijna €600,000. Ook de bredere Britse context is interessant, omdat deze voor lijkt te lopen op de Nederlandse. Dat wil zeggen dat de huidige ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt al eerder in het Verenigd Koninkrijk zijn voltrokken. De volgende ervaringen verdienen specifieke aandacht:

- Het Britse overheidsbeleid staat de afgelopen decennia in het teken van het stimuleren van de koopsector met als doel een aandeel van 75% koopwoningen te behalen in 2015. Tussen 2002 en 2012 is de koopsector echter gekrompen van 69,7% naar 64,7% van de gehele woningmarkt. Deze neerwaartse ontwikkeling werd al voor het uitbreken van de financiële crisis ingezet. Vooral jongere generaties hebben te maken gehad met een afnemende toegang tot de koopsector. Zij worden daarom ook wel *Generation Rent* genoemd.
- Twee beleidsmaatregelen uit de jaren tachtig liggen aan de eerdere groei van de koopsector ten grondslag: het stimuleren van het *Right to Buy* programma, waardoor veel sociale woningen verdwenen en het versoepelen van regelingen betreffende hypotheekverstrekking. Deze regelingen hebben echter een prijsopdrijvend effect gehad en sluiten nu juist jongere huishoudens uit van de koopmarkt.
- Het 'Buy to Let' programma heeft er voor gezorgd dat veel van deze eerder verkochte sociale huurwoningen (meer dan 2 miljoen in totaal in het VK sinds 1981) recentelijk weer

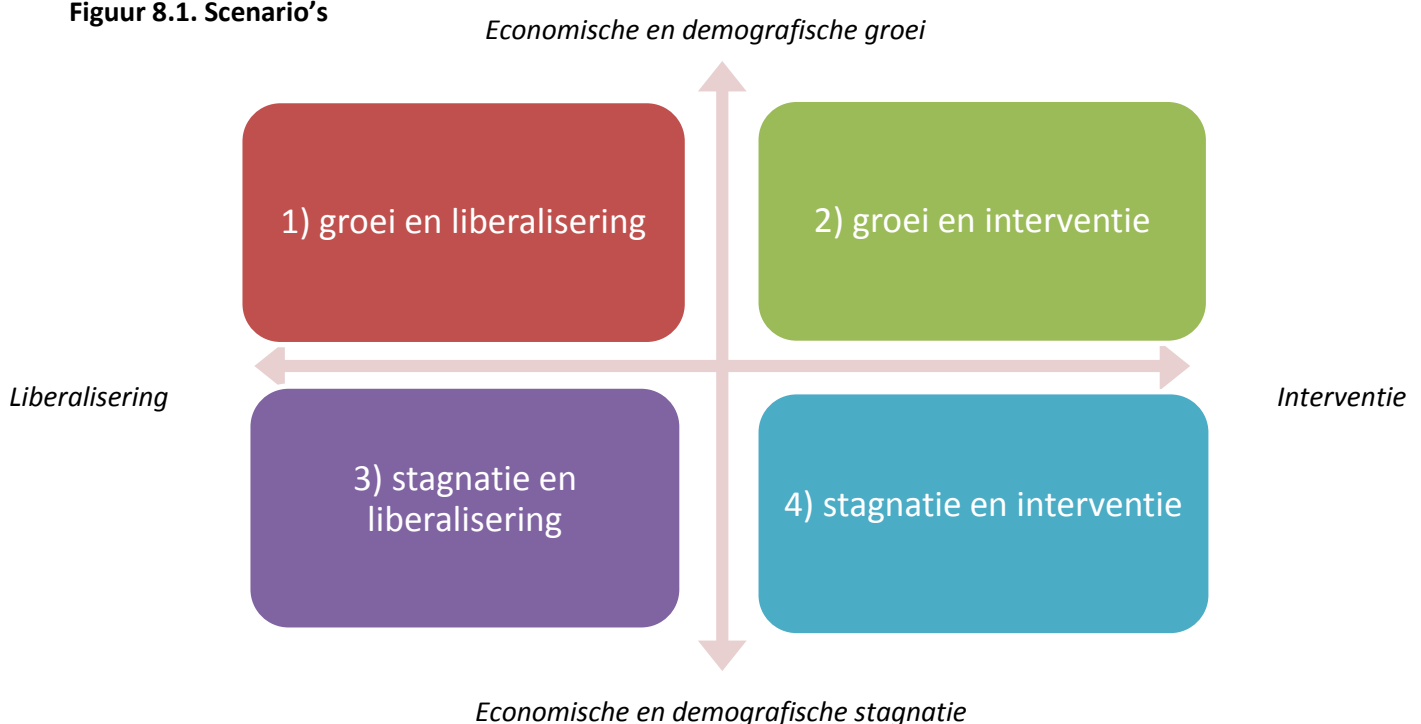
teruggevloeid zijn naar de huurmarkt, maar deze keer in de vrije sector. De huurkosten voor deze woningen liggen in de vrije sector aanzienlijk hoger.

- Verschillende beleidsmaatregelen om de toegankelijkheid van de koopsector te vergroten zijn recentelijk genomen in het kader van het 'First Steps' programma:
 1. *Shared ownership* ('Gedeeld bezit') stelt huishoudens in staat een deel (minimaal 25%) van de woning te kopen van een woningcorporatie en het overige deel te huren. Het overige deel kan later gekocht worden.
 2. *Rent to Save* ('Huren om te Sparen') bestaat uit een huurcontract bestaande uit een gereduceerd huurtarief en een spaarplan om hen in staat te stellen na verloop van tijd de huurwoning te kopen.
 3. Het *NewBuy or Help to Buy* programma geeft koopstarters de mogelijkheid met een laag vermogen en een lage waarborgsom een woning te kopen. De overheid verstrekt hiervoor een lening die bij de verkoop van de woning weer terugbetaald dient te worden.
- In Londen lijken deze maatregelen echter geen structurele oplossing te bieden. De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. Het toevoegen van nieuwe woningen en het vergroten van de voorraad betaalbare huurwoningen zouden mogelijk een meer structurele oplossing kunnen bieden.

8.2 Toekomstige ontwikkelingsrichtingen

Om uit deze conclusies beleidsaanbevelingen te formuleren, is het allereerst noodzakelijk te begrijpen hoe de toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt zich in de (nabije) toekomst mogelijk zal ontwikkelen. Deze ontwikkeling hangt af van verschillende demografische, economische en beleidsfactoren. We richten ons hier op de twee belangrijkste structurele elementen: de economische ontwikkeling enerzijds en de structuur van de verschillende sectoren van de woningmarkt anderzijds. Aan de hand van deze twee factoren definiëren wij vier algemene scenario's:

Figuur 8.1. Scenario's



8.2.1 Scenario 1. Groei en liberalisering

De toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters is sterk afhankelijk van de mate waarin de Amsterdamse regionale economie groeit (in absolute zin en relatief ten opzichte van andere regio's in Nederland). Als de Amsterdamse regio een relatief sterke ontwikkeling doormaakt zal de druk op de woningmarkt nog verder toenemen. De toestroom van hoger opgeleiden naar de arbeidsmarkt in Amsterdam in combinatie met een verdergaande instroom van internationale, hoog- en laagopgeleide migranten zal voor spanningen in de woningmarkt in de stad zorgen. De bouwproductie zal weer op gang komen wanneer het economisch herstel structureler wordt. De effecten en de ruimtelijke gevolgen van dit groeiscenario worden ook voor een deel beïnvloed door nationaal en lokaal beleid. De tweede dimensie, die liberalisering en interventie is genoemd, hangt vooral samen met de mate waarin de overheid de woningmarkt verder zal privatiseren en liberaliseren. Privatisering kan op een directe manier plaatsvinden door bijvoorbeeld de verkoop van corporatiebezit en de liberalisering van sociale huurwoningen, maar ook op een indirecte manier door het veranderen van de regels over huurbescherming. Wanneer er gekozen zal worden voor een liberaliseringskoers zal vooral de druk op de centrale en nu al populaire delen van Amsterdam vergroten. De goedkope huurwoningen in buurten binnen de ring zullen de sterkste prijsstijgingen door maken wat hoogstwaarschijnlijk consequenties heeft voor de toegankelijkheid van starters. Zoals in Hoofdstuk 5 naar voren kwam zullen bepaalde groepen starters hun weg ook vinden in dat veranderende woninglandschap. Studenten en andere flexibele huishoudens zullen wel invloed ondervinden van de prijsstijgingen, maar zijn ook nu al niet vaak afhankelijk van de gereguleerde huursector. Voor andere typen huishoudens, vooral net afgestudeerden en jonge koppels die bijvoorbeeld werkzaam zijn in relatief laagbetaalde sectoren zullen de vervolgstap in hun woontraject moeilijker kunnen maken binnen de ring. De effecten op starters zijn dus gedifferentieerd: nestvlinders en studenten zullen tot op zekere hoogte nog steeds hun weg vinden ook in de centrale delen en ook in toenemende mate in gebieden buiten de ring en Amsterdam Noord. Voor goedverdienende afgestudeerden zullen de kansen toenemen, maar minder kapitaalkrachtige *graduates* zullen in toenemende mate de ring oversteken. Dit scenario zien wij als het meest reëel.

8.2.2. Scenario 2. Groei en interventie

Een tweede scenario voorziet in het aantrekken van economische groei en een toenemende vraag naar woonruimte in Amsterdam. Hier wordt er echter juist vanuit gegaan dat verschillende beleidsinterventies een dempende rol spelen in de huurprijsstijgingen. Bovendien zal ook de privatisering van de woningvoorraad door overheidsinterventie, vooral de verkoop van corporatiebezit, juist niet in de buurten binnen de ring plaats vinden. Ook zal de eis van 30% sociale huur in nieuwbouwprojecten in dit scenario niet losgelaten worden. De ruimtelijke uitwerking hiervan zal weliswaar een beperkte vorm van gentrification van centrale stadsdelen met zich mee brengen, maar de snelheid waarmee dit plaatsvindt, zal beduidend lager zijn. Tegelijkertijd zal dit de prijzen van de koopsector en ook de particuliere huur waarschijnlijk hoog houden en daarmee het verschil tussen sociale huur en particuliere huur en koop relatief groot houden. De huishoudens die hier het meest last van hebben zijn diegenen die te veel verdienen voor sociale huur en te weinig voor de duurder segmenten van de particuliere sector. Deze groep zal of voor een woning buiten Amsterdam kiezen, of wellicht zijn heil zoeken in de naoorlogse stadsdelen met lagere prijzen. Starters zullen in dit scenario in grote getalen naar de stad trekken. Studentencplexen zullen in de

meer perifere delen van de stad worden gerealiseerd en ook zullen meer studenten zich zelfstandig vestigen in gebieden waar nu nog lage concentraties zitten. Pas afgestudeerden van binnen en buiten de stad zullen nog steeds moeilijk aan een particuliere huurwoning kunnen komen en zullen - mits betaalbaar- vooral op de koopsector aangewezen zijn. Nieuwbouw op locaties als de Houthavens zou net als het Oostelijk Havengebied dat in de jaren 90 was een belangrijk vestigingsmilieu voor deze groepen kunnen zijn. Dit scenario is vermoedelijk het meest in lijn met de ontwikkeling die we in de jaren vóór de crisis in Amsterdam hebben gezien.

8.2.3. Scenario 3. Stagnatie en liberalisering

Een derde scenario gaat uit van een veel langer voortdurende woningmarkt -en economische crisis. Toch worden in dit toekomstmodel de privatisering en liberalisering doorgezet. Ondanks de relatief lage economische groei zal Amsterdam het vermoedelijk relatief goed doen ten opzichte van andere Nederlandse regio's. De bouwsector blijft het toch moeilijk houden en ook de mate waarin er grootschalig kan worden geïntervenieerd door gemeente of rijk is beperkt. Zoals er nu te zien is groeit de bevolking van de stad relatief sterk in tijden van crisis. Met name suburbanisatie stagneert en verhuisketens komen tot stilstand. In dit scenario neemt de concurrentie om woonruimte toe en hebben veel mensen moeite om te verhuizen. De oplopende huurprijzen en de dalende kooprijzen brengen koop en huur dichterbij elkaar. Het zal op den duur mogelijk weer een opleving van de kooprijzen opleveren, met als gevolg dat juist huishoudens die relatief 'gearriveerd' zijn en relatief gemakkelijk een hypotheek kunnen krijgen een voorsprong hebben. In deze vastgelopen huizenmarkt is bewegen voor veel huishoudens een onaantrekkelijke optie. Meestal leidt verhuizen tot een hogere huur of een verslechtering van de hypothecaire voorwaarden. In dit scenario zullen kapitaalkrachtige huishoudens nog wel hun weg weten te vinden, maar hebben juist zwakke huishoudens het lastig. Starters zullen in dit scenario vermoedelijk meer gedwongen worden om een woning 'te ritselen'. Bestaande startersmilieus komen meer onder druk te staan en ook de prijzen in de goedkope delen binnen of net over de ring zullen stijgen. Dit scenario zou er toe kunnen leiden dat de naoorlogse gebieden en Noord meer een stedelijk woonmilieu kunnen worden. Het is echter ook een reëel risico dat afgestudeerden over de gebieden buiten de ring 'heen springen' en dat deze groepen zich juist in de regio vestigen.

8.2.4. Scenario 4. Stagnatie en interventie

Een laatste scenario waarin stagnatie lang voortduurt maar er toch wordt geïntervenieerd door overheden is niet erg waarschijnlijk. Het vereist namelijk tamelijk grootschalig investeren van gemeente, rijk en corporaties in tijden van oplopende tekorten. Langdurige economische stagnatie zal zowel gemeente als corporaties dwingen om zeer creatief om te gaan met de mogelijkheden om gewenste interventies te plegen. Ondanks dat zelfbouw nog zeer kleinschalig was de afgelopen jaren wordt er nu toch meer op ingezet. Mogelijk vult dit een klein deel van de gaten die zijn gevallen in de woningbouwproductie. Dit type woningbouw is voor alle typen starters geen reële optie: het bouwen van een eigen woning is een tijdrovend proces en past vooral bij gevestigde huishoudens, vaak met kinderen. Andere opties die wel mogelijk zijn gebleken voor starters, zijn initiatieven als *één blok stad* en andere klushuisprojecten. Ook het aanbieden van casco woningen geven starters de mogelijkheid hun gebrek aan economische mogelijkheden te compenseren met *sweat equity*.

8.3. Aanbevelingen

De positie van starters op de Amsterdamse woningmarkt staat onder druk. De mate waarin dit een probleem vormt verschilt per individueel huishouden, maar ook per levensfase. De nestvlinders en studenten die een woning zoeken in Amsterdam hebben andere problemen dan de pas afgestudeerden. De gevolgen van reeds ingezet en nog voorgenomen beleid zullen verschillende groepen op andere manieren beïnvloeden. De gevolgen zijn bovendien ruimtelijk gedifferentieerd. De aanbevelingen die we op basis van het rapport kunnen doen zijn bescheiden. Bovendien is een deel van de aanbevelingen die we zullen doen al geïmplementeerd of geconcipieerd door verschillende actoren in het veld. Hieronder zijn de belangrijkste gerubriceerd op marktsector:

8.3.1 Aanbevelingen ten aanzien van de woningmarkt als geheel

Voor alle starters is doorstroming op de woningmarkt nodig. Het stimuleren van de bouwproductie is natuurlijk een open deur, maar de doorstroming is ook afhankelijk van andere factoren waar wellicht meer aan te doen is:

- Lever maatwerk ten aanzien van de woningmarkt. Nationale regelgeving kan lokaal, zeker in Amsterdam, heel anders uitpakken dan door nationale wetgeving werd beoogd. Overweeg eventueel te experimenteren met regelgeving op regionaal (metropolitaan) niveau.
- Veel woningmarktbeleid gaat uit van lineaire woontrajecten, terwijl in werkelijkheid voor heel veel huishoudens de trajecten veel chaotischer verlopen. Houd hier rekening mee in beleid.
- Zorg ervoor dat nieuwe wetgeving niet verhuisinertie in de hand werkt. Als het verschil tussen de huidige woning en het alternatief te groot is (in negatieve zin) stagneert de doorstroming. Zorg dus voor een overgang waarbij zittende gevallen niet de rekening van een beleidswijziging gepresenteerd krijgen
- Zorg ervoor dat er een balans is tussen de verschillende sectoren (sociale huur, particuliere huur en koop). Voer hervormingen in die een integrale aanpak van de woningmarkt beogen en richt de energie niet op hervorming van bijvoorbeeld alleen de sociale huursector.

8.3.2 Aanbevelingen ten aanzien van de sociale huurmarkt

- Sociale huurwoningen van corporaties zijn vooral voor starters van buiten de regio een relatief onbelangrijke sector. Specifieke doelgroepwoningen zoals studentenhuysvesting vervullen wel een belangrijke rol voor starters, vooral studenten van buiten de regio.
- Het toewijzen van sociale huurwoningen door middel van loterij, juist ook in minder populaire gebieden kan voor 'outsiders' een kans bieden. Zet dit soort experimenten voort.
- Let bij het maken van beleid goed op het verschil tussen particuliere huurwoningen met een lage huur die in de vergunningsplichtige voorraad vallen en de sociale huurwoningen van de corporaties. De functie van deze woningen is zeer verschillend.

8.3.3 Aanbevelingen ten aanzien van de particuliere huurmarkt

- De particuliere huurmarkt is essentieel voor verschillende startende huishoudens. Een verdere reductie is zeer ongewenst.
- Stimuleer het op de markt krijgen van huurwoningen die nu 'slapend' zijn of op een andere manier in gebruik zijn zoals kantoren die zich lenen voor transitie naar (studenten)woning.

- Zorg ervoor dat woningen of onzelfstandige woonruimte worden verhuurd door de regelgeving ten aanzien van verhuur niet onnodig rigide te maken. Een mogelijkheid is wellicht het versoepelen van de regels ten aanzien van onder andere de huisvestingsvergunning, in het bijzonder voor vrienden/studenten die samen een grotere woning willen delen.
- Probeer de particuliere verhuurders te bewegen minder strikte regels ten aanzien van inkomen te laten hanteren. Voor starters zijn deze eisen vaak te gortig terwijl de huursom niet per se een probleem is. Een uniformering van de regels hieromtrent zou kunnen bijdragen aan meer transparantie.

8.3.4 Aanbevelingen ten aanzien van de koopmarkt

- Het stimuleren van eigenwoningbezit is voor startende huishoudens geen goede optie. Vrijwel alle starters die een koopwoning bewonen zijn daarbij geholpen door hun ouders. Dit versterkt al bestaande verschillen tussen sociale groepen in de stad.
- Recent afgestudeerden ambiëren vaak niet een koopwoning, maar kunnen in de prijsrange 650-1000 euro eigenlijk alleen terecht in de koopsector. De strengere regels ten aanzien van het krijgen van een hypotheek, zeker ook in de gebieden waarvan de woningwaarde relatief onzeker is, zijn voor starters een groot probleem.
- De nationale hypotheekgarantie, die bedoeld is voor huishoudens in een relatief precaire situatie biedt voor starters in Amsterdam geen enkel soelaas. Aangezien de NHG alleen voor mensen met vast contract is, maken de huidige (en toekomstige) generatie starters hier nauwelijks aanspraak op. Probeer hier iets aan te doen door bijvoorbeeld flexwerkers en zelfstandigen ook bepaalde garanties te bieden.

Literatuur

Aalbers, M. B. (2004) Promoting Home Ownership in a Social-Rented City: Policies, Practices, and Pitfalls, *Housing Studies*, Vol. 19(3), pp. 483-495.

Aassve, A., F. C. Billari, S. Mazzuco & F. Ongaro (2002) Leaving home: a comparative analysis of ECHP data, *Journal of European Social Policy*, Vol. 12, pp. 259–275

AFWC (2012) *Jaarboek 2012*. Amsterdam: Amsterdam Federatie van Woningcorporaties

Angelini, V., A. Laferre & G. Weber (2013) Home-ownership in Europe: How did it happen? *Advances in Life Course Research*, Vol. 18, pp. 83-90

Boterman, W.R. (2012) Deconstructing coincidence. How middle class households use various forms of capital to find a home, *Housing, Theory & Society*, Vol. 29 (3) pp. 321-338

Boterman, W.R., L. Karsten & S. Musterd (2010) Gentrifiers Settling Down? Patterns and Trends of Residential Location of Middle-Class Families in Amsterdam, *Housing Studies*, Vol. 25 (5), pp. 693-714

Boterman, W.R. & W.P.C. Van Gent (forthcoming) Housing Liberalisation, Gentrification. The Social Effects of Tenure Conversions in Amsterdam, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*.

Bugeja-Bloch, F. (2013) Residential trajectories of young French People; the French generational gap, in: Forrest & Yip (eds) *Young People and Housing*, Abingdon: Routledge, pp. 179-198

CBS (2012a) *Persbericht: Aantal verleende bouwvergunningen sterk gedaald* [online] < <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/6FA86852-8442-4470-94D1-44F678E2AF0A/0/pb13n017.pdf> > (geraadpleegd 23 mei 2012)

CBS (2012b) *Conjunctuurbericht: Bestaande koopwoningen in april bijna 8 procent goedkoper dan jaar eerder* [online] < <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2013/2013-05-21-m11.htm> > (geraadpleegd 23 mei 2012)

Chatterton, P. (1999) University students and city centres - the formation of exclusive geographies. The case of Bristol, UK, *Geoforum*, Vol. 30, pp. 117- 133

Choroszewicz, M. & P. Wolff (2010) 51 million young EU adults lived with their parent(s) in 2008, *Statistics in Focus 50/2010*. Luxembourg: Eurostat

Clark, W., M. Deurloo & F.M. Dieleman (1994) Tenure changes in the context of micro-level family and macro-level economic shifts, *Urban Studies*, Vol. 31, pp. 137-154

Clark, W. & F.M. Dieleman (1996) *Households and Housing: Choice and Out- comes in the Housing Market*. New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research, Rutgers University

Clapham, D. F., P. Mackie, S. Orford, K. Buckley, I. Thomas, I. Atherton & U. MCanulty (2012) *Housing options and solutions for young people in 2020*. York: Joseph Rowntree Foundation.

Clapham, D. (2002) Housing Pathways: A Post Modern Analytical Framework, *Housing, Theory & Society*, Vol. 19, pp. 57-68

Clay, P. (1979) *Neighborhood Renewal: Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*, Lexington: MA: D.C Heath

CML (2013) Number of first-time buyers rise by 15% in London in 2012; largest annual total since 2007, Council of Mortgage Lenders Press Release, 25/2/2013 [online]
<<http://www.cml.org.uk/cml/media/press/3438> > (geraadpleegd: 01 juli 2013)

CML (2010) Affordability and first-time buyers [online]
<<http://www.cml.org.uk/cml/filegrab/TheoutlookformortgagefundingmarketsintheUKin2010-2015.pdf?ref=7054> > (geraadpleegd 01 juli 2013)

Cortie, C., and J. van der Ven (1981) 'Gentrification', keert de woonelite terug naar de stad?, *Geografisch Tijdschrift*, Vol. 5, pp. 429-446

Daily Mirror, (2013) *Great Tory housing shame: Third of ex-council homes now owned by rich landlords*, 5 maart, [online] < <http://www.mirror.co.uk/news/uk-news/right-to-buy-housing-shame-third-ex-council-1743338> > (geraadpleegd 1 juli 2013)

Doling, J. (2012) Housing and demographic change, in: R. Ronald and M. Elsinga (eds) *Beyond Home Ownership: Housing, Welfare and Society*, London and New York: Routledge

Doling, J. & R. Ronald (2010). Home ownership an asset-based welfare. *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 25(2), pp. 165-173

Dowling, R. (1998) Gender, class and home ownership: placing the connections, *Housing Studies*, Vol. 13, pp. 471-486

Ermisch, J. & P. Di Salvo (1997) The Economic Determinants of Young People's Household Formation, *Economica*, Vol. 64, pp. 627-44

Esping-Andersen, G. (1999) *Social Foundations of Postindustrial Economies*. Oxford: Oxford University Press

Feijten, P., P. Hooimeijer & C. Mulder (2008) Residential Experience and Residential Environmental Choice over the Life-course, *Urban Studies*, Vol. 45(1), pp.141-162

Fielding, A. (1992) Migration and Social Mobility: South East England as an Escalator Region, *Regional Studies*, Vol. 26, pp. 1-15

Ford, J., J. Rugg & R. Burrows (2002) Conceptualising the Contemporary Role of Housing in the Transition to Adult Life in England, *Urban Studies*, Vol. 39 (13), pp. 2455-2467

Forrest, R & N.M. Yip (2013) *Young People and Housing* (eds.), Abingdon: Routledge.

- Gale, D. (1980) Neighborhood resettlement: Washington, DC, in: *Back to the City: Issues in Neighborhood Renovation*, eds. S. Laska & D. Spain, New York: Pergamom
- Haffner, M., J. Hoekstra, M. Oxley & H. Van Der Heijden (2009) *Bridging the gap between social and market rental housing in six European countries?* Amsterdam: IOS Press
- Hamnett, C. and B. Randolph (1988) *Cities, Housing and Profits: Flat Break-ups and the Decline of Private Renting*. London, UK: Hutchinson
- Harloe, M. (1995) *The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America*. Oxford: Blackwell
- Harrison, B, Wilson, J and Johnson, J (2013) *Changes to affordable housing in London and implications for delivery*. York: Joseph Rowntree Foundation
- Hirayama, Y. & R. Ronald (2008) Baby Boomers, Baby Busters and the Lost Generation: Generational Fractures in Japan's Homeowner Society, *Urban and Policy Research*, Vol. 26(3), pp. 325-342
- Hochstenbach, C. (2013) 'For us, It has nothing to do with gentrification'. *Revanchist and emancipatory perspectives in newly gentrifying areas explored*. Amsterdam: University of Amsterdam
- Holdsworth, C & M. Irazoqui Solda (2002) First Housing Moves in Spain: An Analysis of Leaving Home and First Housing Acquisition, *European Journal of Population / Revue Européenne de Démographie*, Vol. 18(1), pp. 1-19
- Hubbard, P. (2009) Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: leading separate lives? *Environment and Planning A*, Vol. 41, pp. 1903-1923
- Iacovou, M. (2002) Regional differences in the transition to adulthood, *The Annals of the American Academy of Political and Social Sciences*, Vol. 580, pp. 40-69
- Karsten, L. (2007) Housing as a Way of Life, *Housing Studies*, Vol. 22(1), pp. 83-98
- Kerstein, R. (1990) Stage Models of Gentrification: An Examination, *Urban Affairs Review*, vol. 25 (4), pp. 620-639.
- Kleinhans, R. (2003) Displaced by still Moving Upwards in the Housing Career? Implications of Forced Residential Relocation in the Netherlands, *Housing Studies*, Vol. 18 (4), pp. 473-499
- Korteweg, P.J. & S. Musterd (1984) Veranderingen op de woningmarkt voor studenten en de gevolgen. *Bouw*, Vol. 23, pp. 30-33
- Kurtz, K. (2004) Labour Market Position, Intergenerational transfers and home-ownership, A longitudinal study for West German birth cohorts, *European Sociological Review*, Vol. 20 (2), pp. 141-159

- Kurz, K. & H. Blossfeld, eds. (2004) *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*, Stanford University Press
- Lee, K O & Painter, G (2013) What happens to household formation in a recession? *Journal of Urban Economics*, Vol. 76, pp. 93–109.
- Lees, L., T. Slater & E. Wyly (2008), *Gentrification*, New York/London: Routledge.
- Lees, L., E. Wyly & T. Slater (2010) *The Gentrification Reader*. New York/London: Routledge.
- Leyshon, A. and French, S. (2009) We all live in a Robbie Fowler House: Geographies of buy to let in the UK, *The British Journal of Politics & International Relations*, Vol. 11(3), pp. 438–460
- Mandic, S. (2008) Home-Leaving and its Structural Determinants in Western and Eastern Europe: An Exploratory Study, *Housing Studies*, Vol. 23(4), pp. 615-637
- May, J. (2000) Housing Histories and Homeless Careers: A Biographical Approach, *Housing Studies*, Vol. 15 (4), pp. 613-638
- Mckee, K. (2012) Young People, Homeownership and Future Welfare, *Housing Studies*, Vol. 27(6), pp. 853-862
- Mitchell, B. (1998) Too Close for Comfort? Parental Assessments of "Boomerang Kid" Living Arrangements, *The Canadian Journal of Sociology*, Vol. 23 (1), pp. 21-46
- Mulder, C. H. (2006a) *Housing and population: a two-sided relationship*. Plenary paper presented at the ENHR conference Housing in an Expanding Europe, Ljubljana, 2–5 July
- Mulder, C. (2006b) Home-ownership and family formation, *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 21, pp. 281–198
- Mulder, C. H., W. Clark & M. Wagner (2002) A comparative analysis of leaving home in the United States, the Netherlands and West Germany, *Demographic Research*, Vol. 7, pp. 565–592
- Mulder, C. H. & P. Hooimeijer (2002) Leaving home in the Netherlands: when and in which housing?, *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 17, pp. 337-350
- Mulder, C. H. & J. Smit (1999) First-Time Home-Ownership of Couples The Effect of Inter-Generational Transmission, *European Sociological Review*, Vol. 15(3), pp. 323-337
- Mulder, C. H. & M. Wagner (1998) First-time Home-ownership in the Family Life Course: A West German-Dutch Comparison, *Urban Studies*, Vol. 35 (4), pp. 687-713.
- Musterd, S. & R. Deurloo (2006) Amsterdam and the preconditions for a creative knowledge city. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 91 (1), pp. 80-93.
- Musterd, S. (2007) Stad en student: een wederkerige relatie. *Plan Amsterdam*, 3, pp. 4-5.

- Musterd, S. (forthcoming) Public Housing for Whom? Experiences in an Era of Mature Neo-Liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies*
- Neuteboom, P. & D. Brounen (2011) Assessing the Accessibility of the Homeownership Market, *Urban Studies*, Vol. 48(11), pp. 2231-2248
- Norris, M. & N. Winston (2013) Young people's trajectories through Irish housing booms and busts: headship, housing and labour market access among the under 30s since the late 1960s, in: Forrest & Yip (eds) *Young People and Housing*, Abingdon: Routledge, pp. 199-216
- Priemus, H. (1986) Housing as a social adaptation process: "a conceptual scheme", *Environment and Behavior*, Vol. 18(1), pp. 31-52
- Priemus, H. (1996) Recent Changes in the Social Rented Sector in The Netherlands, *Urban Studies*, Vol. 33, pp. 1891-1908
- Priemus, H. (1998) Commercial Rented Housing: Two Sectors in the Netherlands, *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 13, pp. 255-277
- Priemus, H. & V. Gruis (2011) Social housing and illegal state aid, *International Journal of Housing Policy* Vol. 11, pp. 89-104
- Rightmove (2013) *House Prices per Area* [online] < <http://www.rightmove.co.uk/house-prices-in-my-area.html> > (geraadpleegd 01 juli 2013)
- Roberts, K. (2003) Change and continuity in youth transitions in Eastern Europe: lessons for western sociology, *The Sociological Review*, Vol. 51(4), pp. 484-505
- Ronald, (2008) *The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*, Basingstoke: Palgrave Macmillan
- Ronald, R. & M. Elsinga (2012) *Beyond Home Ownership: Housing, Welfare and Society* (eds), London and New York: Routledge
- Rose, D. (1984). 'Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory'. *Environment and Planning D: Society and Space*, Vol. 2(1), pp. 47-74
- Rossi, P. (1955) *Why Do Families Move? A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*, Glencoe: Free Press
- Rugg, J., J. Ford & R. Burrows (2004) Housing Advantage? The Role of Student Renting in the Constitution of Housing Biographies in the United Kingdom, *Journal of Youth Studies*, Vol. 7 (1), pp. 19-34
- Rugg, J., D. Rhodes & A. Jones (2002) Studying a Niche Market: UK Students and the Private Rented Sector, *Housing Studies*, Vol. 17 (2), pp. 289-303
- Scanlon, K., J. Lunde & C. Whitehead (2008) Mortgage Product Innovation in Advanced Economies: More Choice, More Risk , *International Journal of Housing Policy*, Vol. 8(2), pp. 109-131

- Sleurink, M. (2012) *The Transformation of the Amsterdam Housing Market and How Young Adults Respond to Declined Access to Housing*, Amsterdam: Universiteit van Amsterdam
- Smith, D. & L. Holt (2007) Studentification and 'apprentice' gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: extending the meaning of gentrification, *Environment and Planning A*, Vol. 39, pp. 142-161
- Teernstra, A.B. (forthcoming), Neighbourhood change, mobility and incumbent processes: exploring income developments of in-migrants, outmigrants and non-migrants of neighbourhoods, *Urban Studies*.
- Teernstra, A.B. & Van Gent, W.P.C. (2012) Puzzling Patterns in Neighborhood Change: Upgrading and Downgrading in Highly Regulated Urban Housing Markets. *Urban Geography*, Vol. 33(1), pp. 91-119
- Vandell, K. D. (2012) Housing Supply, in S.J. Smith (eds.), *International Encyclopedia of Housing and Home*. Amsterdam: Elsevier Science & Technology, pp. 644-658
- Van Der Heijden, H., K. Dol & M. Oxley (2011) Western European housing systems and the impact of the international financial crisis. *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 26 (3), pp. 295-313
- Van Der Veer, J. & D. Schuiling (2005) The Amsterdam housing market and the role of Housing Associations, *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 20, pp. 167-181
- Van Gent, W.P.C. (2013) Neoliberalization, Housing Institutions and Variegated Gentrification: How the 'Third Wave' Broke in Amsterdam, *International Journal of Urban and Regional Research*, 2013, Vol. 37 (2), pp. 503-522
- Van Kempen, R. & Özükcen, A. S. (1998) Ethnic segregation in cities: new forms and explanations in a dynamic world, *Urban Studies*, Vol. 35(10), pp. 1631-1656
- Van Ommeren, J. (2006) *Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen*. Den Haag: Ministerie van VROM
- Van Weesep, J. & S. Musterd (Eds.) (1991) *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe*. Utrecht: Stedelijke Netwerken.
- VROM Committee (2004) *Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland*. Den Haag: VROM Committee.
- Wagenaar, M. (2003), Bourgeois Boheme: gentrification in the Oude Pijp, in: Cortie, C., J.C. Droogleeveer Fortuijn & M. Wagenaar (eds) *Stad en Land*, Amsterdam: Aksant.
- Watt, P. (2005) Housing Histories and Fragmented Middle-class Careers: The Case of Marginal Professionals in London Council Housing, *Housing Studies*, Vol. 20 (3), pp.359-381

Whitehead, (2012) Owner-occupation in an increasingly uncertain world, in Ronald, R. and M. Elsinga (eds) *Beyond Home Ownership: Housing, Welfare and Society*, London and New York: Routledge

Williams, F. & J. Popay (1999) Balancing polarities: developing a new framework for welfare research, in: Williams, F., J. Popay and A. Oakley (eds) *Welfare Research: A Critical Review*. London: UCL Press.

Appendix 1. Huurklassen van de woningvoorraad per jaar

Bedragen in Euro; huurklassen gebaseerd op de kale huur.

Huurklassen	1999	2001	2003	2005	2007	2011
Goedkope huur	<306	<323	<346	<369	<388	<412
Betaalbare huur I	306-394	323-415	346-440	369-487	389-510	412-545
Betaalbare huur II	394-492	415-541	440-550	487-598	511-605	545-653
Middeldure huur	492-820	541-850	550-880	598-932	606-970	653-1039
Dure huur	>820	>850	>880	>932	>970	> 1039

Bron: WiA; 1999-2011

Appendix 2. Overzicht van de geïnterviewde stakeholders

Bedrijf/instelling/dienst	Functie	Datum
Rabobank Nederland	Woningmarkteconoom & econoom	20/02/2013
Woningbouwcorporatie Stadgenoot	Bestuurder & medewerker strategie en beleid	21/02/2013
OTB Delft	Senior onderzoeker/ coördinator Housing Studies	25/02/2013
Dienst Wonen Zorg en Samenleving van Amsterdam (WZS)	Beleidsadviseur wonen	6/03/2013
Amsterdamse Federatie van Woningbouw-corporaties (AFWC)	Beleidsadviseur	8/03/2013
Ontwikkelbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA)	Woningbouwregisseur	20/03/2013
Woningbouwcorporatie Ymere	Senior adviseur strategie & accountmanager maatschappelijk vastgoed en studentenhuisvesting	28/03/2013
Dienst Ruimtelijke Ordening van Amsterdam (DRO)	Hoofdplanoloog/ demograaf	12/04/2013
Vastgoed Belang	Directeur	16/04/2013
Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN)	Beleidsadviseur	19/04/2013

Appendix 3. Itemlijst stakeholder interviews

Algemene vragen voor alle stakeholders:

- Zou u om te beginnen kunnen omschrijven welke rol X (bedrijf/instelling/dienst) speelt met betrekking tot de Amsterdamse woningmarkt en wat uw rol is als Y (functie)?
- Zou u kunnen omschrijven hoe de Amsterdamse woningmarkt de afgelopen 20 jaar is veranderd en of daarin de rol van X&Y ook is veranderd?
 - Hoe hebben deze veranderingen de positie van starters beïnvloed?
- Wat zijn vanuit uw oogpunt de grootste knelpunten als we het hebben over de positie van starters op de Amsterdamse woningmarkt?
- Wat zou er volgens u moeten gebeuren om de positie van starters in Amsterdam te verbeteren?
 - Welke rol speelt X hierin?
- In hoeverre verschilt de Amsterdamse woningmarkt van de Nederlandse woningmarkt?
 - Zou de Gemeente Amsterdam meer bewegingsvrijheid moeten hebben om aan te kunnen sluiten bij de lokale woningmarkt en woonbehoeften?
- Zou u vanuit het oogpunt van X uw mening kunnen geven over het woonakkoord?

Specifieke vragen:

OGA

- OGA rekent met een marktprognose van 9000 woningen voor de komende 10 jaar. Dit staat niet in verhouding met de prognose van een woningbehoefte van 50.000 woningen voor de komende 10 jaar, waar o.a. DRO mee rekent (gebaseerd op ABF research). Hoe verklaart u deze verschillen?
- Het feit dat er geen woningen verkocht worden, wil nog niet zeggen dat er geen vraag naar woningen is, de vraag is verschoven van koop naar huur (met name onder starters). Op welke manier kan OGA een rol spelen in de ontwikkeling van een grotere private huursector?
- Het vereveningsfonds is 'leeg'. Is bezuinigen wel de beste oplossing? Moet er niet juist nu geïnvesteerd worden, zodat er op de lange termijn weer geld binnen gehaald kan worden zodat het vereveningsfonds weer kan groeien?
- U bent bekend met het strategisch plan van DRO. Investeren in de Ringzone is interessant omdat het in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid tot waardevermeerdering zal leiden. Moet de Gemeente hier niet zelf in gaan investeren (eventueel in samenwerking met particuliere partijen) zodat de gemeente ook kan mee profiteren van de waarde stijgingen in die gebieden?
- Welke ruimte heeft OGA om te zakken met grondprijzen, zodat investeren aantrekkelijker wordt voor particuliere investeerders?
- Zou u vanuit het oogpunt van OGA uw mening kunnen geven over het nieuwe woonakkoord?

Dienst Wonen Zorg en Samenleven

- Dienst Wonen formuleert woonbeleid. Is er speciale aandacht voor starters?

Starters vallen voor een groot deel in het middensegment. In de Notitie woningmarktpositie middensegment (2011) worden een aantal maatregelen genoemd om de positie van middeninkomens te verbeteren. Kunt u iets meer vertellen over deze maatregelen en de mate waarin deze succesvol zijn?

1. Transparant maken van aanbod in de vrije huursector, met name particuliere aanbieders. Vorderingen?
2. Samenvoegen kleine woningen tot grotere woning met maximale huur van 800 euro. Aantal huurwoningen neemt dan af, is dit wel zo gunstig op een krappe markt?
3. Afspraken met corporaties over het 'derde segment': huurwoningen tussen liberalisatiegrens en 800 euro, voor inkomens tussen 34.000 en 43.000. Mutatiegraad te laag om echte aantallen te maken. Afspraken met investeerders/ontwikkelaars? Korting grondprijs – voor bouw in derde segment? - oneigenlijke concurrentie?
4. Experimenteren met flexibele huren in het derde segment
5. Actief benaderen en ondersteunen particuliere woningbouw

DRO

- Welke demografische veranderingen zijn er te onderscheiden?
- Is de positie van starters veranderd?
- Wat moet er gebeuren om de productie van woningen weer op gang te helpen?
- Waarom wordt er nog niet gebouwd terwijl er wel vraag naar woningen is?
- Wat gebeurt er als er als we niks doen?
- Welke gevolgen heeft dat voor de demografie

AFWC, Stadgenoot & Ymere

- In hoeverre is de sociale huursector de afgelopen 20 jaar veranderd?
 - Is de rol van X veranderd?
 - Hoe hebben deze veranderingen de positie van starters beïnvloed?
 - Heeft u de wooncarrière van starters de afgelopen jaren zien veranderen?
 - Heeft u het profiel van uw huurders zien veranderen de afgelopen jaren? / Heeft 'de starter' van vandaag hetzelfde profiel als 'de starter' van 10 jaar geleden? En 20 jaar geleden?
- Wat is vanuit uw oogpunt de rol van woningbouwcorporaties met betrekking tot de positie van starters op de woningmarkt?
 - In hoeverre is er ruimte voor starters in de bestaande sociale huurvoorraad?
 - Heeft X speciaal beleid met betrekking tot starters op de Amsterdamse woningmarkt?
- Wat moet er volgens u gebeuren om de doorstroom in de sociale huursector te bevorderen?
 - Zou een andere manier van woonruimteverdeling een oplossing kunnen zijn?

- Zou meer flexibiliteit in de verhuur een oplossing kunnen zijn? Bv. Tijdelijke contracten.
- Kunt u iets meer vertellen over de verkoop van sociale huurwoningen?
- Kunt u iets vertellen over de verhuur van huurwoningen in het vrije huursegment?
 - Welk aandeel valt in het middensegment huur?
 - Zouden de inkomenseisen en voorwaarden voor de verhuur van woningen in de vrijehuursector versoepeld kunnen worden? Bv. Verhuur aan groepen vrienden? Waarom wel of niet?
- Wat is de rol van woningbouwcorporaties en X als het gaat om woningbouwproductie?
- Gaat dit de komende jaren veranderen?
- Wat verwacht u van de particuliere sector als we het hebben over het vergroten van het middensegment huur?

Rabobank Nederland

- Hoe zou u de situatie voor en na de crisis typeren?
- Hoe hebben deze veranderingen vanuit uw oogpunt de positie van starters beïnvloed?
- Hoe ziet de wooncarrière van een starter er uit? En welke stap is 'het kopen van een eigen huis' in de wooncarrière van starters?
 - Is dit beeld de afgelopen jaren veranderd?
- In welk opzicht is het verstrekken van leningen veranderd? Hoe staat de Rabobank tegenover de Gedragscode Hypothecaire Financiering?
- (In hoeverre) gebruiken ouders de waarde van hun eigen woning om hun kinderen financieel te ondersteunen/ op weg te helpen in hun wooncarrière?
- In GB de private huursector is enorm gegroeid de afgelopen jaren, van 9% tot 15%. Deze huursector wordt voornamelijk gevormd door kleine particuliere verhuurders, die huizen kopen en verhuren. Speelt de Rabobank een rol in het verstrekken van leningen aan kleinschalige particuliere verhuurders?
- Wat is de rol van de Rabobank en andere banken in de financiering van grotere ontwikkelprojecten en in welke zin is dit veranderd?

IVBN

- Is er voor IVBN en haar leden veel veranderd de afgelopen jaren?
 - Welke rol speelt de crisis hierin?
 - Is het investeringsvermogen teruggelopen sinds 2007/2008?
 - In Amsterdam is de vraag naar woningen onder starters verschoven van koop naar huur, wat betekent dit voor de leden van IVBN? Zijn er opmerkelijke verschuivingen te zien?
- Is de Amsterdamse woningmarkt voor institutionele beleggers een interessante markt of juist een lastige markt?

- De leden van IVBN investeren ook in het buitenland, welke opmerkelijke verschillen zijn er tussen Nederland en andere landen? Waarom kiezen vastgoedondernemingen voor investeren in vastgoed in het buitenland i.p.v. in Nederland?
- Wat zijn de grootste obstakels voor institutionele beleggers om te gaan investeren in Nederlands vastgoed?
- In Amsterdam bestaat een enorme vraag naar vrije huursector woningen in het middensegment (tot E900). Het aanbod blijft achter bij de vraag. Welke rol kunnen institutionele beleggers spelen in het vergroten van het vrije huur sector middensegment?
- Waarom wordt er nu zo weinig gebouwd terwijl de vraag groot is?

Vastgoed belang

- Op de website is te lezen dat Vastgoed Belang onder andere staat voor het ‘bevorderen van de mogelijkheden en kansen voor particuliere beleggers om daadwerkelijk te beleggen in bestaand en nieuw vastgoed’. Hoe doen jullie dit?
 - Er is in Amsterdam veel vraag naar particuliere huurwoningen in het middensegment tot maximaal 900 euro, maar er wordt in die sector maar weinig gebouwd. Wat zijn voor particuliere beleggers de grootste knelpunten wat betreft beleggen in vastgoed bestemd voor middensegment particuliere huur?
 - Wat moet er volgens Vastgoed Belang gebeuren om de bouw weer op gang te helpen en de particuliere huursector in Amsterdam te vergroten?
- Op de website is ook te lezen dat vastgoed Belang staat voor het ‘bevorderen van een gelijk speelveld op de vastgoedmarkt’. Bedoeld u dat corporaties oneerlijke kunnen concurreren doordat zij met indirecte subsidies kunnen bouwen in de vrije huur sector?
 - Als Corporaties dit niet meer zouden doen, zouden particulieren beleggers dan meer gaan inzetten op huurwoningen in het middensegment (tot maximaal 900 euro) of levert het middensegment voor beleggers te weinig rendement op?

Appendix 4. Itemlijst interviews met starters

1 Inleiding

Uittekenen wooncarrière

BELANGRIJK: Laat de respondenten ook aangeven wanneer ze (ongeveer) naar iedere woning verhuisd zijn, bijv. 'Wanneer was dat?' bij het tekenen van een huisje!

Relevante dingen die de respondent nu al tijdens het tekenen expliciet noemt kunnen er bij geschreven worden om eventueel later op terug te komen.

2 Persoonlijke achtergrond

- Kun je misschien kort iets over jezelf vertellen en waar je vandaan komt en waar je bent opgegroeid?

- In wat voor sociale omgeving ben je opgegroeid?

Onderwerpen/items die aan bod kunnen komen (eventueel doorvragen, zie doorvraag vragen achterin):

Regio/stad/buurt van afkomst

Opleiding

Ouderlijk huis

Sociaal milieu/sociale omgeving

- Waarom heb je er toen voor gekozen in Amsterdam te gaan wonen? Wat waren de alternatieven
Zie doorvraag vragen

3 Woongeschiedenis: vragen per woning in Amsterdam

- Hoe ben je toen in deze eerste woning terecht gekomen?

- Waarom heb je voor deze woning gekozen? Wat waren de alternatieven?

- Wat waren belangrijke punten in je afweging of keuze?

Relevante items (deze hoeven niet allemaal aan bod te komen, maar vraag door op de verschillende redenen die de respondent noemt!) Zie ook de doorvraag vragen!

BELANGRIJK: als deze items aan bod komen vraag naar hoe, wat of welke!

Sociale netwerken

Sociale media

Kennis van Amsterdam en de Amsterdamse woningmarkt

Woonvorm (sociale huur, vrije sector huur, eigendomswoning) (extra aandacht geven en zeker enig antwoord, ook qua woonlasten!)

Woonlasten

Woningkenmerken (grootte, tuin, specifieke kenmerken, etc.)

(Economische) beperkingen

Rol van (overheids)beleid

Soort/type buurt

4 Waardering per woning en buurt

- *Waarover was je tevreden of juist niet tevreden bij deze woning?*
- *Wat vond je ervan om in deze buurt te wonen?*

Items die aan bod kunnen komen:

Woning zelf

De buurt

Sociaal netwerk (vriendenkring, familie)

Nabijheid werk etc.

Buurtbewoners

Buurtveranderingen

Reputatie van de buurt

Zie eventueel de doorvraag vragen

5 Woontoeekomst

Tot slot wil ik het graag nog even hebben over de nabije toekomst.

- *Hoe lang denk je hier in je huidige woning te blijven wonen?*
- *Wat zouden redenen zijn voor jou om te verhuizen of juist niet te verhuizen? Welke nog meer?*
- *Waar en in wat voor woning zie je jezelf over een aantal jaar (bijv. 5 jaar) wonen?*

Items die aan bod kunnen komen:

Levensloop

Werk

Gezin/kinderen

Beperkingen (realistisch?)

Appendix 5. Relatieve WOZ waarden startersgroepen

WOZ waarden woningen relatief ten opzichte van buurt WOZ; periode 2005-2007			
	Nestvliders	Uitwonende Studenten	Afgestudeerden
Gemiddelde WOZ-waarde t.o.v. buurt	0,957	0,985	0,952

Buurtgemiddelde=1, gewogen over de jaren 2005; 2006 en 2007.

Executive Summary

Sustainable Access for Starters on the Amsterdam Housing Market

Chapter 1: Introduction

The housing market boom of the 2000s and the crisis which followed has been associated with diminished housing access and affordability issues across nearly all European countries.

A decrease in the in- and through-flow of starters on the housing market has emerged as a particular and growing problem, especially in urban contexts.

While affordability has become a specific and complex concern, intergenerational dynamics are also reshaping housing opportunities, with particular patterns of housing inequality emerging across and between different cohorts.

Access to particular urban neighbourhoods, as well as tenures, has also become an important issue as restrained access diminishes social and economic chances for many households. Or even the capacity for some new households to form at all.

Meanwhile, transformations in housing markets represent a challenge to the sustainability of cities in terms of attracting younger skilled workers and sustaining a social, economic and demographic mix, as well as the supply of new housing.

Chapter 2: The Issue of Starters on the Market in International Context

Transformations in European housing markets have largely been uneven: with notable recovery in contexts like Germany and Belgium; dramatic declines in Ireland and Spain; combinations of gains and devaluations that represent a restructuring of housing opportunities across the UK; and erratic, but generally downward trends in the Netherlands.

Policy responses to shifting housing market conditions have been very slow and very little has been done to target the problems of younger starters on the housing market. In this regard Dutch initiatives focusing on starters are quite unique.

The substantial decline in home ownership rates in some countries, like the UK and USA for example, has disproportionately affected younger people and has brought greater pressure to bear on rental housing systems.

The family plays a very important role in facilitating opportunities for starters to establish their own independent households. In contexts dominated by home ownership tenures in particular, parental assistance can be crucial, and it is often necessary to help adult offspring purchase their own homes.

While the role of parents and family in assisting the formation of a new household is in part cultural, the institutional and structural context (employment and market conditions, etc.,) also has significant impact on family assistance and intergenerational transfers.

The structure of the housing market has a number of consequences for starters: for example, a large and accessible rental sector or a diverse and affordable owner-occupied sector offers younger people greater opportunities to leave the natal home.

Policies promoting housing privatization and the shifting of state subsidies from supply to demand has been a significant factor in undermining housing access for younger people in most countries.

The Financial Crisis has stimulated an especially high level of unemployment among younger adults, which has also diminished their capacity to access independent housing.

Mortgage market restructuring has also affected the chances of individuals, couples and families to form independent households. Since the crisis lending conditions have tightened, which has limited opportunities for starters, despite falling house prices and low interest-rates.

The failure of established households to move up or through the housing market has consequences for those seeking vacant dwellings suitable for starters.

Chapter 3: Developments in the Amsterdam Housing Market

Despite stagnation in housing construction and declining transactions, the population of Amsterdam has grown by 10,000 people per year since 2008. At the same time the average occupancy per unit has increased for the first time in decades from 1.94 in 2008 to 2.01 in 2013.

Amsterdam has experienced a remarkable increase in the price of housing, which has, since the 1990s, become particularly intense and decoupled from national averages.

Since 2008, however, as elsewhere in the Netherlands, prices have dropped and the number of housing transactions fallen. Subsequently, the number of properties for sale has doubled.

Since the Financial Crisis, the construction output of housing associations has remained steady while private production has fallen dramatically. The production of housing by housing associations is also likely to dwindle in the next few years however.

The tenure structure of the Amsterdam housing market has changed radically in the last two decades. While the housing market was once overwhelmed by housing association rental units and controlled rents, the social sector has withdrawn in recent years while the owner-occupied sector has grown from 11.4% of all housing in 1995 to 30.2% in 2011.

Over the longer term, the private rental sector has given way to the social sector in Amsterdam, although both sectors have declined in recent decades as an outcome of the promotion and growth of the owner-occupied sector.

The growth in home ownership is largely attributable to housing association construction of units for sale and the selling off of existing social rental dwellings rather than the activities of private companies. The latest figures show a – very small – growth in the private-rented sector though.

The proportion of younger people aged 25-34, in the social rental sector shrunk from 47.8% to 32% between 1999 and 2011, and was accompanied by the growth in homeownership among this age group from 19.1% to 37.3%.

The proportion of young people aged 18-24 in social rental housing declined sharply between 1999 and 2005 (from 50.2% to 32.7%), but recovered somewhat between 2005 and 2011 (to 44%). This is in part due to the introduction of campus contracts for people in higher education. Home ownership grew by only 0.1% since 1999 for this age group, and in fact dropped from 16.6% to 13.1% between 2007 and 2011.

There has been a much greater shift of younger households into more expensive rental housing, especially the 25-34 age group, than older households: average rent-to-income ratios increased by more than 50% for those 18-24 between 2001 and 2008, by far more than any other age category.

Chapter 4: The starters-atlas, patterns and trends

There is evidence of both a relative and absolute increase in the number of different starter groups: 'fledglings' – individuals leaving the family/natal home – between 2005 and 2010 (+9%), students in student residences (+30%) and recent graduates (+30%). These figures do not therefore seem to indicate a decreasing accessibility for starter households in general. Students increasingly concentrate in purpose-built student-only complexes. Some of these complexes are permanent (Science Park, Frankendael's Casa400 project), but most are temporary 'container' areas (Houthavens, Buiksloterham, De Omval, Zeeburgereiland). 'Older' students are often able to move to the city's more desirable neighbourhoods.

The growing number of graduates remain concentrated in the inner-ring neighbourhoods, especially relatively expensive neighbourhoods such as the Scheldeburch and the Pijp are home to many graduates.

Especially the number of fledglings coming from outside the Amsterdam region has increased (+21%). They are predominantly moving to Amsterdam to study there. They increasingly move to neighbourhoods outside the ring road, which may lead to the exclusion of non-student fledglings (generally from within the Amsterdam region) due to increasing competition between these starter groups. The number of fledglings from within the Amsterdam region has remained stable (+1%), leading to a shifting balance between both groups: in 2010 59% of the fledgling households moved to Amsterdam from outside the region to form an independent household.

In spite of the general increase of various starters in Amsterdam accessibility is becoming increasingly unequal across different groups:

Starters from outside the Amsterdam region are relatively dependent on student campus accommodation and container locations in getting a foothold in the city.

Starters from ethnic minorities as well as non-students are less successful in accessing housing in desirable locations and are more likely to move to neighborhoods outside the ring.

Fledglings with wealthier parents generally move to more central neighborhoods than those with poorer parents, highlighting the role that families play in supporting their members in the formation of an independent household. Even though these figures do not provide direct evidence for intergenerational financial support, they do suggest the importance of such support. Furthermore, these figures are indicative of class differences in general.

Chapter 5: Capital Formation and Housing Trajectories

Most household housing trajectories (or careers) are not linear, but rather erratic and chaotic. This is not in line with official policies that typically assume that new households will follow linear routes through and up the housing market. Especially recent graduates face the problem of not being allowed to remain in student housing and not earning enough to buy or rent in the private sector. They have to acquire housing via other routes – often illegal and/or temporary.

In spite of its diminishing relative size, the private rented sector remains very important for starters, especially the cheaper end of the stock. Starter households are overrepresented in the affordable private rented stock (*particuliere kernvoorraad*). Especially social networks seem important to gain access to this stock. Available dwellings are often distributed among the social circle of the landlord or his current tenants.

The extent to which a property is found via a personal network as opposed to other informal routes, which are essential to many younger people entering the Amsterdam market, has a considerable impact on housing conditions. Again, the private rented market is particularly important to access in this regard.

Chaotic housing trajectories are particularly characteristic of successful starters from within the Amsterdam region. They often have considerable social capital (networks) and cultural capital (knowledge of the local situation) that can be drawn upon to improve their position. These forms of capital are primarily used in informal (semi-)illegal sectors of the housing market, but are also helpful in acquiring housing through the official channels.

The tightness of the Amsterdam housing market reinforces clandestine behaviour by starter households. Starters see this as a normal part of the game as other options are often limited or absent. This ‘criminal capital’ can be helpful in gaining access to housing. A major downturn to illegal housing arrangements is the frequency of housing evictions (often following arguments with the landlord). This often forces starter households to (temporarily) move back to their parental home or accept low-quality and expensive housing as alternatives can be hard to find immediately.

Chaotic housing trajectories are not only resultant of constraints and limited access to the official sectors of the housing market. Starters frequently deliberately choose other routes into housing as this enables them to live at good locations and in desirable housing arrangements (e.g. with friends).

Chapter 6: Starters and Gentrification

The arrival of starter households into a neighbourhood and housing market developments in these neighbourhoods are particularly interrelated, although causality is hard to establish. The inflow of

starter households is followed upon by relative increases in the value of housing (measured by WOZ) in the immediate area.

The different types of starters have preferences for centrally located neighbourhoods within the A10 ring-road, specifically those that are still relatively affordable: neighbourhoods like Landlust (Bos en Lommer), the Indische Buurt (East) and the Baarsjes (West). Surprisingly, even neighbourhoods that are more advanced in the gentrification process such as the Jordaan and the Pijp remain popular for starters. Progressing gentrification does not seem to lead to a decrease in the inflow of starter households. In other words, these starters are either willing (and able) to pay more or continue to be able to find affordable dwellings in neighbourhoods of gentrification.

The starter groups identified in this study (i.e. fledglings, students and graduates) appear to often locate to neighbourhoods that only recently started gentrifying or are on the verge of starting to gentrify. These neighbourhoods had comparatively low (WOZ) housing values in 2007, but have shown significantly above-average increases in housing values, despite the impact of the crisis. Disproportionate amounts of starters move to these neighbourhoods even when accounting for income, ethnicity, age and households size.

The data analysis – in combination with interviews – demonstrate that starters anticipate positive future transformations in such neighbourhoods. In these neighbourhoods, prices are relatively more affordable and, typically, the area considered lively and liveable. Starters in these neighbourhoods have, in recent years, benefited from positive price developments, or at least a consolidation of value in the face of a broader national market downturn.

Anticipation of neighbourhood improvement appears a strong motivator for starters moving to these districts. However, it also intensifies pressure on limited local housing stocks and increases both demand for, and prices of, neighbourhood services and facilities. Thus, starters not only anticipate neighbourhood gentrification, but subsequently also reinforce the process. This helps undermine area accessibility and affordability for younger starter cohorts that follow as well as other household types.

Chapter 7: The ‘Starter’s Crisis’ in the UK and London

The problems associated with starters in Amsterdam are not unique. Problems with affordability for starters and younger cohorts in particular have been increasingly identified and debated in the UK and especially in the London context. The term used by the media in engaging with this phenomenon is *‘generation rent’*.

The UK has long supported the expansion of private housing sectors (home ownership in particular) and the retrenchment of the social rental sector, with ambitions in the early 2000s for 75% home ownership rates overall. However, home ownership has in fact declined as a proportion of all housing between 2002 and 2012, from 69.7% to 64.7%.

Younger adults have been faced with particularly adverse conditions in accessing independent housing, especially owner-occupied homes. Consequently the size of the private rental sector has

expanded from 10.1% in 2001, to 17.4% in 2011, with many of the new occupants of this rapidly growing sector being made up of those aged under 35.

The 'Right-to-Buy' policy established in the 1980s has accounted for a transfer of almost two million housing units from the social rental to the owner-occupied sector. With the recent rapid expansion of private renting, however, many low price owner-occupied homes have been taken back into the rental sector, including a large amount of former social rental units.

The shifting structure of the mortgage market has contributed to recent tenure transformations. While borrowing conditions have become much tighter for starter households, a growing class of multiple property owners has emerged stimulated by the availability of 'Buy-to-Let' mortgages and the demand among younger people for rental accommodation.

Governments have become increasingly active in seeking policy solutions to emerging housing issues, especially declining access to home ownership. Policy schemes in England and London include shared and assisted homeownership schemes such as *HomeBuy*, *Help-to-Buy* and *Rent-to-Save*.

Policies fail to address diverse market conditions across the UK. Pressure on the housing market has been particularly intense in London, and prices there, especially rents, have continued to increase throughout the crisis period. In many other regions (i.e. the Midlands and the North of England), house prices have dropped although rental demand remains strong.

Measures so far provide no structural solution to what appears to be a housing system problem. Instruments that address fundamental issues, such as the significant downturn in new housing production, are more pressing.

Chapter 8: Scenario's and Policy Recommendations

The future of the position of starters on the Amsterdam housing market is contingent upon economic and demographic trends and the policy measures that are taken at national and local levels. We defined four crude scenarios based on two possible (basic) directions of development of each factor. In economic and demographic terms the city can either experience future growth or stagnating development. Political institutions can be further liberalised or privatised or, alternatively, be subject to increasing government interventions. Based on these development trajectories we have identified four scenarios.

- 1) Economic and demographic growth with liberalisation;
- 2) Economic and demographic growth with intervention;
- 3) Economic and demographic stagnation with liberalisation;
- 4) Economic and demographic stagnation with intervention;

The effects on starters differ between these scenarios:

1: Fledglings and students will still be able to enter some housing in the central parts of the city, but also increasingly more peripheral areas. Recent graduates will probably have a harder time getting access to housing unless they start earning relatively high wages. Poorer graduates will increasingly cross the ring road or move out of the city.

2: Fledglings and students will come to the city in large numbers, which will increase pressure on the housing market. Some will still be able to find housing in the affordable private rental market, but also in larger student compounds at the periphery of the city. Recent graduates may, in the scenario, have an even more difficult time finding suitable housing, as they have incomes too high for social rent, but earn too little for the private rental sector.

3: The combination of stagnation and liberalisation will increase competition for existing housing. This will not necessarily affect access to housing specifically aimed at students, but will reduce opportunities for non-student starters. Furthermore, graduates with lower incomes will have decreasing opportunity to rent, particularly in the central parts of the city. This may lead to the exploration of new areas outside of the ring road, but it may also force graduates to look for housing outside of Amsterdam.

4: The last scenario, whilst quite unlikely, may create opportunities for some specific target groups. By experimenting with temporary contracts, also for graduates, some groups may be helped by policies. However, this scenario is most likely to bring about patterns that resemble the current situation.

Policy recommendations:

Based on the findings of the report we propose the following recommendations:

General Recommendations:

- Adopt tailor-made policies: national legislation can have unintended and even counter-productive results, particularly for Amsterdam. Consider experimenting with regulations at the metropolitan level.
- Be aware that housing careers are often non-linear.
- Make sure that a balance is maintained between owner-occupancy, private rent and social rent. Adopt an integrated approach to the housing sector and do not just focus on, for instance, deregulation of social rent.

Social rent

- Allocation of social rental dwelling by lottery, especially in less popular areas, can offer opportunities for outsiders. Continue this kind of experiment.
- Pay attention to the differences between affordable rent in the private sector and the dwellings owned by housing associations. They have quite different functions.

Private rent

- Private rental housing is essential for starters. A further reduction is quite undesirable.
- Stimulate the use or activation of 'dormant' or other under-used spaces suitable for dwelling or conversion to housing, especially in the private sector. This can in part be achieved by making regulations less rigid.
- Consider new guidelines on private rental housing conditions. Many landlords maintain very strict income demands, which makes it difficult for some groups to rent these dwellings, even though they could easily afford the monthly rent.

Owner-occupancy

- Stimulating homeownership for starters is not necessarily a good option: (1) subsidies for owner-occupation are typically absorbed by the market, pushing up prices and decreasing access more broadly; (2) it is also the least flexible sector and undermines mobility; (3) increasing numbers of starters have bought a home via assistance from their parents. This exacerbates social differences in the city and inherited inequalities.
- Recent graduates do not always aspire to buy their own home, but feel forced to do so because within their usual affordability range (€650-1000) very few rental dwellings exist.
- The *Nationale Hypotheekgarantie* (NHG) intended for rather vulnerable households is only rarely of use to starters. Since the NHG is only optional for workers with permanent positions, the current (and future) generation only rarely can make use of this arrangement. Policy should try to improve the rights for temporary and self-employed workers.