A close-up photograph of a child's hand touching a chalk drawing on a cobblestone pavement. The drawing is a simple, abstract shape made of white chalk. The child's hand is in the foreground, and the pavement is in the background. The lighting is bright, suggesting an outdoor setting.

Summary

Binnen of buiten de ring?

Woningmarkt
in zicht

Woonperspectieven voor
Amsterdamse middenklasse gezinnen

AM⁺



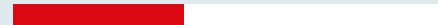
Feiten op een rij

Aandeel gezinnen



Van alle Amsterdamse huishoudens is bijna een kwart een gezin (in Nederland is dat 33%).

Woonsituatie



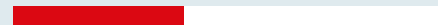
In totaal woont van de middenklasse gezinnen 40% in een huurwoning (ter vergelijking: in Nederland is dat 14%).

Woonvoorkeur



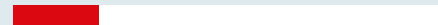
Bijna driekwart wil absoluut of het liefst in Amsterdam blijven wonen.

Gebrek aan aanbod



40% van de respondenten geeft aan dat ze in hun huidige woning blijven zitten als ze geen andere woning kunnen vinden die aan hun eisen voldoet.

Geen alternatief



Slechts 1 op de 5 mensen gaat in een andere woonplaats zoeken.

‘Samenleven. Een sociaal leven. En werk. Connecting people ook dat is heel belangrijk. Ik zou niet in een dorp kunnen wonen. Ik wil gewoon constant naar buiten gaan. Mensen zoeken, mensen ontmoeten’

Rik, 40 jaar, Oud-West



Een woord vooraf

'Straks wonen alleen nog de rijken in de stad', kopte NRC Handelsblad in april 2016. En recenter, half mei: 'Alleen huis in stad met eigen geld'. Het zijn tekenen van de overspannen woningmarkt in de hoofdstad en, belangrijker nog, van het dreigend onbetaalbaar worden van het wonen in Amsterdam voor bepaalde groepen. AM vindt dit een zorgelijke ontwikkeling. Gaan wij andere Europese steden achterna waarin lagere en middeninkomensgroepen steeds verder uit de stad gedrukt worden en – even gechargeerd – de binnensteden het toneel worden van Airbnb en huishoudens met een flinke portemonnee? In de traditie van 'ongedeelde steden' die we in Nederland zo goed kennen en met ons volkshuisvestings- en stadsvernieuwingsbeleid lang hebben gestimuleerd, zou dat een slechte zaak zijn.

Bij AM willen we het niet laten bij het uitspreken van onze zorg alleen. Onze maatschappelijke verantwoordelijkheid ligt mede in het creëren van betaalbare woningbouw in de stad, voor een zo breed mogelijk aantal doelgroepen. Met onze concepten voor starters en studenten die we de afgelopen jaren hebben ontwikkeld en succesvol gelanceerd, heeft AM hieraan invulling gegeven. Een vergelijkbare opgave dient zich ook aan voor de middengroepen in de stad. Ook zij dreigen de dupe te worden van de snel opwarmende woningmarkt. In Amsterdam doet deze ontwikkeling zich nog eens versterkt voor. Wij hebben daarom gemeend onderzoek te doen naar de stedelijke middenklasse gezinnen in de hoofdstad: waar lopen zij tegenaan, om welke groepen gaat het precies, welke woonwensen hebben zij en hoe kan de branche oplossingen aanreiken voor hun huisvestingsvraag? De uitkomsten van het onderzoek worden samengevat in deze uitgave.

We gaan graag in gesprek met alle betrokken partijen over hoe we de stedelijke middenklasse goed kunnen blijven huisvesten. Wij zien dit als een integrale opgave, waarbij niet alleen het gebouw, maar ook de (openbare) omgeving bepalend is voor het woongenot van de bewoners. Creativiteit van publieke en private partijen is geboden, om deze belangrijke groep voor de stad te behouden.



Ronald Huikeshoven, directievoorzitter AM

De urgentie

GROEIENDE GROEP

Voor jongere een- en tweepersoonshuishoudens die carrière willen maken en vooruit willen komen in de wereld – ook sociaal – is de stad de ideale habitat. De stad heeft veel te bieden: naast het werk ook een groot aanbod aan scholen, culturele voorzieningen en niet te vergeten gelijkgestemden. Doorgroeïend vanuit een studentenbestaan blijft deze groep plakken: men ontmoet op een gegeven moment een partner en krijgt kinderen. Waar deze groep in het verleden vrij vlot uitweek naar de suburbs, blijven ze het laatste decennium langer hangen. Amsterdam is daar een duidelijk voorbeeld van. Het aantal middenklasse gezinnen neemt hier duidelijk toe en die ontwikkeling zet zich de komende jaren verder door. Voor de stedelijke samenleving is dat een goede zaak: deze groep fungeert als belangrijke 'smeerolie' in buurten. Met beroepen als verpleegkundige, leraar en politie-agent zijn zij belangrijk voor de sociaal-economische structuur van de stad.

Stad verlaten

Tegelijkertijd wordt het voor deze gezinnen de laatste tijd moeilijker om aan een geschikte woning te komen. Dit geldt vooral voor jonge gezinnen. Ook deze ontwikkeling speelt in Amsterdam in versterkte mate. Zij worden daardoor gedwongen de stad te verlaten. Mede door de eenzijdig samengestelde woningvoorraad (met te weinig middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen en juist heel veel sociale huurwoningen) zijn er zijn er voor de middenklasse in de hoofdstad weinig kansen om een beter passende en grotere gezinswoning te bemachtigen. Ondanks de forse nieuwbouwproductie leidt de snel toegenomen druk op de markt tot prijsstijgingen in de huur- en koopsector die veel gezinnen te machtig zijn.

Nadere kennismaking

DIVERSE SUBGROEPEN

'Het middenklasse gezin'. Het is zo'n begrip waar iedereen het gemakkelijk over heeft en ook eigen beelden bij koestert. Dat vraagt om een nadere definitie. In termen van inkomen wordt veelal gesproken over de groep die niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning (vanaf €35.000) tot ruwweg €70.000 jaarinkomen (twee keer modaal).

Voor het stedelijke middenklasse gezin gaat het volgens de literatuur om de groep die zich een stedelijke levensstijl aanmeet: wonen in de stad is voor hen een manier om zich sociaal te onderscheiden. Zij hebben intensieve sociale netwerken in de stad, zijn economisch hieraan verbonden en zien het leven in de stad als onderdeel van de eigen identiteit.

Meerdere groepen

Andere trends die meespelen zijn een toename van het aantal werkende vrouwen en langere reistijden. Om tijd en geld te besparen is een 'strategische' woonlocatie in de stad cruciaal, dichtbij werk en andere voorzieningen. Op deze manier kunnen alle activiteiten op een efficiënte manier worden gecombineerd.

Naast deze groep zien we de opkomst van de middenklasse met een migratie-achtergrond. Hun woonvoorkeuren zijn vergelijkbaar met die van de middenklasse met een Nederlandse achtergrond.

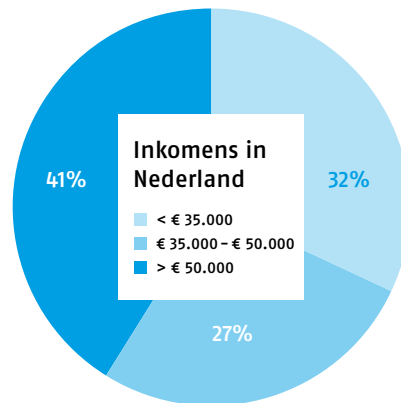
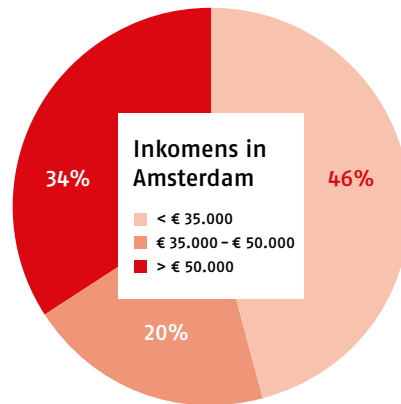
Deze nuances maken duidelijk dat hét middenklasse gezin niet bestaat. Er blijken verschillende groepen te zijn, met uiteenlopende oriëntaties (economisch dan wel cultureel), een- dan wel tweeverdieners binnen het gezin en diverse woonvoorkeuren (qua locatie en woningtype). In het vervolg van deze publicatie gaan we daar nader op in.





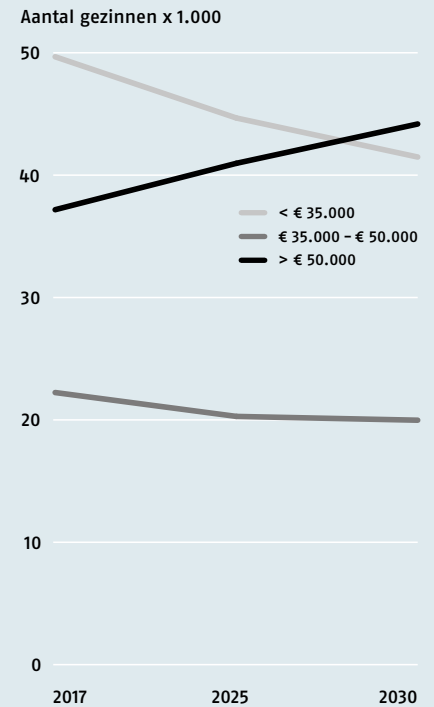
Het beeld ten opzichte van Nederland

In Amsterdam bevinden zich (nu nog) meer middenklasse gezinnen met een lager inkomen in de stad.



Inkomens stijgen

De laatste jaren neemt het aantal gezinnen met een hoger inkomen duidelijk toe. Het aantal gezinnen met een lager inkomen daalt.





'De wereld is divers en de stad is divers en dan wil ik ook dat mijn kinderen opgroeien in een buurt waar zij hun huis uitlopen en dat ze zien dat niet iedereen wit is en op hockey zit. Dat ze niet denken dat de wereld zo is.'

Janice, 36 jaar, Zuidoost

De vraag

WOONWENSEN VAN VERSCHILLENDE GROEPEN

Waar wonen de middenklasse gezinnen in Amsterdam nu? In de centrumgebieden is hun aantal beperkt, terwijl ze in sommige buitenwijken 60 procent van de bevolking uitmaken. Buiten de ring treffen we grote concentraties in Nieuw-West, Gaasperdam, IJburg en Tuindorp Oostzaan. Binnen de ring bevinden zich veel gezinnen in Zuid (Prinses Irenebuurt en Chassébuurt), het Oostelijk Havengebied, Oud-West (Helmersbuurt). Overigens zijn dit geen statische situaties; binnen enkele jaren kunnen zich hier veranderingen in voordoen. Bijvoorbeeld een afname van het aantal gezinnen met lage inkomens, ten faveure van groepen met een midden- en hoger inkomen. Dat proces heet 'gentrificatie' en heeft zich bijvoorbeeld voorgedaan in De Pijp en de Jordaan. Nu zien we dat dit ook gebeurt in Bos en Lommer.

Graag doorstromen

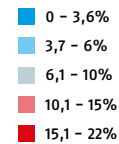
De lagere middenklasse woont vooral in huurwoningen en de hogere middenklasse in koopwoningen. Het merendeel dat nu in een huurwoning woont wil graag doorstromen naar een koopwoning. Opvallend: bijna driekwart wil 'absoluut' of 'het liefst' in Amsterdam blijven wonen. Maar zoals eerder aangegeven stijgen huur- en koopprijzen sterk de laatste tijd. Een gezin met een huishoudinkomen van circa €70.000 zonder eigen vermogen kan momenteel maximaal €360.000 hypotheek krijgen; in Amsterdam zijn daar nu slechts 505 woningen voor beschikbaar (verkocht onder voorbehoud en onder bod buiten beschouwing gelaten). Hoe dichter naar het centrum, hoe minder oppervlakte de woning dan heeft. Het gevolg is dat veel gezinnen het gevoel hebben vast te zitten in de huidige woning; de Amsterdamse woningmarkt associëren zij met 'strijd'.

In beeld

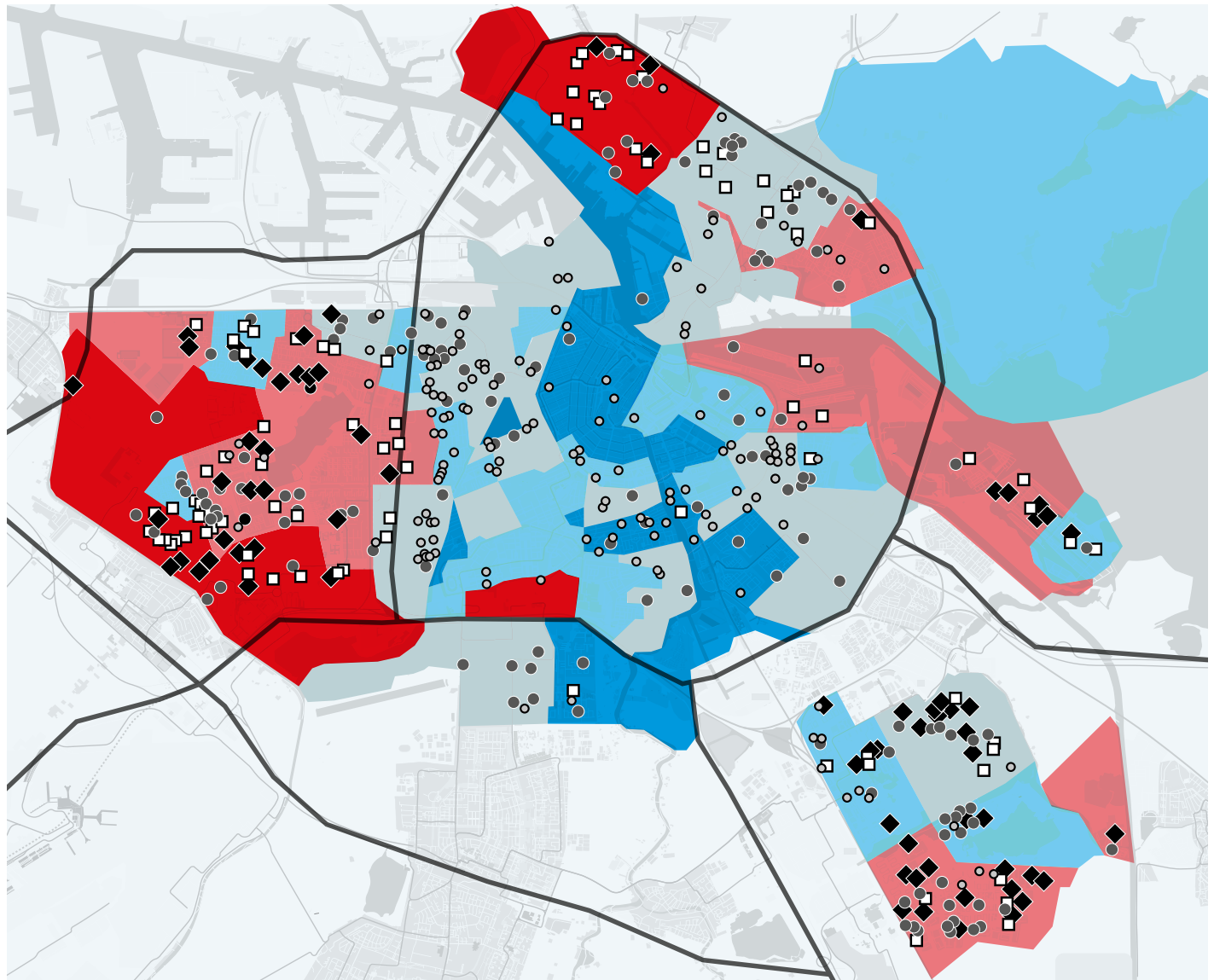
Aandeel gezinnen en de beschikbare woningen

Deze kaart maakt duidelijk waar de meeste gezinnen in Amsterdam zich bevinden. Ook toont het de ruim 500 woningen die middenklasse gezinnen kunnen kopen in de stad; hoe dicht bij het centrum, hoe kleiner deze worden.

Aandeel middenklasse gezinnen in totaal aantal huishoudens (2015)



Aanbod woningen tot €360.000 (mei 2017)



Statements

Binnen en buiten de ring

Op basis van 50 interviews die wij hebben gehouden met middenklasse gezinnen blijkt dat er drie verschillende groepen zijn. Daarbij blijkt 'de ring' een belangrijke waterscheiding te zijn.

- Gezinnen die een sterke culturele band hebben met de stad en houden van de wereldse dynamiek van de binnenstad willen koste wat het kost binnen de ring wonen. Daarbij nemen zij kleinere woonruimte en minder speelgelegenheid op de koop toe; de kinderen hebben zich aan te passen.
- Bij de meer traditionele gezinnen zijn de kinderen juist leidend in de keuzes voor woning en locatie. Deze huishoudens waarderen de relatieve rust buiten de ring en vinden dat dit nog steeds bij de stad Amsterdam hoort. Gezinnen met een migratie-achtergrond vallen veelal in deze categorie.
- Daarnaast is er nog een categorie gezinnen die vooral zoeken naar locaties van waaruit beide ouders gemakkelijk naar het werk kunnen komen. Dat kan binnen de ring zijn, maar hoeft niet per se: een plek bij een OV-knooppunt of de snelweg is ook goed. Daarmee onderscheiden zich in Amsterdam dus vooral het 'nieuwe' stedelijke middenklasse gezin en het 'traditionele' stedelijke middenklasse gezin van elkaar.

Naast de verschillen zijn er ook overeenkomsten tussen de verschillende groepen. Schoolkeuze speelt in belangrijke mate mee. Maar bijvoorbeeld ook grotere slaapkamers in de fase dat de kinderen ouder worden. Daarnaast hebben alle groepen behoefte aan stedelijkheid 'in de luwte': een relatief rustige plek nabij voorzieningen, waar mensen naar toe komen om te verblijven en niet om doorheen te gaan.

**OOK INTERNATIONAAL EN
IN DE VAKWERELD VINDT
EEN – SOMS FELLE –
DISCUSSIE PLAATS OVER
WAT STEDEN EN WOON-
MILIEUS AANTREKKELIJK
MAAKT VOOR GEZINNEN.**

**DE GEZINNEN BINNEN
DE RING VAN AMSTERDAM
VERBLIJVEN VEELAL IN
WONINGEN DIE NIET
MEER PASSEN BIJ HUN
HUISHOUDESSITUATIE.**

**VOOR HET STEDELIJKE
MIDDENKLASSE GEZIN IS
WONEN IN DE STAD DE
MANIER OM ZICH SOCIAAL
TE ONDERSCHIEDEN.**





'De kinderen zijn leidend daarin. Als ik geen kinderen had gehad, dan had ik waarschijnlijk nog in het centrum gewoond. Ik vind het zelf ook heel fijn hoor. Maar je leven verandert gewoon met kinderen.'

Roel, 41 jaar, IJburg



OVER DE GRENS

Ook in andere landen wordt gediscussieerd over de aantrekkelijkheid van steden voor gezinnen. In Amerika heeft WalletHub bijvoorbeeld 150 Amerikaanse steden doorgelicht op vijf criteria: 'family fun', gezondheid & veiligheid, onderwijs en kinderopvang, betaalbaarheid en sociaal-economisch 'milieu'. Ook in Duitsland wordt de meest 'familienfreundliche Stadt' bijgehouden. In beide landen valt overigens op dat niet de grote metropolen als beste uit de bus komen, maar vaker de kleinere (universiteits)steden met veel groen en betaalbaar woningaanbod.

DEBAT IN VAKWERELD

Weten dat er veel middenklasse gezinnen een woning zoeken is één, daar het passende woonmilieu voor ontwikkelen is twee. Dat vraagt soms ook om vernieuwende productontwikkeling. Dat de meningen over dit onderwerp in de vakwereld ver uiteen kunnen lopen bewijst het felle debat over de Sluisbuurt in Amsterdam, waar de gemeente een invulling met hoogbouw voor zich ziet, à la Vancouver. Volgens architect Sjoerd Soeters is dat juist niet de weg voorwaarts: hij pleit voor een plan met veel meer lagere bebouwing, passend bij de stad en de wensen van mensen.

BABEL

De gemeente Rotterdam schreef een prijsvraag uit voor 'gezinsappartementen'. AM won, met een concept van architect Laurens Boodt. Op de Lloydpier verrijst Babel: tweelaagse gezinsappartementen in een woontoren, waar er voor de kopers nog veel keuzevrijheid is in de indeling. Bewoners komen elkaar tegen op de 'straat', die langs het gebouw omhoog loopt, en op het collectieve dakterras.

DE VISIE VAN AM

Wat betekenen deze bevindingen voor het huisvestingsvraagstuk van middenklasse gezinnen in Amsterdam? Welke rol ziet AM als gebiedsontwikkelaar voor zichzelf weggelegd? In deze oververhitte markt zien we dat marktpartijen op dit moment zich vooral richten op het ontwikkelen van kleine wooneenheden voor alleenstaanden, de bekende 'compacte studio's'. Dat is ook noodzakelijk, want hier is vanwege het groeiende aantal alleenstaanden ook veel vraag naar. AM realiseert deze woningen ook, bijvoorbeeld in de projecten De Studio (voormalig GAK-gebouw), Villa Mokum en De Lofts. Echter, we moeten de stedelijke gezinnen en hun woonbehoeften niet over het hoofd zien. Zeker de gezinnen die binnen de ring wonen, wonen nu veelal in woningen die eigenlijk niet meer geschikt zijn voor hun huishoudenssituatie. Vanwege het gebrek aan aanbod voor gezinnen binnen de ring houden zulke gezinnen kleine woningen bezet die meer passend zijn voor starters en jonge stellen.

Betere aansluiting

Het is logisch om dan te denken dat zulke gezinnen dan maar naar buiten de ring moeten verhuizen, maar dat is zeker voor de stedelijk georiënteerde gezinnen veelal een stap die zij absoluut niet wensen te maken. Deze past namelijk niet bij hun levensvisie- en stijl. De oplossing ligt dus veel meer in de vraag of we een woonproduct kunnen creëren dat binnen de ring ligt en wèl aan de eisen van deze gezinnen voldoet. Zo kunnen zij in een woning wonen die beter aansluit bij hun wensen en bovendien de doorstroming op gang helpen.

Als mogelijke oplossingsrichting voor de Amsterdamse situatie denken wij aan specifieke gezinsappartementen, bijvoorbeeld in lijn met de appartementen die AM in het project Babel in Rotterdam wil gaan maken. Dat hoeven nog steeds geen grote woningen te zijn, maar wel woningen met slimme plattegronden die specifiek zijn toegesneden op de behoeften van een gezin. Te denken valt bovenal aan een woning met een flexibele plattegrond, waarbij de indeling van de kamers kan veranderen bij het ouder worden van de kinderen: als de kinderen jong zijn volstaat een klein kamertje. Als de kinderen ouder worden en meer privacy vragen, kan de indeling slim worden aangepast en kunnen er zo grotere slaapkamers worden gecreëerd: de slaapkamer als meegroei-bed. In de plattegrond is ook plek voor een ruime hal met ruimte voor de kinderfietsjes en waar de ouder zijn of haar kind kan aankleden voor ze naar buiten gaan. Ook bergruimte voor kinderwagen of bakfiets is voor de gezinnen extreem belangrijk. Daarnaast kan er worden nagedacht over veilige speelruimtes voor de kinderen, liefst op een plek waar het niet noodzakelijk is dat de ouders toezicht houden (dus een afgesloten, niet publieke ruimte). Voor de gezinnen die wel graag buiten de ring wonen is het momenteel ook moeilijk om passende woningen te vinden vanwege het gebrek aan aanbod. Voor deze groep gaat het om het realiseren van reguliere rijwoningen met tuin meer aan de randen van de stad. Met de juiste infrastructuur worden locaties aan de rand van de stad zoals Badhoevedorp, IJburg of zelfs Zaandam interessant voor deze groepen. Zo wonen ze stedelijk in de luwte maar zijn ze toch snel in de binnenstad.

Meer lezen

Het complete onderzoeksrapport over het wonen van de stedelijke middenklasse in Amsterdam is te vinden op de website van AM: www.am.nl



Colofon

Onderzoek

Dr. Josje Hoekveld, AM
Suzan de Jong, Universiteit van Amsterdam

Redactie

Anne van Mullem, AM
Kees de Graaf, Studio Platz

Ontwerp

Erik olde Hanhof, Erikenik

Fotografie

Diego Rosero, AM
Erik olde Hanhof, Erikenik


Drukwerk


De Resolutie

AM

Ptolemaeuslaan 80
Postbus 4052, 3502 HB Utrecht
T +31 (0)30 609 72 22
www.am.nl

 [@inspiringSpace](https://twitter.com/inspiringSpace)

 nl.linkedin.com/company/am

 facebook.com/InspiringSpace/

