

# Stedelijke woningmarkt

*In de zeer sterk stedelijke gemeenten worden ten opzichte van andere gemeenten relatief weinig woningen aan de voorraad toegevoegd. De toename is meer dan in andere gemeenten samengesteld uit huurwoningen en hoogbouw. De stichtingskosten van de nieuwbouw zijn er echter minder hoog. Ook de WOZ-waarde van de woningen is er gemiddeld relatief laag.*

De bezetting van uitstaande woonruimten is in de zeer stedelijke gemeenten het geringst. In 1998 bewonen daar gemiddeld 195 personen honderd woonruimten. De grootste bezetting treffen we aan in de niet stedelijke gemeenten: 253 personen per honderd woonruimten. De bezetting van de woonruimten daalt nog steeds. Zo bedroeg het aantal personen per honderd woonruimten in de zeer sterk stedelijke gemeenten in 1992 nog 203 en in de niet stedelijke gemeenten 265.

## Geringere groei woningen

Het aantal woningen in de zeer sterk stedelijke gemeenten nam in de afgelopen drie jaar met ruim 30 duizend toe van 1,29 miljoen begin 1996 tot 1,32 miljoen begin 1999: een stijging van 2,4 procent. Die procentuele toename is het geringst van alle typen 'stedelijke gemeenten'. Het aantal woningen nam in die periode het meest toe in de matig stedelijke gemeenten. Daar werd maar liefst 5,3 procent woningen aan de voorraad toegevoegd.

Ook in de eerste helft van de jaren negentig groeide de woningvoorraad in de meest stedelijke gemeenten het minst. Van begin 1992 tot begin 1996 steeg die voorraad er met twee procent. Ook toen werd met 4,7 procent de grootste groei gerealiseerd in de weinig stedelijk gemeenten.

## Vooraf huurwoningen...

Vooraf in de zeer sterk stedelijke gemeenten worden relatief veel huurwoningen gebouwd. In de periode 1996–1998 was dat bijna de helft van alle gereedgekomen woningen. In de jaren 1992 tot en met 1994 was dat aandeel nog 65 procent. De minste huurwoningen worden gebouwd in de niet stedelijke gemeenten. Daar overheerst de bouw van eigen woningen. Van alle nieuwbouw in de periode 1996–1998 be-

hoorde 83 procent daar tot die sector. In de periode 1992–1994 waren dat vier van de vijf gereedgekomen woningen.

## ... meergezinswoningen

In de zeer sterk stedelijke gemeenten wordt vooral hoog gebouwd. Van alle daar gereedgekomen woningen in de periode 1996–1998 was tweederde een meergezinswoning. In de jaren 1992 tot en met 1994 was dat zelfs iets meer, namelijk 71 procent. In de niet stedelijke gemeenten daarentegen treft men vooral laagbouw aan. Van alle nieuwbouw in de periode 1996–1998 was daar iets meer dan 90 procent een eengezinswoning. In de jaren 1992 tot en met 1994 bedroeg dat percentage er zelfs 95.

## ... minder hoge stichtingskosten

Hoe minder een gemeente stedelijk van karakter is, des te duurder zijn er de stichtingskosten van de nieuwbouwwoningen. Zo behoren zes van de tien woningen die in de niet stedelijke gemeenten in de jaren 1996 tot en met 1998 gebouwd zijn tot de categorie woningen met de hoogste stichtingskosten. In de zeer sterk stedelijke gemeenten zijn dat er in die periode maar vier van de tien.

## ... en geringe woningwaarde

In de zeer sterk stedelijke gemeenten zijn de woningen in doorsnee het minste waard. Volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) bedraagt die waarde naar de situatie op 1 januari 1995 in de stedelijke gemeenten gemiddeld 140 duizend gulden. De hoogste woningwaarde treffen we aan in de weinig stedelijke gemeenten. Daar bedraagt de WOZ-waarde van de woningen gemiddeld 202 duizend gulden. ◀

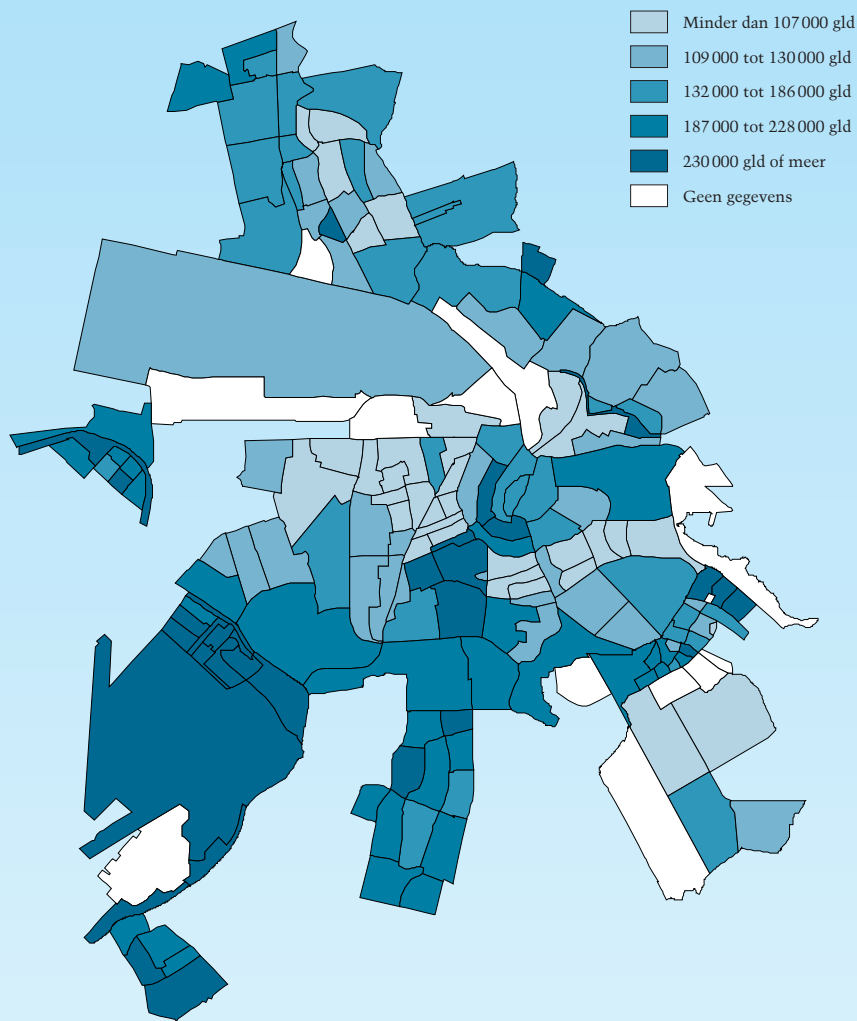
*Mathieu Vliegen en Bert Erwich*

De woningen met de hoogste WOZ-waarde (230 duizend gulden of meer) liggen deels in het centrale Amsterdamse deel van de agglomeratie en deels verspreid aan de rand ervan. In het centrale deel zijn dat de Grachtengordels (West en Zuid), de Vondelbuurt, het Museumkwartier, het Willemspark en de Apollobuurt. Aan de rand van de agglomeratie zijn dat overwegend buurten in de overige agglomeratiegemeenten: Diemen in het oosten, Amstelveen en Aalsmeer in het zuiden, Haarlemmermeer (Badhoevedorp en Zwanenburg) in het westen, Zaanadam en Landsmeer in het noorden. De woningen met een waarde in de op één na duurste categorie liggen overwegend in het zuidelijk deel van de agglomeratie. In feite gaat het om de buurten die tussen Diemen en Badhoevedorp in liggen en om de meeste buurten in Amstelveen.

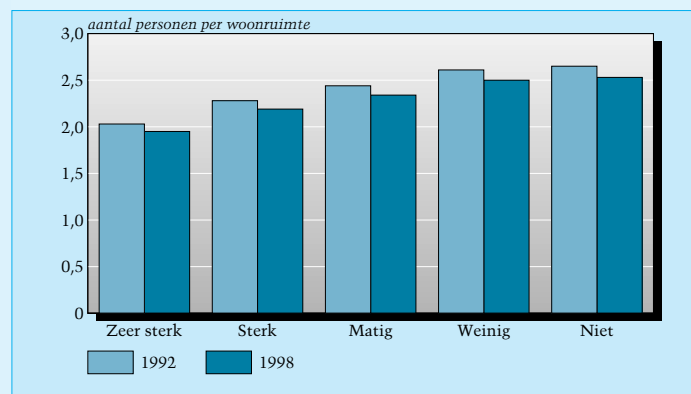
De woningen met de laagste WOZ-waarde (107 duizend gulden of minder) liggen vooral in buurten rond het centrum. Ten westen zijn dat buurten in de stadsdelen Westerpark, Oud-West, de Baarsjes, Bos en Lommer en Geuzenveld/Slotermeer; ten zuiden buurten in Oud-Zuid, Oost/Watergraafsmear en Zeeburg; ten noorden de Volewijk- en Vogelbuurt. Ook in Amsterdam-Zuidoost en in Zaanstad treft men dergelijke buurten aan.

Overigens komt de spreiding van de buurten met hoge en lage WOZ-waarden van de woningen grotendeels overeen met de spreiding van de besteedbare inkomens over de agglomeratie. ◀

**Gemiddelde WOZ-waarde per buurt, 1997**  
Agglomeratie Amsterdam



**Bezetting van woonruimten naar stedelijkheid van gemeenten**



**Gereedgemaakte woningen met hoge stichtingskosten naar stedelijkheid van de gemeenten, 1996-1998**

