

Woningvoorraad Metropoolregio Amsterdam

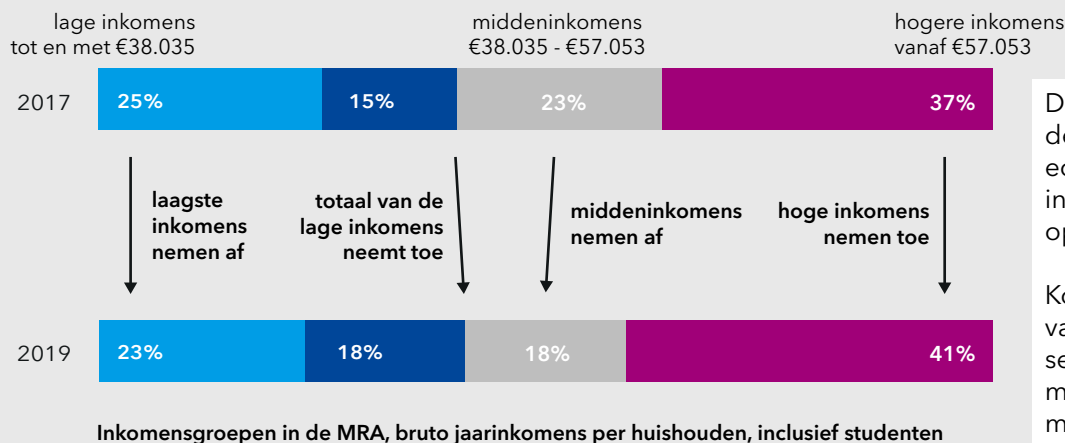
Hoeveel huishoudens wonen er in de Metropool Regio Amsterdam?

1,18 miljoen huishoudens

Het aantal huishoudens is in twee jaar tijd met ruim 20.000 toegenomen tot 1.186.000. In vier op de tien huishoudens is de leeftijd van de bewoners 55 jaar of ouder.

En wat is hun inkomen?

De groep met lage inkomens neemt licht toe, mede door de vergrijzing. Na het pensioen daalt van een deel van de ouderen het inkomen.



De toename van hoge inkomens is deels een gevolg van de groeiende economie. Toename hogere inkomens leidt tot prijsstijgingen op de woningmarkt.

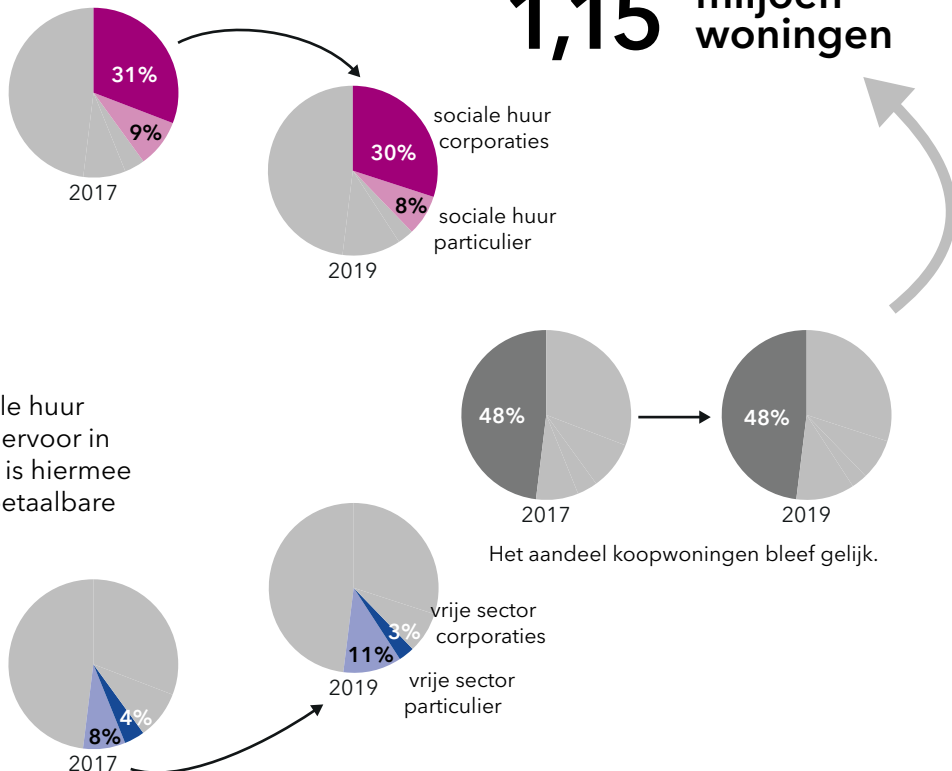
Koop- en huurwoningen schuiven van het midden naar het dure segment. Huishoudens met een middeninkomen hebben hierdoor minder keuze en krijgen te maken met hoge woonlasten.

Hoe is de woningvoorraad verdeeld?

Het aanbod in de vrije sector groeit door nieuwbouw en liberalisering. Door dat laatste vallen particuliere huurwoningen na een stijging van de huurprijs niet meer onder sociale huur maar in de vrije sector. Ook zijn er weinig betaalbare koopwoningen. Lage inkomens zijn hierdoor steeds meer afhankelijk van sociale huurwoningen van corporaties, maar die komen weinig beschikbaar.

Voor het eerst is de omvang van de sociale huur kleiner dan het aantal huishoudens dat hiervoor in aanmerking komt. Met een laag inkomen is hiermee de mogelijkheid op het vinden van een betaalbare woning verder afgenomen.

Van de mensen die recent verhuisd zijn ging een kwart naar een particuliere vrije sector woning. Met name woningzoekenden met een midden- en hoger inkomen deden dit.





Wat geven huishoudens uit aan wonen?

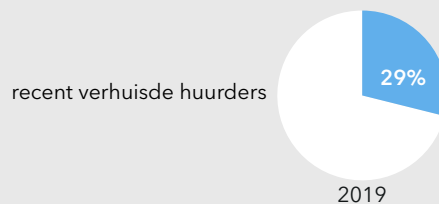
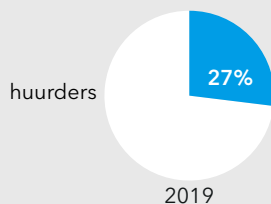
Huurders besteden een groot deel van hun inkomen aan wonen.

Vooral in de particuliere vrije sector liggen de huren hoog. Recent verhuisde huurders betalen in deze sector gemiddeld €1290 aan kale huur per maand. Voor een kwart van deze huurders is dit 40 procent of meer van hun inkomen.

Gemiddelde kale maandhuur
corporatie en particuliere sociale huur



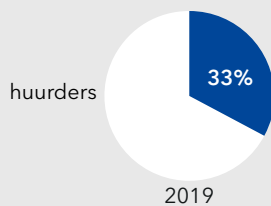
Gemiddeld deel van het inkomen besteed aan wonen.



Gemiddelde kale maandhuur
corporatie en particuliere vrije sector



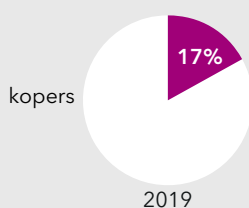
Gemiddeld deel van het inkomen besteed aan wonen.



Gemiddelde hypotheek
per maand (bruto)



Gemiddeld deel van het inkomen besteed aan wonen.



Kopers besteden een kleiner deel van hun inkomen aan hun woning.

Toetreden tot de koopmarkt is door stijgende huizenprijzen moeilijker. Huishoudens die willen maar niet kunnen kopen, kijken daarom uit naar vrije sector verhuur.

Toelichting en meer informatie op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Verhuizingen nemen toe in de Metropoolregio Amsterdam.

265.000 huishoudens zijn recent verhuisd binnen en naar de MRA.

De instroom uit de rest van Nederland is gedaald met 9 procent of -3.900 huishoudens.

In totaal 2 procent of 5.000 meer verhuisde huishoudens dan in de periode 2015-2016.

De instroom, en met name die uit het buitenland, bestaat voor een groot deel uit jonge huishoudens.

De instroom uit het buitenland is toegenomen met 19 procent of +6.000 huishoudens.

38.000 verhuizingen vanuit de MRA naar de rest van Nederland.

Bron: CBS/ bewerking OIS

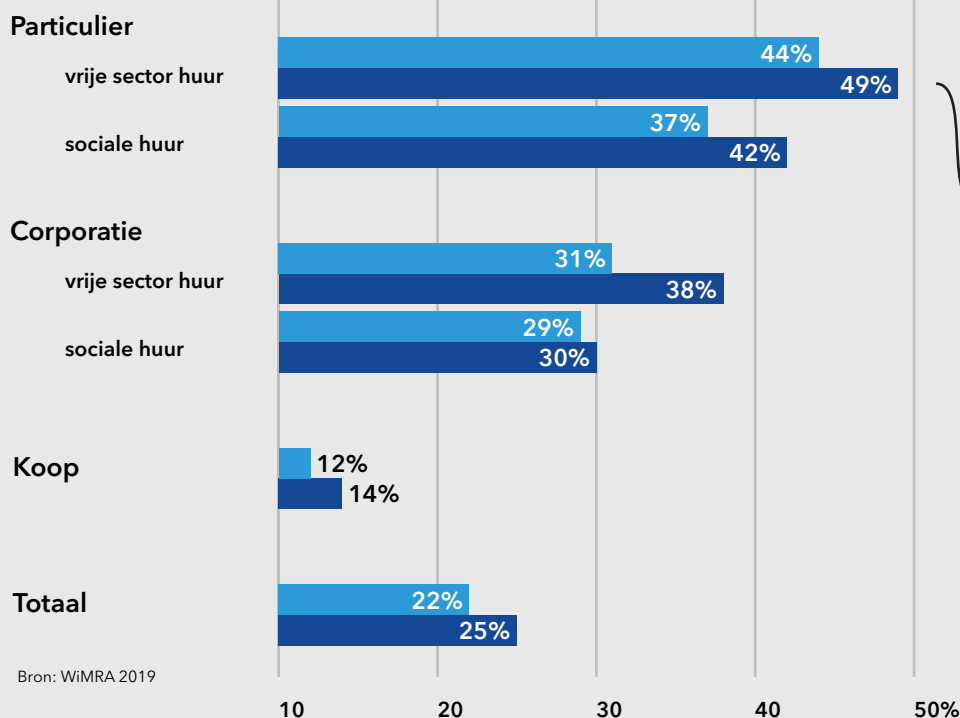
Verhuizingen MRA 2017-2018



Meer huishoudens willen verhuizen.

Huishoudens die zeker binnen twee jaar willen verhuizen verdeeld naar segment

2017
2019



Bron: WiMRA 2019

In de groeiende particuliere vrije huursector is de verhuiscgenigheid groot.

In dit segment zijn de meest genoemde redenen om te verhuizen:

48%

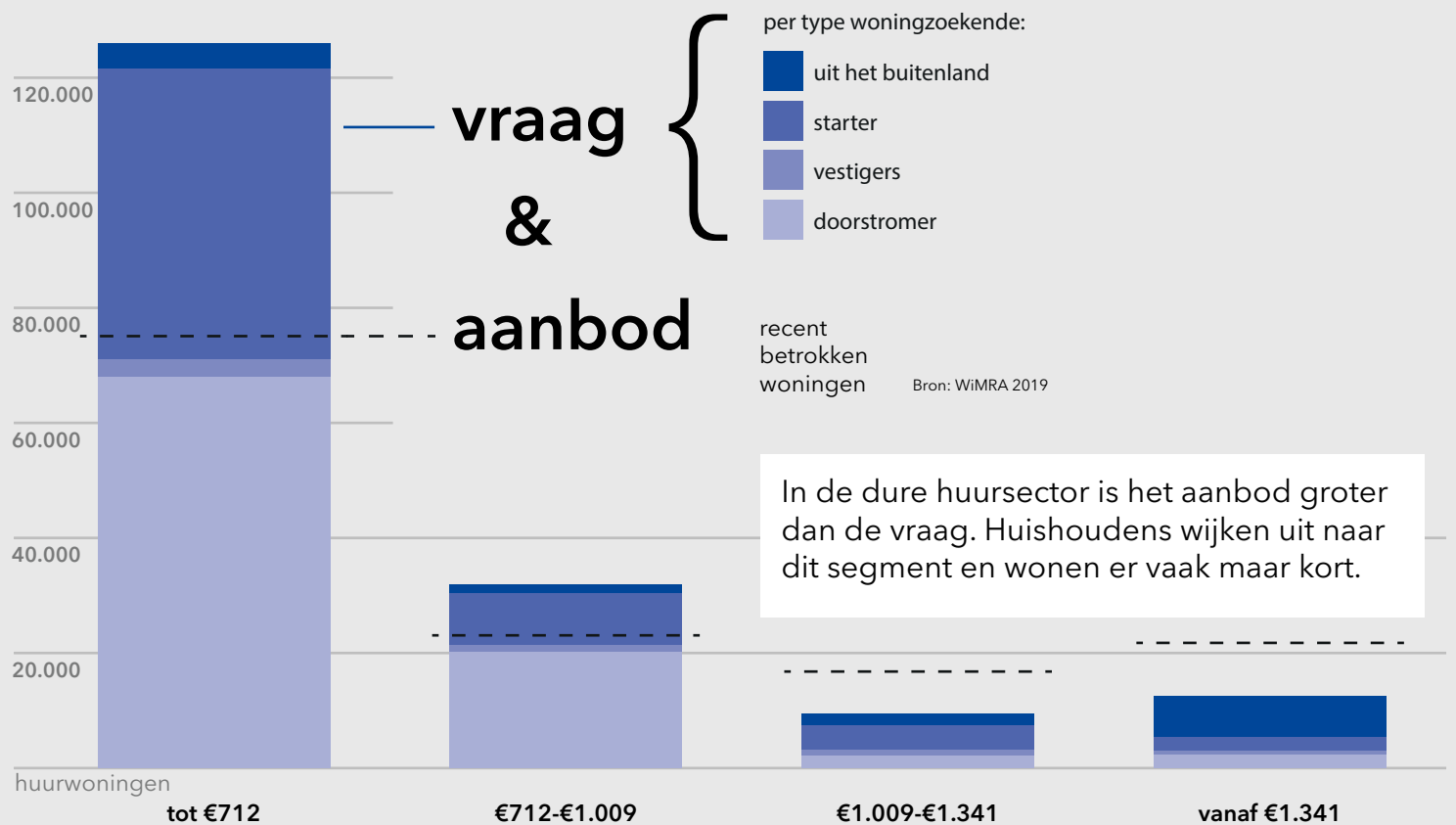
de wens om te kopen

38%

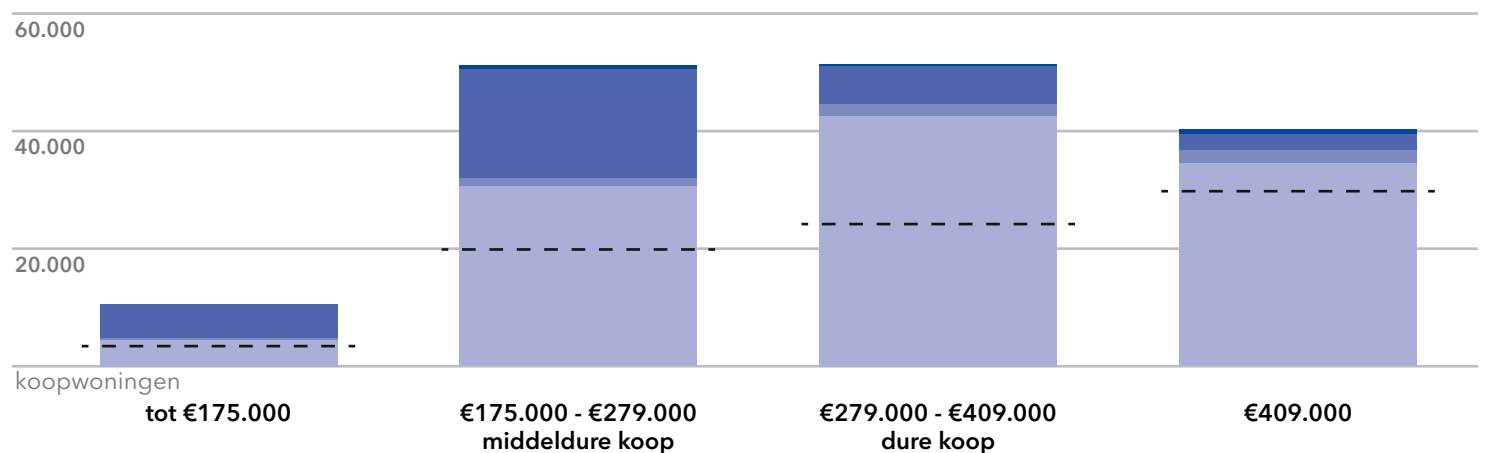
en de hoge huurlasten.

Starters en gezinnen kunnen moeilijk een passende woning vinden.

Er zijn vooral tekorten in de sociale huur...



... en in de middeldure en dure koop.



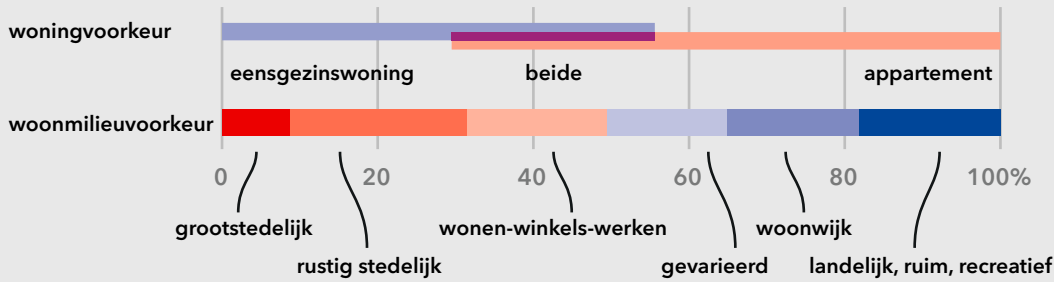
Het aantal starters is afgenomen met 6 procent tot 38.300 (-2.500).

Per saldo vertrekken er vooral gezinnen. De uitstroom is met 25 procent toegenomen naar 8.600 (+1.700).

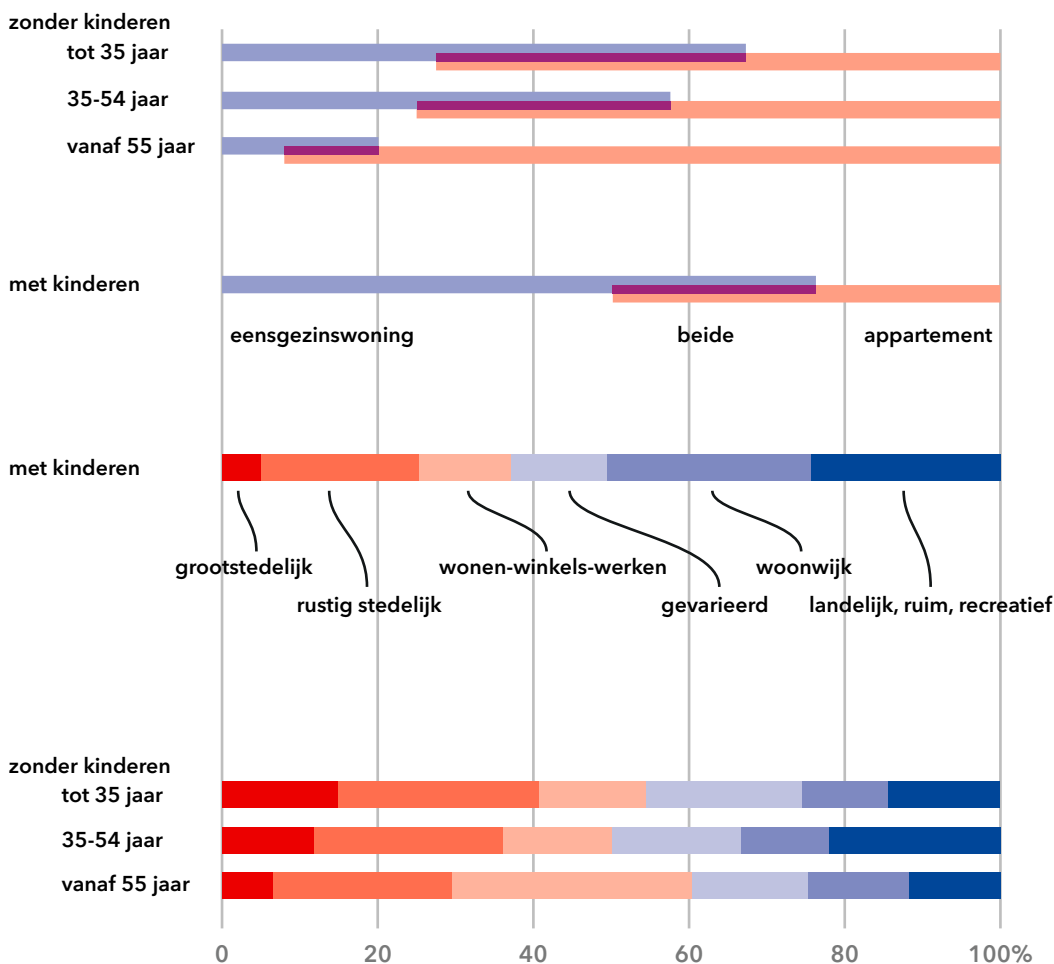
-8.600 gezinnen

De woonwensen van doorstromers in de MRA zijn divers.

Er is vraag naar zowel eengezinswoningen als appartementen, als naar verschillende woonmilieus.



De woonvoorkeuren verschillen naar levensfase.



Ouderen zoeken vaak een appartement nabij voorzieningen.

Gezinnen zijn vaker op zoek naar een eengezinswoning in een rustiger milieu.

Hoewel de woonwijk relatief populair is onder huishoudens met kinderen, is rond de helft van deze gezinnen op zoek naar een meer gemixt woonmilieu in de nabijheid van voorzieningen.

Huishoudens zonder kinderen zijn meer stedelijk gericht.

Bron: WIMRA 2019

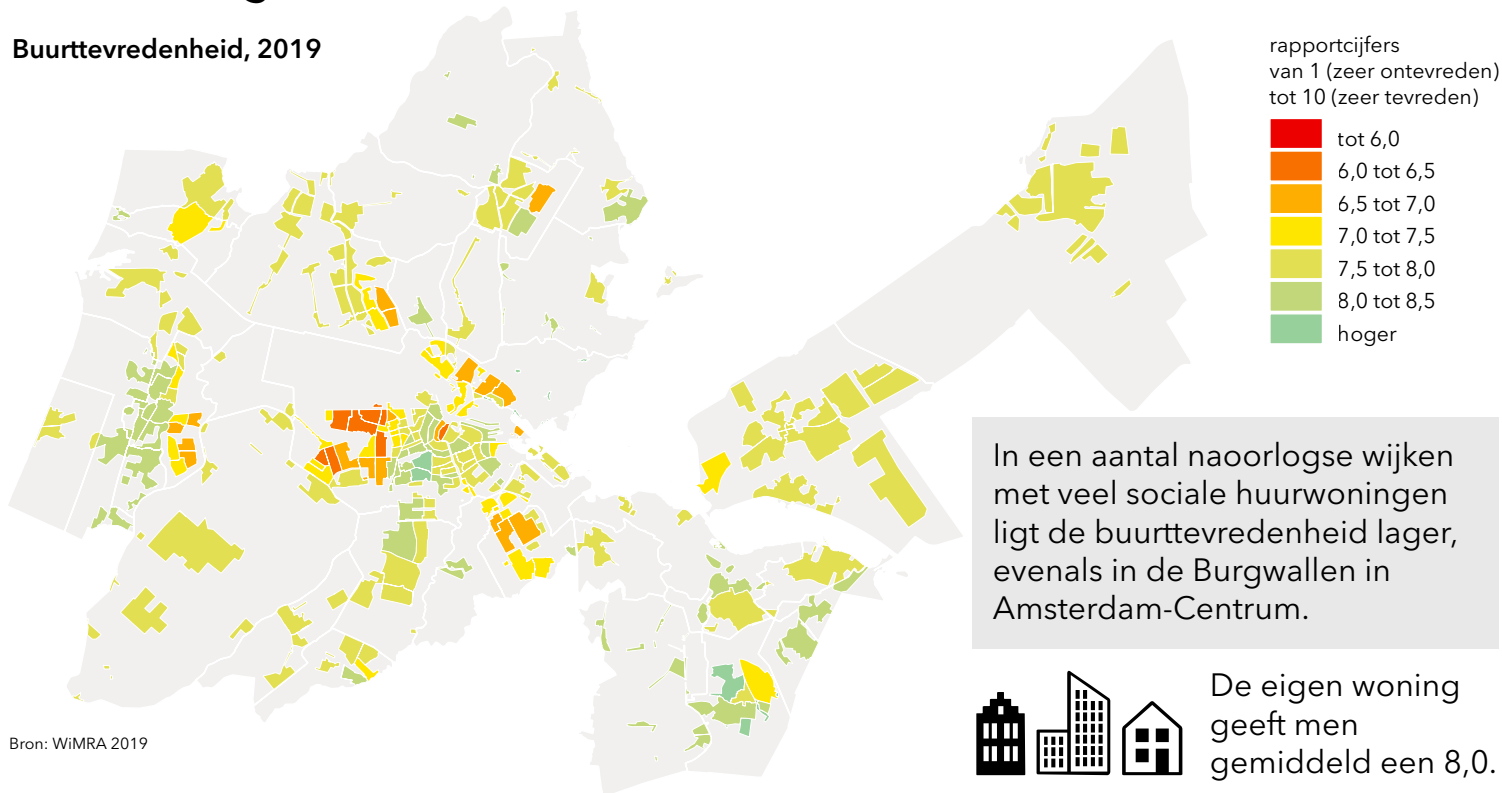
Toelichting en meer informatie op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Veel huishoudens zijn tevreden met hun woning en buurt.

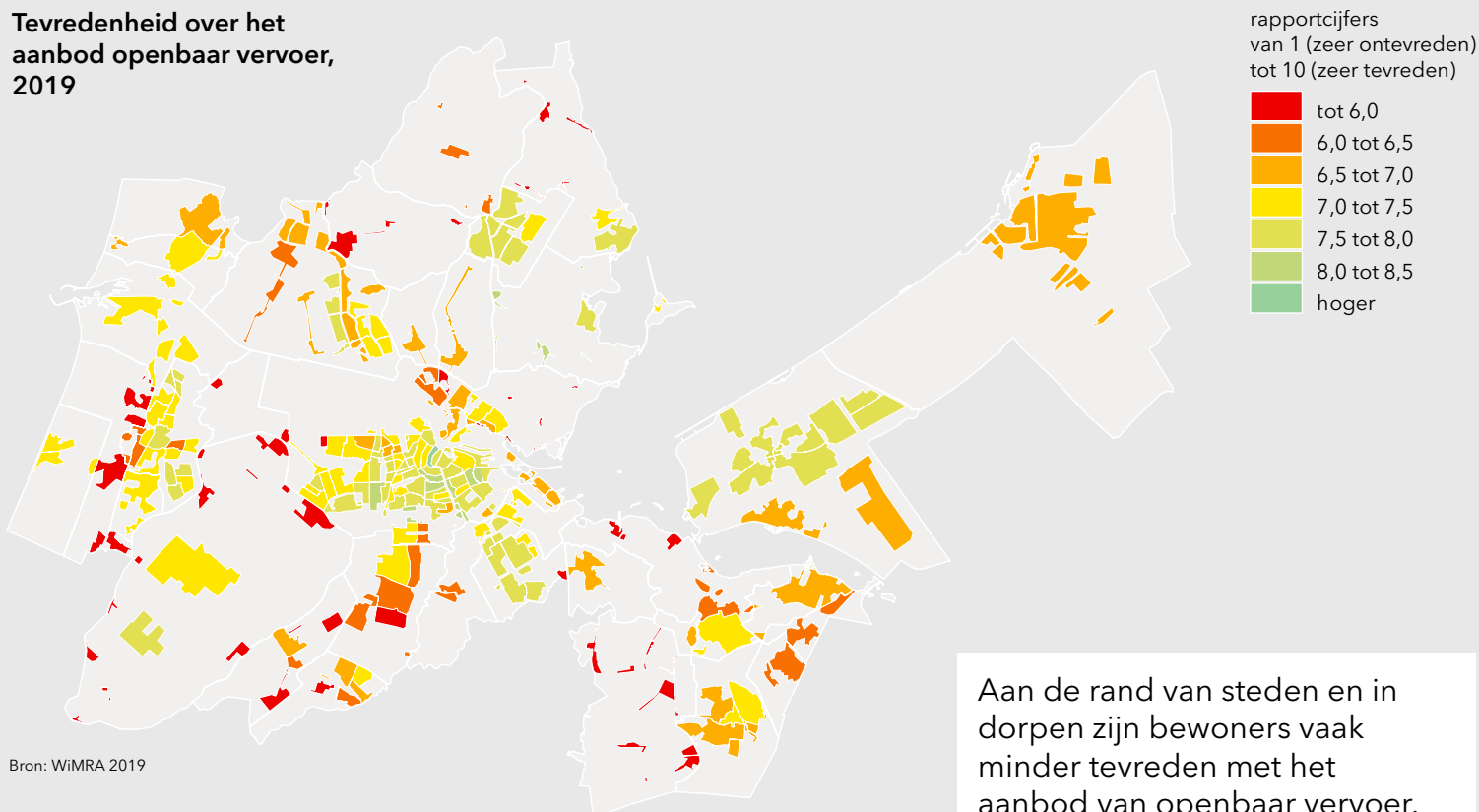
Gemiddeld geven bewoners een 7,7 aan hun buurt.

Buurtttevredenheid, 2019



Er zijn grote verschillen in tevredenheid over het openbaar vervoer.

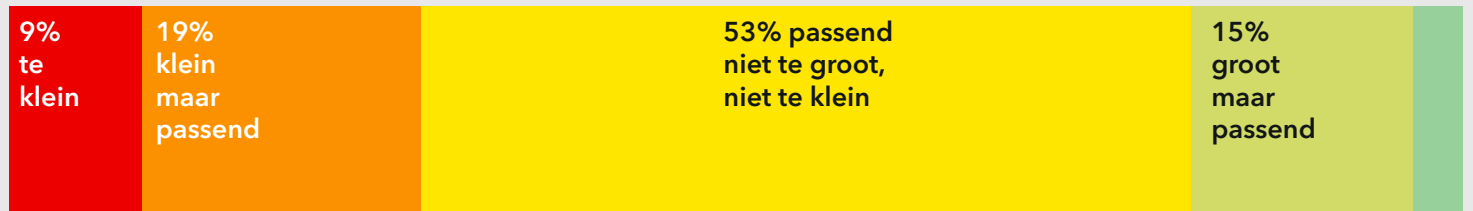
Tevredenheid over het aanbod openbaar vervoer, 2019



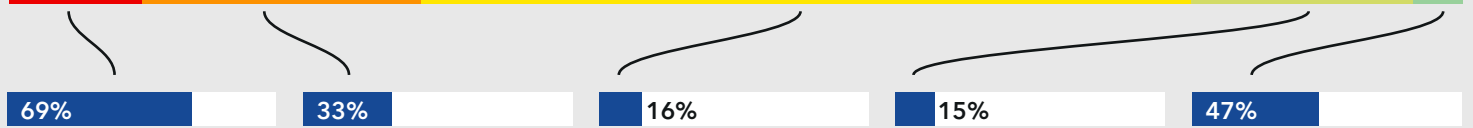
De meeste mensen vinden hun huis niet te groot of te klein.

Huishoudens die te klein of te groot wonen, willen vaak verhuizen.

Mate waarin de woning passend wordt gevonden, 2019



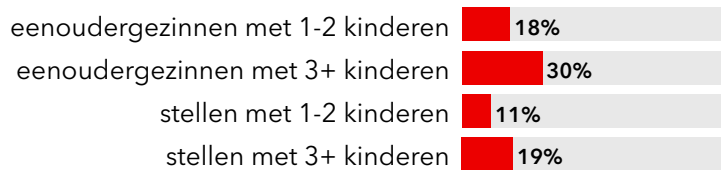
Slechts 3 procent vindt de woning echt te groot.



Het aandeel per categorie dat zeker binnen twee jaar wil verhuizen

Bron: WiMRA 2019

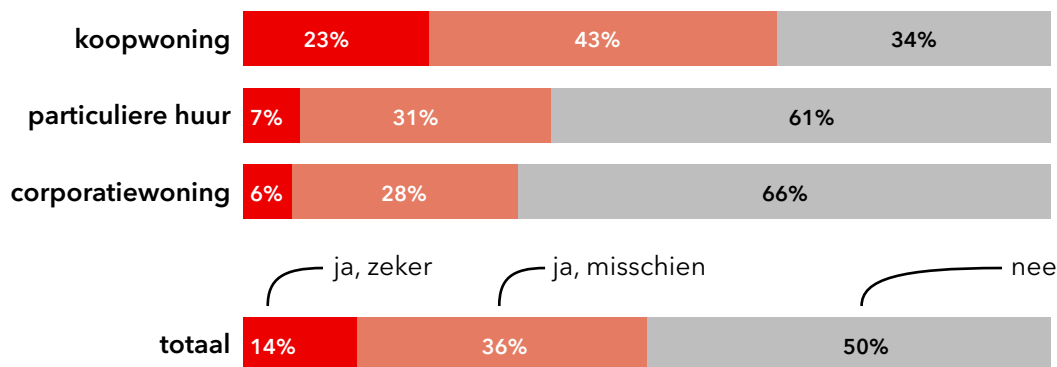
Eenoudergezinnen vinden hun woning het vaakst te klein, zeker als er meerdere kinderen zijn.



Te groot wonen komt wat vaker voor bij ouderen. Van de 65-plussers vindt 7 procent de huidige woning te groot.

De verduurzaming van de woningvoorraad staat nog aan het begin.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning of een hogere huur te betalen voor een duurzamere woning, MRA, 2019



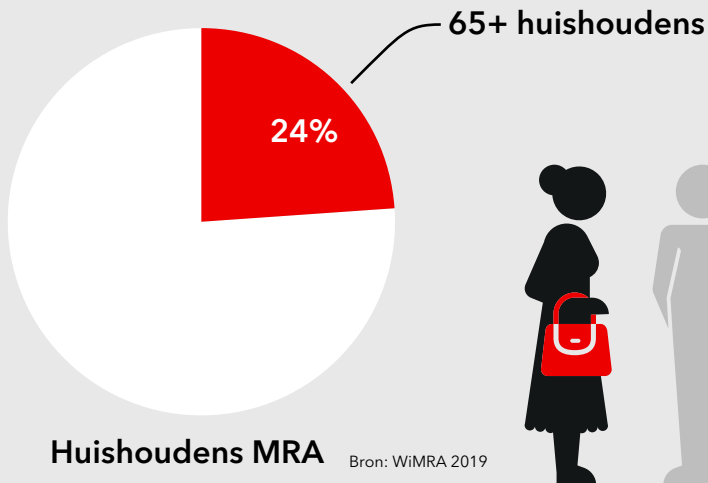
Bron: WiMRA 2019

Huurders zijn minder bereid om te betalen voor verduurzaming van de woning dan kopers.

Binnen de koopsector is de investeringsbereidheid van hoge inkomens groter dan die van midden en lage inkomens. Maar, hoge inkomens die in een goedkopere koopwoning wonen, zijn ook weinig bereid om de woning te verduurzamen.

De MRA vergrijsd en de woonsituatie van veel ouderen moet nog worden aangepast.

65-plussers vormen een kwart van de huishoudens in de MRA. Zij geven gemiddeld een 7,5 voor de mate waarin hun buurt geschikt is om oud in te worden.

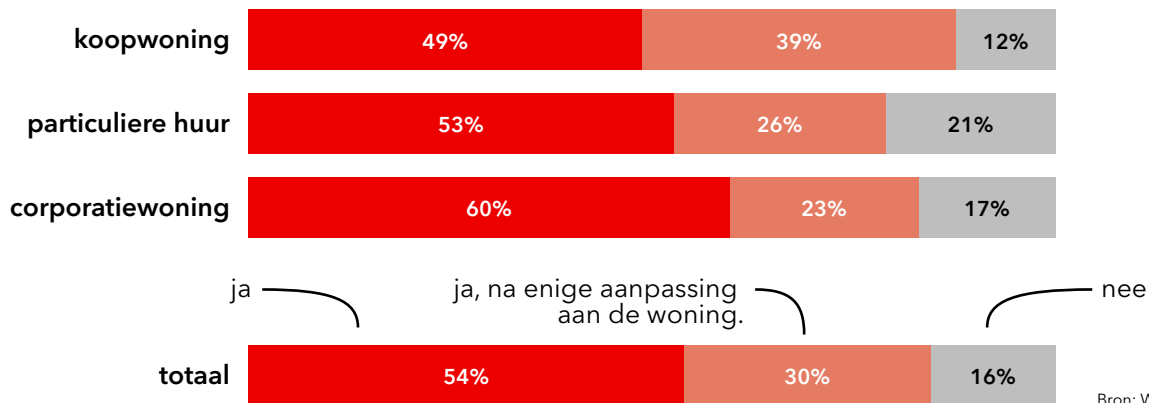


Het meest geschikt om oud in te worden, vinden ouderen buurten met winkels, zorgvoorzieningen en een sterke sociale samenhang.



Ongeveer de helft van de 65-plussers vindt de woning passend om oud in te worden.

Denkt u dat uw huidige woning geschikt is om oud in te worden?
Naar eigendomsvorm van de woning, 65-plussers, MRA, 2019



Om prettig oud te worden zouden veel woningen nog aangepast moeten worden. Bij 30 procent is dat mogelijk. Het gaat dan vooral om aanpassingen aan trap en badkamer.

Voor 16 procent van de woningen van 65-plussers is de woning niet geschikt om oud in te worden.

Toelichting en meer informatie op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen